

請 願 文 書 表

(都市計画局)

受 理 番 号	5	受 理 年 月 日	令和5年5月24日
件 名	用途地域の変更及び建設計画の指導 (左京区松ヶ崎)		
要 旨	<p>左京区松ヶ崎にあった(株)かんぼ生命事業所跡地を買収した(株)長谷工コーポレーションは、買収土地の開発構想届を2022年11月1日、京都市長へ提出した。</p> <p>構想概要は、敷地約7,000坪に、分譲共同住宅406戸、5階建て、高さ15m、9棟の巨大マンション建設計画である。計画地の周辺北側、西側、南側全ての地域が第一種低層住居専用地域、10m高度地区である。この巨大マンション建設計画に対して、低層住宅に住む近隣住民は閑静な住環境を大きく損なわれ、日常生活面でも、高さ15m、横幅150mのマンションのコンクリートの壁が要塞のごとく地域全体に圧迫感を与え、空が小さくなり、息苦しさを感じると訴えている。こうした住民の訴えの最大の要因は、建設計画地と周辺住居地の用途地域と高度地区が異なっているからである。</p> <p>計画地は5階建て、周辺は2階建てであり、5階建てマンションの3階以上からの眺望対策の決め手がないことである。周辺に住む住民は、窓を開けると家の奥まで一年中見られる悩みを抱えることになる。先般開かれた業者の再説明会で、このことを住民は強く訴えたが、眺望対策の法的義務は限定的で建築基準法等にはないと言われた。今のところ、業者は建設棟の敷地境界線から南側道路(北泉通11m)で6.5m、西側道路(松ヶ崎通11m)で7~9m、北側道路(生活道路6m)で9mセットバックすることで眺望対策をクリアしようとしている。しかし、住民は、3階以上のバルコニーからの視線を意識せずに生活できない。</p> <p>2007年、京都市新景観政策の高さ見直しするとき、この建設土地を、都市に必要な機能への配慮として、都市や地域の拠点、学術研究地区等の都市生活上必要な地区について、景観に配慮しつつ、一定の土地利用に配慮した高さとする位置付けた。</p> <p>この、公共用地として底地の特権とも言える、一定の土地利用に配慮した高さとして位置付けられていた、(株)かんぼ生命保険事業所の高さ15mの高度地区は、2021年5月以降、事業所が閉鎖・移転した時点で、都市に必要な機能を消失したものと考えると、この土地の売買は、用途地域の見直し変更が行われなまま取引がなされたものであり、京都市中高層建築物等の建築物等に係る住環境の保全及び形成に関する条例に照らし、この巨大マンション建設計画は適合していると言えるのだろうか。</p> <p>事業所閉鎖について、近隣住民は閉鎖直前に知ったが、京都市は1,000人規模の事業所の移転を住民より相当早く知り得る立場であったと考えられ、都市計画や良好なまちづくりを考慮すれば、当該土地の用途地域及び高度地区の変更を土地売買以前に行わなかったのは行政の不作为の責任があり、松ヶ崎の周辺住宅と調和した計画となるように業者を指導していただきたい。</p> <p>当該土地の売買に当たって、(株)かんぼ生命と(株)長谷工は、公共用地から一般住居用地として変更利用することを前提に、新景観条例の目的や趣旨を逸脱して取引をしたと言わざるを得ない。</p> <p>現在、(株)かんぼ生命保険事業所建造物の解体工事が終了間近である。今後の予定は、開発工事期間が2023年7月末から2024年3月末予定、建築工事期間が2024年3月末から2026年3月末予定と聞き及んでいる。</p> <p>ついては、以下のことを願う。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 左京区松ヶ崎の(株)かんぼ生命保険事業所跡地に関する用途地域の変更を行い、第一種中高層住居専用地域から第一種低層住居専用地域へ変更すること。 2 周辺の景観と調和した建設計画となるように業者を指導すること。 		
請 願 者			
紹 介 議 員	くらた 共子、とがし 豊、井崎 敦子、平井 良人、加藤 あい		
付 託 委 員 会	まちづくり委員会		