

※当資料の内容、テキスト、画像等の無断転載・無断使用を固く禁じます。

**（仮称）京都城陽プレミアム・アウトレット計画
開発基本計画に関する説明**

2020年4月

三菱地所・サイモン株式会社

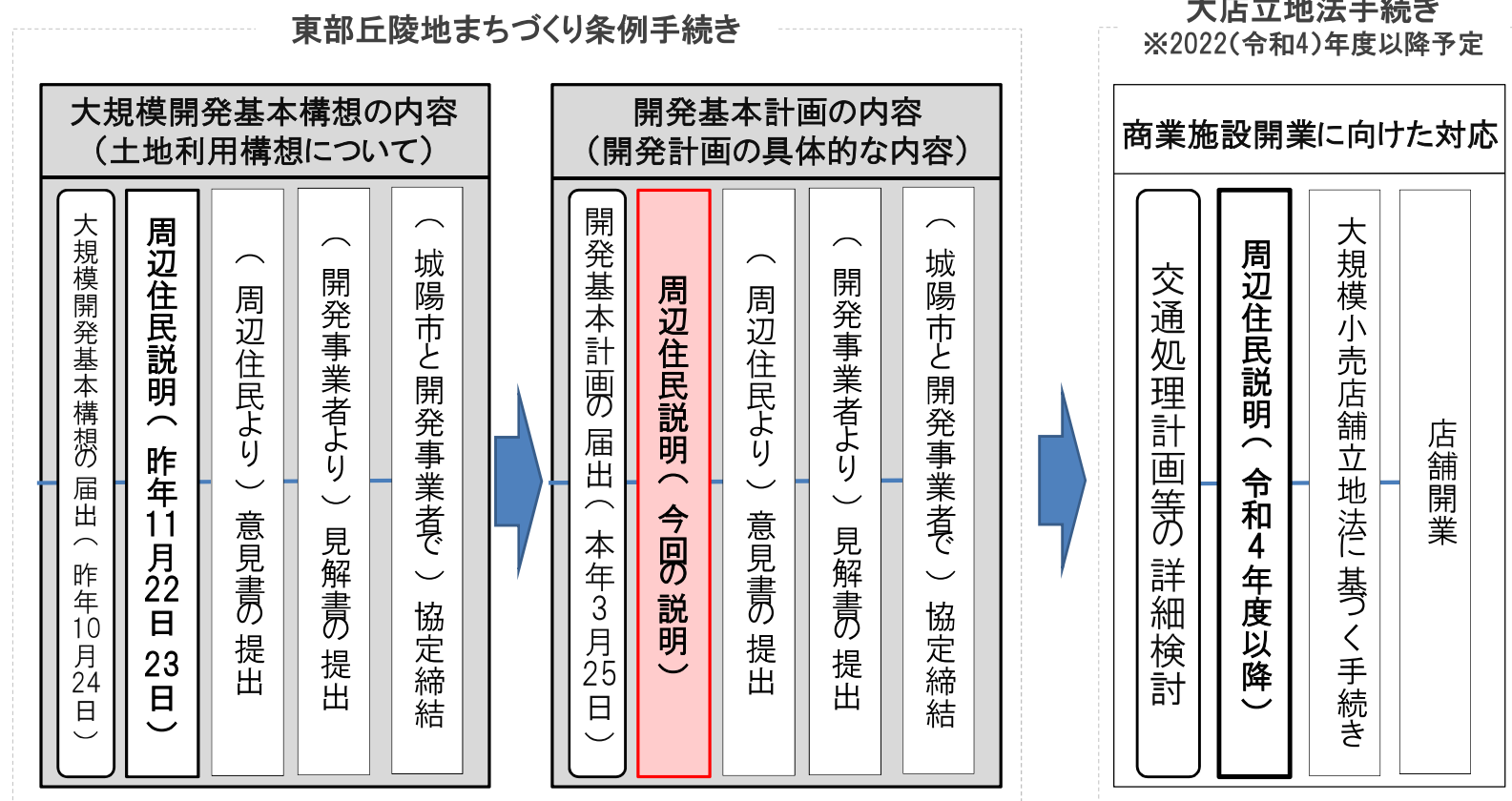
※免責事項：本書に記載のあるすべての図表及びスケジュールは変更の可能性があります。

これより、城陽市東部丘陵地まちづくり条例に基づく、（仮称）京都城陽プレミアム・アウトレット計画に関する開発基本計画の説明を始めさせていただきます。

なお、右下に記載のある通り、あくまで現時点での計画であり、今後変更の可能性があることをご承知おき下さい。★

1 主旨説明

■ 周辺住民説明のフロー



※免責事項:本書に記載のあるすべての図表及びスケジュールは変更の可能性があります。

2

周辺住民の皆様への説明に関する手続きの流れについて説明させていただきます。

東部丘陵地まちづくり条例手続きの中では主に土地利用構想の内容に関する大規模開発基本構想、と開発計画の具体的な内容に関する開発基本計画、について大きく2つの流れがあります。

大規模開発基本構想に関する説明につきましては昨年11月22日、23日に説明会を開催させていただきました。

今回の説明は開発計画の具体的な内容を中心とした開発基本計画の説明となります。

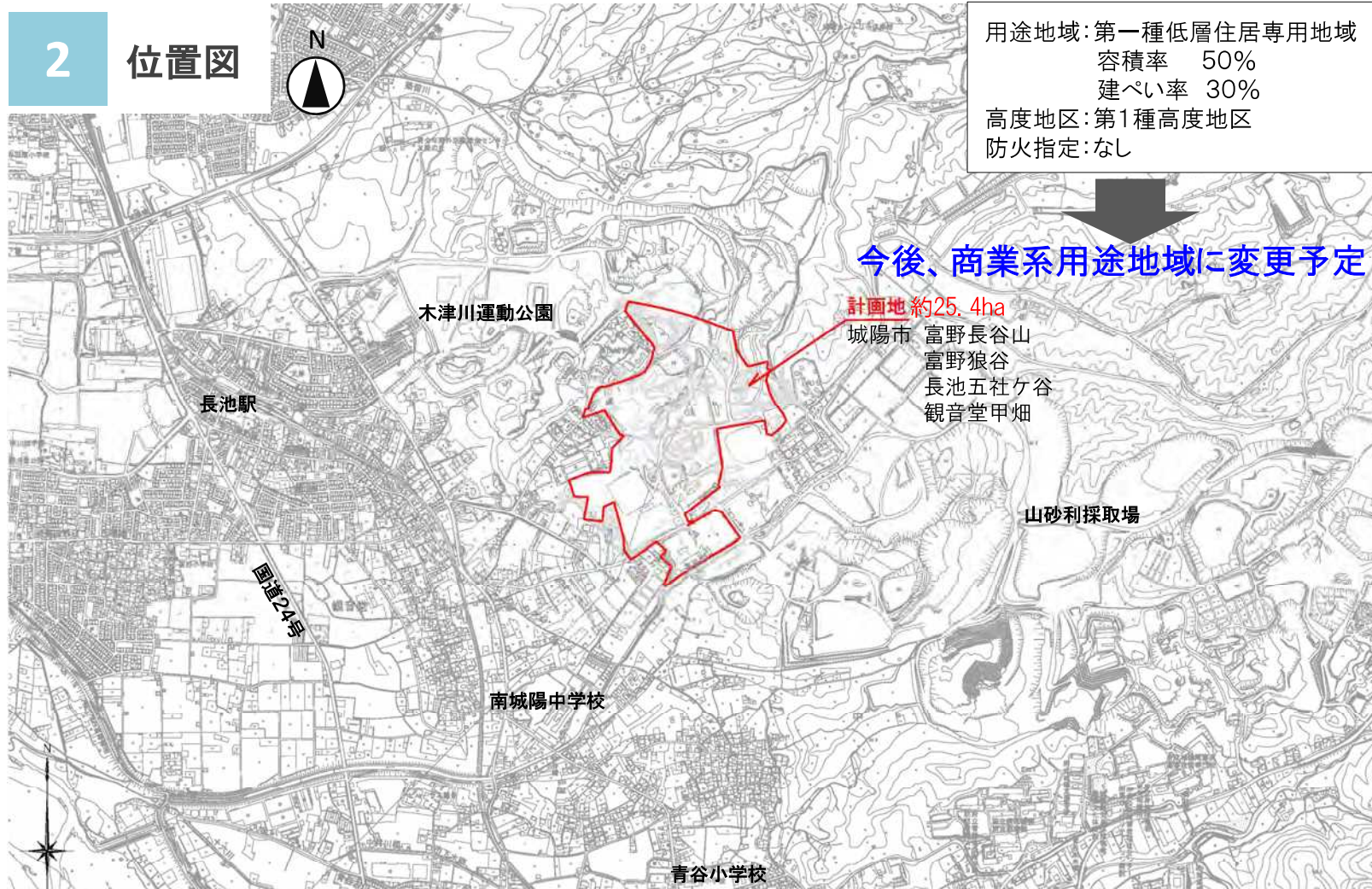
本来であれば大規模開発基本構想と同様に説明会の開催を予定しておりましたが、現状の新型コロナウイルスの感染拡大状況に鑑み、会場に不特定多数の住民の皆さまを集めて開催することが困難な状況にあります。

このため、城陽市東部丘陵地まちづくり条例で定める説明会の対象範囲の全世帯に説明資料を配付させていただき、今回の説明動画を閲覧していただくことで、開発基本計画に関する説明会とさせていただきます。

なお、今回の説明内容については、質疑を受け付ける期間を設けることとしておりますので、連絡先等を後ほど説明いたします。★

2

位置図



※免責事項: 本書に記載のあるすべての図表及びスケジュールは変更の可能性があります。

3

それでは開発基本計画の説明に入らせて頂きます。まず、計画地の位置についてご説明いたします。

計画地は城陽市富野長谷山(とのはせやま)、富野狼谷(とのおおかみだに)、長池五社ヶ谷(ながいけごしがだに)、観音堂甲畑(かんのんどうこうはた)にまたがる約25.4haの場所となります。

現状、第一種低層住居専用地域として容積率50%、建蔽率30%として用途地域が指定されているとともに第1種高度地区に指定されています。

なお、今後、商業系の用途地域に都市計画変更がされる予定です。★

2 現況写真



※免責事項:本書に記載のあるすべての図表及びスケジュールは変更の可能性があります。

4

計画地の現況になります。

計画地は山砂利採取跡地となり、社会福祉法人南山城学園や但棕(あさくら)神社などと隣接しています。

★

2 現況写真



※免責事項:本書に記載のあるすべての図表及びスケジュールは変更の可能性があります。

5

こちらの写真が2019年8月時点の現地の状況になります。★

6

3

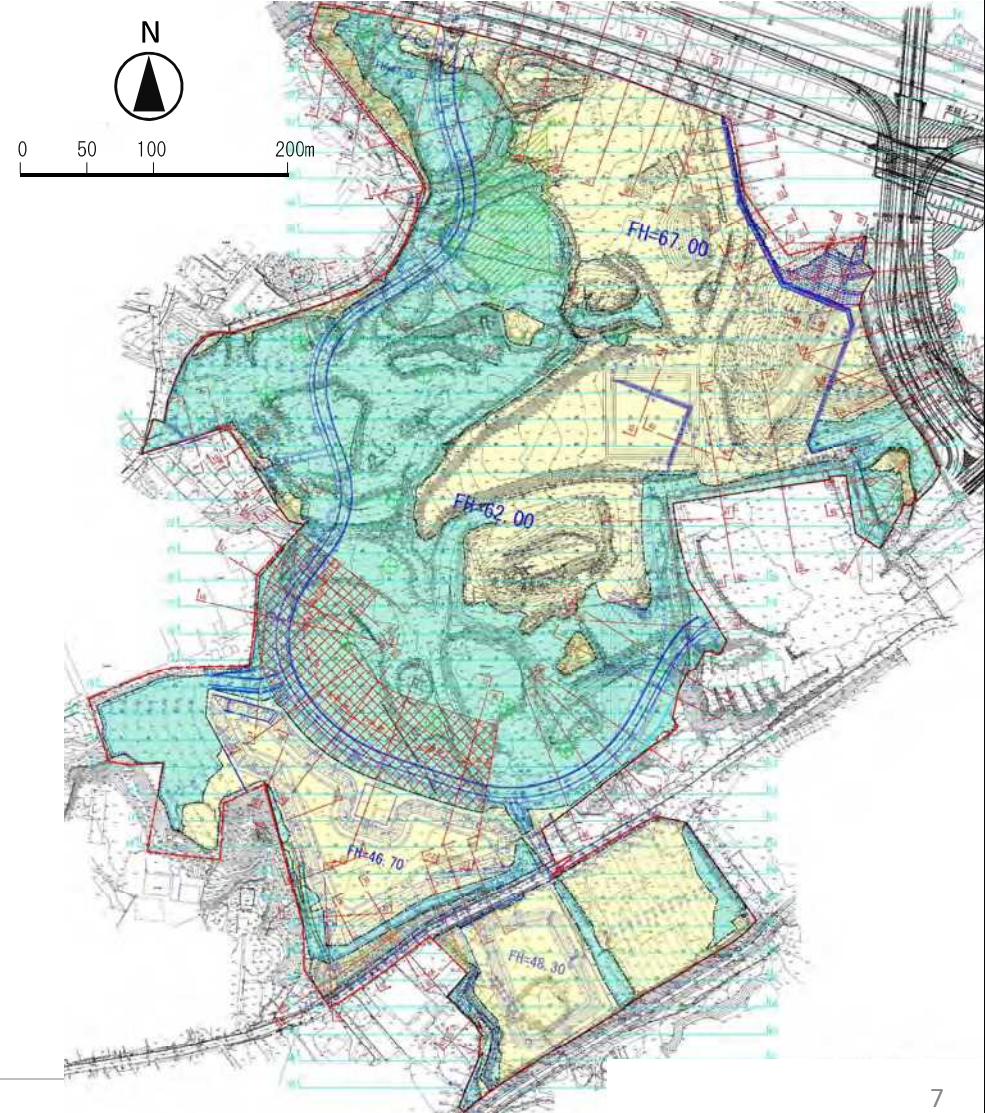
開発基本計画
2. 造成計画

■造成計画

最大盛土高： 約11.5m

最大切土高： 約22.4m

盛土範囲 
切土範囲 



※免責事項：本書に記載のあるすべての図表及びスケジュールは変更の可能性があります。

続いて、造成計画になります。

右側の図面で緑色が盛土、黄色が切土の範囲を示しています。

本計画での最大盛土高は約11.5m、最大切土高が約22.4mとなります。★

3

開発基本計画

2. 造成計画(擁壁)

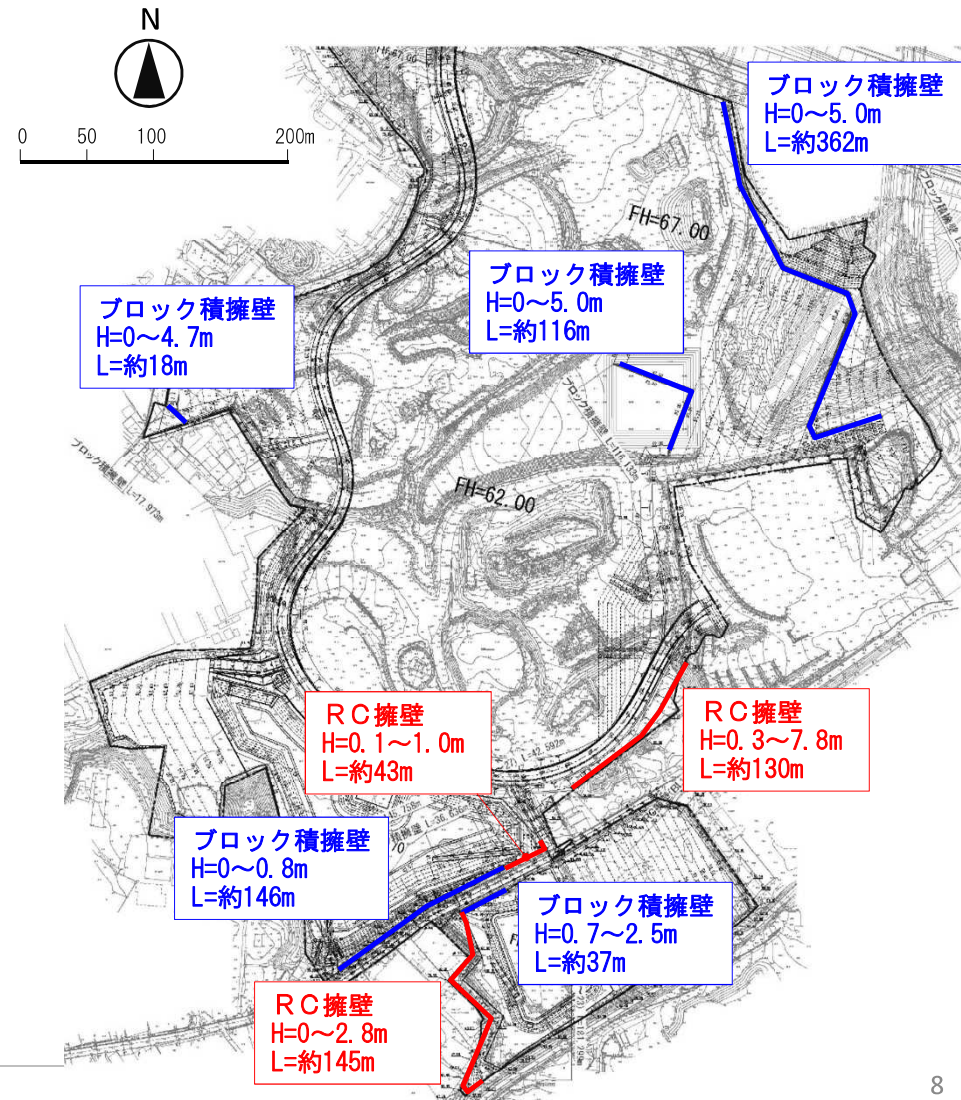
■造成計画(擁壁)

ブロック積擁壁及びR C擁壁で
がけ面の保護を行います。

R C擁壁(イメージ)



ブロック積擁壁(イメージ)



※免責事項:本書に記載のあるすべての図表及びスケジュールは変更の可能性があります。

8

続いて、擁壁計画についてご説明します。

本計画ではブロック積擁壁とRC擁壁の設置により崖面の保護を行う計画としています。

右図の青色部分がブロック積擁壁、赤色部分がRC擁壁の計画位置を示しています。

ブロック積み擁壁の最大高さは5m、RC擁壁の最大高さは7.8mとなります★

3

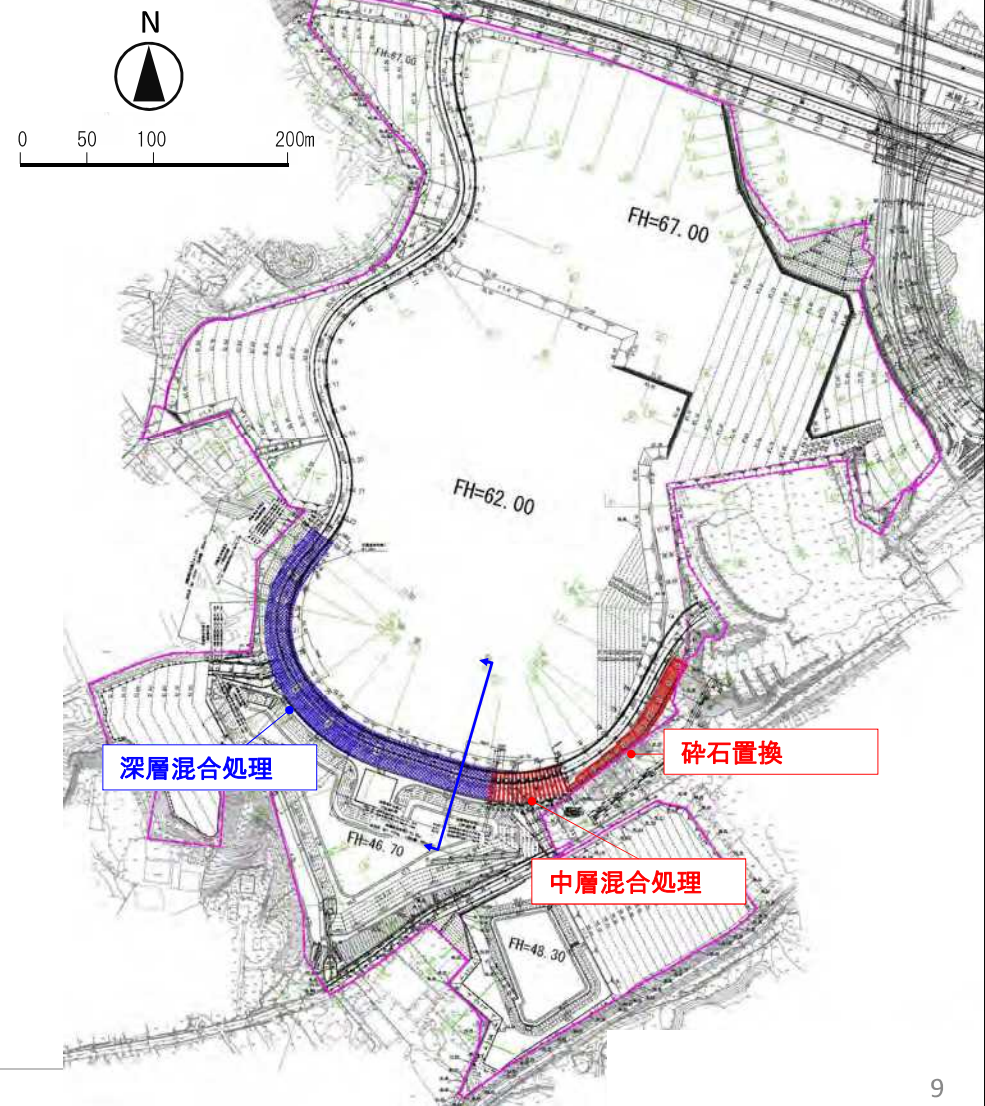
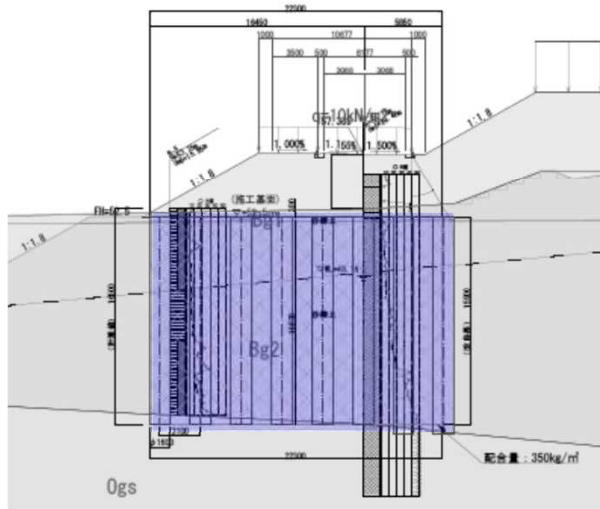
開発基本計画

2. 造成計画(地盤改良)

■造成計画(地盤改良)

軟弱地盤対策として堅固な地盤まで地盤改良を行います。

深層混合処理工(断面イメージ)



※免責事項:本書に記載のあるすべての図表及びスケジュールは変更の可能性があります。

9

続いて、地盤改良計画についてご説明します。

本計画では高盛土部のすべり対策や擁壁設置に必要な地耐力確保のために、堅固な地盤まで地盤改良工事を計画しています。

地盤改良については青色部分の深層混合処理工法、赤色部分の中層混合処理工法、砕石置換工法の3種類の地盤改良を計画しています。★

3

開発基本計画

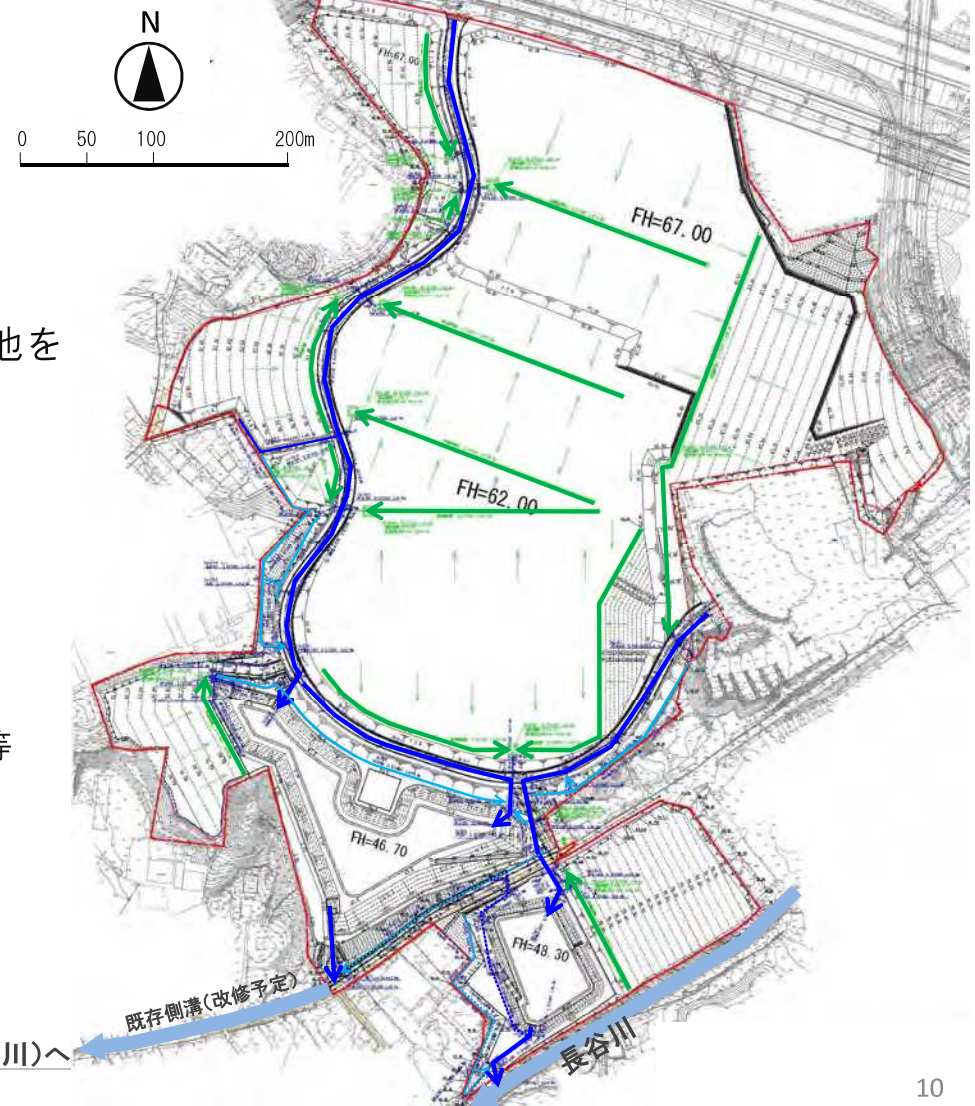
3. 排水施設計画(雨水)

■排水施設計画(雨水)

京都府の宅地造成等規制法施行細則に基づいた排水施設を計画し、調整池を経由して下流河川に放流します。

◇主な排水施設

- 素掘側溝 (300×300～1000×1000)
- U型側溝 (150～360)
- 管渠 (φ250～1350)、BOXカルバート 等



※免責事項:本書に記載のあるすべての図表及びスケジュールは変更の可能性があります。

10

続いて、雨水排水施設の計画についてご説明します。

本計画地は宅地造成工事規制区域に該当するため、京都府の宅地造成等規制法施行細則に規定される排水能力を確保した管渠及び側溝等の排水施設を整備します。

雨水についてはこの排水施設から、この後ご説明する各調整池を経由して下流河川に放流されることとなります。★

3

開発基本計画

4. 調整池計画(調整池整備の必要性)

本計画は雨水流出量の増加（雨水流出係数の増加）をもたらすため、災害からの安全な京都づくり条例に基づき、重要開発調整池の整備を行います。

雨水流出係数

現況：0.796



計画：0.884



※免責事項:本書に記載のあるすべての図表及びスケジュールは変更の可能性があります。

11

続いて、調整池計画についてご説明します。

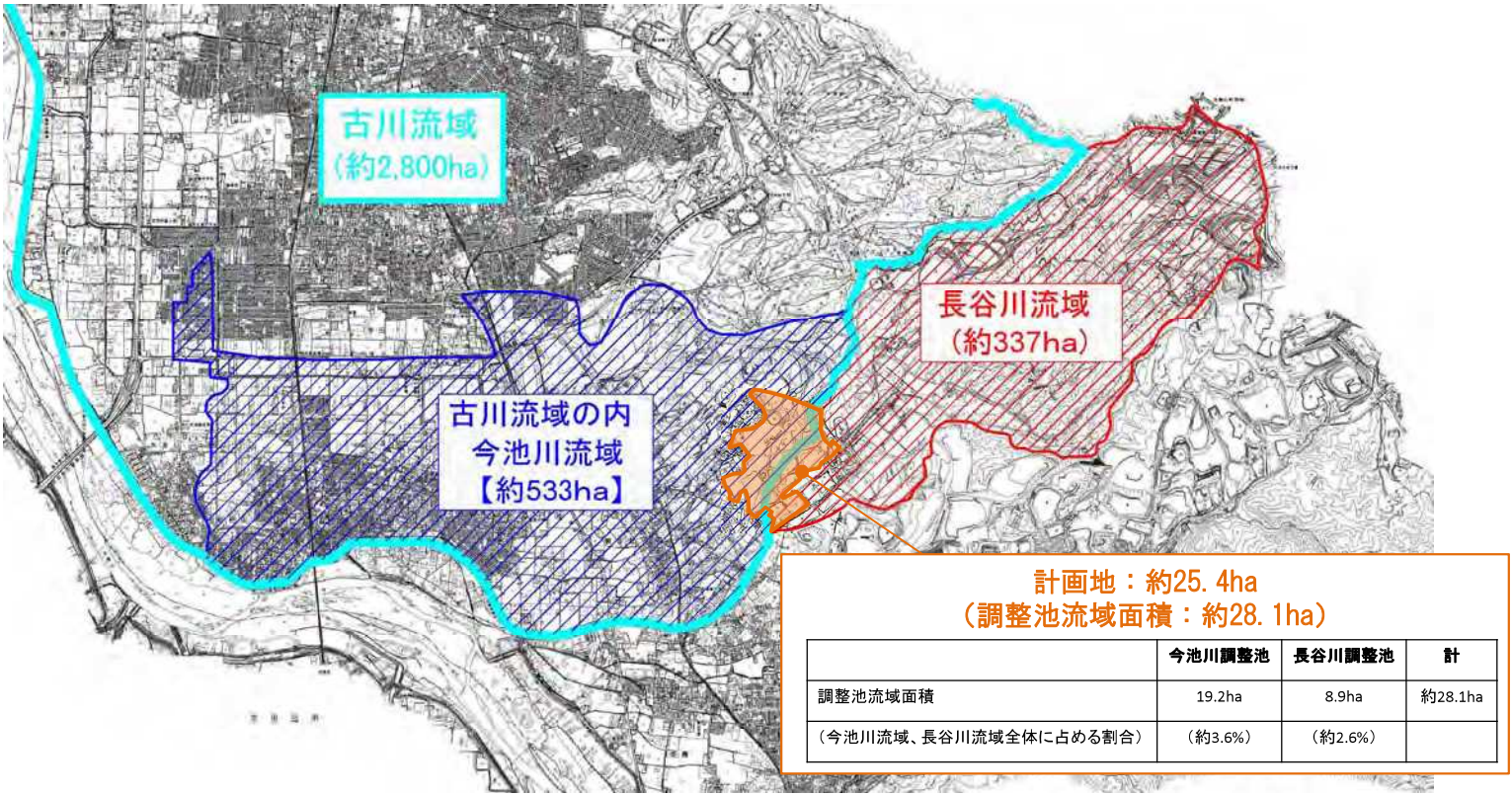
本事業では地表面の舗装や店舗建物の建設に伴い、将来的な雨水流出係数の増加が予想されるため、京都府の「災害からの安全な京都づくり条例」に基づき重要開発調整池の整備を行います。★

3

開発基本計画

4. 調整池計画(流域について)

本計画地は古川流域（今池川流域含む）と長谷川流域に跨るため、[各流域に対して今池川調整池と長谷川調整池を整備します。](#)



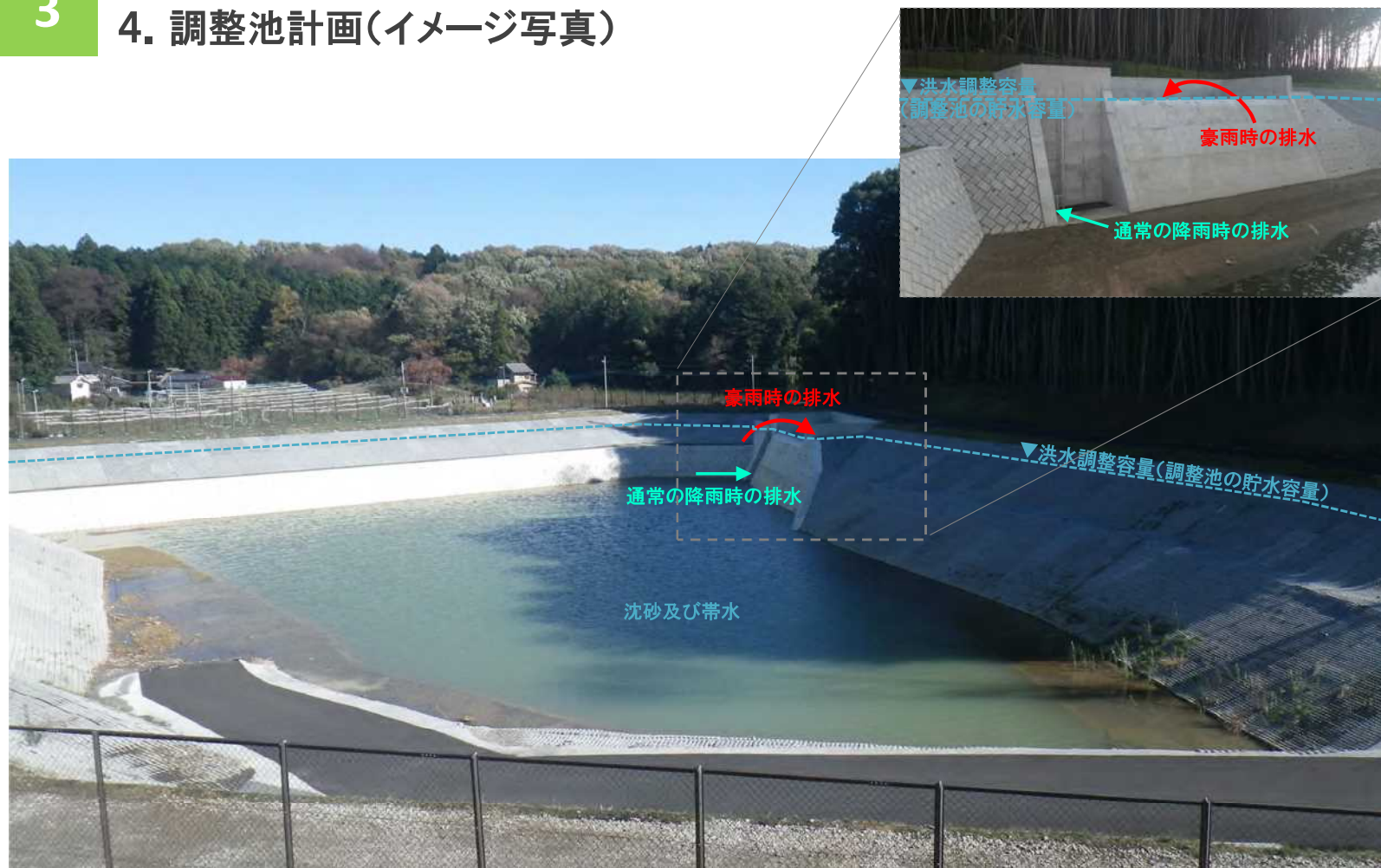
※免責事項:本書に記載のあるすべての図表及びスケジュールは変更の可能性があります。

本計画地は今池川流域を含む古川流域と長谷川流域に跨るため、それぞれの流域に対して今池川調整池と長谷川調整池の2つの調整池を整備します。★

3

開発基本計画

4. 調整池計画(イメージ写真)



※免責事項:本書に記載のあるすべての図表及びスケジュールは変更の可能性があります。

13

この写真は本計画で整備を予定している調整池の類似事例となります。

調整池の池底部分には沈砂及び降雨後の多少の帯水が見られる状態です。

通常の降雨時にはオリフィスと呼ばれる小さい穴から下流の河川や水路等の流下能力に応じた量を排水します。

また、豪雨時には右上に拡大した洪水吐という施設から下流の河川や水路等に排水をすることで、隣接地等への越水を防ぐとともに調整池の堤体等の安全性を確保します。★

3

開発基本計画

4. 調整池計画(計画規模の条件)

調整池整備に際しては、「重要開発調整池に関する技術的基準 同解説（平成29年7月京都府建設交通部河川課）」【以下、技術基準】に基づき、[年超過確率1/50を調整池の計画規模](#)とします。

重要開発調整池に関する技術的基準 同解説（平成29年7月京都府建設交通部河川課）より

■ 許容放流量及び洪水調整容量

知事管理河川の改修は、年超過確率1/3～1/50 の計画規模で進めており、将来的には年超過確率1/100 を目標としている。[近年、想定を超える降雨が全国で頻発している現状を考慮すると、知事管理河川には高い治水安全度が求められることから、現在の整備水準の最大規模である年超過確率1/50 を重要開発調整池の計画規模としている。](#)ただし、ゴルフ場の開発は、宅地開発等と比べ開発面積が大きく、開発行為による下流への雨水流出量の増加の影響が大きいことから、知事管理河川の将来目標である年超過確率1/100 を計画規模としている。

表 2.1 京都府の降雨強度式（年超過確率 1/100、1/50）

年超過確率	京都	丹後
1/100	$\frac{2,040.236}{t^{2/3} + 8.443}$	$\frac{422.56}{t^{0.49} - 0.4218}$
1/50	$\frac{1,716.511}{t^{2/3} + 7.139}$	$\frac{459.65}{t^{0.52} - 0.1571}$
観測所名	京都	豊岡
適用地域	・淀川水系 ・由良川水系（福知山市夜久野町域を除く。） ・二級水系（舞鶴市域に限る。）	・由良川水系（福知山市夜久野町域に限る。） ・二級水系（舞鶴市域を除く。）

※免責事項:本書に記載のあるすべての図表及びスケジュールは変更の可能性があります。

本計画で整備する調整池については、平成29年7月に京都府建設交通部河川課より発行されている「重要開発調整池に関する技術的基準 同解説」(以下、技術基準)に基づき、年超過確率1/50を調整池の計画規模として、50年に1回の豪雨が24時間降り続いた場合でも計画地内の雨水の貯留が可能な容量を確保した調整池を整備します。★

3

開発基本計画

4. 調整池計画(用語の定義①)

重要開発調整池に関する技術的基準 同解説
(平成29年7月京都府建設交通部河川課)より

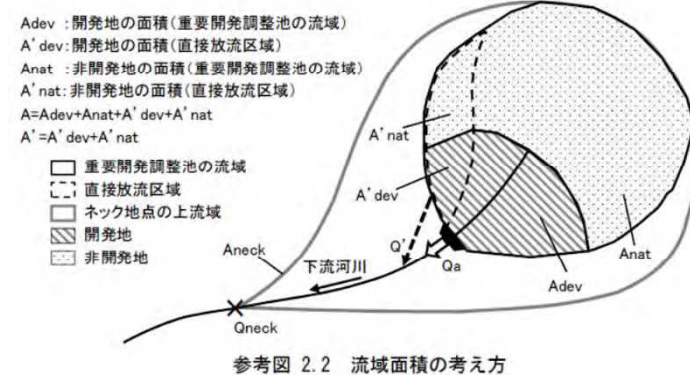
許容放流量とは

50年に1回程度の割合で発生が予想される降雨が生じた場合において、重要開発調整池から放流することができる最大の流量。

$$\text{許容放流量} = \text{許容放流比流量} \times \text{計画地の流域面積}$$

許容放流比流量とは

許容放流比流量は、下流河川のネック地点における流下能力をその地点の上流域の流域面積で除して求める。



※免責事項:本書に記載のあるすべての図表及びスケジュールは変更の可能性があります。

15

ここで、調整池計画における用語の定義についてご説明します。

まず「許容放流量」についてご説明します。許容放流量とは50年に1回程度の割合で発生が予想される降雨が生じた場合において重要開発調整池から放流することができる最大の流量のことを言い、この後ご説明する「許容放流比流量」に「計画地の流域面積」を掛け合わせることで算出されます。

「許容放流比流量」とは、下流河川の流下能力の最も低いネック地点における流下能力をその地点の上流域の流域面積で除して求めたものとなります。★

3

開発基本計画

4. 調整池計画(用語の定義②)

洪水調整容量とは

重要開発調整池の上流域において、50年に1回程度の割合で発生が予想される降雨により重要開発調整池設置地点において生じる流量を許容放流量まで低減するために必要な重要開発調整池の容量。

設計洪水流量とは

重要開発調整池の上流域において、200年に1回程度の割合で発生が予想される降雨により重要開発調整池設置地点において生じる流量、重要開発調整池設置地点の既往最大流量又は重要開発調整池設置地点において発生するおそれがあると認められる洪水の流量のうち最大の流量。

⇒本計画では調整池の安全を確保し、隣接地への越水を防ぐことを目的として、設計洪水流量（年超過確率1/200）以下の流量を安全に流下させるための施設（非常用洪水吐等）を整備します。



※免責事項：本書に記載のあるすべての図表及びスケジュールは変更の可能性があります。

16

次に「洪水調整容量」について説明します。

洪水調整容量とは、重要開発調整池の上流域において、50年に1回程度の割合で発生が予想される降雨により重要開発調整池設置地点において生じる流量を許容放流量まで低減するために必要な重要開発調整池の容量のことを言います。

続いて、「設計洪水流量」について説明します。

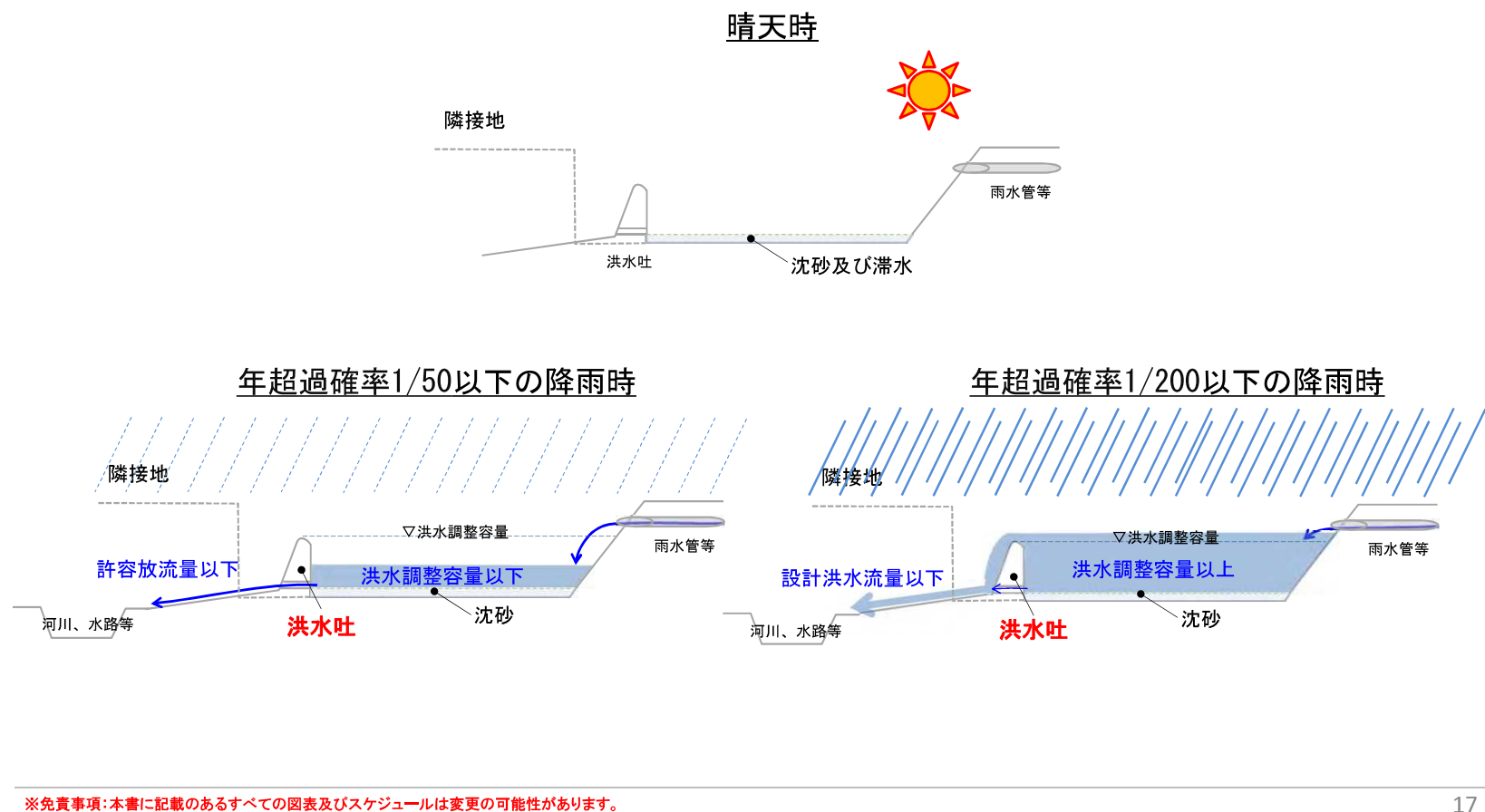
設計洪水流量とは、重要開発調整池の上流域において、200年に1回程度の割合で発生が予想される降雨により重要開発調整池設置地点において生じる流量、重要開発調整池設置地点の既往最大流量又は重要開発調整池設置地点において発生するおそれがあると認められる洪水の流量のうち最大の流量のことを言います。

本計画では調整池の安全を確保し、隣接地への越水を防ぐことを目的として、年超過確率1/200の設計洪水流量以下の流量を安全に流下させるための施設として洪水吐（こうずいばき）等を整備します。右下の写真が洪水吐のイメージとなります。★

3

開発基本計画

4. 調整池計画(調整池機能のイメージ)



調整池機能のイメージについて説明します。

真ん中上段に示すように晴天時の調整池内は沈砂及び降雨後の多少の滞水が見られる程度の状態となります。

続いて年超過確率1/50以下の降雨時には左下の図に示すように調整池内の貯水量は洪水調整容量以下を保ち、許容放流量以下に絞られた流量が下流の河川及び水路等に放流されることとなります。

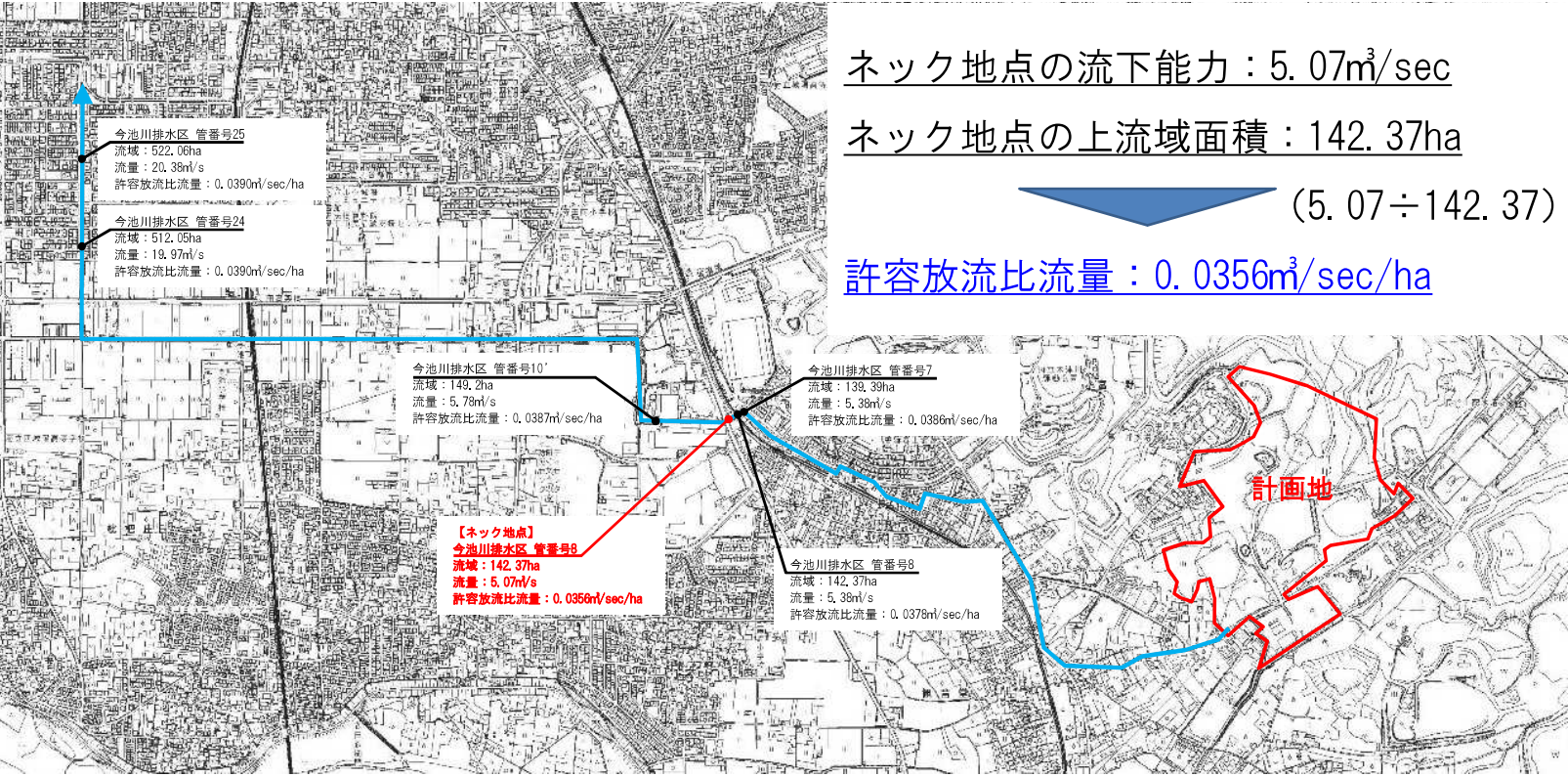
続いて年超過確率1/200以下の降雨時には右下の図に示すように調整池内は洪水調整容量を超えますが、洪水吐から設計洪水流量以下の流量を下流の河川及び水路等に放流することで、調整池機能の維持と隣接地への越水を防ぎます。★

3

開発基本計画

4. 調整池計画(許容放流量の算定)

■古川流域(今池川流域)の許容放流比流量



※免責事項:本書に記載のあるすべての図表及びスケジュールは変更の可能性があります。

続いて、今池川調整池の許容放流量の算定についてご説明します。

許容放流量算定の前提となる許容放流比流量については、現在城陽市にて進められている今池川排水区の改修計画を基に算出されるネック地点における流下能力とその上流域の面積から0.0356m³/sec/haとなります。★

3

開発基本計画

4. 調整池計画(許容放流量の算定)

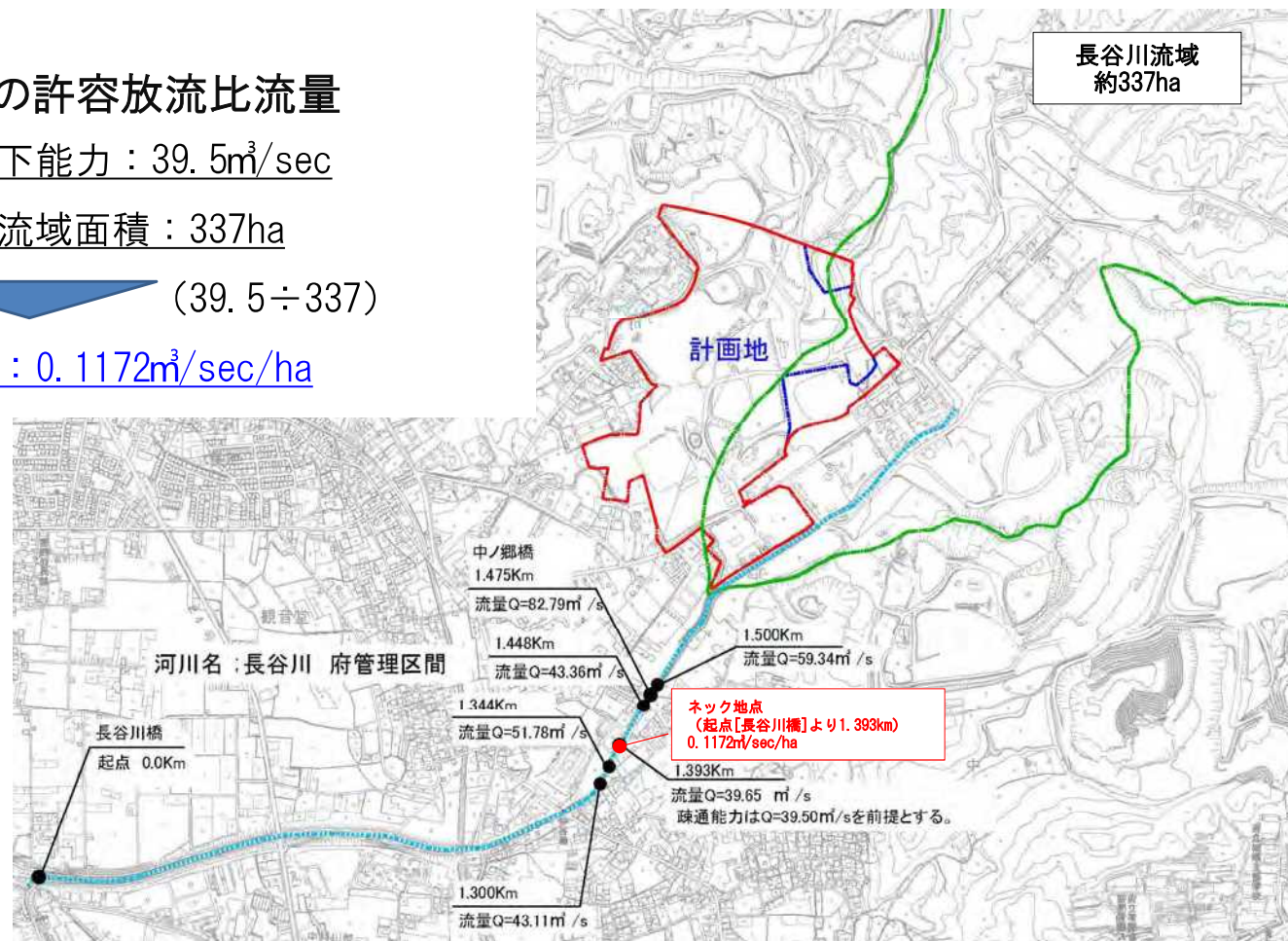
■長谷川流域の許容放流比流量

ネック地点の流下能力： $39.5\text{m}^3/\text{sec}$

ネック地点の上流域面積：337ha

($39.5 \div 337$)

許容放流比流量： $0.1172\text{m}^3/\text{sec}/\text{ha}$



※免責事項：本書に記載のあるすべての図表及びスケジュールは変更の可能性があります。

19

長谷川流域については、河川管理者である京都府との協議を踏まえて現地の実測によりネック地点の絞り込みを行いました。

確認したネック地点における流下能力とその上流域の面積から長谷川流域の許容放流比流量は $0.1172\text{m}^3/\text{sec}/\text{ha}$ となります。★

3

開発基本計画

4. 調整池計画(許容放流量の算定)

■ 各調整池の許容放流量

◇ 今池川調整池

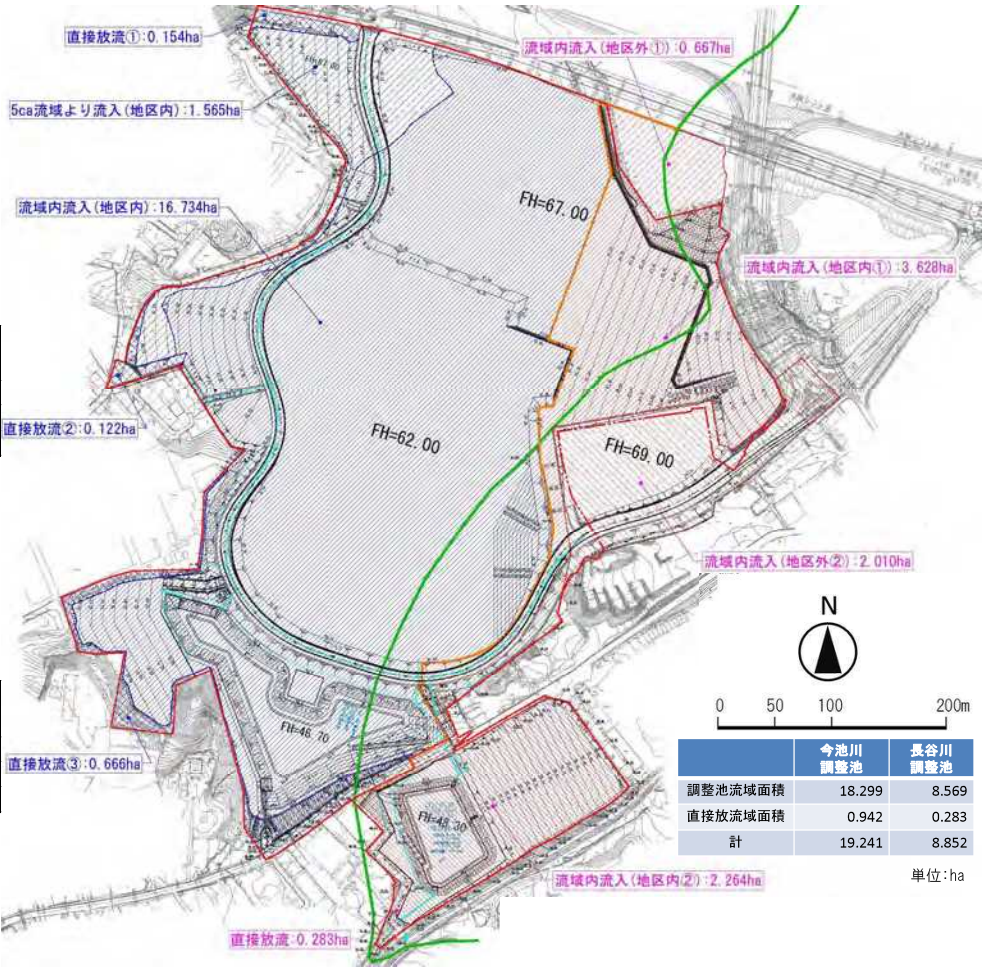
許容放流量:0.379m³/sec

【今池川調整池/許容放流量】	面積 (ha)	比流量 (m3/s/ha)	許容放流量 (m3/s)	備考
①調整池流域面積に対する放流可能量	19,241	0.0356	0.684	
②直接放流区域からの流出量 (*1)	0.942		0.305	流出係数 f=0.8
③許容放流量 (①~②)			0.379	

◇ 長谷川調整池

許容放流量:0.940m³/sec

【長谷川調整池/許容放流量】	面積 (ha)	比流量 (m3/s/ha)	許容放流量 (m3/s)	備考
①調整池流域面積に対する放流可能量	8,852	0.1172	1.037	
②直接放流区域からの流出量 (*1)	0.283		0.097	流出係数 f=0.84
③許容放流量 (①~②)			0.940	



※免責事項:本書に記載のあるすべての図表及びスケジュールは変更の可能性があります。

今池川流域及び長谷川流域の許容放流比流量とそれぞれの調整池流域から算出される許容放流量から調整池に流入しない直接放流区域からの流出量を差し引いて許容放流量を算出しました。

その結果、今池川調整池の許容放流量は0.379m³/sec、長谷川調整池の許容放流量は0.940m³/secとなります。★

3

開発基本計画

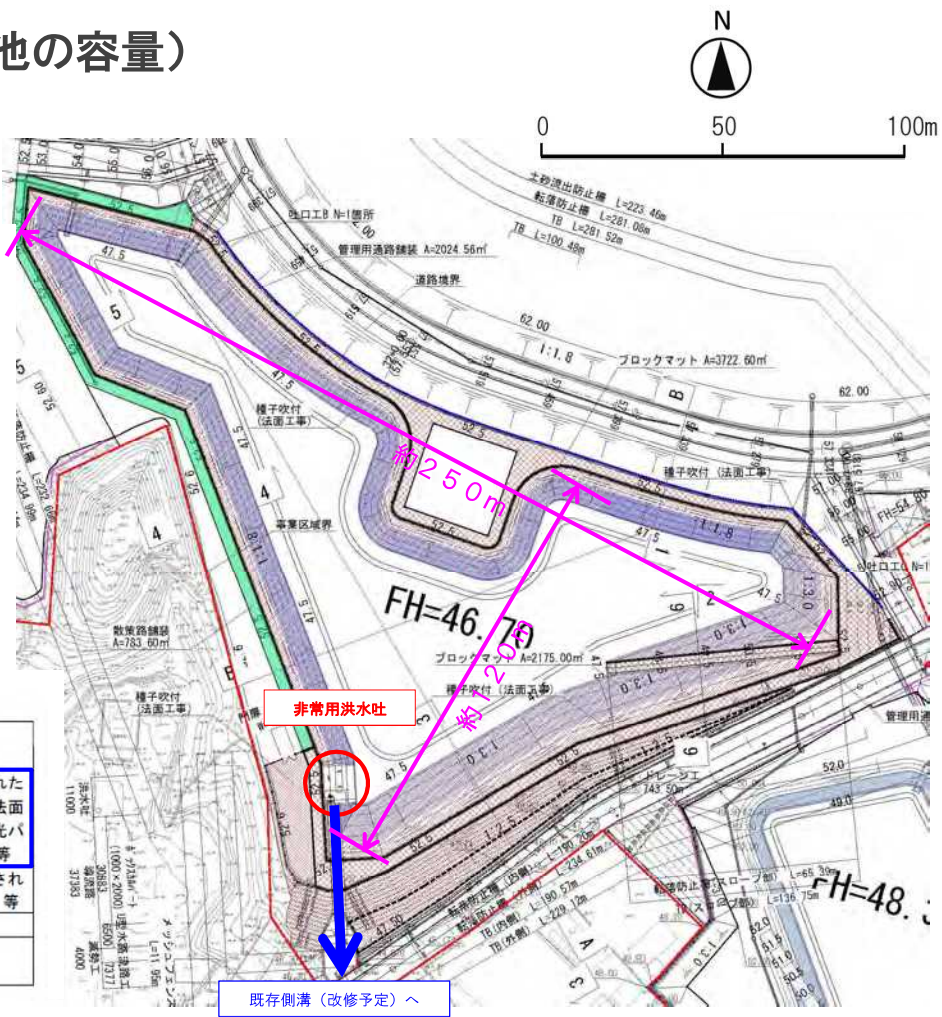
4. 調整池計画(今池川調整池の容量)

■今池川調整池

- ◇洪水調整容量（流出係数:0.9と仮定）
計画量：37,134m³>必要量：35,611m³
- ◇堆砂容量※
計画量：6,119m³>必要量：5,710m³
- ◆合計
計画量：43,253m³>必要量：41,321m³

※重要開発調整池に堆積する土砂を貯留するために必要な重要開発調整池の容量

参考表 2.3 土地の種類別の流出係数と土地利用の参考例		
土地の種類	流出係数	土地利用の参考例
雨水の浸透が非常に少ない土地	0.9	建物、アスファルトやコンクリートで舗装された道路・駐車場等（排水性舗装を含む）、人工法面（張りコンクリート、防草シート等）、太陽光パネル、調整池や河川等の水面を有するもの 等
雨水の浸透が少ない土地	0.8	公園、ゴルフ場、グラウンド、碎石等で舗装された道路・駐車場等、人工法面（緑化）、芝地 等
雨水の浸透が多い土地	0.7	水田、山地 等
雨水の浸透が非常に多い土地	0.6	畑、原野 等



※免責事項:本書に記載のあるすべての図表及びスケジュールは変更の可能性があります。

続いて、今池川調整池の規模についてご説明します。

本計画では安全側での検討となるように、計画地内が全て舗装又は建物で覆われると仮定した場合の流出係数である0.9を前提に調整池規模の算定を行いました。

その結果、洪水調整容量の必要量は35,611m³となります。

また、調整池に堆積する土砂の貯留のための堆砂容量の必要量は5,710m³となり、今池川調整池の合計の必要量は41,321m³となります。

この必要量に対し、本計画では43,253m³の調整池を計画します。

なお、調整池の水面の広さとしては東西方向で最大約250m、南北方向で最大約120mとなります。★

3

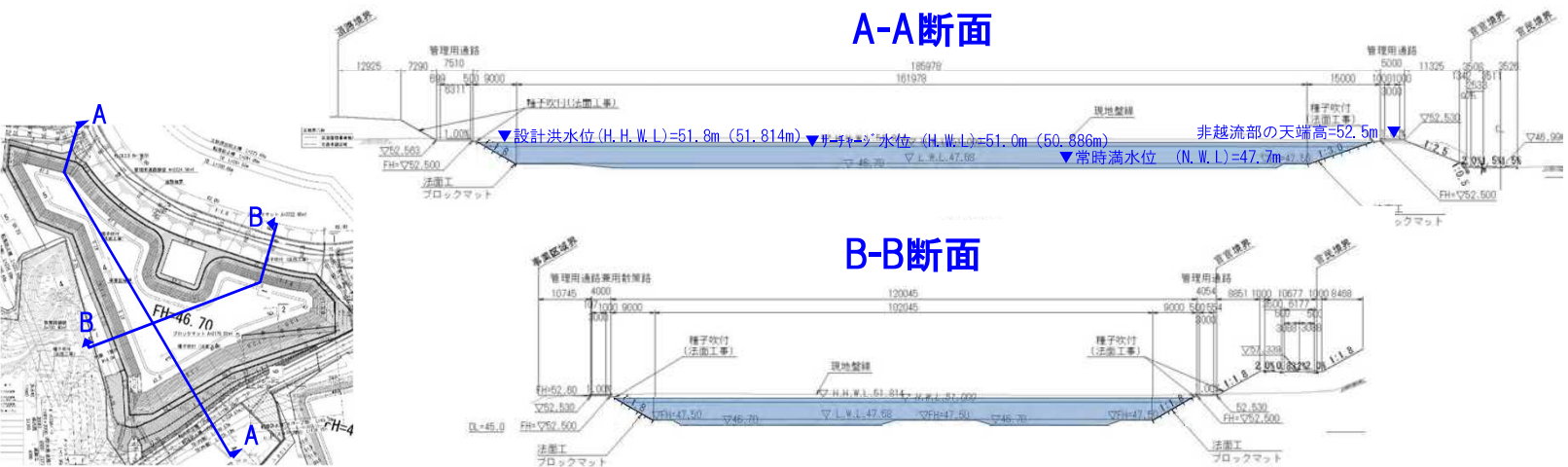
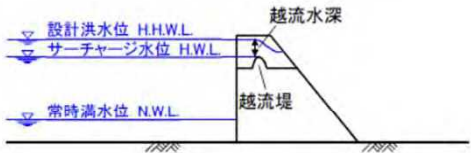
開発基本計画

4. 調整池計画(今池川調整池の計画水位)

■今池川調整池の計画水位

常時満水位 (N. W. L.)=47. 7m
サーチャージ水位 (H. W. L.)=51. 0m (50. 886m)
設計洪水位 (H. H. W. L.)=51. 814m
非越流部の天端高 =52. 5m (余裕高0. 686m>0. 6m)

◇常時満水位 (N. W. L.)
非洪水時における重要開発調整池の最高水位で、非越流部の直上流部におけるものをいう。
◇サーチャージ水位 (H. W. L.)
洪水時における重要開発調整地の最高水位で、非越流部の直上流部におけるものをいう。
◇設計洪水位 (H. H. W. L.)
設計洪水流量が非常用洪水吐から流下する場合の最高水位で、非越流部の直上流部におけるものをいう。



※免責事項:本書に記載のあるすべての図表及びスケジュールは変更の可能性があります。

次に今池川調整池の計画水位について説明します。

本計画ではため池機能はないため、常時満水位は計画堆砂高と同じ47.7mとなります。

年超過確率1/50の降雨における容量計算上の最高水位であるサーチャージ水位は50.886mですが、本計画では安全側となるように洪水吐の越流部高さを51.0mとしています。

また、年超過確率1/200の降雨における最高水位となる設計洪水位については51.814mとなります。

今池川調整池の堤体部分の高さでもある非越流部の天端高は52.5mであり、設計洪水位に対する余裕高は技術基準で規定されている0.6m以上を確保しています。★

3

開発基本計画

4. 調整池計画(長谷川調整池の容量)

■長谷川調整池

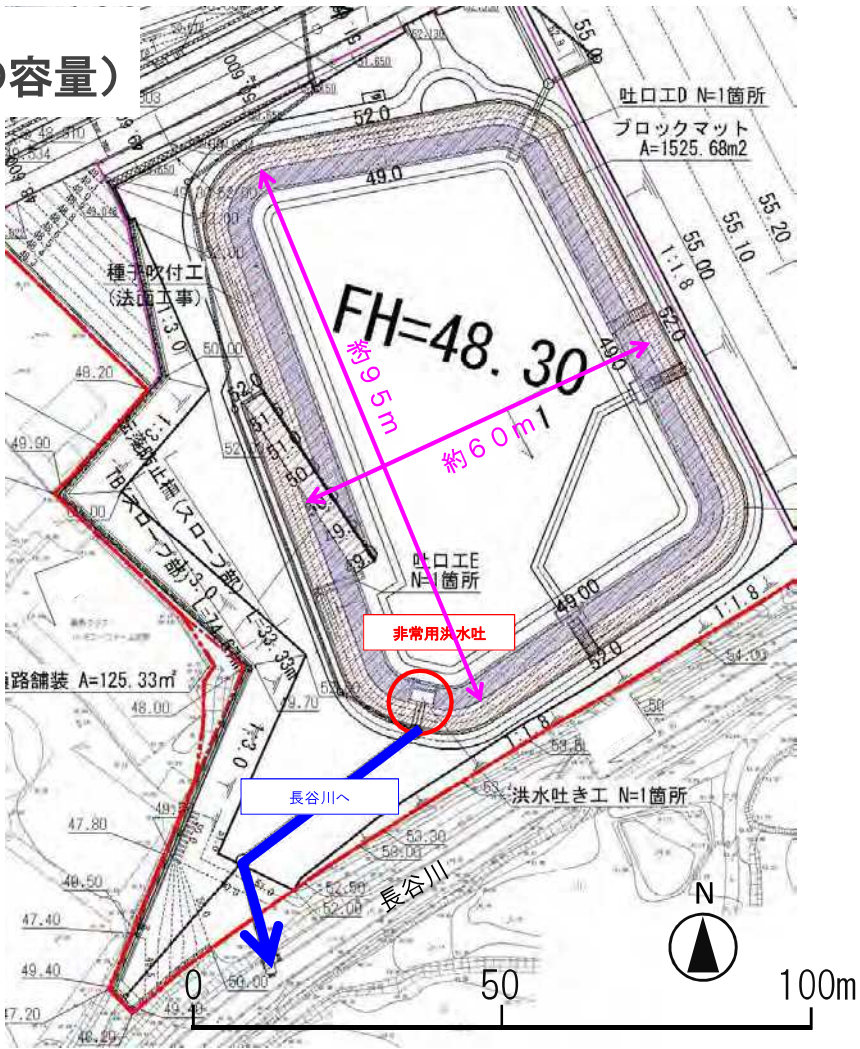
◇洪水調整容量(流出係数:0.9と仮定)
計画量: 6,448³m>必要量: 6,117³m

◇堆砂容量※
計画量: 3,160³m>必要量: 2,674³m

◆合計
計画量: 9,608³m>必要量: 8,791³m

※重要開発調整池に堆積する土砂を貯留するために必要な重要開発調整池の容量

参考表 2.3 土地の種類別の流出係数と土地利用の参考例		
土地の種類	流出係数	土地利用の参考例
雨水の浸透が非常に少ない土地	0.9	建物、アスファルトやコンクリートで舗装された道路・駐車場等(排水性舗装を含む)、人工法面(張りコンクリート、防草シート等)、太陽光パネル、調整池や河川等の水面を有するもの 等
雨水の浸透が少ない土地	0.8	公園、ゴルフ場、グラウンド、砕石等で舗装された道路・駐車場等、人工法面(緑化)、芝地 等
雨水の浸透が多い土地	0.7	水田、山地 等
雨水の浸透が非常に多い土地	0.6	畑、原野 等



※免責事項:本書に記載のあるすべての図表及びスケジュールは変更の可能性があります。

続いて、長谷川調整池の規模について説明します。

長谷川調整池についても安全側での検討となるように、流出係数を0.9として調整池規模の算定を行いました。

その結果、洪水調整容量の必要量は6,117³m、調整池に堆積する土砂の貯留のために必要な堆砂容量は2,674³mとなり、長谷川調整池の合計の必要量は8,791³mとなります。

この必要量に対し、本計画では9,608³mの調整池を計画します。

なお、調整池の水面の広さとしては東西方向で約60m、南北方向で最大約95mとなります。★

3

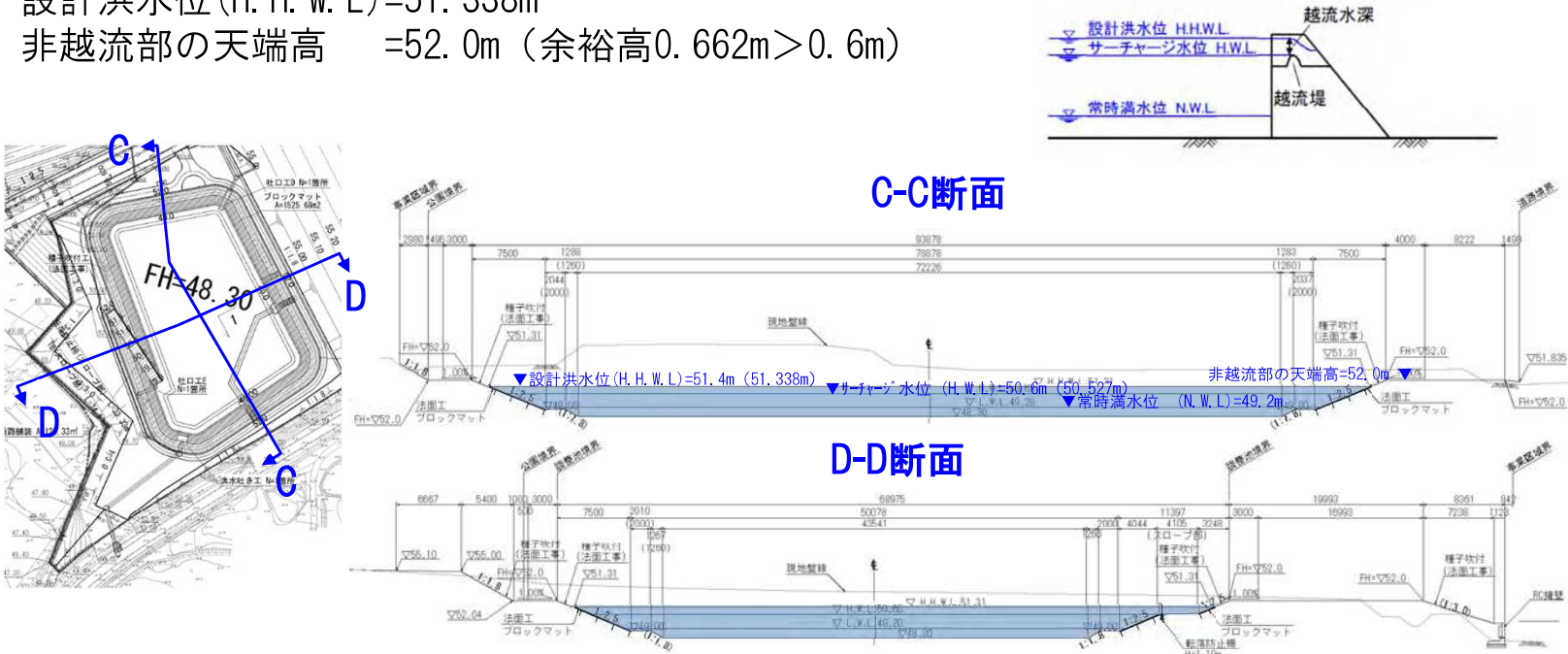
開発基本計画

4. 調整池計画(長谷川調整池の計画水位)

■長谷川調整池の計画水位

常時満水位 (N. W. L.)=49. 2m
サーチャージ水位 (H. W. L.)=50. 6m (50. 527m)
設計洪水位 (H. H. W. L.)=51. 338m
非越流部の天端高 =52. 0m (余裕高0. 662m>0. 6m)

◇常時満水位 (N. W. L.)
非洪水時における重要開発調整池の最高水位で、非越流部の直上流部におけるものをいう。
◇サーチャージ水位 (H. W. L.)
洪水時における重要開発調整池の最高水位で、非越流部の直上流部におけるものをいう。
◇設計洪水位 (H. H. W. L.)
設計洪水流量が非常用洪水吐から流下する場合の最高水位で、非越流部の直上流部におけるものをいう。



※免責事項:本書に記載のあるすべての図表及びスケジュールは変更の可能性があります。

次に長谷川調整池の計画水位について説明します。

長谷川調整池もため池機能はないため、常時満水位は計画堆砂高と同じ49.2mとなります。

年超過確率1/50の降雨における容量計算上の最高水位となるサーチャージ水位は50.527mですが、本計画では安全側となるように、洪水吐の越流部高さを50.6mとしています。

また、年超過確率1/200の降雨における最高水位となる設計洪水位については51.338mとなります。

長谷川調整池の堤体部分の高さでもある非越流部の天端高は52.0mであり、設計洪水位に対する余裕高は技術基準で規定されている0.6m以上を確保しています。★

3

開発基本計画

5. 排水施設計画(汚水)

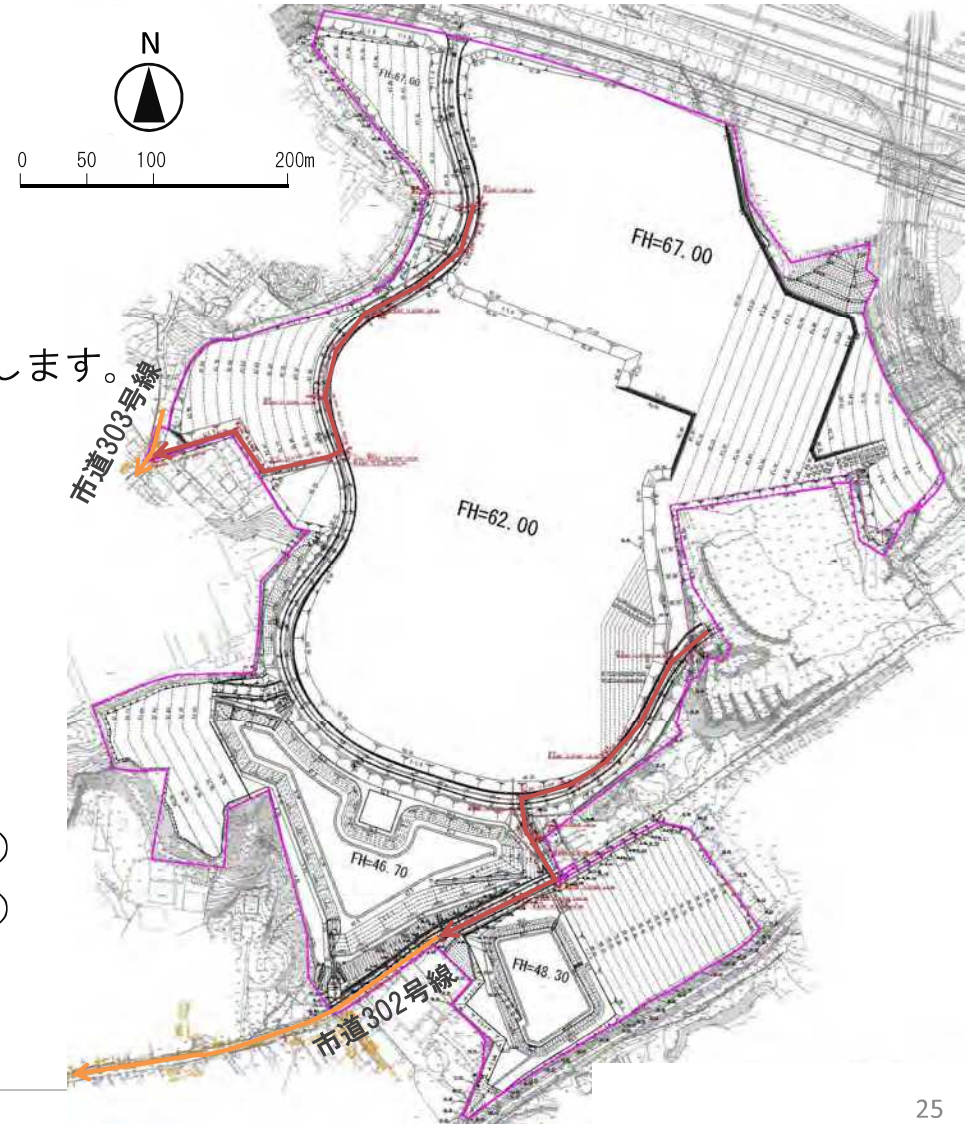
■排水施設計画(汚水)

市道302号線及び市道303号線に敷設されている既存の公共下水道に接続します。

◇主な排水施設

- ・ 管渠 (φ150～φ200)
- ・ 組立人孔 (1号) 等

- ← 汚水管 (新設)
← 汚水管 (既存)



※免責事項:本書に記載のあるすべての図表及びスケジュールは変更の可能性があります。

25

続いて、汚水排水計画について説明します。

本計画では敷地外周道路下に汚水管を新設し、市道302号線及び市道303号線に敷設されている2系統の既存の公共下水道に接続させる計画としています。★

※免責事項:本書に記載のあるすべての図表及びスケジュールは変更の可能性があります。

26

本計画では現在工事中である新名神高速道路及び東部丘陵線といった幹線道路を来客車両の誘導経路として設定する予定です。★

4 交通誘導計画

◇誘導動線を幹線道路をとすることで、生活道路(市道302号線及び市道303号線)への来客車両の進入を防ぎます。



※免責事項:本書に記載のあるすべての図表及びスケジュールは変更の可能性があります。

27

交通誘導計画に関する計画地周辺の拡大図になります。

駐車場は図中の①～⑤に整備します。

来客用駐車場は主に敷地外周道路に囲まれた図中①の店舗敷地に整備する予定です。

このような誘導経路の設定によって、市道302号線や市道303号線といった生活道路への来客車両の進入を防ぎます。

なお、従業員用駐車場として予定している図中⑤の駐車場については市道302号線からのアクセスとなります。★

※免責事項:本書に記載のあるすべての図表及びスケジュールは変更の可能性があります。

関連工事としては新名神高速道路工事や関西電力の鉄塔移設工事も並行して行われる予定です。★

5

今後のスケジュールについて(許認可手続き 等)

■今後予定している主な協議及び許認可手続き 他

- 城陽市開発指導要綱に基づく協議
- 宅地造成等規制法許可申請
- 重要開発調整池設置協議
- 土地区画整理事業認可申請
- 保安林解除申請(城陽市にて申請予定)
- 建築確認申請
- 大規模小売店舗立地法新設届出(2022(R4)年度以降に説明会を予定)

※免責事項:本書に記載のあるすべての図表及びスケジュールは変更の可能性があります。

29

続いて、今後予定している主な協議及び許認可手続き等についてご説明いたします。

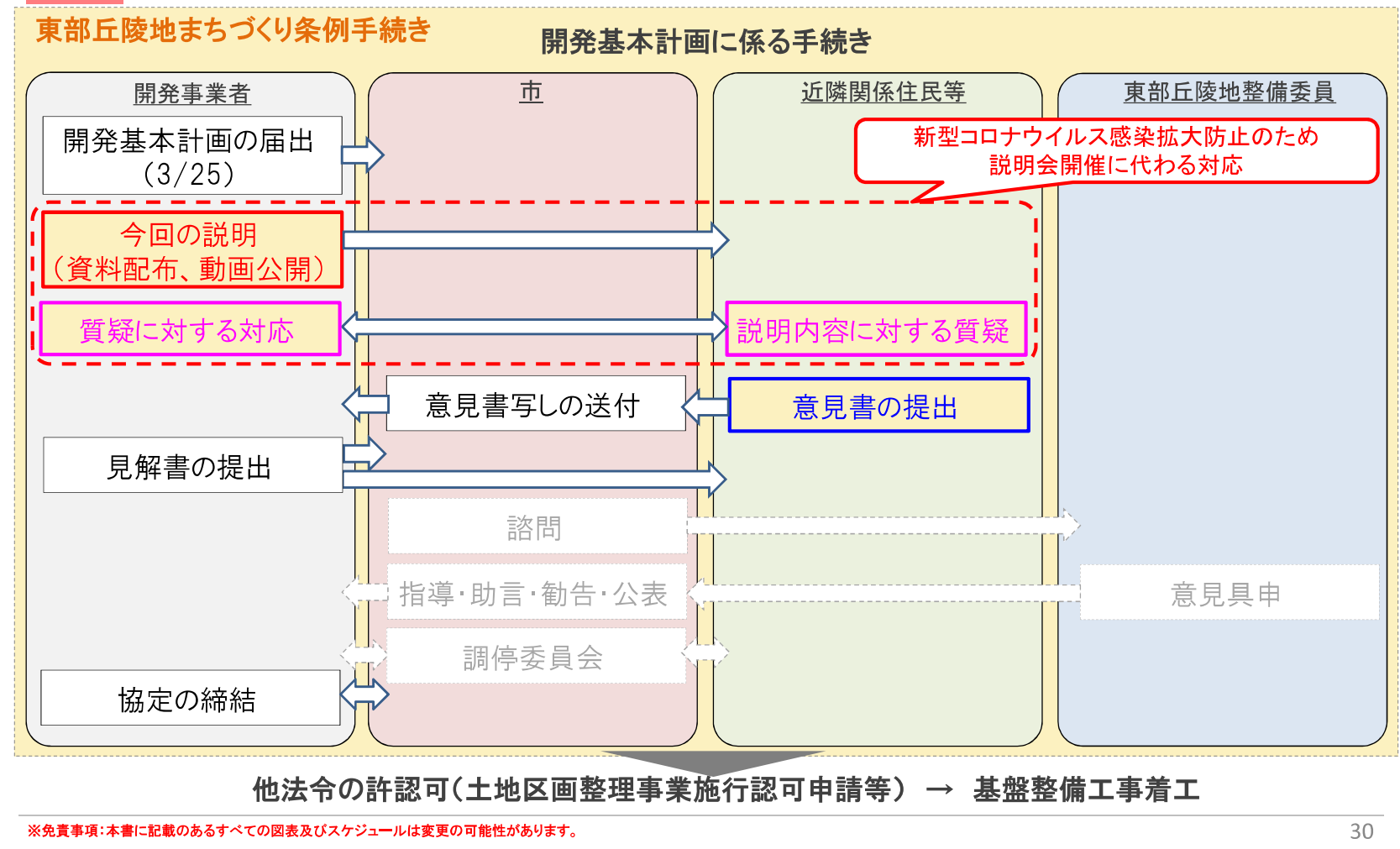
主な協議・手続きとしては城陽市開発指導要綱協議、宅地造成等規制法許可申請、重要開発調整池設置協議、土地区画整理事業認可申請、保安林解除申請、建築確認申請、大規模小売店舗立地法新設届出等があります。

このうち、●(黒丸)で示している大規模小売店舗立地法新設届出に際しては近隣住民の皆様へ交通処理計画を含めた店舗計画等についてより詳細な内容の説明を行う予定としています。

また、保安林解除申請に際しては本説明の対象となっている関係自治会の同意が必要となります。★

5

今後のスケジュールについて(東部丘陵地まちづくり条例手続き)



今回の説明は城陽市東部丘陵地まちづくり条例に基づくものとなりますが、今後の条例手続きについてご説明させていただきます。

本来であれば説明会を開催し、その場で質疑応答の時間を設ける予定でしたが、新型コロナウイルスの感染拡大状況に鑑み、説明会の開催が困難な状況にあります。

このため、今回の説明資料及び説明動画に関する質疑事項につきましては、5月7日(木)～5月15日(金)までの間、電話、電子メール、郵便で受け付け、個別に対応させていただくとともに、対象自治会の住民の皆さまから要請がありましたら、当社担当者が直接説明させていただきます。

また、質疑期間の後、5月18日(月)～6月1日(月)までの間、本計画に意見がある方は城陽市に意見書を提出することができます。

その後、提出頂いた意見書に対して、開発事業者としての見解書を提出し、開発基本計画に関する協定を城陽市と開発事業者にて締結することとなります。

その後、他法令の各種許認可を取得次第、基盤整備工事に着手する予定としています。★

5 説明内容に対する質疑事項の受付について

今回の説明内容に関する質疑事項につきましては、電話、電子メール、郵便で受け付け、直接対応させていただくとともに、対象自治会の住民の皆さまから要請がありましたら、当社担当者が直接説明させていただきます。

■ 質疑受付期間：2020年（令和2年） 5月7日(木) ～ 5月15日(金)

■ 質疑受付先：①三菱地所・サイモン株式会社 または ②城陽市東部丘陵整備課

質疑受付先①

三菱地所・サイモン株式会社 開発部

担 当：大倉・吉見

電 話：03（3275）5255（平日10時～17時）

メール：kyoto-joyo@premiumoutlets.co.jp

郵 便：〒100-0004

東京都千代田区大手町一丁目9番7号

大手町フィナンシャルシティ サウスタワー19階

三菱地所・サイモン株式会社 開発部 宛

質疑受付先②

城陽市 東部丘陵整備課

担 当：友本

電 話：0774（56）4055（平日10時～17時）

メール：tobukyuryo@city.joyo.lg.jp

郵 便：〒610-0195

城陽市寺田東ノ口16番地17番地

城陽市役所 東部丘陵整備課 宛

※免責事項：本書に記載のあるすべての図表及びスケジュールは変更の可能性があります。

31

今回の説明内容に関する質疑事項につきましては、電話、電子メール、郵便で受け付け、直接対応させていただきます。

質疑受付期間は5月7日(木) ～ 5月15日(金) となります。

質疑の受付先は、三菱地所・サイモン株式会社 開発部 または 城陽市 東部丘陵整備課となります。

三菱地所・サイモン株式会社開発部について、電話の場合は03(3275)5255、電子メールの場合はkyoto-joyo@premiumoutlets.co.jp、郵便の場合は〒100-0004 東京都千代田区大手町一丁目9番7号 大手町フィナンシャルシティ サウスタワー19階 三菱地所・サイモン株式会社 開発部 宛までお願い致します。

また、城陽市東部丘陵整備課について、電話の場合は0774(56)4055、電子メールの場合はtobukyuryo@city.joyo.lg.jp、

郵便の場合は〒610-0195城陽市寺田東ノ口16番地17番地 城陽市役所 東部丘陵整備課 宛 までお願い致します。

なお、電話の場合は平日10時～17時までの受付となります。★

5 意見書の提出について

本計画についてご意見のある方は、城陽市東部丘陵地まちづくり条例に基づき、市長に対して意見を提出することができます。

■ 提出期間： 2020年（令和2年） 5月18日(月) ～ 6月1日(月)

■ 提出方法： 郵送または持参

郵送先：〒610-0195 城陽市寺田東ノ口16番地17番地
城陽市役所 東部丘陵整備課 宛

■ 意見書に記載する事項：

- ・ 住所、氏名、電話番号
(法人にあっては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)
- ・ 対象とする開発事業者名（三菱地所・サイモン株式会社）
開発事業の名称（(仮称)京都城陽プレミアム・アウトレット計画）
開発事業区域の場所（城陽市富野長谷山1番地447 他134筆）
- ・ 意見の内容

※意見書の様式は城陽市HPに掲載又は東部丘陵整備課にあります。

※免責事項：本書に記載のあるすべての図表及びスケジュールは変更の可能性があります。

32

最後に意見書の提出について説明します。

本計画についてご意見のある方は、城陽市東部丘陵地まちづくり条例に基づき、市長に対して意見を提出することができます。

提出期間は5月18日（月）～6月1日（月）までとなります。

提出方法については城陽市役所東部丘陵整備課まで郵送または持参となります。

郵送先につきましては、郵便番号610-0195 城陽市寺田東ノ口16番地17番地 城陽市役所 東部丘陵整備課 までお願いします。

意見書に記載する事項につきましては、住所、氏名、電話番号（法人にあっては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名）、対象とする開発事業者名、開発事業の名称、開発事業区域の場所、意見の内容 となります。

意見書の提出方法や様式については城陽市のHPにも掲載されておりますので、併せてご確認ください。

また、意見書の様式は城陽市役所の東部丘陵整備課でも配付しています。

説明は以上となります。★

■本計画に対するこれまでの主なご意見と現時点での回答

分類	NO	□これまでの主な意見・要望・質問	■現時点での回答	説明資料 参照ページ
調整池 関連	1	開発地は山砂利採取跡地であり、これまでは掘削凹地で雨水を貯水し、下流にはそれほど流出していなかった。しかし、埋め戻しを行いコンクリートを敷き詰めれば雨水はすべて下流に流れる。そのためには相当量の調節池が必要となり、さらに調節池から流出する河川は今池川と長谷川になるが、これらの河川は流下能力が低く、長谷川は天井川で容量も少なく雑草や雑木が生え、砂利の流出により川床は浅くなっている。現在でも大雨が降れば決壊の恐れがある。そのようなことから洪水の間は調節池から流すことはできない。したがって、事業地の調節池はよほど大きなものでなければならないし、調節機能を有するものでなければならない。東部丘陵地利用計画では200年確立の雨に対応できる調節池の設置が定められているが、これについてはどうか。	・長谷川については河川管理者との協議を踏まえて、現地調査を実施した結果、長谷川の起点となる長谷川橋から1.393km上流の地点が、長谷川調整池からの放流管接続部より下流において流下能力の最も低いネック地点であることを河川管理者と確認しました。長谷川は現地での実測結果、今池川は城陽市によって進められている今池川排水区改修工事の内容も踏まえ、下流の河川や水路の流下能力に応じて実際に放流することが可能な流量（許容放流量）を河川管理者とも協議・確認した上で、『災害からの安全な京都づくり条例』による「重要開発調整池に関する技術的基準 同解説（平成29年7月）」に基づいて、年超過確率1/50を調整池の計画規模として調整池を整備します。 ・浚渫や除草をはじめとした河川の維持管理に関する地元の要望は河川管理者にお伝えしています。 ・東部丘陵地整備計画【見直し版】（平成28年5月）では年超過確率1/50が規定されている「開発行為に伴う治水対策事務処理マニュアル（案）」と年超過確率1/30が規定されている「林地開発の許可基準」を満足するものとされています。なお、平成20年4月に策定された「開発行為に伴う治水対策事務処理マニュアル（案）」で規定されていた内容は現在、「重要開発調整池に関する技術的基準 同解説（平成29年7月）」として運用されており、本計画はその基準に従って計画をしています。 ・計画地は山砂利採取地跡地でほぼ全域が裸地となっており、説明資料P.10に示す通り今回の開発に伴う流出係数の増加は11%程度です。この状態に対して調整池を設置することで、豪雨時も今池川調整池で約37,100㎡、長谷川調整池で約6,400㎡の雨水が計画地内に確実に貯留され、下流に流出しないこととなりますので、アウトレットの開発により下流の治水安全度が現状より向上するものと考えています。	11～24
	2	水害については、私は青谷地区の五島に住んでいます。いちばん低いところ です。長谷川のいつもの状態を見ているととても心配です。川の整備をお願いしたいです。	・河川整備については事業者にて対応できませんので、関係行政に意見を共有いたします。 ・浚渫や除草をはじめとした河川の維持管理に関する地元の要望は河川管理者にお伝えしています。	—
	3	調整池の説明がありましたが、東部丘陵地整備計画見直し版をみれば、放流先は青谷川や長谷川、今池川等とされています。私は JR 長池の北側の住宅地に住んでいますが、今池川が暗渠になっています。昨今の大雨でもすごい流量です。放流先の詳細の公開と安全を証明してください。	・今池川排水区については現在、城陽市にて改修工事が進められており、その計画内容も踏まえて調整池の計画をしています。放流先となる今池川排水区の詳細につきましては説明資料のP16をご確認下さい。	18
	4	アウトレットの建設に伴い、調整池が設置されます。その水は今池川や長谷川に流される計画です。今池川は古川に合流します。2012年の京都南部豪雨では古川流域で多くの浸水被害が発生しました。このような大雨に対応する調整池なのか不安です。もともと水害の危険性が高い地域です。水害を発生させない万全の対策をとってください。	・長谷川は現地での実測結果、今池川は城陽市によって進められている今池川排水区改修工事の内容も踏まえ、下流の河川や水路の流下能力に応じて実際に放流することが可能な流量（許容放流量）を河川管理者とも協議・確認しています。その上で、『災害からの安全な京都づくり条例』による「重要開発調整池に関する技術的基準 同解説（平成29年7月）」に基づき、年超過確率1/50を調整池の計画規模として調整池を整備します。 ・調整池の計画規模を超える豪雨時にも、調整池からの越水による隣接地への雨水流入や、調整池堤体の崩壊による隣接地への土砂流入を防止することを目的として洪水吐きを設置し、計画地からの雨水を安全に道路側溝や河川に流下させることができる計画としています。 ・今回の開発に伴い、豪雨時も今池川調整池で約37,100㎡、長谷川調整池で約6,400㎡の雨水が計画地内に確実に貯留され、下流に流出しないこととなりますので、アウトレットの開発により下流の治水安全度が現状より向上するものと考えています。しかしながら、説明資料P.11に示す通り、今回の計画地は今池川流域については全面積の約3.6%、長谷川流域については全面積の2.6%にすぎませんので、城陽市や京都府が想定している河川の整備水準を超えるような豪雨時に水害が発生するかどうかについて、事業者として判断することはできません。 ・下流河川の流下能力に関する京都府、城陽市との協議結果に基づき「重要開発調整池に関する技術的基準 同解説（平成29年7月）」に基づく調整池を整備することで、今回のアウトレット開発を通じて下流の治水安全度の向上に寄与できるよう、万全の対策を講じております。	
	5	当該開発地の雨水は、現在のところ全量カットで外に出さない対応をしていると聞いています。アウトレット開発後もそのように対応をしていきますか。開発地の外に流すことになれば、天井川区間に水を流すことになります。また下流区間の雨水は古川に流入することになります。大雨の時、古川はポンプ排水しています。今までより余計に雨水を流し込むことは古川にとって好ましくありません。	・現状計画地内に数箇所の溜池がありますが、地形上溜池に雨水を集水できない範囲がかなりあり、豪雨時にこのような範囲の雨水は道路側等を通じて下流に直接放流されているものと思われます。アウトレット開発後は「重要開発調整池に関する技術的基準 同解説（平成29年7月）」に基づき、地形上調整池へ流下させることが困難な一部の範囲を除いて、計画地内の全ての雨水を新設する雨水排水施設により調整池に確実に流入させる計画としています。また直接放流相当分を調整池の許容放流量から減ずることで、年超過確率1/50降雨時における今回計画地からの雨水流出量が、下流の河川や水路の流下能力に応じた適切な量となるよう計画しています。 ・現状計画地内の長谷川流域に含まれる範囲については、豪雨時にかなりの範囲の雨水が道路側溝等を通じて長谷川に直接放流されているものと思われます。今回の開発に伴い、新設する雨水排水施設により雨水を確実に集水し長谷川調整池に流下させることで、計画地内に約6,400㎡の雨水が確実に貯留されますので、今回の開発により、計画地から長谷川に流下する雨水量は現状より減少するものと考えています。	
	6	アウトレット周辺の水は、多くは今池川ー古川へ流れてくる。新名神、新市街地など、様々な開発が進んでいるが、大雨の時、どのくらいの量が流れてくるか、洪水の危険はないのか。どのような見通しを持って、対策を考えているか、今池川、古川周辺の住民を対象に説明会を開いてもらいたい。	・今回の開発に伴い、豪雨時も今池川調整池で約37,100㎡、長谷川調整池で約6,400㎡の雨水が計画地内に確実に貯留され、下流に流出しないこととなりますので、アウトレットの開発により下流の治水安全度が現状より向上するものと考えています。しかしながら、説明資料P.11に示す通り、今回の計画地は今池川流域については全面積の約3.6%、長谷川流域については全面積の2.6%にすぎませんので、城陽市や京都府が想定している河川の整備水準を超えるような豪雨時における洪水の危険の有無について事業者として判断することはできません。 ・今回計画地以外の新名神、東部丘陵線、新市街地（東部丘陵地）の計画に関しては事業者として把握しておらず、今回計画地以外の治水対策に関して今池川、古川周辺の住民の皆様にご説明することはできませんので、説明会開催のご要望があったことを城陽市にお伝えします。	11～24
	7	調整池が近年の大雨に対応できるのか不安です。池からの流し方も含め、水害を発生させない万全の対策を取り、市民にも具体的に知らせて下さい。	長谷川は現地での実測結果、今池川は城陽市によって進められている今池川排水区改修工事の内容も踏まえ、下流の河川や水路の流下能力に応じて実際に放流することが可能な流量（許容放流量）を河川管理者とも協議・確認しています。その上で、『災害からの安全な京都づくり条例』による「重要開発調整池に関する技術的基準 同解説（平成29年7月）」に基づき、年超過確率1/50を調整池の計画規模として周辺に水害を発生させないように洪水吐を設けた調整池を整備します。なお、調整池からの放流につきましては、今池川調整池からは市道302号線の既存側溝（今回改修予定）に、長谷川調整池からは隣接する長谷川に放流する計画です。 また、本計画の内容につきましては城陽市東部丘陵地まちづくり条例に基づいて、近隣関係住民、関係自治会、周辺住民の皆様を対象に説明資料の配布するとともにHP上で説明動画を公開しています。	
	8	調整池を計画しているようであるが、周辺に水害を発生させるようなことはないのか。	・調整池の計画規模を超える豪雨時にも、調整池からの越水による隣接地への雨水流入や、調整池堤体の崩壊による隣接地への土砂流入を防止することを目的として、洪水吐きを設置し、計画地からの雨水を安全に道路側溝や河川に流下させることができる計画としていますので、隣接地に対して水害を発生させることはありません。 ・今回の開発に伴い、豪雨時も今池川調整池で約37,100㎡、長谷川調整池で約6,400㎡の雨水が計画地内に確実に貯留され、下流に流出しないこととなりますので、アウトレットの開発により下流の治水安全度が現状より向上するものと考えています。しかしながら、説明資料P.11に示す通り、今回の計画地は今池川流域については全面積の約3.6%、長谷川流域については全面積の2.6%にすぎませんので、城陽市や京都府が想定している河川の整備水準を超えるような豪雨時における水害の有無について事業者として判断することはできません。	

■本計画に対するこれまでの主なご意見と現時点での回答

分類	NO	□これまでの主な意見・要望・質問	■現時点での回答	説明資料 参照ページ
調整池関連	9	古川は床上浸水を起こさないための改修工事を実施しているが、アウトレットの開発により下流域に洪水が発生することを懸念している。	・計画地は山砂利採取地跡地でありほぼ全域が裸地となっており、説明資料P.10に示す通り今回の開発に伴う流出係数の増加は11%程度です。この状態に対して調整池を設置することで、豪雨時も今池川調整池で約37,100㎡、長谷川調整池で約6,400㎡の雨水が計画地内に確実に貯留され、下流に流出しないこととなりますので、アウトレットの開発により下流の治水安全度が現状より向上するものと考えています。従って、アウトレットの開発により下流域における洪水発生危険性が現状より高まることはありません。	11～24
	10	自然災害に対しては現在の状態が一番危険のように感じている。調整池の整備のあり方については地元の意見を聞いて検討してもらいたい。	・現状計画地内に数箇所の溜池がありますが、地形上溜池に雨水を集水できない範囲がかなりあり、豪雨時にこのような範囲の雨水は道路側等を通じて下流に直接放流されているものと思われます。下流の住民の皆様のご理解を得てできるかぎり早く造成工事に着手し、「重要開発調整池に関する技術的基準 同解説(平成29年7月)」に基づく調整池を整備することで、下流域や隣接地に対する治水安全度を現状より向上させたいと考えています。	
	11	アウトレット建設に伴って設置される調整池の水が、今池川や長谷川に流されると聞きます。気候の変動で全国的にも大雨による被害が頻発しています。水害を発生させないための対策を十分とって災害防止につながる調整池にしてください。	・調整池の計画規模を超える豪雨時にも、調整池からの越水による隣接地への雨水流入や、調整池堤体の崩壊による隣接地への土砂流入を防止することを目的として計画地からの雨水を安全に道路側溝や河川に流下させるための洪水吐きを設置することで、隣接地に対する災害を防止できる調整池とします。 ・今回の開発に伴い、豪雨時も今池川調整池で約37,100㎡、長谷川調整池で約6,400㎡の雨水が計画地内に確実に貯留され、下流に流出しないこととなりますので、アウトレットの開発により下流の治水安全度が現状より向上するものと考えています。しかしながら、説明資料P.11に示す通り、今回の計画地は今池川流域については全面積の約3.6%、長谷川流域については全面積の2.6%にすぎませんので、城陽市や京都府が想定している河川の整備水準を超えるような豪雨時における洪水の危険の有無について事業者として判断することはできません。	
	12	100年に一度の集中豪雨(1時間に100mm以上)が降る時代。調整池2ヶ所で25.4haのコンクリート上に降る豪雨に耐えられますか。1時間何mmの雨量を予想されているのですか？ 調整池の溜め水は今池川から古川へ、もう1ヶ所は長谷川へと流されます。今池川はゆるやかに平地を流れ、水量が増えれば住宅・商業地に流れ込みます。長谷川は天井川でJR奈良線・国道24号線上は川幅が狭く過去に決壊し、中・奈良島地区が水害被害を受けています。現在、長谷川の川底は砂・砂利で底上げされ、川底・擁壁ブロックには草や雑木が茂り、非常に危険な状態です。	・京都府が定める年超過確率1/50の降雨強度式に基づく24時間の総降雨量約306mmにより、計画地から流出する雨水(直接放流域を除く)を全量貯留できる調整池容量を確保しています。尚、調整池の貯留量シミュレーション上の1時間あたりの最大降雨量は約76mmとなります。 ・今回計画する調整池は50年に一度の大雨が24時間降り続いた場合でも、計画地から流出する雨水(直接放流域を除く)を全量貯留できる調整池容量を確保しています。京都府が定める降雨強度式における降雨継続時間1時間の降雨強度は、50年に一度の大雨の場合約76mm、100年に一度の大雨の場合約86mm、200年に一度の大雨の場合約97mmであることから、一定時間で降り止む集中豪雨であれば200年に一度の大雨でも今回の調整池で貯留することが十分に可能です。 ・今回の開発に伴い、豪雨時も今池川調整池で約37,100㎡、長谷川調整池で約6,400㎡の雨水が計画地内に確実に貯留され、下流に流出しないこととなりますので、アウトレットの開発により下流の治水安全度が現状より向上するものと考えています。しかしながら、説明資料P.11に示す通り、今回の計画地は今池川流域については全面積の約3.6%、長谷川流域については全面積の2.6%にすぎませんので、城陽市や京都府が想定している河川の整備水準を超えるような豪雨時における水害発生の有無については事業者として判断することはできません。 ・長谷川の維持管理に関する地元の要望は河川管理者にお伝えしています。	
	13	集中豪雨による雨水の流出が懸念される。調整池を計画しているようであるが、近年各地で想定外の豪雨による災害が発生している状況を踏まえて、50年に一度、100年に一度といった豪雨に対応できる規模の計画になっているのか。	・東部丘陵地整備計画【見直し版】(平成28年5月)では年超過確率1/50が規定されている「開発行為に伴う治水対策事務処理マニュアル(案)」と年超過確率1/30が規定されている「林地開発の許可基準」を満足するものとされています。なお、平成20年4月に策定された「開発行為に伴う治水対策事務処理マニュアル(案)」で規定されていた内容は現在、「重要開発調整池に関する技術的基準 同解説(平成29年7月)」として運用されており、本計画はその基準に従って、年超過確率1/50を調整池の計画規模として調整池を整備します。	14
	14	調整池の計画規模を教えてください。東部丘陵地まちづくり計画では200年確率の調整池を設置することになっていたのではないかと。		
	15	調整池が2つあるようだがどこに放流するのか。現在は砂利なので雨水が地中にしみ込むが、開発により舗装されることで雨水流出量が増加し洪水が起こることを心配している。	・今池川調整池が市道302号線の道路側溝(改修予定)、長谷川調整池が隣接する長谷川に放流する計画です。 ・京都府の技術基準上、砂利採取地においては降雨の80%が地中に浸透することなくそのまま流下する前提となります、(流出係数は0.8)、計画地内には現状わずかに緑地があるため現状の計画地全体の平均流出係数は0.796です。一方京都府の技術基準上、開発後に舗装や建物を設置した範囲の流出係数は0.9であり、一部緑地(造成法面)が計画されることを考慮すると、開発後の計画地全体の流出係数は0.884であり、流出係数(計画地からの雨水流出量)の増加は11%程度です。この状態に対して、調整池を設置することで、豪雨時も今池川調整池で約37,100㎡、長谷川調整池で約6,400㎡の雨水が計画地内に確実に貯留され、下流に流出しないこととなりますので、アウトレットの開発により下流の治水安全度が現状より向上するものと考えています。しかしながら、説明資料P.11に示す通り、今回の計画地は今池川流域については全面積の約3.6%、長谷川流域については全面積の2.6%にすぎませんので、城陽市や京都府が想定している河川の整備水準を超えるような豪雨時における洪水発生の有無について事業者として判断することはできません。	21,23
	16	長谷川は天井川であること、河幅による流速の変化が激しい場所があることを考慮した上で計画してもらいたい。	長谷川については河川管理者との協議を踏まえて、現地調査を実施した結果、長谷川の起点となる長谷川橋から1.393km上流の地点が、長谷川調整池からの放流管接続部より下流において流下能力の最も低いネック地点であることを河川管理者と確認しました。現地での実測結果を踏まえ、長谷川の流下能力に応じて実際に放流することが可能な流量(許容放流量)を河川管理者とも協議・確認した上で、『災害からの安全な京都づくり条例』による「重要開発調整池に関する技術的基準 同解説(平成29年7月)」に基づいて、年超過確率1/50を調整池の計画規模として調整池を整備します。	19
	17	調整池の計画規模を教えてください。東部丘陵地まちづくり計画では200年確率の調整池を設置することになっていたのではないかと。	・東部丘陵地整備計画【見直し版】(平成28年5月)では年超過確率1/50が規定されている「開発行為に伴う治水対策事務処理マニュアル(案)」と年超過確率1/30が規定されている「林地開発の許可基準」を満足するものとされています。なお、平成20年4月に策定された「開発行為に伴う治水対策事務処理マニュアル(案)」で規定されていた内容は現在、「重要開発調整池に関する技術的基準 同解説(平成29年7月)」として運用されており、本計画はその基準に従って計画をしています。	14

■本計画に対するこれまでの主なご意見と現時点での回答

分類	NO	□これまでの主な意見・要望・質問	■現時点での回答	説明資料 参照ページ
交通関連	18	開発地へのアクセスは、新名神の側道とスマートインターチェンジが予定され、将来は木津川市までを結ぶバイパスの設置が見込まれているが、これらの道路は何年後になるか分からない。それまでの間は既存の上粕城陽線に頼らざるを得ないのではないか。現状でも非常に混雑している道路にアウトレットへの進入車両が増えれば環境は非常に悪くなる。	ネクスコ西日本が計画する新名神高速道の（仮称）城陽スマートインターチェンジの開通が、広域商圏をもつアウトレットの開業における前提となります。現時点ではスマートインターチェンジ開通前にアウトレットを開業する予定はありません。	26,27
	19	建設中、商業施設が開かれた後の交通事情について、渋滞、通学の安全面、空気汚染などについての不安があります。生活道路として不便にならないよう対策をお願いします。	アウトレット開業後の交通対策については、大規模小売店舗立地法に基づき、京都府警、所轄警察との協議を通じて適切に対応いたします。通学路の安全対策や生活道路への影響については、住民の皆様と連携し、交通誘導員の配置や看板の設置など適切に対応いたします。各種環境対策はこれまで全国で展開している弊社施設でも行っており、（仮称）京都城陽プレミアム・アウトレットにおいても同じく検討いたします。	—
	20	南山城学園に通じる道路（市道303号線）は狭いので、アウトレットの来場車両で渋滞するようなことになると、緊急車両の通行にも支障が生じる。当該道路からアウトレットの駐車場に車両が入れないような配慮をお願いしたい	市道303号線側に駐車場の出入口は設けないため、誘導経路にも設定はしていません。	26,27
	21	スマートICを出た車がどのようなルートでアウトレット敷地に入るのか教えてもらいたい。	スマートICを出た車は左折して東部丘陵線に向かい、東部丘陵線との交差点で左折して東部丘陵線を西に進み、さらに左折しアウトレット敷地の外周道路に入ることとなります。	27
	22	アウトレットの来場車両を流入させることで東部丘陵線が渋滞するのではないか。スマートICを出た車は右折でアウトレット敷地に誘導した方がよいのではないか。交通処理対策についてはしっかり取り組んでもらいたい。	交通処理対策については引き続き、交通管理者とも協議を進め、大規模小売店舗立地法の説明会の際に詳細をご説明します。	27
	23	公園の横の駐車場により周辺道路に渋滞が発生するのではないか。	市道302号線を通行することとなる公園横の駐車場は従業員用としての利用を予定しています。従業員の通勤時間は原則として営業時間前後であり来客車両のピークと重なることはないため、適切な交通処理が可能と考えています。	27
	24	通学路もあるので心配である。	必要に応じて誘導員を配置するなど適切な対応を実施していきます。	—
	25	小学校の前の道はダンプの通行が多い上に歩道がなく通学困難となる場合がある。		
	26	長池駅から徒歩でアウトレットに来る人の動線をどのように考えているのか。	敷地外周道路の外側に有効幅員3m程度の歩道を整備し、東部丘陵線等の城陽市が整備を予定している道路の歩道に接続します。尚、現時点で建物プランが固まっていないので、具体的な出入口の配置は未定です。	6
	27	東部丘陵地整備計画見直し版によれば、この地域は JR 長池駅から徒歩圏ということから「賑わい交流拠点」とすることが明記されています。となると狭い「長池宿街道」に人があふれ、たちまち交通事故の多発が予測できます。車による対策はあるようですが、JR 利用者や公共交通機関の計画の説明がありません。計画地への車以外のアクセスプランの説明がありません。説明してください。	他サイトでは駅との間のシャトルバスの運行や路線バスルートを新設している事例もありますので、今後、交通処理対策の一環として公共交通機関の利便性向上に向けた検討も行いたいと思います。	—
	28	JR奈良線の利便性を高める必要があるのではないか。		
	29	アルプラザ城陽や大久保バイパス近辺の道路は、現在でも渋滞が発生しています。アウトレットができれば、そこにつながる生活道路などの渋滞が予想されます。付近の府道や市道は狭隘で離合が困難で、歩行者の安全が心配されます。生活道路の拡幅や歩道の整備をしてください。	アウトレット開業後の交通対策については、大規模小売店舗立地法に基づき、京都府警、所轄警察、道路管理者との協議を通じて適切に対応いたします。通学路の安全対策や生活道路への影響については、住民の皆様と連携し、交通誘導員の配置や看板の設置など適切に対応いたします。	—
	30	アウトレットができれば、府内だけでなく、他府県からも自動車で訪れるアウトレットの客のために、付近の府道や市道の生活道路の交通渋滞が心配されます。城陽市民を含む歩行者の安全が心配です。道路の拡幅や歩道整備などの対策を実施してください。実情に見合った、安全誘導員・交通整理要員の配置を計画に入れてください。		
	31	車での来客に対し、新名神高速道路・東部丘陵線で誘導するとのことですが、国道307号・国道24 号、特に府道上粕・城陽線からの来客が多いと思われます。今ですら府道上粕・城陽線は生活・通学路として危険一杯な状態です。	アウトレットへの車両誘導計画は、城陽市や京都府警とも協議の上、必要に応じて交通誘導員の配置や看板の設置などの対策を講じます。	26

■本計画に対するこれまでの主なご意見と現時点での回答

分類	NO	□これまでの主な意見・要望・質問	■現時点での回答	説明資料 参照ページ
地下水 関連	32	自然があって、水がおいしいと評判をきいて、城陽に引越してきました。「城陽の水はおいしいなあ！」と言いながら毎朝飲んできました。ところがそのおいしい水にフッ素、ホウ素などが検出されるようになり、安全がおびやかされています。城陽の水は8割が地下水ときいています。その地下水の安全を守るため、調査井戸を閉鎖しないでください。閉鎖された調査井戸も再開してください。おいしい水がいつでも飲みつつづけられるようよろしくお願いします。	城陽市の水道の安全性につきましては、市が水道法に基づき水質検査計画を策定し、水質検査を定期的を実施し、水質基準に適合していることを確認しているとのことです。具体的には、水道水源の水質監視のため、各浄水場の原水（浄水場の入り口）において、基準項目のうち最大で40項目の水質検査を毎月実施しており、市民の皆様を提供する水道水の安全性を確保していると城陽市から説明を受けています。アウトレット計画地内に設置されていた地下水モニタリング調査井戸は、（一財）城陽山砂利採取地整備公社が安心安全な埋戻し事業を行うため、埋め戻した建設発生土の地下水への影響を把握するためのものと城陽市から説明を受けています。当該井戸の取り扱いについて協議した結果、アウトレット計画地内に設置されていたモニタリング井戸の撤去を決めました。従って、計画地内にモニタリング井戸を残置、再開する予定はございません。なお、アウトレット内においては、現時点では上水を利用する計画としています。	—
	33	城陽のおいしい安全な水を確保するために同地にあった井戸を復旧して下さい。		
	34	事業所予定地内のモニタリング井戸が撤去されました。と聞きました。城陽の上水は地下水が80％ 以上となっている中、撤去された分、べつにモニタリング井戸を作り、地下水の安全性をたもつようするべきだと考えます。		
	35	アウトレットモール建設予定地内の井戸から、環境基準値の20倍近くのヒ素が検出されているほか、最近ではフッ素、ホウ素も基準値を超えて検出されているとのこと。水道水の8割以上を地下水に依存している城陽市です。飲み水の安全性のためにもモニタリングは欠かせません。検査に欠かせない井戸が埋められているようですがもっての外！モニタリング継続のため井戸を撤去することは絶対しないで頂きたい。		
	36	開発予定地域の井戸からは、ヒ素が基準値の20倍近く検出され、近年はフッ素、ホウ素が基準値を超えて検出されていました。ところが、三菱地所へ所有権が移転する時点で、観測井戸が撤去されました。さらにもう1本の井戸も撤去される予定と聞いています。城陽市の地下水を守るためにも、撤去した観測井戸の復旧と撤去予定の観測井戸を存続してください。		
	37	三菱地所・サイモン(株)担当者の説明によりますと、当計画敷地内にある井戸2ヶ所を埋め戻したとのことでした。当計画は決定済みではありませんか？ 城陽市からは砂利採取地の残土処分、井戸水水質検査による水銀・ヒ素などの危険化学物質抽出等の問題に対し、私たち住民に未だ充分な説明がなされていないからです。		
	38	計画敷地内の地下水観測井戸は、城陽の貴重な地下水の水質を観測しておくために必ず再開してもらいたい。また、木津川運動公園入口の井戸も、水質の定期観測を行って値を公表してもらいたい。		
軟弱地盤対策 関連	39	私は子供達が小学校の低学年の頃に地下水のきれいな水のおいしい城陽へと移転して来た者です。いつまでも今の地下水を汚さないよう注意した開発をお願いします。	アウトレットの建設工事において地下水に影響を与えないように注意して開発を行います。	—
	40	山砂利採取跡地に埋め戻された産廃物が不法に持ち込まれた俣になっています。地下26メートルまで瓦、木材、プラスチック、コンクリートやアスファルト片などが埋設されているとのことですが、南海トラフ地震が起こった場合には液状化や地盤沈下が危惧されます。早急に地盤対策を実施してください。	専門業者による地盤調査を実施し、その結果に基づき地盤対策としての地盤改良工事やプレロードを実施します。	9
	41	山砂利採取跡地は、埋め戻しに産業廃棄物や再生土が投棄されています。新名神高速道路の建設のためのネクスコ西日本が行ったボーリング調査では、地下25メートルまでのところから瓦、木材、プラスチック片、コンクリート片、アスファ片などがでてきました。南海トラフ地震の発生も予測され、液状化や地盤沈下が心配されます。三菱地所が、アウトレット建設を検討した段階でボーリング調査を実施しています。その結果を明らかにするとともに、十分な地盤対策をしてください。	専門業者による地盤調査を実施し、その結果に基づき地盤対策としての地盤改良工事やプレロードを実施ます。なお、これまでに行った調査結果は企業情報の為、開示は行いません。	9
工事関連	42	工事車両の通行ルートはどのように考えているのか。	・造成工事段階においては、原則として市道302号線を経由して計画地への工事車両の出入りを行います。 なお、南山城学園様をはじめ沿道地権者の了解を得られた場合に限り、一次的に市道303号線を工事車両動線として利用する可能性もあります。	—
	43	最近の温暖化の中で、思いがけない想定外の被害の出る山砂利問題が全国で起きています。このアウトレットに限らず、道路の新設・拡張により災害が心配されます。この面に於いても、十分な対応対策を切に願う次第です。	アウトレットに係る造成工事については、ご指摘も踏まえ安全に注意して施工を進めます。	—
その他	44	アウトレット開業後に地域と意見交換する機会を設けることを考えているのか。	開業後は現場スタッフが中心となって地域の皆様と意見交換する場を設けることを検討していきます。	—
	45	城陽市は盆地で夏には光化学スモッグ注意報がたびたび出されます。新名神高速道路・東部丘陵線・その他の道路、4, 000台も駐車出来る当計画施設等で空気は益々汚染され、現在ですら夏には35℃以上の日が何日も、時には40℃以上の日もあり、今後4 0℃以上の日が何日も続くのではと心配しています。	公園整備や法面緑化など、事業実施上可能な範囲で緑化に努めます。	—
	46	地球温暖化による豪雨災害の激化、また、巨大地震による災害等々これからの日本で考えられるが、東部丘陵地等の開発は、これらの災害に対する防災対策の入った提案をしてもらいたい。被害を拡大するような乱開発は絶対にしないようにしてもらいたい。	防災の観点からは、アウトレット計画が現在の山砂利採取跡地の状態よりも悪くなることはありません。適切な造成及び調整池整備等を通じて安全な東部丘陵地のまちづくりに貢献します。	—