

第 1 3 5 回

京都市大規模小売店舗立地審議会

議 事 録

日 時：平成 25 年 12 月 26 日（木）

午後 1 時～午後 3 時

場 所：伏見区役所深草支所 4 F 大会議室

開 会

●事務局（小山課長） 定刻となりましたので、第135回大店立地審議会を開催させていただきます。本日は委員の皆様方には、ご多忙中にもかかわらずご出席をいただき誠にありがとうございます。

ただ今から京都市大規模小売店舗立地審議会を開催させていただきます。本日の委員の方々のご出席状況でございますが、8名の委員の方々にご出席をいただいております。また、山田委員につきましては少し遅参なさるといことで事前にご連絡をいただいております。したがって京都市大規模小売店舗立地審議会規則第3条第3項の規定によりまして、本審議会が有効に成立していることをご報告いたします。

それでは審議にあたりまして、山本商工部長からご挨拶させていただきます。

●山本部長 皆さん、こんにちは。年末の押し詰まった大変忙しい時期にご出席を賜りまして本当にありがとうございます。この大規模小売店舗立地審議会は今年もいろいろ難しい案件を議論いただきました。特に専門的な見地からさまざまご指摘をいただきまして、よい形になっていったというふうにわれわれは認識をいたしております。本当にありがとうございます。

本日は、(仮称)京都BAL再開発計画の届出者説明、(仮称)イオンモール京都桂川の答申案の検討をお願いしております。また、審議会終了後には、藤の森ローズセンターと(仮称)京都BAL再開発計画の現地調査を予定いたしております。大変寒さ厳しいなかでございますが、どうぞよろしくお願いを申しあげます。以上でございます。

●事務局（小山課長） それでは、お手許の資料の確認をさせていただきます。お手許には本日の審議会次第、全部ホチキス留めにさせていただきますが、資料1「(仮称)京都BAL再開発計画検討資料」、資料2「(仮称)イオンモール京都桂川立地法審議会追加資料」、これは前回、交通シミュレーションをご覧いただきましたが、そこで宇野委員のほうからご指摘のあった点を踏まえた修正資料でございます。資料3「(仮称)イオンモール京都桂川答申案」、資料4「(仮称)バロー下鳥羽店届出概要」、資料5「藤の森ローズセンター届出概要及び説明資料」、資料6「立地法に係る計画一覧」、以上を資料として席のほうに置かせていただいております。また加えまして、席上には(仮称)バロー下鳥羽店の諮問書、同じく藤の森ローズセンターの諮問書及び2月の日程調整表も置かせていただいております。ご確認のほどよろしくお願ひ申しあげます。

なお、事前にご送付させていただいております、(仮称)イオンモール京都桂川並びに(仮称)京都BAL再開発計画の計画説明書を本日お持ちでない方につきましては、事務局にお申し出いただければお渡しいたします。

傍聴者の方には、「本日の閲覧資料」2冊を後方の閲覧資料台に備えておりますので、そち

らをご覧くださいますようよろしくお願いいたします。

それでは早速、審議会を始めたいと思います。市川会長、よろしくお願いいたします。

議 題

1 平成25年7月届出案件

「(仮称)京都BAL再開発計画に係る届出者説明」

●市川会長 それでは、これより第135回京都市大規模小売店舗立地審議会を始めます。議題1「平成25年7月届出案件(仮称)京都BAL再開発計画」の届出者説明ですが、その前に届出案件について事務局から説明をお願いします。

●事務局 それでは事務局からご説明申し上げます。まず資料1ですが、綴じてある資料の3ページ目をご覧くださいませでしょうか。京都BAL再開発計画に関してですが、法に基づく住民意見ですけれども、1番に書いてありますとおり意見書の提出はございませんでした。意見書の提出期限は12月20日ですが現時点でもありませんので、意見書の提出はなしということでございます。2番の地元説明会における意見等の概要ですけれども、詳しくはその後ろに説明会等実施報告書がありますのでそちらをご覧くださいませと思いますが、中身につきましては、小売店舗は具体的にどんな営業内容なのかというご質問と、あと屋上に駐輪されますのでどのように上に持っていくのかというご質問と、あと駐車場につきましては敷地内の駐車場は身障者用1台のみで、車で来られた方は御池地下駐車場を使用していただくこととなりますので、そのことについてのご質問と、あとBALは建替えでございまして、建替え前は車に対してどのようにされていたのかというご質問がございました。説明会については以上でございます。

次に店舗周辺の概要ですけれども、9ページ以降をご覧くださいませでしょうか。事務局のほうで周囲の状況について撮影をしております。BALにつきましては荷さばき場を隔地で設ける計画になっております。1, 2, 3番と10, 12番をご覧くださいませいますコインパーキングで荷さばきを行うことになっておりますので、そこの撮影をしております。4番は、河原町通からBALの敷地を撮っております。左側がBALの敷地で、現在は囲っておりましてなかで工事中となっております。BALは河原町通に面しておりますので向かい側から全体を見たのが6番です。河原町通に面しておりますのでお客様はほとんど河原町通から入るという計画になっております。駐輪場につきましては、9番と11番をご覧くださいませいますと、この細い通りから駐輪場まで自転車を持っていきまして、11番のところから入って上にあがるという計画になっております。詳しくはこのあと届出者から説明がありますので、事務局からの説明は以上にさせていただきます。

●市川会長 ご説明ありがとうございました。それでは届出者説明を行いますので、担当の方に入ってください。事務局よろしく願いいたします。

——（担当者入室）——

●事務局 それでは届出者から計画の説明をお願いしたいと思います。まず恐れ入りますが自己紹介をしていただいたあとに、ご説明いただきますようお願いいたします。

●BAL（杉山） BALの杉山と申します。よろしくお願いいたします。

●BAL（臼坂） BALの臼坂と申します。よろしくお願いいたします。

●BAL（仲井） 今回立地法のお手伝いをしております21世紀商業開発の仲井と申します。よろしくお願いいたします。

●BAL（坂田） 同じく21世紀商業開発の坂田と申します。よろしくお願いいたします。

●BAL（川口） 同じく21世紀商業開発の川口と申します。よろしくお願いいたします。

●BAL（和田） 設計担当をさせていただいております清水建設設計の和田と申します。よろしくお願いいたします。

●BAL（仲井） それでは資料に沿って計画概要の説明をさせていただきます。大規模小売店舗の名称は、仮称ではございますが京都BAL再開発計画でございます。所在地は京都市中京区河原町通三条下でございます。設置者は中澤株式会社でございます。大規模小売店舗の新設をする日は、平成27年4月15日の予定でございます。店舗面積は12,691平方メートル、敷地面積は2,771平方メートルでございます。用途等は商業地域になっております。建物構造は鉄骨造で地下2階から地上6階建て、建築面積は2,484平方メートル、延べ床面積は11,722平方メートル、店舗面積は12,691平方メートルです。

続きまして2ページ目、店舗面積は地下2階から6階までそれぞれ物販店舗を設けて合計が12,691平方メートルになります。事業者が同一の付属施設は、飲食部分として826平方メートルでございます。工期等は平成25年12月から着工で、完成は27年4月になっております。小売業者及び名称ですけれども、小売業者としては核となる店舗として丸善書店と株式会社ビーエーエルの2社になっております。丸善は書籍販売、ビーエーエルは衣料雑貨という形になっております。営業時間は10時から21時まででございます。

3 ページ目、駐車場等の設置運営計画に関しましては、図面の 7、18 を同時にご参照いただければと思います。駐車場については、基本方針として車両を呼び込まないことを前提と考え、公共交通機関の利用を積極的に呼びかけていきます。駐車場は、店舗敷地内にある身障者用駐車場と計画地北側約 400 メートルにある京都市御池地下駐車場でございます。京都市御池地下駐車場全体の収容台数が 980 台、そのうち 75 台を店舗用とさせていただきます。運営面として、店舗ホームページあるいは新聞等、併せて計画店舗内において、店舗敷地内には駐車場の無い旨を明示すると同時に、公共交通機関の利便性を紹介し、利用を積極的に呼びかけていきます。御池地下駐車場に関しましては、利用可能な駐車場として紹介するとともに、駐車料金の優遇サービス等はないことを記載します。河原町通等で違法駐車が生じないように、従業員は店舗周辺で駐車場を探している来店者に駐車場への案内経路を提示し、予防に努めます。お客様にはなるべく公共交通機関を利用して来店いただけるよう、リニューアルオープン時に公共交通機関を利用して来店いただいたお客様を対象としたプレゼントキャンペーンを実施させていただきます。その具体的な期間や方法等については現在検討中でございます。

続きまして 4 ページ目、必要駐車台数の算出根拠でございます。必要駐車台数の算出については、基本的には指針の計算式により予測しておりますが、自動車分担率のみ、建替え前の店舗と現状の京都BALはテナント構成が大きく変わらないため、従前の京都BALの自動車分担率を継承させていただきました。その結果、分担率は 4.66%を当該店舗計画における必要駐車台数の算定に採用させていただきました。その結果、必要駐車台数は 76 台になっております。あと従業員駐車場はございません。業務用駐車場もございません。

5 ページに移りまして、駐車場の位置及び構造ですが、図面 7 に店舗敷地内の駐車場を示させていただきます。御池地下駐車場に関しましては図面 4 あるいは図面 18 に示させていただきます。

続きまして、駐車場入口から駐車スペースへの誘導方法についてでございます。店舗敷地内の身障者用駐車場には係員が常駐し、駐車スペースへの誘導を行います。既に身障者用駐車場がふさがっている場合には係員が最寄りの駐車場を案内いたします。駐車料金に関しましては、店舗敷地内駐車場は無料でございます。御池地下駐車場は有料になっております。

7 ページ目、交通処理計画でございます。案内経路等は図面 4 の駐車場周辺図及び誘導経路図をご参照願います。来店客の交通への影響ですが、開店後の交通量予測の結果としては、平日・休日とも現況の交通状況に対して当該施設による発生交通量の割合は低く、変化も少ないと考えております。周辺交差点に関わる区間についても、発生交通量に伴う交通量の増加を加味しても、開店に伴う影響は少ないというふうに考えております。来店客車両の予測としては、1 日の車両台数が 345 台、ピーク時の車両台数が 50 台となっております。開店後の交通量予測に関しましては、現況交通量に店舗より発生する交通量を加算した交通量になります。現況と開店後について交通量予測の比較は別添の 11 になります。

11 について説明させていただきます。11 ページから現況と開店後の交通量検討として地点

A, 烏丸御池交差点, 12 ページに地点B, 京都市役所前交差点, 13 ページに地点C, 川端御池交差点, 3 箇所の詳細を載せております。3 地点とも平日・休日とも大きな変化は見られません。

次に 14 ページに移りまして, 6 の駐輪場設置運営計画に関しまして, 基本姿勢として公共交通機関の利用を促進していきますが, 自転車での来店が一定見込まれるため, 219 台の駐輪場を確保します。敷地が手狭であるため屋上階に配しておりますが, 駐輪場入口には誘導員を設置するなど来客者が利用しやすいように周知に努めます。また, 館内放送や従業員の巡回などで, 違法駐輪がないように徹底していきます。運営面として, 屋上駐輪場が利用しやすいよう, 計画店舗南側の 1 階駐輪場出入口付近に誘導員を配置し誘導させていただきます。違法駐輪禁止や河原町通における自転車通行禁止, 店舗の南側道路である市道立誠緯 13 号線は自転車も含む一方通行であることを呼びかけ, 啓発活動をさせていただきます。なお, 必要駐輪台数の算出根拠に関しましては, 京都市自転車等放置防止条例により計算させていただいて必要駐輪台数は 203 台となっております。

次に 15 ページでございます。従業員等の駐輪場に関しましてはございません。公共交通機関の通勤を徹底させていただきます。小売店舗以外の駐輪場に関しましては, 飲食店舗用として共用ではございますが 16 台設置させていただきます。駐輪場の構造及び大きさに関しましては, 自転車・原付とも屋上階にございますが 2 段スライド式, あるいは平置きで 219 台を確保しております。駐輪場の管理体制として, 整理員 1 名を配置する予定でございます。その他自転車の利用を促進するための配慮事項として, ホームページや店舗内掲示等で駐輪場の位置, 収容台数, 料金体系を周知させていただきたいと思っております。

次に 16 ページの荷さばき関係でございます。荷さばきについては運用上計画店舗周辺での隔地対応を考えております。搬入車両の来店を, 従前の京都BALと同様にほぼ午前中にすませることで効率化に努めます。荷さばき施設の配置に関しましては, 周辺 5 箇所の隔地で設けており, 隔地の荷さばき施設からは台車を用いて店舗敷地内に搬入します。搬入車両の台数は, 書籍の定期便や飲食店舗への食材搬入等を含め, 多くとも 1 日当たり 10 台程度と考えております。搬入車両は定められたルートに従って隔地荷さばき施設に入場し, 計画店舗との距離に関係なく空き状況の確認できる荷さばき場から順次使用していくよう, 設置者より各テナントに指導徹底し, テナントより荷さばき関係者に周知させたいと考えております。次に荷さばきの時間帯ですが, 6時から 21 時という形で計画させていただいております。歩行者用通路の位置及び構造, 夜間照明等の設置は, 現在未定でございます。

18 ページでございます。防災, 防犯対策への協力ですが, 災害時など地方公共団体等から要請があった際には防災対策に協力いたします。

大きな 10 番として騒音の発生に関する対策でございます。当該計画店舗は河原町通に面し, 定常的な交通騒音が発生している地域でございます。周辺は商業地域で雑居ビルなどが多く集積し, 定常的に環境騒音が高い状況といえます。騒音予測地点, 図面 2 にも示しておりますが,

地点A及び地点Cで環境騒音を測定した結果、各地点とも平均 62dB と、いずれの地点も環境基準値を上回った状態でございます。騒音対策として、室外機の配置は屋上階と上層階に計画しております。荷さばき作業は極力午前8時から午前 12 時までの4時間で行い、騒音に配慮します。騒音の予測結果としては、騒音レベルの予測は夜間営業及び来店車両の出入が起きないため昼間の等価騒音レベルのみを予測対象とし、環境基準値と比較しております。予測値はいずれの予測地点も環境基準値以下となっております。

次に 19 ページでございます。BGMに関しましては店内のみの予定でございます。予測結果は 20 ページでございます。等価騒音レベルの予測結果は、基準値 60dB に対してそれぞれA, B, C, D, E地点において基準値内という結果でございます。

21 ページに詳細の結果を載せております。23 ページは夜間における騒音レベルの予測ですが、施設全体において夜間に発生する騒音源がないため予測は行っていないということでございます。

24 ページでございますが、11 番の廃棄物等の保管施設の配置及び運営計画に関しては、店舗構成は衣料品及び書籍販売を中心に想定しているため発生量そのものが少なく、発生量が保管施設容量を上回る事が少ないと思われまます。運営面として、商品搬入の際には廃棄物も合わせて回収し持ち帰るなど効率化を図ります。廃棄物の保管容量に関しましては、全体で 37 立方メートルでございます。附属施設の共用はありという形でございます。廃棄物の予測に関しましては、物販店舗及び付属店舗を指針に則った形で予測させていただきました。物販店舗部分で 32.22 立方メートル、飲食店舗部分で 3.90 立方メートルが予測数値でございます。

26 ページでございます。廃棄物の運搬処理については、すべて敷地外処理という形でございます。リサイクル等に関しましては、紙製、金属製、ガラス製、プラスチック製等の廃棄物は再生利用を目指しております。

27 ページでございます。街並みづくりに関しましては、建物は周辺の景観に違和感を与えないよう調和に心がけます。下方配光型照明で計画しており、隣接地への直接照射に配慮します。建物周辺の照明は原則として営業時間外は消灯させていただきます。また、緑化計画として、敷地面積 2,770 平方メートルに対して緑化は 143 平方メートル、うち 23 平方メートルは太陽光パネルで対応させていただいて、すべて屋上に確保する計画でございます。

以上が計画概要でございます。ご審議のほどよろしく申し上げます。

●市川会長 どうもご説明ありがとうございました。それでは、ただ今の説明につきまして、ご質問、ご意見があればお願いいたします。

●中井委員 ご説明ありがとうございました。駐車場の施設については、なるべく公共交通機関を使っただくというBALさんの姿勢は大変理解できます。それで施設内に1台身障者用駐車場を設置するということですが、1台という1という数字については計算上これを見ま

して理解できますし、こちらは建替えですので今までのデータもお持ちでそういう数字を出したのだと思うので、それは1でいいのではないかと思うのですけれど、ただ、身障者用の待機が出た場合、誘導員の方が誘導するというふうに書いてあったと思うのですが、身障者ということで弱者ということなので、今後、1で待ちがあるということが出た場合は柔軟に対応していただけたらなと思って、その旨、念を押したいなと思いました。

それと、一概に身障者といいますが、外からはっきりわかる方と、外からわからない方、あるいは身障者でなくても妊娠されている方とかいらっしゃいますので、誘導員さんがいらっしゃるということなのでそのへんは上手に対応していただきたいなと思います。

それと図面を見させていただいて、身障者用の駐車場とエレベータホールがかなり離れているので、そのへんも誘導員の方も含めて不都合のないようお願いしたいなと思います。

もう一つお聞きしたかったのは、図面を見ますと、自転車のエレベータの乗り口が両方ドアのように見えるのですが、東側から乗ることになっているのですか。

●BAL 屋外から乗るようになっています。上がった状態で直進で乗れるようにしています。

●中井委員 中は狭くはないのですか。大丈夫でしょうか。ちょっとそのへんが気になったのですが、そのへんは誘導員さんがいらっしゃるということなので上手にいただけたらなと思います。以上です。

●堀部委員 ご説明ありがとうございます。私もBALさんの近所にある商店街を管理しているものですから利用する機会ができるわけですが、実は駐輪場の件ですけれども、ご案内のようにコトクロスさんが河原町通四条に出店されて屋上に駐輪場があるのですが、常時1台ぐらいしかとまっていないのですよ。BALさんも屋上に駐輪場ということですが、やはり河原町通に放置される場合、あるいは木屋町側やこの周辺に放置される場合等々が往々にしてあると思いますので、そここのところの放置の管理も十分にいただかないと、せっかくの河原町通が放置自転車だらけになってしまうということになるかと思います。駐輪の管理だけは重々よろしくお願ひしたいと思います。

●石原委員 ご説明ありがとうございます。二つあって、一つは駐輪の話に関してですけど、これは事務局にもお願ひしているのですが、屋上に駐輪場があるビルであるということがなかなかわかりにくいということがあって、必ずしも駐輪場の入口に行かなくても、ここは屋上に駐輪場があるということをもう少し公表したほうがいいのではないかと常日頃思っています、市の自転車政策上でいろいろな矛盾点もちろんあるのですけれど、何かそういう共通のマークみたいなものをつくれなにかということには事務局に検討をお願ひしているところですが、少なくとも少し表側に屋上に駐輪場があるのだということを表示できないだろうか。

そういうことを書くと自転車で来ることを誘導してしまうということがあるので、そのへんのさじ加減は難しいところだと思いますが、使われずに不法駐輪されるよりは使われて不法駐輪が減るほうがいいので、そういうことを検討いただきたいのが一点です。

これは別の店舗でもお話したのですが、例えば無印良品さんと丸善さんとで駐輪場に駐輪したら50円ぐらい割引になるということをしていくと、自転車で来る人は必ず駐輪するようになるという行動になろうかと思うのです。特に無印良品の場合は実際の利用者は若者で結構自転車を使う人が想定されやすいと思いますので、そういったことをご検討いただけないかなと思います。これはテナントさんとの関係がありますので、すぐには難しいと思いますけれど、ご検討いただけないかなと思います。

もう一点は、27ページの景観その他街並みづくりに関する配慮事項というところですが、これは毎回同じことをいっていい加減いやになっているのですけれど、ここに書いているのは、街並みと調和した色彩や外観整備に心がけ、周囲の景観を阻害しないよう配慮しますということは、ほとんど何も書いていないのに等しいというふうに思います。何も具体性がないということです。いったいどういうふうに周辺の景観を乱さないように配慮されているのかというのを具体的にご提示いただきたいと思いますので、ぜひとも次回までにこれについてはパースその他、景観づくりの方針についての資料をご提示いただきたいということ。

そのときに屋外広告物の計画についても、まだそこまでいっていないのかもしれないのですが、ご提示いただきたいと思います。最近審議した案件で、具体名を出してあれなのですが、堀川丸太町のイズミヤさんですが、看板とか広告物が非常に醜悪だなと私自身は思っています。そういったことがないようにという、いちおう図面としては立面図を出していただいて、そこにBALという文字を書かれているのですけれど、その他の無印良品とかいうような形の表示がなかったのでも、そういったことについてもできれば資料をご提示いただけないかということでございます。よろしく申し上げます。

●BAL 駐輪場の割引料等々に関しましては現在検討中でございますので、また整理させていただきます。今いわれた景観条例の文言に関しての部分もいろいろあるのですけれど、本日パースと考え方の部分も合わせてお持ちさせていただいておりますので、それを回しますのでご覧ください。

●BAL 当然、河原町通というのは京都のメインストリートですので、カチッとした固い通りの趣旨とか、そういう感じにはしたくないということで京都市さんとも意見交換をさせていただきました。したがってアーケード等がありますので目線に近いところは1色を使って重厚感ある雰囲気づくり、あとアーケードの上は、店舗というのは直接外の光が入ってくると商品が焼けたりしますのでなるべく窓を設けたくないのですが、ある程度河原町表情ということでダミーですけれども窓を設けてまして夜間とかも光らせることによって単調にならないファ

サードづくりを心がけています。それから屋根等も景観条例に則しまして勾配を設けまして、京都市の条例を遵守するようにしております。

●恩地委員 ご説明ありがとうございました。車の利用を抑制して、車で来るにしても御池駐車場を使うようにするというふうにしていただくのは大変結構なことで、この方法でよろしくお願ひしたいと思います。現状の調査もしていただいて4.66%になっているのですが、これの内訳としては、御池駐車場を使っている車もあるとは思いますが、たぶん周辺のコインパーキングを使われている車も結構あるような気がするのですけれども、このへんは現状でいかがでしょうか。

●BAL 4.66%の内訳ですか。

●恩地委員 そうですね。自動車分担率4.66%というふうに去年のちょうど今頃の調査で結果が出ているのですが、どこの駐車場を使ったのかという場所ですけれども。

●BAL 車利用の割合が4.66%というのはわかっていますけれど、例えば御池駐車場を使いましたとか、あるいはコインパーキングを使いましたという分類はされていないので、それ以上わからないのです。

●恩地委員 調べられてないということですが、たぶん直感的にいうと周辺のコインパーキングを使っている場合が多くて、御池駐車場を使っている車はそんなに多くなかったのではないかなと思うのです。でも、できたら西木屋町通とかあのへんのところに車が入ってくることなく御池駐車場のほうにまわっていただいたほうがいいと思うので、そのへんはできるだけ検証していただけるといいなと。開業後年に1回でも2年に1回でもいいですけれども、車で来られた方がどの駐車場を使っていたかといったことを検証し、もし御池駐車場を使っていないという比率が高ければ、もっと御池駐車場を使ってもらうような促進策を打っていただくというようなことをぜひお願ひしたいと思いますので、ぜひ検証をお願いいたします。お願ひできますか。

●BAL 今後、検証を定期的に繰り返して、必要ある限り努めたいと思います。

●恩地委員 ありがとうございます。

●山田委員 ご説明ありがとうございました。駐輪場に関して二点と、その他で一点おうかがいしたいと思います。一つは駐輪場の関係ですが、当然予定なさっていると思うのですけれど

も河原町通あるいは計画地南側にどうしても放置したくなるのが人情だと思うので、それをいかにしてかなり奥まった駐輪場入口まで誘導していくのか、具体的に人がいて連れていくようにするのかどうか、つまり誘導の方法についておうかがいしたいのが一点です。

もう一点は、15 ページを拝見しますと従業員はおよそ自転車で来ないという設定になっているようですけれども、ちらっと聞いたところでは、従業員が少し近辺に駐輪をされていてそれが長時間駐輪するということになってしまうので、まちの景観なり、あるいは歩行空間を妨げるという事例もほかではあるようでありまして、通勤は公共交通機関に限るというのは現実的に大丈夫のかなという感じがいたしまして、そのあたりの見通し、あるいは従前のBALを運営なさっていたときはどうだったのかということを検証されているかということをおうかがいしたいのが二点目です。

最後に三点目ですが、27 ページの最後のほうですけれども、周辺地域の生活環境への配慮に係る特記事項ということで、これは明確にするとともに誠意をもって話し合い対処しますとおっしゃっているのですが、これもかなり抽象的なことをおっしゃっていて、具体的にどのような窓口があるのか、あるいはこれまでそれが機能しており、そして意見やご要望に対する対処がどのようになされたのかという結果を提示する場面がおありなのかという、少し具体的なことをおうかがいしたいと思います。

●BAL まず自転車のほうですが、放置自転車が増えるということは私どもの営業の問題もございまして、警備員を配置しましてできるだけ放置自転車の対応、またありましたらピラ等を自転車に添付して駐輪場のほうの位置を示すというようなことを考えております。

従業員の自転車通勤のことですが、これは条例で、できるだけ自転車で来させないようにしていただきたいという旨の指示とみていますので、それに則って、現時点は休業していますけれども従来の店舗におきましては従業員には自転車で通勤しないということを徹底しています。

その他周辺地域の生活環境への配慮に係る特記事項というところでもございますが、商店街ないし町内会等の会議にも鋭意積極的に出席しまして、周辺住民には現在は工事中のこともさることながら営業が始まりましてそういうコミュニケーションの場を設けていくつもりでございます。

●山田委員 そうすると、よくスーパー等でありませうようなお客さんが直接、例えば自転車がこうなっていますといったことを申しあげる機会があつて、それに対してこういうふうに対処しますとか、そういう場というのは今のところは考えておられないということですか。

●BAL 周辺の住民に対してということですか。

●山田委員 そうですね。今おっしゃったのは、会議体ができているところとのコミュニケーションはいろいろ取られると思いますけれど、周辺に住んでおられるお客様からお聞きしたことについてどのように対処するかということについてはどうでしょうか。

●BAL 商業施設側に対してお客さんからの要望事項に対応するような場を持っているかどうかということですね。現在そういった場は特に持っていないのですが、こちらのほうでも商業施設の形態をバリアフリーにするとか、トイレとか、自由施設であるとか、そういった環境とか、お客さんの使いやすい、また親しみのあるような商業施設を心がけておまして、それは経営側として、お客さんのほうからクレーム等がありましたらそれに真摯に対処するという形をとってまいります。

●縄田委員 ご説明ありがとうございます。ちょっと細かいところになるのですが、駐輪用のエレベータは一度に何台ぐらい収容できるのですか。

●BAL 2台程度です。

●縄田委員 ということは、そのエレベータが下りてくるのをお待ちになって並ばれるということも想定されているのですか。

●BAL 毎分 90 メートルの昇降で、百貨店ですのでスピードはそう速くなくてもいいので 90 メートルですけれども、だいたい往復で 1 分、それにロスをみて 1 分半と考えましたら、90 秒ですので 1 時間に 40 サイクルぐらい。1 回に 2 台乗れますので、80 台はピーク時に乗るかと思います。駐輪台数は 219 台ですので、1 時間に 80 台を超える車が一気に来た場合は、1 階部分に自転車・原付等の駐機スペースがございますのでそちらでお待ち願うことになるかと思えます。

●縄田委員 駐輪用のエレベータは直通で屋上まで行くのですか。ストップは一切しないということですね。

●BAL 直通です。

●縄田委員 原付も駐輪できるのですか。先ほど聞き漏らしたのですが、どれくらいキャパがあるのですか。

●BAL 原付は 10 台置けますが、原付につきましては乗ってこられてすぐはマフラーが熱

いものですからしばらく駐機していただいてマフラーを冷やして安全性を確認したうえで、管理員さんの料金徴収と安全確認の完了後上がっていただくというように考えています。どうしても熱いと本人もそうですけれども火傷とかいろいろな問題が生じますので。

●市川会長 他にご意見、ご質問がないようでしたら、現地調査の実施及び追加資料請求の有無についてお聞きします。なお、本件につきましては、新設ですので現地調査を行うことといたします。本日この審議会終了後に実施いたします。

追加資料請求についてはいかがでしょうか。先ほどご質問で2, 3出ておりましたけれど。

●事務局 駐輪場の活用については、先ほどの話では、ちょっと整理してお示しさせていただくという話があったと思いますけれども、そちらは資料を出していただくということでもよろしいでしょうか。もう一度いいますと、石原委員から駐輪場の活用方法について質問があったと思いますが、駐輪場をどうやって活用してもらうかの方策について、例えば割引とか、そういうのはどうでしょうか。

●BAL 次回の審議会までにお答えできる中身かどうかわからないのですけれども引き続き検討という形では考えております。

●事務局 次回提出できるかどうかちょっとわからないということですか。

●BAL そうですね。1年半後ぐらいの竣工ですので、先がちょっと長いので。

●事務局 ご意見で出ていたパースは回していただいていますので。

●市川委員 委員の皆様から特に追加資料請求はございませんでしょうか。

●石原委員 屋外広告物の資料はもらいたいのですけれども。

●BAL 今考えておりますのは、景観条例とかに出しているのですけれども、河原町通側にこのようなBALさんのサインを、形状はまだ調整中ですがだいたい大きさも同じような形になります。それから南側のほうに。

●石原委員 立面図で出ているものですか。このBALのサインはわかるのですけれども、無印良品さんとか丸善さんとかの広告はどうなるのですか。

●BAL 今現状では丸善さんとか無印良品さんのサインをこういった壁面のところに出すということは考えておりません。あくまでもBALさんのサインのみこうやって。目線のこの範囲で、無印さんがありますよとかそういうのは考えているのですけれど、現状ではこのあたりと南のBALさんのサインで、あと目線のところで、ここに無印さんが入っていますとか丸善さんが入っていますというのは示す予定であります。あくまでも上のほうに大きなサインを出すという計画は現時点ではありません。

●市川会長 それでは、改めて提出いただく追加資料については現段階ではないということですか。

●堀部委員 駐輪場の利用促進の考えに関しては、そんな具体的な案でないまでも考え方とかそういうのを来月までにもらうのは難しいですか。

●事務局 割引とかではなしに、例えば山田先生からもうまく利用してもらうためにというお話があったと思いますので、それにつきましては何か。

●堀部委員 不法駐輪の防止対策はもうちょっときちっと考えていただいたほうがいいのではないですか。

●事務局 どこまで書けるかというのはあるとは思いますが、違法駐輪とか駐輪場の活用に関して一回整理していただきまして、提出してからだいぶ経っていますので、もうちょっと練れた部分があると思いますので、書ける部分について提出していただくよう別途調整いたします。そういう形でよろしいでしょうか。

●BAL ただし、警備員を配置して不法駐輪の防止に努めるということは現段階でいえるのですけれど、例えばテナントさんの割引であるとかそういったテナントがらみのことに関しましては、まだテナントも確定していない段階なので提出することはちょっと困難かと思います。

●事務局 割引についてはおうかがいしたのですけれど、例えばここに案内を貼って、ここに駐車場がありますとか、そういったことについてはまだここではっきり出ていないので、もし確定していただけるのであれば提出していただこうかなと思うのですが、そういったことも難しいということでしょうか。どこまで書けるかというのがあるとは思いますが、そういったことも難しいということでしょうか。

●市川会長 次回までにお考えをまとめていただければいいということです。今日ここでいうことではございませんので、お願いしたいと思います。

それでは、これで届出者からの説明を終了いたします。ご担当者の皆様どうもご苦労様でした。なお、本日の審議会終了後に現地調査にうかがいます。時間的にはおそらく 16 時 25 分前後になるかと思いますので、現地でご説明いただきますようよろしくお願いいたします。ご退席いただいで結構です。

—— (担当者退室) ——

2 平成25年5月届出案件

「(仮称) イオンモール京都桂川に係る答申案検討」

●市川会長 それでは、次に議題 2 「(仮称) イオンモール京都桂川」の答申案検討を行います。事務局から説明をお願いします。

●事務局 それでは説明させていただきます。はじめに、前回の交通シミュレーションに関して届出者から追加資料が提出されておりますので説明させていただきます。13 ページの資料 2 をご覧いただけますでしょうか。

こちらにつきましては、前回審議会で宇野委員から交差点の信号待ち車両についてシミュレーション上の間隔がちょっと狭いのではないかというご指摘がありまして、それを踏まえて作成した資料でございます。事前にお届けさせていただいたものと同じでございます。

今回のシミュレーションにつきましては、信号待ちの間隔については 2 メートルの基本で見直しています。ランダムで出るそうですので、いちばん短くて 2 メートル、もうちょっと長くなったりすることもシミュレーション上はあるというふうに聞いております。

前回と同じように、13, 15, 17 ページに、休日の 14 時と休日の 17 時及び平日の 17 時についてシミュレーションをされて検証をしております。休日の 14 時のほうで説明をさせていただきます。まず左上の地点 A は上久世交差点のところですが、南流入部のところをご覧いただきますと滞留台数が 39 台、滞留長が 272 メートルで検証されています。これが上久世と中久世交差点の距離が 460 メートルでありますので、南側の中久世交差点までは信号待ち車両が伸びないということになっております。これにつきましては右側の地点 B の中久世交差点のほうをご覧いただきましたら、交差点の北側のところを見ますと青い点がポツポツとあります。これが上久世交差点の信号待ち車両がここまで来ているということですが、中久世交差点までは至っていないという検証結果になっております。また、同じようにこのときに西流入のところは滞留台数が 40 台、滞留長が 282 メートルになっています。前回のシミュレーションでは東海道新幹線ぐらいまでであったのがちょっと伸ばしておりますのでその先まで信号待ち車両が出るというシミュレーション結果になっています。また、左下の地点 E は御所海道交差点ですが、こちらにつきましても北側で信号待ち車両の滞留台数が 38 台、滞留長は 267 メートル

となっております。次に右下の計画地北西の洛西口の踏切で待つて東側に行こうとしている車両ですけれど、滞留台数は25台、滞留長が179メートルでございます。こちらは店舗の前との交差点までの距離が約270メートルですので、踏切待ち車両があるとしても270メートルまでは至らないというシミュレーション結果になっております。

次のページをご覧くださいませでしょうか。15ページは休日の17時でございます。交差点のところだけ申しあげますと、地点Aの上久世交差点につきましては南側流入の滞留台数が30台、滞留長が217メートルですので、中久世までは至っていないということが右側の中久世交差点のところをご覧くださいませでもわかるかと思えます。また、計画地北西の洛西口駅の踏切待ち車両につきましても滞留台数が29台、滞留長は203メートル。北西交差点までは270メートルですので、そこまでは至っていないという検証結果になっております。

次のページ、17ページをご覧くださいませでしょうか。こちらは平日の17時のシミュレーションになっています。地点Aの上久世交差点の南から北に向かう車両の信号待ちの台数ですけれど滞留台数が41台、滞留長が292メートル。こちらにも上久世と中久世交差点の距離が460メートルですので、中久世交差点までは影響は至っていないということが出ております。これは右側の中久世交差点の図をご覧くださいませとわかるかと思えます。同じように計画地北西の洛西口駅の踏切ですけれど、こちらにも滞留台数が25台、滞留長が176メートルですので、北西の交差点までは至っていないという検証結果になっております。

以上が平日と休日のピーク時の交差点状況のシミュレーション結果になりまして、次の交差点までは信号待ち車両がない、踏切待ち車両が発生しないというような検証結果になっております。以上でございます。

●市川会長 どうもありがとうございます。ただ今の説明につきまして、何かご質問、ご意見はございますでしょうか。おおむね各交差点で平日・休日問わず渋滞状況が悪くなくても次の交差点につながるような渋滞は起こらないという、そういうご説明だったと思えます。

——（委員から特に発言なし）——

●市川会長 それでは、続いて答申案について事務局から説明をお願いいたします。

●事務局 それでは答申案について説明させていただきます。19ページの資料3をご覧くださいませでしょうか。こちらの答申案につきましては、前回の審議会でのご議論を踏まえて答申案を修正いたしております。下線部分が前回の審議会でお示した資料からの訂正箇所になります。また、網掛け部分も訂正という形になっておりまして、こちらにつきましては前回届出者から総合的に踏まえて対策を提出されましたので、それを反映させた部分です。また、こちらにつきましては事前に委員の皆様にお示ししてご意見を頂戴しまして、そこで修正した部分が

ございますが、そちらにつきましては説明するなかで再度ご説明させていただきますので、下線部分と網掛け部分につきましてはあくまでも前回の審議会からの修正ということで全部反映させていただいております。

それでは読み上げさせていただきます。まず答申理由のところから説明させていただきます。前回からの修正を説明させていただきますので、24 ページをご覧くださいませでしょうか。4 「審議会の見解」からになりますが、一点だけ、前回審議会のあとで委員の皆様にお示したなかで、修正した意見書の意見のところでは若干わかりにくい文言があったということで、そちらについて修正したのが 24 ページの上の「緑化・光害について」のところですね。以前のキンビールの工場のおきには多くの緑の木が植えられていたのですけれど、それ以上の緑の木を植える予定があるのかという趣旨の意見書が出ていましたので、それがわかるようにはっきり書かせていただいております。

それでは「審議会の見解」を、修正箇所も含めてもう一度改めて読ませていただきます。「(1) 駐車場及び来店客の経路設定について。駐車場の設置（収容台数）については、指針の算式及び既存店を踏まえた自動車分担率に基づいて算出した台数である 1,176 台を法に基づく届出台数として確保する計画としている。なお、附属施設利用者も含めた全体の駐車台数は 3,043 台となっており、指針の予測台数を大幅に超える収容台数を計画している。そのため、審議会において、届出者に既存店の利用状況などを考慮した最大の来店車両を考慮した場合の収容台数の予測を求めたところ、2,638 台との予測が示されており、店舗全体の収容台数においては、この予測を超える台数を確保している。

来店客の経路については、届出時の道路状況を基に、府道中山稲荷線から円滑に左折入場及び左折退場させることを考えた経路設定としている。

しかし、府道中山稲荷線は非常に交通量が多い道路であり、今回の計画では多くの来店車両が見込まれるため、届出者においては、円滑な入退場を行うために配慮することに加えて、車による来店を減らすための取組が求められる。

また、周辺の住宅地を来店車両が通過することが懸念されるため、配慮を行うことが必要である。

届出者からは、審議会に対して以下の対策が報告された。ここの網掛け部分は、前回の届出者の対策を踏まえて届出者から出たということで書かせていただいております。

「ア 案内経路については、新聞折込チラシや施設ホームページなどでの周知に加え、広域的な誘導対策として、10 箇所程度の案内看板の設置を検討しており、生活道路への侵入抑止及び交通の円滑化を図っていく。

イ 店舗周辺の交通整理として、看板や誘導員により案内を行う。

また、交通整理員については出入口を基本に配置するとともに繁忙時には周辺交差点への配置も含めて最大 24 箇所程度の配置を検討しており、円滑な車両の来店及び歩行者等の安全を確保する。なお、通学路については、車両の経路と直接重複しないことを確認しているが、

車両の来店状況に応じて周辺の学校と協議し、必要な対応を行う」。事前に審議会の委員の皆様にお示ししたときには「計 24 箇所」と書いていたのですが、イオンと調整しまして「最大 24 箇所程度の配置」というふうに表現を若干変えております。

「ウ 公共交通利用促進については、テレビCM、チラシ、店舗ホームページで利用を案内するとともに。最寄駅からの誘導を案内する。

また、店舗駐車場を有料とする予定であり、駐車料金及び駐車サービスについては自動車以外への来店手段への転換が図られるよう検討する。

更に、沿線の鉄道駅周辺の駐車場を活用したパークアンドライドなど公共交通利用者へのサービスやインセンティブ付与を検討し、自動車以外の利用率向上につながる方策を検討していくとともに、購入商品の配送サービスの充実についてテナントに要請していく。

上記の取組も踏まえ、周辺環境に影響を及ぼす恐れはあるものの、届出内容の変更が必要なほど周辺地域の生活環境への影響が大きいとは言えないと判断する。

なお、届出者においては、上記の取組を誠実に実施するとともに、以下の事項を積極的に実施していくことにより、自動車利用抑制、周辺道路への影響軽減及び歩行者等の安全性確保に努めることが望まれる」。こちらにつきましては、前回の審議会でのご意見を踏まえて、自動車利用抑制というのを入れております。

「a 交通系 IC カードと連携したサービスなど、公共交通利用者に対する優遇サービスを実施すること。

b 駐車場出入口を始め、必要な場所に交通誘導員を配置すること。

c 店舗周辺の住宅地を来退店車両が通過することがないように、交通誘導員による誘導など、適切な配慮を行うこと。

d 国道 171 号線を西進して上久世交差点に向かう車両による渋滞を回避するために、特に祥久橋東側地域においても看板を設置して向日町上鳥羽線から国道 171 号線を北進する経路の周知を行うなど、交差点に過度な負担が生じた場合の対策を行うこと。

e 道路の供用など、周辺の交通状況の変化に応じて来退店経路などについて適切に案内を行うこと。

f 開店時などの繁忙時には、臨時駐車場及び臨時駐輪場を設置するなど、渋滞防止及び歩行者の安全確保等に努めること」。こちらにつきましては、前回の審議会でのご意見を踏まえて、交通系 IC カードと連携したサービスなど、公共交通利用者に対する優遇サービスの実施を入れられたのと、d のところですが、祥久橋東側においても周知をすることというご意見がありましたので、そちらを追加しております。

次に、「(2) 駐輪場について。駐輪場の設置(収容台数)については、京都市自転車等放置防止条例及び向日市自転車等の駐車秩序に関する条例に基づく付置義務台数を確保するとともに、駐輪場を分散して配置する計画となっており、法の趣旨に基づいた配慮はなされている。

しかし、店舗が駅に近接していることなどから、店舗利用者以外の者の利用が発生すること

が懸念されるため、店舗利用者以外の利用をなくすために配慮するとともに、店舗周辺の路上に駐輪されないよう、交通整理員の配置等により店舗敷地内へ円滑に誘導する対策を講じることが望まれる。

(3) 荷さばき施設について。荷さばき施設については、その施設配置、運営計画等について配慮されているが、とりわけ早朝の荷さばきに関しては、荷さばき時間前に搬入車両が公道上で待機することがないよう徹底することが望まれる。

(4) 騒音について。騒音についての等価騒音レベルの予測においては、基準値を下回っていた。夜間における騒音の最大値については、走行車両音が、敷地境界において規制基準値を上回る箇所があるものの、店舗に近接する住居付近及び住居予定地点においては基準値を下回ることから、影響は少ないと判断されるが、届出者から夜間の車両走行音対策として報告された、駐車場出入口等での徐行の注意喚起を徹底させるとともに、問題が起こった際には速やかに実態把握と対策検討を行い、誠実に対応することが望まれる」。こちらにつきましては、前回の審議会で届出者から改めて提出されました、夜間の車両走行音対策として徐行の注意喚起徹底などを書いております。

「(5) 廃棄物等の保管施設及びリサイクルについて。廃棄物等の保管施設については、指針に基づく予測により必要な保管容量が確保されているほか、施設配置、運営計画、車両経路及びリサイクル等についても適正な配慮がなされており、周辺的生活環境への影響は少ないと判断される。

(6) 防災、防犯対策への協力及び街並みづくりへの配慮等について。防災対策への協力については、防災協定等の締結及び、地方公共団体などから具体的要請があった場合協力する旨の意思表示がなされている。

また、開店時刻を7時（その他の小売業者は9時）、閉店時刻を24時（その他の小売業者は23時）としており、青少年が夜遅くまで店内に滞在することが懸念される。

届出者からは、審議会に対して、以下の取組により、青少年の非行防止などの防犯対策に努めることが報告された。

ア 警察官立寄所及び緊急車両待機所の設置を予定している。

イ 24時間警備員を常駐させて巡回する。

ウ 従業員の声掛けや明るく通路の広い店舗づくり、防犯カメラの設置により犯罪を未然に防止する。

エ 店舗出入口の施錠、常夜灯の配置及び警備員の巡回による夜間の防犯管理を徹底する。

オ 警察のパトロールやPTAなど地域防犯組織の巡回受入れへ協力する」。こちらの網掛けの部分は、前回の審議会で提出された対策を踏まえて記載したところになっております。

「届出者においては、上記の取組の実施に加え、とりわけ店舗やアミューズメント施設に夜遅くまで滞在する青少年等への声掛けなどによる対策を徹底するとともに、開店後の状況に応じて、営業時間を短縮するなど柔軟な店舗運営をすることが望まれる」。こちらにつきましては

は、声掛けとかは届出者からの対策として出されているのですけれども、審議会としても改めて念を押す意味も踏まえて、店舗やアミューズメント施設に夜遅くまで滞在する青少年等への声掛けなどの対策の徹底というのを記載しております。

「また、周囲への光害対策については、照明等について、減光あるいは点灯時間の調整などにより配慮するとされているが、十分配慮するとともに、問題が起こった際は誠実に対応することが望まれる」。光害対策についても、付帯意見となる形で、問題が起こった場合は誠実に対応することが望まれるという文言を今回入れております。

「なお、大規模な敷地及び建物であるため、特に緑化が求められるが、届出者からは緑化面積6,902㎡を確保し、店舗設置前に生育していた樹木についても可能な限り残すほか、地域に自生する樹木の苗木を植えて育てていくなど緑化推進に努めると報告されており、配慮されている」。前回の審議会で緑化についての記載を提出いただきましたので、そちらについて記載いたしました。

「以上により、周辺の地域の生活環境に大きな影響を与える恐れは少ないと判断される。

(7) その他。ア 周辺環境への影響等に関して、届出者から、地元自治会や学校関係者と店舗運営責任者との意見交換の場を設定していくと報告されており、地元との対話継続のための枠組を確立させるとともに、問題発生時は適切に対応することが望まれる」。こちらにつきましては、前回の議論を踏まえまして書いたものですが、委員の皆様事前に説明したなかにはこれは入っていないくて、ご意見をいただきましたので入れて新たにご提示させていただいております。

「イ 指針に基づき配慮すべき事項ではないが、審議会に対して、届出者から、地産地消の推進など地域貢献について取り組む旨が報告されており、取組を推進していくことが望まれる」。こちらにつきましては、今回店舗がかなり大きな施設ということがありますので、法律に基づいて指針で特に地域貢献についてというのは配慮事項としてははないのですが、入れておいたほうがいいかなと考えまして入れております。そのため、指針に基づく配慮事項ではないというのを入れております。ここまでが審議会の見解になります。これを踏まえまして答申の部分に戻ります。

19 ページをご覧くださいませでしょうか。答申の部分です。2「法第8条第4項の規定による市の意見について。当審議会は、現在の状況及び意見書の提出状況等に配慮するとともに、大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針を勘案し、届出書類及び届出者が実施する又は実施を検討しているとして審議会に提出した取組（答申理由4（1）に記載したア～ウ及び4（6）に記載したア～オ）等を総合的に検討したところ、当該大規模小売店舗の出店により周辺環境に影響を及ぼす恐れはあるものの、届出内容の変更が必要なほど周辺地域の生活環境への影響が大きいとは言えないと判断します。なお、届出者においては、審議会に提出した取組の実施を求めるとともに、以下の事項を実施していくことが望まれます」といたしまして、こちらで、市の意見に関しましては、周辺環境に影響を及ぼす恐れはあるものの届

出内容の変更が必要なほどではないということで、意見なしという形で書いております。

「なお、届出者においては、審議会に提出した取組の実施を求めるとともに、以下の事項を実施していくことが望めます」。このあとは先ほどの答申理由に書いてあった付帯意見に該当する部分を改めて記載しております。

「・交通系 IC カードと連携したサービスなど、公共交通利用者に対する優遇サービスを実施すること。

- ・駐車場出入口を始め、必要な場所に交通誘導員を配置すること。
- ・店舗周辺の住宅地を来退店車両が通過することがないように、交通誘導員による誘導など、適切な配慮を行うこと。
- ・国道 171 号線を西進して上久世交差点に向かう車両による渋滞を回避するために、特に祥久橋東側地域においても看板を設置して向日町上鳥羽線から国道 171 号線を北進する経路の周知を行うなど、交差点に過度な負担が生じた場合の対策を行うこと。
- ・道路の供用など、周辺の交通状況の変化に応じて来退店経路などについて適切に案内を行うこと。
- ・開店時などの繁忙時には、臨時駐車場及び臨時駐輪場を設置するなど、渋滞防止及び歩行者の安全確保等に努めること。
- ・駐輪場については、店舗利用者以外の者の利用が発生することが懸念されるため、店舗利用者以外の利用をなくすために配慮するとともに、店舗周辺の路上に駐輪されないよう、交通整理員の配置等により店舗敷地内へ円滑に誘導する対策を講じること。
- ・早朝の荷さばきに関しては、荷さばき時間前に搬入車両が公道上で待機することがないように徹底すること。
- ・夜間の車両走行音対策として届出者から報告された、駐車場出入口等での徐行の注意喚起を徹底させるとともに、問題が起こった際には速やかに実態把握と対策検討を行い、誠実に対応すること。
- ・夜間の営業については、青少年が夜遅くまで店内に滞在することが懸念されるため、警備員の巡回などの届出者が審議会に提出した取組の徹底に加えて、店舗やアミューズメント施設に夜遅くまで滞在する青少年等への声掛けなどによる対策を徹底するとともに、開店後の状況に応じて、営業時間を短縮するなど柔軟な店舗運営を行うこと。
- ・周囲への光害対策について十分配慮するとともに、問題が起こった際は誠実に対応すること。
- ・地元との対話継続のための枠組を確立させるとともに、問題発生時は適切に対応すること。

なお、上記に記載した事項については、開店前に実施に向けた検討状況について報告を求めるとともに、開店後の実施状況について継続的に報告を求めます。

また、指針に基づき配慮すべき事項ではないが、審議会に対して、届出者から、地産地消の推進など地域貢献について取り組む旨が報告されており、取組を推進していくことが望めます」。以上でございます。

付帯意見の部分について、開店前と開店後の状況について報告を求めるというのを付帯意見に入れております。また、先ほど申しましたとおり、地域貢献については指針に基づく配慮事項ではないということがありますので、継続的な報告を求めずしたという形にしております。あとは、事前に委員の皆様にお示したなかからの文言の修正以外でいいますと、「地元との対話継続のための枠組を確立させるとともに、問題発生時は適切に対応すること」を入れております。事務局からの説明は以上でございます。

●市川会長 ご説明ありがとうございます。かなり通常より長いめの答申案になっておりますが、ただ今の説明につきまして、ご質問、ご意見があればお願いいたします。

●山田委員 ありがとうございます。一点は、表現ぶりだけのことなのですけれども、例えば25ページの下から4行目、その点については意見のほうにもあったと思うのですが、「交差点に過度な負担が生じた場合の対策」というのだと、生じたときに対策をするみたいな感じがするので、この趣旨としては「交差点に過度な負担が生じないよう対策を行うこと」ではないかと思うので、念のためそのようにしていただいたほうがよろしいのではないかというのが一点です。

もう一点は、今ご説明いただいたように意見によって加えていただいたところで、27ページの(7)その他のアのところの地元との対話というところですが、同じ内容が前のほうにまとめられておまして、まとめのほうはこのままで結構かと思うのですが、27ページのほうは少し詳細に書いていただいて、ここで意見交換の参加者については地元自治会や学校関係者というように限定されているように見えるのですが、地元住民自体も対話の対象になるというか、地元住民との対話というニュアンスをできれば入れていただければありがたいかなと。実際に必ずしも代表者でない人の意見もあり得るかなと思いますので、もし可能であればそのようなニュアンスを入れていただければと思います。先ほど申しましたように20ページのまとめの部分では地元との対話継続というふうにさせていただいて、それで意味が通じると思いますので、こちらについては特にそこまで書かなくてもいいかと思っております。

●市川会長 例えば「地元」というところを「地元住民」という言葉を追加することで少しは。

●山田委員 そうしていただいてももちろん結構です。

●事務局 まず一点、交差点の対策のほうはおっしゃるとおり、負担が生じないようにという形にさせていただきまして、二点目の27ページの(7)その他のアのところですが、説明が正確でなかったのを改めてさせていただきますと、「周辺環境への影響等に関して、届出者から、地元自治会や学校関係者と店舗運営責任者との意見交換の場を設定していくと報告

されており」，ここまでは届出者からの報告事項になります。届出者の報告では，意見交換の場の設定というのは地元自治会や学校関係者というふうに出ていまして，そのあとで周辺の住民の方から個々のご意見ももちろんおうかがいしますという説明はあったのですが，意見交換の場としては文言はこういった形にならざるを得ないかなと思っております。入れるとすると，逆に審議会の付帯意見になるような部分でこういったニュアンスをもうちょっと盛り込むという形になるかと思うのですが，どういたしましょうか。

●山田委員 そこはお任せします。先ほど会長がいわれたような形でも結構ですので。

●事務局 それでは、「地元との対話継続のための枠組を確立させるとともに」のところに，もう少し地元住民からの意見を聞くことが望まれるみたいな方向で文言を入れるということよろしいでしょうか。

●山田委員 はい，あとはお任せします。

●市川会長 その他何かお気づきの点はございますでしょうか。よろしゅうございますか。

それでは，本日出されました意見を踏まえまして，私にご一任いただきまして，のちほど事務局と調整のうえ，市長に答申するというようにさせていただいてよろしいでしょうか。

——（異議なしの声）——

●市川会長 ありがとうございます。

3 平成25年8月届出案件

「（仮称）バロー下鳥羽店及び藤の森ローズセンターに係る諮問」

●市川会長 それでは，議題3「平成25年8月届出案件（仮称）バロー下鳥羽店及び藤の森ローズセンターに係る諮問」であります，これについて京都市から諮問を受けたいと思います。

●事務局（小山課長） 委員の皆様のお手許にお配りしております諮問書のとおり，本日付で2件諮問させていただきます。よろしく願い申しあげます。以上でございます。

●市川会長 ただ今，京都市から諮問を受けました届出案件の概要につきまして，事務局から説明をお願いします。

●事務局 それでは、29 ページの資料4をご覧くださいませでしょうか。「(仮称) バロー下鳥羽店」の届出概要をご説明申しあげます。まず届出者は株式会社バロー、岐阜県の会社でございます。届出の概要ですけれども、大規模小売店舗の名称及び所在地は、(仮称) バロー下鳥羽店、京都市伏見区下鳥羽澱女町102番ほかです。これは国道1号線沿いにありまして、ラウンドワンが1号線沿いにあるのですが、そのそばになります。直接国道1号線に面しているわけではないのですけれどもすぐそばでございます。

30 ページをご覧くださいませでしょうか。株式会社バローは岐阜県が本社の食品スーパーでございます。店舗面積は1,466平米の店舗になっております。駐車場は56台、駐輪場は102台となっております。営業時間ですけれども、真ん中から下のほうに大規模小売店舗において小売業を行う者の開店時刻及び閉店時刻とあるのですが、開店時刻は9時、閉店時刻は21時半の計画になっております。いちばん下の荷さばきの時間帯ですが、食品スーパーですので6時から22時までということで届出をしております。バローについては以上になります。

次に藤の森ローズセンターについて届出の概要をご説明申しあげます。33 ページの資料5をご覧くださいませでしょうか。藤の森ローズセンターは、審議会終了後現地調査を予定しているのですが、こちらは新設ではなく既存店になります。場所は藤森駅のすぐ前にあるのですが、上がマンションで、下に店舗が入っている、そういった店舗でございます。以前は小さなテナントがいくつかあったような店舗だったのですが、今回はスーパーが入ってくるという計画になっております。

まず1番の届出者の氏名及び住所ですけれども、届出者は京阪電気鉄道株式会社、建物自体は京阪のものになっております。2番の届出の概要の(2)変更事項の小売業を行う者の氏名又は名称というところは、変更前はお店があったのですけれども届出時点ではありませんでしたので、なしとなっています。今回入ってこられるのは、イオン系のマックスバリュを展開されています光洋さんが出店される予定になっています。ほかに小さなテナントが入るスペースがあると聞いておりますが、まだそこは未定という計画でございます。

小売店舗の面積も若干増えるという計画で、元は1,429平米ですが今回は1,570平米ということで1割前後増える計画になっております。駐車場の収容台数とか位置も変わります。収容台数はもともと23台でしたのが51台に増やします。駐輪場についてはもともと届出時点では0台だったのですが今回の届出に伴って51台設置されます。廃棄物等の保管施設の容量も26.43立米だったのが32.82立米に増やします。また、営業時間も変更いたします。もともとは開店時刻10時、閉店時刻20時だったのが、開店時刻7時、閉店時刻24時までの計画になっております。それに伴いまして駐車場の利用時間帯も9時から21時が6時半から翌0時30分までに変更する届出になっております。また、駐車場の場所が変わりました関係で出入口の数、位置が変わるという計画になっております。また、荷さばきの時間帯も6時から22時までを予定しております。

次のページ, 37 ページをご覧くださいませでしょうか。このあと現地でも説明しますので、簡単に概要だけ説明させていただきます。北側を上にしてご覧いただきますと、ちょっとわかりづらいのですが真ん中から右側に京阪が走っておりまして、真ん中よりちょっと下のところに京阪の藤森駅がございます。そこから出てすぐ目の前があるのがこちらの建物になっております。建物の上がマンションで人が住んでいるところになるのですが、真ん中のほうの赤の 11 番のすぐ横に斜線が引いてある部分、こちらが店舗の区画で、その左側にも若干ありまして、斜線の部分が建物になっています。敷地自体はかなり広いところです。

写真で見ますと、1 番は師団街道から見た写真です。こちらは駐車場の出入口が交差点になっています。藤の森交差点がありまして、藤の森交差点から直接敷地に入ることになっています。1 番を見ますと、左側に赤字の進入禁止という看板が立って、その前に車がとまっています。現在は当然店舗がございませんので、店舗の上の居住者の方の車が出入しているという状況になっています。現在は入りはできなくて出るだけですが、店舗が入ったあとはここから店舗用の駐車場への入りと出をするという計画になっております。

2 番と 3 番は師団街道の状況になっていますので、ご覧いただけますでしょうか。2 番は北側から見ておりまして、タクシーがとまっているちょっと前に小さく信号があるのがわかると思いますが、例えばこちらのタクシーがちょっと行ったあとすぐ左に曲がると中に入っていくという、そういった形になっています。

4 番は先ほど 1 番で見たのと逆側から見た形になりますので、店舗の出入をする場所がわかると思います。タクシーがとまっていますが、これは敷地から出るのを待っているという状態になります。カラーコーンが置いてあって道幅が狭いかなという感じですが、実際に店舗を運営したときにはカラーコーンを退けて、写真の右手側のアーバン銀行のすぐ下ぐらいに白いガードレールがあると思うのですが、そのあたりまで広げられると思います。現地をご覧いただくと実際の出入口の広さがおわかりいただけるかと思います。ここが出入口 1 の位置です。

6 番は出入口 2 となっているのですが、これは店舗の駐車場の中をご覧いただいた形になっています。敷地から出るという予定になっています。簡単に説明させていただきますと、37 ページにお戻りいただけますでしょうか。駐車場につきましては、6 番と 4 番に挟まれているスペースがメインの店舗用の駐車場になります。あと右下に 12 番と書いてあるところ出入口 4 と出入口 5 とありますが、こちらは隔地駐車場になりまして、今現在も駐車場として利用されていましてそこを店舗用駐車場として使われる予定です。あと、11 番は東側平面駐車場と小さく書かれていますが、こちらにも駐車場があります。この下に駐輪場も予定していますが、この 3 箇所に駐車場を設置する予定になっております。

あと、店舗の側ですが、内装工事中ですので写真はほぼ撮れないのですが、8 番は店舗の入口側になる場所を撮りました。内装工事をしていますのでわからないような状態になっております。かなりわかりづらいところですから実際に行ってみてご覧にならないと、私も最初に説明を聞いたときはなかなか理解しづらかったので、現地調査でご確認いただけたらと思います。

あと一点だけ付け加えますと、新設時は必ず現地調査をやるということで事前にご案内の準備をさせていただいておりますが、変更時につきましては審議会の場でだいたい確認いただいているのですが、今回は実質的には新設に近くて、小売店舗も変わって業態も大きく変わるし、変更事項も営業時間、駐車場の位置、台数、かなりの部分が変わりますので、新設に近いということで、先に現地調査をしていただくということで説明させていただいております。以上でございます。

●市川会長 どうもご説明ありがとうございました。では、これらの案件につきましては、従来と同様、次回審議会において届出者からの計画説明を行っていただきます。また、長いご説明がございましたように、藤の森ローズセンターについては本審議会終了後、現地調査を行う予定にしておりますので、よろしくをお願いします。

4 報告事項

「(仮称)イズミヤ堀川丸太町店の対策状況」

●市川会長 それでは、次の議題に移ります。議題4「報告事項」について事務局から説明をお願いします。

●事務局 まず、41ページの資料6をご覧くださいませでしょうか。これは毎回提出させていただいております「立地法に係る計画一覧」でございます。手続中の届出案件と審議会の今後の審議予定を記載いたしております。42ページ、いちばん最後のページの今後のスケジュールをご覧くださいませでしょうか。右上の「12月受理(予定)」だけ説明させていただきます。今月の受理予定は、まず一つは(仮称)万代五条西小路店です。五条通には面していませんが、イオンモール五条の南西側に万代というスーパーができる予定でございます。また、(仮称)京阪神四条河原町ビル計画の届出が、これは四条河原町にアミューズのナムコがあると思うのですが、建替えではないのですけれどもそのままのビルでナムコがおそらく撤退しまして、そのなかに小売店舗が入るという予定になっております。そちらの届出の受理予定をしております。もう一点、こちらに記載がないのですけれども、以前審議していただきました外市本社ビル、こちらは東急ハンズが出店したビルですが、駐車場の変更がございまして、そちらについて受理を予定しております。以上の3件が受理予定でございます。

また、報告として、審議会の皆様にも長らくご審議いただきましたイズミヤ堀川丸太町店が12月13日金曜日に開店いたしました。13日がプレオープンという形で、イズミヤさんのホームページ上では14日が正式なオープンとして告知しておりますけれども、実態としては13日の金曜日にプレオープンしております。そちらの状況につきまして事務局のほうで見にいきましたので、簡単にご説明させていただきます。オープン時の金曜日、土曜日、日曜日見にいきま

した。車の状況としましては、ピーク時に駐車場がいっぱいになったのは、15日日曜日に私が見にいった4時半ぐらいには屋上駐車場が満車という状況になっておりました。そのときには案内板も「満」という表示がございまして、隔地で駐車場を設けていますので、ガードマンが来られた方に案内図を渡して案内をしていたという状況ですので、そのときには駐車待ち車両が3台ぐらい発生しているという状況がありました。それは15日の日曜日の状況です。

13日の金曜日と14日の土曜日も午前11時ぐらいに見にいったのですが、そのときの駐車場の稼働率は見た目でだいたい半分を切っていたという状況でございます。夕方は見ていないのですが、夕方も満車まではいっていないように聞いています。そういう状態でございます。ただ、見にいった限りで多かったのは歩行者と自転車での来店でした。開店前の報告でも、隔地で駐車場を確保しているのですけれども開店当初は自転車が多いと思うので駐輪場として使用しますという説明をさせていただいたと思うのですが、実際に駐輪場という形での運用をかなりしてしまっていて、そこにだいぶんとめていました。ただ、先ほど申しましたとおり日曜日の夕方には満車の状況があったので、直近の駐車場も駐輪場ではなく駐車場として案内をして若干とまっていたのですが、かなり自転車と歩行者が多かったという状況です。もともと駐輪場は丸太町通側になってしまっていて、堀川通側は前面空地になっていて駐輪場にはできないという話ですけれど、このときはオープン時なのでそこにも実際にはかなりとまっていたという状況があります。

そのあと次の週の22日の日曜日の夕方4時ぐらいに再度事務局のほうで見にいったのですが、そのときには屋上駐車場に関しては完全満車という状況ではありませんでした。3台ぐらいは空いていました。30分ぐらいおまして4時半ぐらいにはもうちょっと減りが増えているかなという状況でございました。

イズミヤのほうから、オープンの3日間、13日の金曜日と14日の土曜日と15日の日曜日につきまして店舗の自動車分担率の数値を聞いております。まず13日の金曜日は5.8%、14日の土曜日は6.6%、15日の日曜日は9.2%という報告を受けております。現況でいいますとだいたい11~12%と聞いております。ちなみにいちばん高かったときは、先週雨が降ったと思うのですが平日の雨のときに13.9%という日があったと聞いております。この分担率につきましては、基本的にはレジを通過した数と、駐車場を利用した台数ですので、3人で来てもレジは1人で買ったなら1とカウントする。駐車場についても車に3人乗って来られても1台の車だったら1としてカウントする。そういったなかでの分担率ですけれども、こういった状況でございます。

あと、地元の方とは協議を設けるというふうに聞いております。報告につきましては、オープンでまだバタバタしていると思いますので、落ち着くのを待って1月か2月の審議会で状況を報告させていただくということをご予定しております。報告は以上でございます。

●市川会長 どうもありがとうございます。ただ今の報告につきまして、何かご質問等がござ

いますでしょうか。

●石原委員 私も日曜日に行ってちょっと注目していたのは、入退庫のときに民地の歩道上を通るかどうかというのを確認してきました。歩道側を 25 センチずつチョークで線を引いて何台引かかるかというのを見ていたのですけれど、特に出庫側はひどくて 100%すべての車が民地の歩道を通っていくのです。ほとんどが 50 センチ以上股がって、ひどいになると 1メートル 50 センチ以上股がるといような状況がありました。入庫側は 30 分間数えたのですが、30 分間で歩道まで上がったのは 12 台で、だいたい 50 センチまでに収まるということで、入庫側はあまりかぶってなかったのですけれど、出庫側は大幅に 100%かぶって走行しているということと、イズミヤ側としては何も対策はとっておられなかったということで、これは非常に具合が悪いというふうに思います。

●市川会長 ありがとうございます。

●事務局 石原委員から事前にその話は出ていまして、イズミヤのほうにそういった状況を伝えて対策を考えられないのかというのは伝えております。イズミヤから一点は、まず車の入退場は基本的には同時にさせていない。入場と退場は必ず 1 台ずつどちらかということさせている。だから退場が出ているときは入場のほうはとめて入らないようにして退場だけで出させ、入場のときは入場だけをさせるということで、配慮はしていると。

あと、歩道上を踏んでいるということに関しては、テープを貼るという対策をとってみたいけれどすぐにはがれてしまったということがあるので、今後何ができるかはまた検討するというふうに聞いています。いろいろ手は打ったりしているようで、コーンを立ててみたこともあったと聞いているのですけれど、歩道上にコーンを置くというのなかなか問題があるというご指摘もあったりして、コーンは撤去したというふうに聞いております。

●石原委員 特に退庫側のところはボラードを今ははずしておられますね。それを戻したらどうですか。そうしたらかなり歩道上を通らなくなると思うのですけれど。

●事務局 ボラードにつきましては、そのへんも踏まえてイズミヤのほうにそういったご意見をお伝えさせていただきます。ボラードは退庫側はどこぐらいまで戻すのですか、先生がおっしゃっているのは、店舗の南側ですか。

●石原委員 そうです。南側です。東出入口の歩道のこちら側にボラードを戻したらどうかと。ボラードがもともとあったのをはずしているわけですね。それをもう一度立てたらどうかと思いますけれど。

●事務局 そのご意見は一回お伝えさせていただきます。イズミヤのほうで何ができるかというのがあるかと思うのですけれど、道路管理者との協議とかも必要になるかもしれないので。

●市川会長 結果につきましては、また1月、2月の審議会でご報告をお願いします。

5 その他

●市川会長 それでは次の議題に移ります。議題5「その他」です。何かございましたらご発言をお願いします。

——（委員より特に発言なし）——

●市川会長 ないようですので、それではこれで、本日の審議会を終了したいと思います。その前に事務局から事務連絡等があればお願いします。

●事務局（小山課長） どうも長時間ご審議ありがとうございました。また、このあと現地調査を行いますのでよろしくお願いいたします。次回、1月の審議会につきましては、事前にお知らせ申しあげておりますとおり、1月27日（月）、13時30分より、場所は職員会館かもがわのほうで開催させていただきます。お間違いなきようお願いいたします。当日の議題につきましては、（仮称）京都BAL再開発計画の答申案検討、藤の森ローズセンターの届出者説明、（仮称）バロー下鳥羽店の届出者説明を予定しております。また、審議会終了後に（仮称）バロー下鳥羽店の現地調査を予定しております。ご出席方よろしくお願いいたします。以上でございます。

●市川会長 繰り返しますが次回の審議会は1月27日（月）13時30分から、場所は職員会館かもがわです。当日の議題は、（仮称）京都BAL再開発計画の答申案検討、藤の森ローズセンターの届出者説明及び（仮称）バロー下鳥羽店の届出者説明、また審議会終了後に（仮称）バロー下鳥羽店の現地調査を予定しております。

次回の審議会において特に非公開とすべき部分もないように思われますので、公開としたいと思います。また、次回審議会への出席機関につきましても指針の項目と関係の深い機関に出席をお願いしたいと思います。特にご異議がなければそのようにしたいと思います。よろしゅうございますか。

——（異議なしの声）——

●市川会長 では、そのようにさせていただきます。

閉 会

●市川会長 それでは、これで第 135 回京都市大規模小売店舗立地審議会を終了いたします。
どうもありがとうございました。