

第 1 5 4 回

京都市大規模小売店舗立地審議会

議 事 録

日 時：平成 28 年 2 月 23 日（火）

午後 2 時～ 3 時 7 分

場 所：職員会館 かもがわ

開 会

●事務局（木村課長） 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まして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いたします。

本日の委員の皆様のご出席状況でございますが、現在6名の委員にご出席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、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。

それではお手許の資料を確認させていただきます。各委員のお手許には審議会次第、資料1といたしまして「(仮称) コーナンPRO伏見下鳥羽店検討資料」、資料2といたしまして「(仮称) コーナンPRO伏見下鳥羽店に係る届出者提出資料」、資料3といたしまして「(仮称) 京都四条通開発計画に係る意見書の概要」、資料4といたしまして「(仮称) 京都四条通開発計画に係る届出者提出資料」、資料5といたしまして「立地法に係る計画一覧」、また、席上配布資料といたしまして、(仮称) 京都四条通開発計画に関する大規模小売店舗立地法第8条第2項に基づく意見書の写しを置かせていただいておりますので、ご確認いただきますようよろしくお願いいたします。

傍聴者の方用には、「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、ここでご覧いただきますようよろしくお願いをいたします。

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

議 題

1 平成27年9月届出案件

「(仮称) コーナンPRO伏見下鳥羽店に係る届出者説明」

●恩地会長 それではこれより、第154回京都市大規模小売店舗立地審議会を始めます。まず議題1の「平成27年9月届出案件 (仮称) コーナンPRO伏見下鳥羽店の届出者説明」について、事務局お願いします。

●事務局 それでは事務局からご説明申しあげます。資料1をご覧くださいませでしょうか。1ページ目でコーナンPRO伏見下鳥羽店の検討資料です。

まずコーナンPRO伏見下鳥羽店は新設になるのですが、場所は3ページに書いてございます。大手筋通をずっと行って、1号線まで出ない途中のところと真ん中のほうに黒丸で示している場所で、以前はジョーシン下鳥羽店があったところとす。そちらがジョーシンの移転により、跡地にコーナンが出店するという計画でございます。

こちらの届出に関して意見書の提出状況ですが5ページをご覧くださいませでしょうか。法

に基づく住民意見の提出はございませんでした。地元説明会における意見等の概要ですけれども、地元説明会で出た意見では、工事のときや荷さばき車両、来客の違法駐車が発生しないようにしてほしいというご意見と、パートや従業員の方も駐車すると思うが駐車台数は足りるのか。あとは駐車場を災害発生時の緊急避難スペースとしてほしいといったご意見等がございました。

そちらに対しての回答としては7ページに説明会の実施報告書が付いておりまして、裏面の8ページ下の意見に対する説明のところに書いてございます。違法駐車についてはそのようなことがないように徹底するという。2番目に、従業員の駐車については店長など従業員で5台分になるのですが、パートさんたちについては車ではなく、徒歩などで通勤するように指導していくということで回答がありました。また、災害時の駐車場の利用については行政などとの話し合いによりできる限り協力するという説明がございました。

事務局のほうで周辺の写真を撮ってまいりました。9・11ページになりますがご覧いただけますでしょうか。まず11ページで、本来ここで撮った写真の矢印などで場所を書いておくべきなのですが、手違いで書いていないものを付けてしまいました。申し訳ございません。あらかじめお詫び申し上げます。

状況ですけれども、こちらは2月2日(火)、平日の17時頃に撮影に行っていました。先ほど申しあげました店舗の前面になる大手筋通のところを写したのが、①、②、③、⑤です。①は全体を写したところです。②も同じような道路の向かい側から敷地のほうを撮った写真です。③は「道路状況その2」と書いていますけれども、こちらについては11ページをご覧いただきますと、店舗西側の水路になっている横の道路があります。そちらの道路と大手筋通の交差点あたりを撮った写真になります。左側が店舗西側の道路になります。左上のところにあるのが、11ページでいうと「京都空罐工業」と書いてあるところの写真になります。

⑤は「来客車両出入口その1」と書いていますが、この写真のところが大手筋通との出入口を撮っています。また⑥の「来客車両出入口その2」と書いているのは、先ほどの水路をまたがった西側の出入口の写真を撮っております。⑦の荷さばき車両出入口は、さらにその南側になります。⑥、⑦が西側を撮った写真になっています。詳しくは届出者を呼んでおりますので、これから届出者のほうから説明があると思います。

事務局からの説明については以上でございます。

●恩地会長 ありがとうございます。それでは続いて届出者説明を行います。担当の方々に入っていただきますので、事務局、お願いします。

—— (担当者入室) ——

●事務局 では早速、届出者から計画を説明していただきます。まず、自己紹介していただい

たあとに説明していただきますようお願いします。

●コーナンPRO（十河） 今日ありがとうございます。株式会社アジャストの十河と申します。大規模小売店舗の届出者業務に携わっております。

●コーナンPRO（宮本） 同じくアジャストの宮本と申します。よろしくお願いいたします。

●コーナンPRO（北野） 本日、届出をさせていただきましたコーナン商事開発部の北野と申します。よろしくお願いいたします。

●コーナンPRO（十河） 最初にコーナンのほうからご挨拶させていただきます。

●コーナンPRO（北野） 改めましてコーナン商事の北野でございます。本日は、私どもコーナンPRO伏見下鳥羽店の審議会ということで本当にありがとうございます。このあと、詳細説明をさせていただきますので、どうぞよろしくお願いいたします。

●コーナンPRO（宮本） それでは私のほうからご説明させていただきます。概要書に基づいてご説明させていただきます。まず大規模小売店舗の名称ということで、（仮称）コーナンPRO伏見下鳥羽店ということで届出をさせていただきました。所在地は京都市伏見区下鳥羽但馬町101他ということでございます。大規模小売店舗を設置する者の氏名は、コーナン商事株式会社でございます。詳細は1ページに記載のとおりでございます。

大規模小売店舗を新設する日、開店予定については6月上旬を予定しております。大規模小売店舗の店舗面積については2,584平米を計画しております。敷地面積については5,350平米ということでございます。都市計画、地域・地区等に関しては記載のとおりでございます。京都市商業集積ガイドプランでは高度集積地区でございます。

続きまして2ページにまいります。建物につきましては鉄骨造の平屋建て、屋上を駐車場ということで計画しております。配置、平面図に関しましては後ろの添付図4をご参照いただければと思います。添付図4は「建物配置図／平面図」、添付図4-2が「屋上図面」ということで、屋上については駐車場ということでございます。現場の状況につきましては、若干遅れておりますが今から建築工事に入る予定でございます。

小売業のコーナン商事株式会社のみを大型小売業者として計画しております。3ページにまいりまして主として販売する物品の種類ということで、業者はホームセンターでございますが、建築関係の職人さんを顧客とした商材を扱っております。住宅建築資材・用品等でございます。開店時刻及び閉店時刻につきましては、開店は6時30分、閉店は21時を計画しております。

4番、駐車場の設置・運営計画でございます。今回計画しているPRO店舗は一般消費者で

はなく建築関係の職人を顧客とした業態であり、一般のお客様は非常に少なく必要駐車場は指針に基づく台数より少ない店舗も他県では多くありますが、今回は指針に基づく必要駐車台数 89 台の来客駐車場を確保します。また、従業員その他の駐車場として余裕の 10 台分を含み、総駐車場収容台数は合計 99 台で、当該計画地内で確保する計画です。駐車場につきましては平面で 28 台、屋上で 61 台、合計 89 台でございます。3 ページ下につきましては、指針に基づく計算による必要台数の算出根拠でございます。89 台が指針に基づく必要台数でございます。ピーク時 1 時間当たりの自動車来客台数は 121 台でございます。

4 ページにまいりまして、従業員の通勤用車両及び業務用車両などの収容台数でございますが、開店繁忙時の従業員は約 5 名です。一応余裕をもって 10 台ということで計画しております。駐車場の自動車の出入口の数ですが、添付図 4 をご参照していただければと思います。添付図 4 は左側が北方向になっております。右側が南方向ということでございます。北方向に 1 カ所、西側に 1 カ所の 2 カ所を計画しております。4 ページの (4) のエで、来客が駐車場を利用することができる時間帯ですが、朝の 6 時 15 分から午後 9 時 30 分を計画しております。その下の表につきましては駐車場の寸法、一般用、車いす用、軽車両用の寸法でございます。身障者用については 2 台を確保する計画でございます。

5 ページで駐車場の出入口の形式でございます。駐車待ちスペースは計算式ではマイナスでございますので、特別に駐車待ちスペースを設ける考えはございません。2 カ所にて交通処理を計画する予定でございます。駐車場入口から駐車区画への誘導については、出入口 2 カ所に誘導看板を設置するように計画しております。駐車場については有料ではなく無料ということで考えております。

駐車場内の歩行者の安全、駐車場からの排気ガス等に係る対応策ですが、添付図 4 の配置図において左側、北側の出入口 (1) の方向から歩行者を誘導する考え方でございます。出入口 (1) 付近に転回スペースを確保し、円滑な入出庫を図るようにします。駐車場屋上についてはアイドリングストップなどの看板を設置して、排気ガス等の出ないように協力を求めるようにします。出入口 (2) の入出庫車両や歩行者の交錯の安全を図るため、パトライトを設置する考えでございます。駐車場の分散確保については、改めては考えておりません。

5 番、交通処理計画でございます。今回計画している P R O 店舗は一般消費者ではなく建築関係の職人を顧客とした業態であり、一般のお客様は非常に少ないのですが指針に基づくピーク時の 121 台で、開店後の交通量変化交差点需要率などを計測しました。現況の交通量調査に基づき開店後の交通量ということで、そのあとの 10・11 ページに現況及び開店後の交通量の比較、交差点需要率の比較を記載しております。それに基づき大きく影響を与えるものではないと考えております。

交通誘導は左折 IN OUT にて入出庫させるように、東側からの来客車両に対して出入口 (1) により左折入庫させ、西側からは府道の T 字交差点を右折のうえ、出入口 (2) を左折入庫させます。退店に関しても左折 OUT で出庫させるようにします。出入口に誘導看板を設置するよ

うにします。出入口に関しては、駐車場利用可能時間帯以外は閉鎖して入出庫をできないようにします。

なお、オープン時は交通誘導員を配置して円滑な誘導を図りますが、その後は特に配置を考えていません。ただし、売出し等で来客車両が多く見込まれる場合は従業員を増員して、周辺に交通影響が出ないようにいたします。来客自動車経路につきましては、添付図6及び添付図6-2をご参照いただければと思います。添付図6-2「来客自動車経路図」の赤いラインが来客車両でございます。西側からは35号交差点を右折のうえ、左折にて出入口(2)より入庫させます。東側からは北側の出入口(1)を左折INということでございます。退店車両につきましては左折誘導いたします。東側からのお客様につきましても出入口(2)より左折誘導して、東側に帰るように誘導するということを考えております。

6・7ページについては現況の交通量を調査した結果でございます。8ページについては周辺ゾーニングによるピーク時台数121台の割合でございます。

9ページの接道の道路1の北側については府道大津淀線、道路2の西側については伏見西部第二経13号線ということでございます。渋滞の発生防止、交通の安全確保、騒音防止のための配慮事項ということで、出入口2カ所については左折IN OUTの誘導看板を設置するよういたします。チラシにつきましては、本計画地1kmを目安に新聞折込みにて配布するよういたします。交通整理員の配置につきましては、オープン時は交通誘導員を配置して円滑な誘導を図ります。その後は、売出し日などの繁忙時には従業員を増員して円滑な車両来客誘導を図り、周辺の渋滞を発生させないようにいたします。

歩行者等の通行の利便の確保のための方策ということで、搬入車両・廃棄物車両等が入庫する場合は従業員にて誘導し、安全を図るようになります。荷さばきにつきましては添付図4の右下、建物の南西側が荷さばき車両の入口になりますので、荷さばき・廃棄物専用出入口にて入出庫させ、そのときには人的誘導にて歩行者の安全を図るよういたします。

(4)はその他の交通対策にかかる配慮事項です。交通誘導に関しましては店舗の特殊性、来客者が一般消費者ではなく建築関係職人が主ということもございますが、オープン時に大々的な宣伝チラシなどを配布することはなく、一時的に多くの来客車両が来るような売出しなどは特に実施する予定はありません。開店後も周辺の交通に影響を与えるようなことが万一、発生する状況となれば、速やかに安全対策を講じるよういたします。

10・11ページについては交差点2カ所それぞれの、現況の交通量、開店後の交通量でございます。交差点需要率につきましてはピーク時、それぞれ休日14時台、17時台、平日は7時、17時でございますが、休日については0.465、平日については0.723という差が、交通量がちょっと多いですが問題ないと考えております。

12ページで6番、駐輪場設置・運営計画でございます。基本的には建築関係の職人ですので、駐輪場を使用する来客は非常に少ないと思われま。京都市の自転車附置義務条例においては、業種に応じた緩和措置により金物店として算出した必要台数13台以上の17台を確保する計画

です。なお、営業中は定期的に従業員が見回るようにいたします。

駐輪場の場所については添付図4をご参照いただければと思います。図面左側の出入口(1)の右のところに、「駐輪場 17 台」と記載してあるところが駐輪場の配置場所でございます。13 ページの駐輪場の管理体制については従業員が定期的に見回り、管理するようにいたします。営業時間外は敷地の出入口を閉鎖するようにいたします。

7 番、荷さばき施設の整備・運営計画に関する配慮事項ですが、前日注文により搬入頻度を減らすようにして、同時帯に搬入作業が重ならないようにいたします。取引業者様に、作業時間の短縮と空ふかし、アイドリングストップを徹底するようにお願いします。以上を踏まえ、騒音防止意識の啓蒙を高めるように徹底します。大型車両搬入時は従業員などにより入庫誘導を図るようにして周辺の安全を図るようにします。荷さばき施設については、屋内と屋外で 55 平米が届出面積でございます。添付図4の建物の右下あたり、斜線で示しているところですがここが荷さばき施設の位置です。

13 ページに戻りまして、荷さばき施設の運営計画です。荷さばき施設において荷さばきを行うことができる時間帯は、午前6時から午後9時でございます。それ以外の早朝、夜間には一切搬入は行わないように徹底するようにいたします。13 ページの下の表は、平均的な店舗の搬出入の時間帯や車両台数等でございます。平均的には1日10台です。荷さばき処理については、4t車以上が20分、4t車未満が7分です。廃棄物収集車両については25分が処理時間です。

14 ページで8番、歩行者の通行の利便の確保等のための計画です。敷地内では車路とは分けた歩行者動線を確認して安全を図るようにいたします。

9 番、防災・防犯対策への協力で、締結の意思はあります。また地元・行政からのご要望があれば、できうる限り協力するという考え方でございます。その他災害時における地域への具体的貢献策としては、地元・行政よりご要望があれば、できうる限り協力する所存でございます。防犯対策等についての配慮事項としては、夜間は照明により駐車場を照らし、定期的に従業員が見回るようにします。また、閉店後は警備会社とセキュリティー契約をして防犯に努めるようにいたします。

10 番、騒音の発生に対する対策です。基本的に夜間は営業することはございません。予測によれば昼間の等価騒音、夜間の等価騒音の環境基準は、当該計画地は 60 d B と 50 d B でございます。及び夜間の最大値の規制基準 50 d B を超えてはいたしません、店舗以外の施設の空調機器については使用しない場合は稼働停止するなどして、極力騒音を出さないようにし、かつ地球温暖化対策条例を踏まえ、来客車両のアイドリングストップの看板を駐車場に設置するようにします。新たに設置した空調室外機は低騒音型を設置しており、従来の機器類も含め、専門業者により定期的に保守点検をして良好な状態を維持するようにいたします。遮音壁等については特に設置はございません。

15 ページにいきまして荷さばき作業関連の騒音対策として、施設の騒音対策については荷さ

ばき作業がスムーズに行えるよう十分なスペースを確保するようにします。荷さばき専用の出入口を設置し、円滑な搬入をするようにします。作業の騒音対策については、取引先・従業員に対して「作業時間の短縮と騒音防止意識」の徹底を図り、「空ふかし・アイドリングの禁止」を徹底します。扉の開閉は静かに行うようにします。作業床は段差をなくし、音を抑えるようにします。BGM等については特に使用はございません。

(5) は冷却塔、冷暖房で発生する空調室外機、換気扇、キュービクルの設置台数でございます。これにつきましては添付図の9及び添付図9-2の「騒音源位置図」で騒音の発生する位置を記載してございます。空調室外機、換気扇については使用時間帯は6～21時でございます。夜間に発生する騒音につきましてはQのみでございます。営業時間は午後9時に閉店、午後9時30分に駐車場を閉鎖しますので、夜間に騒音が発生するのはキュービクル以外はございません。

(6) のその他付帯設備及び付帯施設等における騒音対策の概要ですが、床や排水蓋等による段差をなくすようにし、運用面については営業時間外は出入口を閉鎖し、アイドリングストップの看板を設置するようにします。廃棄物収集作業等については、回収時間帯は朝8時から夕方の18時まででございます。施設面につきましては十分なスペースを確保するようにして、運用面については作業の短縮化と騒音防止意識を徹底するように業者にお願いします。荷さばき車両と重複しないように計画します。

16～18 ページについては、昼間・夜間の等価騒音レベルの予測でございます。戸建1階の1.2m、戸建て相当2階4mということでそれぞれ騒音予測をしております。環境基準60dBを超えないような結果になっております。夜間につきましても50dBを超えない、キュービクルのみでございますが、すべてにおいて環境基準を満足する結果になっております。周辺的生活環境にも影響は少ないものと考えますが、開店後に周辺から苦情などが寄せられた場合には早急に対策を講じるようにいたします。

18 ページについては夜間の最大値でございます。キュービクルのみでございますが、50dBの基準値を超えない値になっておりますので周辺的生活環境には軽微と判断いたしますが、開店後に周辺から苦情などが寄せられた場合にはすぐに対策を講じるようにいたします。

その他、騒音問題への対策については、店内告知及び駐車場に看板を設置してアイドリングストップを徹底させるようにするとともに、設備機器の定期的な点検を実施し、生活環境の保持に努めるようにいたします。

11番、廃棄物等の保管施設の配置及び運営計画でございます。基本的に排出する主な廃棄物は段ボールですが、再生化できるものは再生するようにしております。19ページの右下の12.04立米が指針による排出量予測に基づく合計値でございます。これ以上の保管容量22.50立米を確保する計画でございます。空き缶、空き瓶、ペットボトル等は納品業者が回収し、段ボール、雑紙など分別管理のうえ、専門許可業者に委託してリサイクルできるものはリサイクルするようにいたします。京都市廃棄物の減量及び適正処理等に関する条例に基づき、ごみの削減と再

資源化に取り組むようにいたします。

廃棄物保管施設の場所でございますが、添付図4の配置図で建物の右下で、斜線部分の荷さばき施設の左側が廃棄物保管施設①となっております。その下のところの廃棄物保管施設②が、産業廃棄物9立米の保管場所でございます。19ページに戻りまして、それぞれ分別のうえ保管し、種別に応じて適正に処理し、リサイクルできるものはリサイクルするように考えております。20ページにいきまして、廃棄物運搬・処理の業者については未定でございますが、許可業者により適正に運搬及び処理をする考えでございます。

食品加工場等については設置はございません。(8)廃棄物減量化及びリサイクル等に関する配慮事項ということで、再資源化できるものは再資源化を徹底するようにいたします。その他、廃棄物に関連した生活環境問題への対応方法ということで、段ボールなどを再資源化するようにします。管理については分別管理をし、敷地外にて専門業者に委託して適正に処理するようにいたします。その他、廃棄物の減量化・再資源化については、従業員の啓蒙活動を徹底いたします。包装紙減量化のため、大型商品はレジ袋を利用しないでテープのみとします。商品搬入はコンテナを使用することにより、梱包の段ボールを削減するようにいたします。

12番、街並みづくり等への配慮に関する事項ということで、計画届出前につきましても関係機関部署と十分協議をして進めております。また、今後も周辺の生活環境へ悪影響を及ぼさないように十分に気をつけて、店舗運営を続けていく所存でございます。屋外照明・広告塔照明につきましても、周辺に光害が出ないように立地に配慮して、建物より駐車場の方向へ向けて配置し、向き・点灯時間などに配慮して使用します。タイマーにより、通常午後5時、冬の期間は午後4時より午後9時30分まで点灯します。なお、広告塔照明についても下方向へ向け、周辺へ光害が出ないようにいたします。

13番、その他周辺地域の生活環境への配慮及び大型店の自主的対応に係る特記事項として、開店後も周辺の生活環境へ悪影響を及ぼさないよう気をつけて、店舗運営を続けていく所存でございます。また、地元からの地域貢献に関わることに對しては、できる限り協力をしていく考えでございます。

今ご説明いたしましたページ以降については添付資料ということで、添付図1「広域図」でございます。添付図2については「用途地域図」ということで、今回の計画地は準工業地域でございます。添付図3は「建物の周辺を示す図」ということで記載してございます。A、B、C、a、b、cにつきましては予測地点でございます。添付図4が1階の平面図及び建物配置図でございます。添付図4-2は「屋上図面」ということで駐車場の図面を記載しております。添付図5は「立面図」、添付図5-2については「廃棄物保管施設」、2カ所の保管施設の立面図です。添付図6、及び6-2については先ほどご説明したとおり、「来客自動車経路図」で赤線が来店車両、青線が退店車両です。

添付図7については「荷さばき・廃棄物車両経路図」で、右下の建物西南のところの専用車両入口から入り、荷さばき及び廃棄物の処理を行うというものでございます。添付図8につい

では「歩行者経路図」で図面左側の出入口（1）より、車路と分別して歩行者の専用経路を設定しています。添付図9及び9-2は「騒音源位置図」でございます。

それ以降、資料—1は交通検討の解析、資料—2・3については騒音関係の資料でございます。

以上、簡単でございますが、（仮称）コーナンPRO伏見下鳥羽店の大規模小売店舗立地法に基づくご説明をさせていただきました。

●恩地会長 どうもありがとうございました。ただ今の説明につきまして、ご質問、ご意見等があればお願いしたいと思います。

●竹原委員 ご説明ありがとうございました。いくつか教えていただきたいと思います。私自身、ホームセンターコーナンさんを利用したことがございます。PROのほうは利用したことがありませんので教えていただきたいのですが、ホームセンターさんとPROのほうでは取扱いの品目で何か違うものが、ホームセンターさんのほうは日用品や調理器具やおもちゃや照明器具などプラス、実際に現場の建設業者の方が入られて工事などをされるものを扱っておられるのは存じておりますが、PROさんのほうもほぼ同じものなのかということ。それからもう一つは、一般のお客様は非常に少ないと考えておられるということですが、少ないというのはどれぐらいの割合なのかとか、ホームセンターさんに比べてどれぐらいであるのか、例えば半分ぐらいとか、そういうことを教えていただけたらと思います。

●コーナンPRO（北野） コーナン商事北野からご回答させていただきます。二点、ご質問があろうかと思えます。まず、ホームセンターとコーナンPROとの違いということでございます。

ご存じのとおり、私ども弊社ホームセンターのほうは暮らしと住まい、レジャーという部分でトータル的に販売させていただいております。わかりやすく申しあげますと日常生活用品から収納用品、サイクル用品やレジャー用品という部分を販売させていただいておりますが、コーナンPROに関しましてはホームセンターのハードの部分、木材、建材、資材、工具、金物といった、ホームセンターの資材コーナーの部分を特化して販売させていただく店舗となります。ホームセンターとの違いといいますと、販売する量が違うということになります。ホームセンターのほうでは主には合板や木材を1本程度お買いになるのに比べまして、コーナンPROについては合板、ベニヤ板であれば100枚から200枚といった買い方をされますし、まず工事現場に行かれる前にコーナンPROに寄って資材を調達し、お仕事をされるということです。

したがってホームセンターは皆さんがご自分で消費される商品を主に販売しながら、コーナンPROについては、その資材を仕事の糧にされるという部分の取扱いが違うということになります。

それからもう一点、一般のお客様の割合ですが、今私ども弊社コーナンPROを50数店舗展開させていただいております。そのなかで統計を取りますと、一般のユーザーといわれる方については約7%程度と集計を取っております。ほぼ93%の方が何らかの建築等に携わったりされる方ということで集計を取っております。今ご質問がありました二点については以上となります。

●竹原委員 わかりました。ありがとうございます。

●恩地会長 ほかにございませんか。

●石原副会長 ご説明どうもありがとうございました。関連して今、説明のなかにもありましたプロの方の購買行動として朝方、特に現場に行く前に寄っていくというときに、実際に例えば7時台に入庫待ちが並ぶとか、そういったことはないのかというのが少し心配するところです。他店舗の状況等、お聞かせいただければと思います。

●コーナンPRO（北野） ただ今のご質問につきましては、朝の繁忙時、仕事に行かれる前の駐車台数の待ちというところでございますが、今まで私ども弊社が展開させていただいている店舗のなかで、これだけの駐車台数を保有している店舗は少ないほうでございます、約20～25台程度の駐車場で十分まかなえると判断しております。

その理由は何かと申しますと、一度ご来店いただいた買い物時間が1客当たり約9分、10分未満ということが過去の店舗のほうでの実績となっております。一般のホームセンターでは45～50分というところが極端に短いということになります。それはなぜかと申しますと目的買い、その日のうちに仕事場で、現場で使われる商品を目的をもって買いに来られる。そのまま積み込んで帰られるということで、駐車場があふれるということについては早朝の時間、昼間の時間、夜間の時間で過去には既存店のほうもございませんし、またこちらの店舗のほうでもなかろうと考えております。

●恩地会長 よろしいですか。

●中井委員 ご説明ありがとうございます。教えていただきたいのですが添付図4で、立面図のほうを見るとスロープがX3とX4の間ぐらいから始まっていると思うのですが、スロープが始まるまでは、それと入口のところは段差とかは想定していないということですね。

●コーナンPRO（北野） 今、添付図面4のX2からX4、X8からX7のスロープについては、ほぼ段差のない緩やかなスロープにしております。したがってここを登られる際に

車両に対しての大きな音が発生することはないと考えております。

●中井委員 お聞きしたかったのはそのスロープの始まるまでは、大きな段差は想定していないということですね。例えば車いすの人が降りてそのまま入口に行けるということですね。

●コーナンPRO（北野） 今、店舗の正面に多目的駐車場を2台設置させていただいておりますが、ここにとめられた方についてはそのまま段差なく入口のほうに入っただけ。店内も買い物をしながらまた巡回していただける構造にしております。

●中井委員 それともう一つ、今回は素人さんをあまり対象にしていないということで、自転車もそれほど来ないかもしれないという想定はわかるのですが、一応17台というスペースがあって、この入口が車道と軽車両の間を通るような格好でしょうか。添付図8だと人も、歩いてきた人もここから入る。それで「軽」というのは小さい車のことですね。その場合、動線が大丈夫かというのをちょっと心配したのと、警備員がついてきちんと整備するのか。そのあたりを教えていただきたいと思いました。

●コーナンPRO（北野） 今ご質問いただきました駐輪場の数については、自転車で買い物に来られる方は今までは少ないということですが、なかにはホームセンターの品ぞろえでは物足りないということで、工具関係や金物関係を買いに来られる方がいらっしゃいますので、当然駐輪場も必要だろうということで設置させていただきました。

それと入口部分から軽の駐車マスを通して自転車をとめていただくということですが、この部分につきましては十分、従業員等もはりついて配慮させていただきながら、ここに駐輪していただいたお客様については、図面でいうと右側の軒下のところを通して店内に入っただけという計画をしておりますので、ここにとめられた方が車路に出られて店内に入って行かれるということは、おそらくないだろうと考えています。

●中井委員 わかりました。ありがとうございました。

●恩地会長 ほかにございませんでしょうか。私のほうからいくつか。廃棄物で20ページですけれども、下のほうの表で廃棄物の発生量が生ごみ等が160t/年と段ボールと同じぐらいの廃棄量があるのですが。

●コーナンPRO（宮本） これは指針に基づく計算で出した数値でございます。生ごみにつきましては食品を扱っておりませんので、従業員の食事や飲食で出る程度のものでございます。ここに記載してあるのは指針に基づく発生トン数で記載したものです。

●恩地会長 そうですか。飲食店も併設してあるのかと勘違いしました。そういうことはないのですね。

●コーナンPRO（宮本） はい。

●恩地会長 ありがとうございます。それと次に添付図6で「来客自動車経路図」に関してですが、まず一点目として図面でいうと下側、西側から来る車が歩道を横切って入口（2）のほうに向かうということで、ここは交通量がそれほどでもないで大丈夫かと思うのですが、朝方やピーク時には危険な状況があるかと思えます。なおかつ（2）は手前の歩道を横切る格好にもなっていますので、このあたりは十分に安全対策をしっかりとやっていただきたいと思いますが、そのあたりはいかがでしょうか。

●コーナンPRO（宮本） 今回計画している店舗は、従前はジョーシンさんの大型店がやっております、そのときの出入口とあまり変わらない、ジョーシンさんもこのような交通処理でやっておられたなかで、これまで事故が起きたといったいろいろな問題が特にないということで、現況の交通処理については問題はないと考えています。

●恩地会長 ジョーシンさんのときも同じような経路で、特に問題もなかったと確認はされているのですね。

●コーナンPRO（宮本） はい。

●恩地会長 ただ、将来交通量が増えることもあるかもしれませんし。

●コーナンPRO（宮本） そのあたりはきちっと安全に配慮していきたいと思っています。特にご説明したとおり、通常の店舗のように売出し日やポイントデーといったことはまったくしませんので、一時的に車がたくさん来るといったことは特にありません。そういうことを今後、売出しをするときにつきましては従業員をきちんと増員して、交通処理を円滑にするように店としては対応を考えていきたいと思っています。

●恩地会長 あとは説明にあったかもしれませんが、今の西から来る車が入口（2）ではなく、入口（1）のほうに向かってそこから入ってしまうという可能性は、手前のほうで入口を見逃して（1）のほうから入ってしまう。（1）のほうで右折して入ってしまうということも考えられるかもしれないのですけれども、それに対する対策はいかがでしょうか。

●コーナンPRO（北野） ただ今ご質問のありました西側から来られた方が南に曲がってということだと思いますが、この入口のところにつきましては、当然左に入って左に出てください、右からは入らないでいただきたいということを告知したいと考えます。図面でいきますと、下から来ると右に曲がって入るのは禁止、ご遠慮くださいということの掲示をさせていただきたいと考えています。

●恩地会長 入口（１）のほうに誘導する看板もあがるわけですね。西側から来る車に対しては、どこかにこちら側が駐車場の入口ですということ。

●コーナンPRO（北野） そうです。出入口（１）ですね。出入口（１）について右に入ることはご遠慮いただきたいという掲示をしたいということです。

●恩地会長 出入口（２）のほうに、西から来る車にこちらが出入口ですという看板は。

●コーナンPRO（北野） そうです。出入口（２）に案内する部分については、この出入口付近に明瞭な形で掲載させていただきますし、また広く呼び込みチラシ等で来店経路は掲示させていただきたいと考えています。

●恩地会長 わかりました。ありがとうございます。ほかにございませんか。

●井上委員 先ほどのお話のなかで主に来られる、利用される方は業者さんなどが朝に材料を調達してということだと思うのですが、そうすると一般の店に比べて軽トラなどの材料が載るような少し大きめの車で来られたり、台車などを利用して買われたものを駐車場でトラックに載せたりということがあると思うのです。そのあたりで早朝にそういった作業をされることについて、周辺にあまり家はないと思うのですが、一般のお店に比べて駐車場等で物音がする可能性があるのですが、そのあたりは利用される方へのお声掛けなど何か既存店でされておられるとか、こちらで何かされる予定はあるのでしょうか。

●コーナンPRO（北野） 早朝を問わず、駐車場についてはまずアイドリングをやめてとめていただくことと、台車は静穏性の樹脂製タイヤを使用しておりますので、その台車を移動させるときの音は通常の台車よりも静かになっているという部分がございます。店内につきましては敷地内では移動は静かにお願いしますという形で、お客様にご案内させていただくという方法を取っております。

●井上委員 景観のところで立面図のお話があって、今日事務局からいただいた資料でカラー刷りのものもありますが、もともと添付されていた立面図と今日事務局からいただいたカラーの立面図とでは、今日いただいたものには店舗のロゴが入っていないような気がするのですが、どのようなご予定でしょうか。あらかじめいただいたものには「コーナンPRO」というロゴ名があったと思いますが。

●コーナンPRO（北野） コーナンPROのロゴにつきましても、景観の条例に従った色で配色させていただくことで考えております。今回あとにお渡ししたほうにはロゴが入っていないのですが、これについてもご指定いただく色で設置していくということで考えております。

●井上委員 今日いただいたものに指定の色などで店舗のロゴを入れられるということですか。

●コーナンPRO（北野） そうです。

●井上委員 わかりました。以上です。

●恩地会長 ほかにございませんか。ありがとうございます。ほかにご意見、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。本件につきましては新設ですので、現地調査はこの審議会終了後に実施したいと思います。

追加資料についてですが今お聞きしていると特になかったように思いますので、ないということでもよろしいですか。

それではこれで届出者からの説明を終了したいと思います。ご担当者の方、どうもご苦労様でした。ご退席いただいて結構です。

●コーナンPRO ありがとうございます。

——（担当者退室）——

2 平成27年9月届出案件

「（仮称）京都四条通開発計画の検討」

●恩地会長 それでは次に議題2の「平成27年9月届出案件（仮称）京都四条通開発計画の検討」ですが、これについて事務局から説明をお願いします。

●事務局 それではまず、この当該計画につきまして大規模小売店舗立地法第8条第2項に基づく意見書が1通提出されましたので、こちらについてご説明いたします。

お手許の資料の資料3、19ページをご覧くださいませでしょうか。意見書の概要についてこちらに記載しております。各委員のお手許には意見書の写しを置かせていただいておりますが、こちらにつきましては現在、公告縦覧の手続きをしているところでございまして、3月上旬ぐらいには公告縦覧できると思いますので、取扱いにつきましてはそれまで内部資料といたしまして取扱注意をお願いいたします。それでは概要のほうを読ませていただきます。

意見書の概要としてまず、「荷さばき車両が同時に複数台来たときの対処は予め決めておくべき」ということが一点です。次に、「店内の人や物が開口部に衝突した際、転落や地上への部材の落下がないよう安全配慮が必要」、これがもう一点です。次に三点目に、「荷さばき車両と駐輪場の入口が同一であるため、動線が重ならないよう安全配慮を求める」ということが出ております。最後に、「飲食店の食材の搬入及び廃棄物の搬出、自転車利用者が使用するエレベーターが同じであるため、衛生面での配慮を求める。また、一般客がバックヤードや管理フロアに入れないシステムを導入し、火事などにつながらないようにするべき」。この四点につきまして意見書が提出されております。

意見書につきましては以上でございます。

●恩地会長 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したいと思います。いかがでしょうか。

前回審議会に出てきた意見等がいろいろ書かれている感じがします。この意見も参考にしながら答申案の検討をするということですね。

●事務局 はい。

●恩地会長 いかがでしょうか。何かご質問、ご意見はございますか。なければ引き続き、事務局の説明をお願いしたいと思います。

●事務局 それでは次に、前回審議会でも資料要求がございました「街並みなど景観への配慮した事項」について事業者から資料が提示されましたので、ご説明いたします。資料4、23ページをご覧くださいませでしょうか。

「(仮称) 京都四条通開発計画に係る報告資料」として、「街並みづくり等への配慮に関する事項」ということで提出されています。読みあげさせていただきます。

「1. 地域の景観への配慮について。本施設は京都市市街地景観整備条例に基づく他、京都市景観計画において沿道型美観地区での都心部幹線地区に位置づけられた四条通に立地することを踏まえ、沿道景観への配慮、歩道拡幅によるこれまで以上の歩行者・まち歩きや来訪者

の増加への配慮が必要と考えています。

四条通の沿道景観については、八坂神社を中心とする東山方面の自然と沿道の多様な建物が一体となった通りの眺めに配慮し、高さを31mに揃えて沿道建物のスカイラインの統一を図ります。また、華美な色彩を抑えて突出したデザインとせず、京都らしさに配慮するとともに、低層部と高層部の雰囲気、デザインの統一感の確保を目指します。

歩行者・まち歩きといった来訪者に対しては、建物外壁面のセットバックによる圧迫感の軽減に配慮します。また、商業・業務機能が集積する四条通に立地するため、地域の賑わい創出も大切と考えています。

2. 建物の外観について。建物の外観においては、基盤の目を連想させる道路配置、京格子といった京都をイメージする要素をガラス枠等の大きさや配置などをうまく利用・工夫しながら抽象化することで、京都らしさを表現したいと考えています。沿道に面している部分は歩道や通りとの接続を意識し、外装をガラス貼りとすることで、建物内の賑わいを通行者に感じていただくとともに、建物内の方に通りの雰囲気を感じていただき、建物全体で地域の賑わい創出を目指します。

また、四条通沿道にある既存建物の外観を参考にするとともに、歩道拡幅に伴い歩行者の視認性が向上し、これまで以上に沿道建物全体を見通せるようになったことから、建物全体で一体的なデザインとなるよう配慮します」。

資料としては以上でございます。また参考として次の25ページに、ヒューリック株式会社の「NEWS RELEASE」を付けております。ここで前回お示ししましたパースの小さい画像が載っておりますので、参考にお付けしております。

事務局からの説明は以上でございます。

●恩地会長 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したいと思います。

●石原委員 あまり細かい話を言いたいわけではないのですが、23ページの1番の下から3行目のところに、「建物外壁面のセットバックによる圧迫感の軽減に配慮します」と書いてあります。この図面を見ているとどうも南側はセットバックしていないのではないかと思うのですが、そのあたりは何か聞いておられますか。西側はセットバックしているかなというのはちょっとあるのですけれども、事実関係がよくわからないのです。

●事務局 それは私も確認しておりませんので、確認してまた改めてご連絡させていただきませう。

●恩地会長 歩道からセットバックしていないのでしょうか。

- 石原委員 1階部分だけということですか。
- 事務局（木村課長） 1階の歩道との道路境界線のところに、前面空地3mというのが出ています。
- 石原委員 どの図面ですか。
- 事務局（木村課長） 図3の(3)、「施設配置図及び平面図1階」という添付図のところです。ページ数が入ってなくて申し訳ありません。地下からずっとありまして。
- 事務局 図3は、30ページのあとの3ページぐらいいったところになります。
- 事務局 前面空地3mというのはセットバックという意味だと思います。
- 石原委員 1階部分だけでこれを圧迫感の軽減ということかという、ちょっと疑問はあります。2階以上が下がっているということであれば、圧迫感の軽減のようなことはよくいうのですけれども、1階部分で賑わいの創出とか歩行空間の確保ということをいうのですけれども、これはあまり圧迫感の軽減にはならないのではないかと、それほど関係ないのではないかと気がするのです。
- 事務局（木村課長） 1階を少し軒のようにして出ているという感じで、1階の入り口のところがセットバックしているという意味だと思います。
- 石原委員 もう一つ、よくあるのは、アーケードの裏側が見えてしまうと汚かったりすることがあるので、そのあたりはどうされているのかが逆に疑問に出てきたりするのです。そういうことをちょっとご確認いただければと思います。
- 事務局 わかりました。
- 恩地会長 よろしいでしょうか。前回こういう景観、街並みづくり等についての方針を出してくれということでこういう資料が出てきましたけれども、いかがでしょうか。
それではどういたしましょうか。今のセットバックの件だけ確認していただいて、メールか何かで回していただくぐらいでよろしいでしょうか。次回には答申案の検討に入っていただくようにしていただいたほうがいいのではないかと思います。今日の追加資料の分だけで答申案の検討をもう1回先に延ばすのもしんどいかと思いますので、メールで回していただい

たあと、次回に答申案の検討ということでお願いしたいと思います。

●事務局 わかりました。

3 報告事項

●恩地会長 それでは次に移ります。議題3の「報告事項」についてですが、事務局からお願いします。

●事務局 それでは資料5をご覧くださいませでしょうか。ページでいきますと27ページです。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。27ページのところは手続中の届出案件と審議会の今後の審議予定を載せております。また29ページに今後のスケジュールということで記載しています。

29ページの上の1月受理のところに書いておりますとおり、(仮称)ドラッグコスモス吉祥院店の届出につきまして1月に受理しております。2月については受理予定として、コーナンPRO吉祥院店の新設を受理予定です。また、イオンモールKYOTOが駐輪場の位置の変更について届出が出る予定になっておりますが、こちらについては敷地内の駐輪場の新たな増設だけになりますので、位置の変更は事務局のほうでは軽微変更ということで受理をする予定としております。

事務局からは以上でございます。

●恩地会長 ありがとうございます。ただ今の事務局からの報告について、各委員におかれて何かご質問等ございますか。

—— (委員から特に発言なし) ——

4 その他

●恩地会長 特にないようですので次の議題に移ります。議題4の「その他」です。何かございましたらご発言をお願いします。何かその他でございますか。

—— (委員から特に発言なし) ——

●恩地会長 なければ、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発言をお願いします。

●事務局（木村課長） 連絡させていただきます。次回，3月の審議会につきましては事前にお知らせしておりますとおり，3月29日（火）14時から，同じく職員会館かもがわの予定でございます。当日の議題は，（仮称）京都四条通開発計画の答申案検討，（仮称）コーナンPRO伏見下鳥羽店の答申案検討でございます。ご出席のほど，よろしくお願いたします。

●恩地会長 繰り返させていただきます。次回，3月審議会は3月29日（火）14時から，職員会館かもがわです。議題は，（仮称）京都四条通開発計画の答申案検討，それから（仮称）コーナンPRO伏見下鳥羽店の答申案検討です。

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いますので，公開としたいと思いますが皆様のご意見はいかがでしょうか。公開でよろしいでしょうか。

——（異議なしの声）——

●恩地会長 特にご異議もないようですので，次回の審議会も公開とします。

閉 会

●恩地会長 それでは，これで第154回京都市大規模小売店舗立地審議会を終了いたします。ありがとうございました。

——（現地視察へ）——