

第 1 5 9 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 10 月 25 日（火）

午前 10 時～11 時 10 分

場 所：職員会館 かもがわ

開 会

●事務局（木村課長） 定刻にはまだ少し時間がございますが、委員の皆様おそろいでございますので、ただ今から、第159回京都市大規模小売店舗立地審議会を開催いたします。本日は委員の皆様方にはご多忙中にもかかわらず、ご出席いただき誠にありがとうございます。

まず、本日の委員の方々のご出席状況でございますが、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。

では、審議会の開会にあたりまして、京都市産業観光局商工部長の安河内から一言ご挨拶させていただきます。

●安河内部長 皆様、おはようございます。委員の皆様におかれましてはお忙しい中、この審議会にご出席いただきまして誠にありがとうございます。

今年度、これまでに3回の審議会を開催させていただきまして、4件の事案についてご審議をいただいております。この間、熱心にご審議を賜りましたことに感謝を申し上げますとともに、また年度後半に入ります。これからも引き続きどうぞよろしくお願い申し上げます。

今回は「アフレ西院」及び「京都タワービル」に係る届出者説明、それから「エディオン洛西店」「アバンティ」に係る答申案の検討と多数の案件となっておりますけれども、どうぞよろしくお願い申し上げます。

なお、本市では平成12年に、大店立地法の施行と同時に全国に先駆けまして商業集積ガイドプランを定め、商業施設の適正な配置を図ってまいりました。平成27年から28年に都市計画の変更が行われましたので、これに併せましてガイドプランのゾーニングを変更することとし、現在そのゾーニングの見直し案についてパブリックコメントの実施をしております。席上に意見募集の冊子を置かせていただいておりますので、後ほど審議終了後に少しご説明申し上げます。また後日にでもご意見を頂戴できれば幸いです。どうぞよろしくお願い申し上げます。

●事務局（木村課長） それではお手許にございます資料を確認させていただきます。皆様のお手許には会議次第と、ホチキス止めになっております資料1といたしまして「アフレ西院 検討資料」、資料2といたしまして「京都タワービル 検討資料」、資料3といたしまして「エディオン洛西店 答申案」、資料4といたしまして「アバンティ 答申案」、資料5といたしまして「立地法に係る計画一覧」を置かせていただいております。また一点、アフレ西院変更計画の説明資料の差し替え資料も併せて置かせていただいておりますので、ご確認をお願いいたします。先ほどご説明申し上げましたけれども、京都市商業集積ガイドプランの見直しに係る市民意見募集のパンフレットにつきましても置かせていただいております。この件につきまし

ては審議会終了後にご説明をさせていただきます。

なお、事前に送付しておりますアフレ西院、京都タワービル、エディオン洛西店、アバンティの変更計画説明書につきましても、本日お持ちでない場合は事務局までお申し出いただきますよう、よろしくお願いいたします。

本日、傍聴者の方用には、本日の閲覧資料を後方の閲覧資料台に備えておりますので、そちらのほうでご覧いただきますようよろしくお願いいたします。それでは審議会を始めたいと思いません。恩地会長、よろしくお願いいたします。

議 題

1 平成28年6月届出案件

「アフレ西院に係る届出者説明」

●恩地会長 ではこれより、第159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28年6月届出案件 アフレ西院に係る届出者説明」です。これは前回の審議会でも諮問を受けた案件です。まずは事務局から説明をお願いします。特にご異議がないようでしたら、引き続き届出者説明に進んでまいろうかと考えますがよろしいでしょうか。

——（異議なしの声）——

●恩地会長 では、お願いします。

●事務局 それでは届出概要をご説明申しあげます。お手許資料1ページ、資料1からご覧ください。

「アフレ西院 検討資料」でございます。まず、概要としては西大路四条にございます商業施設アフレ西院ですが、駐車場の台数を減じたため、駐車場の位置及び収容台数、出入口の位置及び数、利用時間を変更するものでございます。

この駐車場の台数ですけれども、前回も少しふれさせていただいたのですが、届出上は27台から0台となっているのですけれども、実態といたしましてはすでに現状の駐車場の台数は1台となっております、それでも利用実績がないということで今回0台に減じるものでございます。また、先ほどもありましており届出資料に誤りがございまして、現在の駐車場の位置が修正となっております。図面2につきまして、席上にお配りしております資料と差し替えをお願いいたします。

3ページ目の広域見取図のご確認をお願いいたします。少し見にくいのですが西大路四条、西院駅の北西角に立地しております。

続きまして5ページの意見書及び地元説明会における意見でございます。11月15日に締切

りとなっておりますが、10月25日現在において現時点で意見書の提出はございません。また説明会での意見ですけれども、立地法に関する意見・質問等はありませんでした。

続きまして、7・8ページの説明会等実施報告書のご確認をお願いいたします。説明会は8月19日に開催いたしまして、参加された住民の方は1名という状況でした。お問い合わせ・質問の内容としては、こういった説明会があるということで何か建て替え等を行うのかといった趣旨のご質問があった程度でして、立地法に関する質問等はありませんでした。

続きまして9ページの現地写真をご覧ください。11ページに地図を付けておりますので併せてご確認をお願いします。まず①ですが全体の写真ということで、西大路四条の交差点北西に位置している建物でございます。写真は南側の西院駅の出口から撮った写真です。②は駐輪場入口ということで、黄色く矢印を書いているところです。四条通側に位置しております。続きまして③、④は駐輪場の状況です。ご覧いただきますとおり、比較的多く駐輪されている状態ではありますけれども、満車であふれているという状況は見てとれませんでした。⑤、⑥は荷さばき施設です。場所としては西大路通側のバス停の横、立体駐車場の入口の横に位置しております。続きまして⑦、⑧の周辺状況でございます。ご存じのとおり、西大路通四条通沿いということで道路の交通状況は非常に多い状況ですが、歩道も比較的広がっていますので、それほどごちゃごちゃしたような状況ではないのではないかと考えております。

最後に、前回の審議会のときに板倉先生のほうからお話がありましたが、駐車場の台数を0台にすることについてです。メールでも少しふれさせていただきましたけれども、板倉先生から0台に減じることが法的に問題ないのかというお問い合わせがございまして、他都市の事例や国の見解を確認いたしました。まず他都市の事例については、同様の0台に減じる対応をしたところはありませんでした。しかしながら国、経産省の近畿経済産業局に確認したところ、0台ということ自体にあまり問題はない。利用実態や周辺環境への影響など、通常どおり考慮して検討していただければいいという見解でしたので、最後に申し添えておきます。

概要としては以上でございます。

●恩地会長 それでは引き続き、届出者説明を行いたいと思います。担当者の方に入ってくださいますので、事務局お願いいたします。

——（担当者入室）——

●事務局 本件についての概要は先ほどご説明したとおりですので、早速届出者から変更計画を説明していただきます。では、簡単な自己紹介のあとにご説明をお願いします。

●アフレ西院（小磯） 改めましておはようございます。私はアフレ西院施設のビル管理を、ビルマネージャーをさせていただいております株式会社総合資産管理の小磯と申します。同席

いたしますのは、同施設のプロパティマネージャーでありますジョーンズラングラサル株式会社の堂山です。本日はどうぞよろしくお願ひいたします。

●アフレ西院（堂山） よろしくお願ひいたします。

●アフレ西院（小磯） それではアフレ西院の計画変更につきましてご説明させていただきます。

お配りのお手許の資料で「アフレ西院変更計画説明書」がございます。こちらの2ページ目の目次をご覧ください。11 ページまで8項目までの記載内容になっております。12 ページ目以降、地図、図面等、添付書類がございますので、こちらのほうをはじめに概略を説明してまいります。

12 ページ目をお開きください。「図面1 広域見取図」がございます。続きましてカラーの「図面2 周辺見取図」がございます。図面2の見取図の内容に1カ所、誤りがございましたので本日、配布資料のほうで訂正したものと差し替えさせていただきます。大変申し訳ございませんでした。

続きまして「図面3-1 建物配置図」となっております。アフレ西院は地下2階、地上6階の建物でございます。図面上の建物東側が西大路通、建物南側が四条通となっております。建物の右角のあたりに駐車場出入口がございますが、荷さばき車両、及び機械式駐車場の出入口となっております。また、建物の左上のほうに駐輪場へのアプローチがございます。

続きまして次のページ、「図面3-2 地下2階平面図」でございます。こちらのほうは駐輪場と機械式駐車場の車両の格納スペースとなっております。続きまして「図面3-3 地下1階平面図」でございます。こちらのほうは現在、飲食店舗が3店舗入居しております。続きまして「図面3-4 1階平面図」でございます。1階には不動産仲介会社、パン屋、ドラッグストア、合鍵屋の4店舗が入居しております。またアフレ西院には機械式駐車場が付置されており、現在月ぎめ駐車場として利用しております。

続きまして「図面3-5 2階平面図」でございます。現在、化粧品・エステ店と本屋が入居しております。

続きまして「図面3-6 3階平面図」でございます。現在、ネイルサロン、エステサロン、学習塾、歯医者、院内託児所とクリニックが店舗として入居しております。

続きまして「図面3-7 4階平面図」でございます。こちらのほうはインターネットカフェとカラオケ店舗が入居しております。

続きまして「図面3-8 5階平面図」でございます。ファミリーレストラン、居酒屋、フィットネスの4店舗が入居しております。

続きまして「図面3-9 6階平面図」でございます。こちらのほうは飲食店が3店舗入居しております。

続きまして「図面3-10 R階平面図」でございます。最後が「図面4 廃棄物等保管施設配置図(B1F)」, 地下1階でございますごみ置き場, 廃棄物施設の図面となっております。図面のほうは以上でございます。

それでは戻りまして, 3ページの「1 大規模小売店舗変更計画の概要」から説明に入らせていただきます。図面資料2の周辺見取図と併せてご覧いただきますようお願い申し上げます。アフレ西院は図面2にございますとおり, 西大路通と四条通の交差点の西北角に立地しております。阪急西院駅や市バスの停留所など公共交通機関が隣接し, 大変便利な立地でございます。今回の変更内容につきましては(5)にございます変更届出の内容の記載のとおりではございますが, 駐車場の台数を27台から0台への変更, それに伴いまして駐車場の出入口の変更と, 駐車場を利用することができる時間帯の変更の届出をさせていただいております。

次に, 変更に至る背景についてご説明申し上げます。アフレ西院ですが施設利用者の車両の駐車場は, 建設・オープン時, 当初より図面2にございます隔地駐車場の津田モータープールに確保しておりましたけれども, 津田モータープールを再開発するに伴いまして, 図面の上のほうにございます淳和ガレージに駐車場を変更し, 現在に至っております。変更した際に当初の届出台数であった27台から1台に変わっておりますが, 現在は隔地駐車場の利用や, 利用のお客様のほうから駐車場についてのお問い合わせがない状況となっております。現在の駐車場の利用状況等の実績については, 後ほど詳しく説明させていただきます。

続きまして4ページをご覧ください。「2 大規模小売店舗の施設の配置に関する基本的事項」について説明させていただきます。本施設には北側に医院, 低層住宅, そして西側には飲食店, 住宅が隣接しております。ほかの内容については記載のとおりになっておりますので, ご一読のほどお願い申し上げます。

続きまして5ページをご覧ください。物販店舗面積はオープン当初より変更はございません。1,669平米となっております。ほか詳細の面積等については記載のとおりでございます。また店舗内容につきましては, 冒頭に添付図面の説明をさせていただいたとおりの店舗の構成となっております。

続きまして6ページをご覧ください。「3 施設の運営に関する基本的事項」についてご説明させていただきます。物販店舗は株式会社あおい書店, 株式会社神戸屋, スギホールディングス株式会社, 京都セキュリティサービス, 及び株式会社ポーラ化粧品本舗でございます。営業時間はあおい書店が8時から22時, 神戸屋が7時30分から21時, スギホールディングスが10時から22時, 京都セキュリティサービスが10時から20時, ポーラ化粧品が10時から20時でございます。ポーラ化粧品とあおい書店が本施設建物の2階, 残りの店舗が本施設1階に入居しております。入居区画については添付図面3-4及び3-5の1階, 2階の平面図のほうをご参照ください。

続きまして7ページをご覧ください。「4 駐車場の設置・運営計画」についてご説明させていただきます。(1) 駐車場の設置・運営計画の概要及び基本姿勢についてご説明させてい

いただきます。届出時の駐車場である津田モータープールは、先ほどご説明いたしましたとおり再開発によりすでに廃止されております。施設管理に必要な場合を想定して、淳和ガレージに1台分の駐車場を確保しておりました。しかしながら現状利用がなく、店舗関係者や施設利用客の皆様からも駐車場についてのお問い合わせがない状況でございます。このたび、その現状に合わせるために変更の届出を出させていただきました。

変更にあたっては現在の利用状況を改めて調査をさせていただきました。2ページ飛びまして9ページの駐車場の利用状況についての表をご覧ください。平成28年2月7日及び翌日の2月8日の日曜日と月曜日に調査を行いました。記載のとおり、まったく駐車場の利用がない結果となっております。駐車場の利用やお問い合わせがない理由としては、当施設の立地が駅前、バス停に隣接しているという公共交通機関が非常に豊かな場所に立地しているということで、公共交通機関を使って来られるお客様が多いことと、また施設の入居テナントの半数以上が飲食店でお酒を飲む場所になっておりますので、車で来られることがほぼないということが理由として考えられます。

変更後もお客様からお問い合わせがないとは思いますが、万一、お客様から駐車場の利用についてお問い合わせがあった場合には、アフレ西院、当施設には24時間常駐している警備員がおりますので、警備員によって適切に近隣の時間待ち駐車場をご案内させていただくとともに、本施設に近隣の駐車場位置図を掲示して円滑に誘導が図れるよう体制を取ってまいります。また、もしもお体が不自由なお客様等で駐車場の利用が必要な方などが来店された場合には、当施設に付帯する機械式駐車場の空き区画を一時的に駐車スペースとして提供するというように対応を考えております。

最後に10ページになりますが「6 駐輪場の設置・運営計画」「7 荷さばき施設の整備・運営計画に関する配慮事項」、及び11ページの「8 廃棄物等の保管施設の配置及び運営計画」については、記載のとおりで変更はございません。

以上をもちまして変更計画の説明とさせていただきます。慎重なるご審議のほど、どうぞよろしくお願い申し上げます。

●恩地会長 ご説明ありがとうございました。ただ今の説明につきまして委員の皆様から何かご意見、ご質問等がございましたらお願いいたします。いかがでしょうか。

●中井委員 ご説明ありがとうございました。駐車場がなくなるということと、障がい者の方の駐車スペースを確保するというのを今お話していただいたのですけれども、ちょっと確認ですけれども障がい者さんの駐車スペースがあるという周知の仕方として、例えばホームページに書いてあるということなのか、想定されているのがたまたま来られた場合は駐車できずと知らせるということなのか、何かそのようなことをどのように考えていらっしゃるかをお聞きしたいと思います。

●アフレ西院（小磯） かしこまりました。

●恩地会長 あと近隣のコインパーキング等を案内するということですが、実際にあのあたりのコインパーキングの空き状況としては、空いているところが多いのですか。

●アフレ西院（小磯） ありがとうございます。図面2の周辺見取図をご覧くださいますと、アフレサインの建物の北に「神山医院」と図示されていると思います。その北に接道する西向き一方通行道路の角地にコインパーキングがあって、もともと6台分ございましたけれども、その真北にある家屋も解体されて、現在駐輪場プラスコインパーキングが増えていっている状況です。それまでもここからもう1本北の、だいたい100メートルの間にコインパーキングが4、5カ所ありまして、台数としては十分でございます。

●恩地会長 わりといつの時間帯もだいたい空いている、少しは空いている。

●アフレ西院（小磯） ございます。

●恩地会長 ありがとうございます。ほかにご質問はございませんか。

●山田委員 ご説明ありがとうございました。二点、おうかがいしたいと思います。一点は、現状、付近の道路に違法駐車はないというように調査なさっているのかということ。もしあれば、顧客の方々はどのような交通手段でいらしているのかという調査があればいちばん確実ですが、仮にそれがない場合には周辺の違法駐輪、及び違法駐車の状態をお調べであるかということ、一点お尋ねしたいと思います。

二点目は先ほどもご質問があった点ですが、身障者の方がなるべく事前に問い合わせをしなくても自由に外出できるのがベストだろうと思います。ですからなるべく事前にホームページ、あるいはその他の方法でわかるようにしていただきたいと思うのですが、さらに先ほどおっしゃった機械式の駐車場は普段何に使っておられて、どれぐらい空きがあるのかということも併せて教えていただけますでしょうか。

●アフレ西院（小磯） ご質問ありがとうございます。まず1番目の違法駐車、違法駐輪の状況ですが、先ほどの周辺見取図で、アフレ西院のちょうど西大路通の反対側の交差点に交番がございます。かつバス停が建物の西大路通に沿って目の前にあるということで、違法駐車はほぼ見受けられません。また店舗、居酒屋に絡んで例えばお酒の搬入・搬出、タオルの搬入・搬出等についても、施設のなかの荷さばきのほうで警備員のほうが適宜、誘導させていただいて

おりますので、違法駐車に関してはないという報告になると思います。

また違法駐輪ですけれども、アフレ西院の利用客の自転車については、施設内は駐輪場のほうに格納させていただいて、敷地内に置かれたお客様に対しては適宜、注意や整理をさせていただいております。また歩道の駐輪においては一時期置かれている場合もあったのですが、京都市様のほうで定期的に自転車を整理していただいているということがあるので、違法駐輪は現在ないという認識でございます。

続いて体の不自由な方への周知という面におきましては、先ほど申しあげたとおり、アフレ西院自体のホームページはございませんけれども、入居されているテナント様がそれぞれ情報発信はされているので、例えばご利用のお客様の予約のときにご相談があった場合には対応できますという形で、施設のテナント内で情報共有を図ることができれば、事前にお客様も利用できることを伝えることができると思いますので、そのような方向で施設として対応できることはやっていきたいと考えております。

最後に機械式駐車場でございますが、現在、コンスタントにだいたい5区画空いて運営しております。こちらの駐車場は月ぎめという表現をしたのですが店舗の人が借りているのではなく、近隣の一般の月ぎめ駐車場と同じ扱いで、近隣の一般の方、もしくは企業様が月ぎめ駐車場として契約されています。回答のほうは以上とさせていただきます。

●山田委員 では、少なくとも1区画ぐらいいつも空いている。

●アフレ西院（小磯） 空いております。

●山田委員 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。

●井上委員 当初、大規模小売店舗立地法に基づいて申請された駐車場がマンションになったので、一時的に淳和ガレージを借りておられたということですが、別の場所を借りることになった時期はいつ頃だったのでしょうか。

●アフレ西院（小磯） ご質問ありがとうございます。この計画が、津田モータープールの再開発が始まったのが平成23年後半で、24年4月に切り替わっています。津田モータープール様のほうからマンションになる計画ですということで淳和ガレージ様をご紹介いただいて、こちらのほうで契約させていただいたということでございます。

●井上委員 これは行政の方にご確認になるのかもしれませんが、その時点で当初申請してい

た 27 台が確保できない状況になっていると思うのですが、そのタイミングで何かご連絡ややり取りはあったのか、いかがだったのでしょうか。

●アフレ西院（小磯） ご質問ありがとうございます。こちらのほうは変更する平成 24 年に駐車場の台数が変わるところでございますが、もともとこの建物は今はみずほ信託と書いておりますけれども、投資用の不動産案件として、建築時から管理運営の会社が 3 回ほど変わっております。そのなかでまず津田モータープールに 27 台収容できます、どの区画を借りてもいいという契約だったそうです。一つの一区画というより、1カ所の駐車場を借りていました。その担当や会社のほうから引き継ぎされるなかで、27 台という数字が契約内容に「1」という認識で伝わっていったようで、1カ所1台という形に変わったようです。そういう引継ぎがあって淳和ガレージに引き継がれたときには、一区画というような契約をされたというのがヒアリングした結果でございます。

津田モータープールのときからもご利用がなかったので、特にすごい台数をとめないといけないというようなことが引き継ぎ事項のなかでなかったもので、1台と数字がすり替わってしまったような結果になっていたこととなります。そのときの申請も変更がなされませんでしたので、今回私どもに代わりましたので確認させていただいたうえで、届出に至ったという経緯がございます。

●井上委員 ありがとうございます。管理会社が代わったという経緯もあってというご事情だと思いますけれども、行政側のほうは今のようプロセスに関して何らかの、途中で手続きがなかったことについてはオーケーということなののでしょうか。今回 27 台から 0 台にするという手続きということでこの処理は可能なのでしょうか。

●事務局 今、届出者のほうからも概要説明があったとおりでして、私どものところに説明に来られた際にはすでに届出と違うような台数であったというところでございます。おっしゃるとおりでして、本来ならば法に基づいた手続きでいいますと 27 台から、そもそも津田ガレージから移るタイミングで届出があつてしかるべきですけれども、こちらとしても把握できていなかったということでございます。これに関しては現状すでに過ぎてしまっているというところもございますので、今、説明があったような事情を十分聴取したうえで指導と申しますか、今後気をつけていただくことを今の事業者に言うしかないのですけれども、今の設置者、管理者に申し伝えたいうえで、現状 27 台から 0 台という届出を受理したという次第でございます。

●井上委員 ありがとうございます。実態として利用がないようであるということでおそらく大きな問題にはならなかったのかと思うのですが、今後あるかもしれませんので、またそういった手続等をしっかりしていただければと思います。

●恩地会長 もし引継ぎをしなければいけないようなことになった場合は、きちんと引継ぎをお願いしたいと思います。

●アフレ西院（小磯） はい。

●恩地会長 ほかにございませんか。もしほかにご意見、ご質問がないようでしたら質疑応答はこれで終わりにいたしまして、次に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たいと思います。

まず現地調査についてはどういたしましょうか。不法駐車があるかどうかを見に行くとかはあるかもしれませんが、ないということですので、よろしいですか。では現地調査はまともに行くことは、なしでよろしいでしょうか。それでは現地調査については必要に応じて各自で行かれることにしまして、そろっての現地視察は行わないことにいたします。案内が必要な場合は、事務局からの案内ということにさせていただきます。

続いて追加資料ですがいかがでしょうか。特にないように思いましたけれども。

●事務局 特にございませんでした。

●恩地会長 それでは追加資料についても、なしということにいたします。

それではこれで届出者からの説明を終了いたします。ご担当者の方、どうもご苦労様でした。ご退席いただいて結構です。ありがとうございました。

●アフレ西院 どうもありがとうございました。

——（担当者退室）——

2 平成28年6月届出案件

「京都タワービルに係る届出者説明」

●恩地会長 それでは続きまして、議題2の「平成28年6月届出案件 京都タワービルに係る届出者説明」の審議に入ります。これも前回の審議会で諮問を受けている案件です。では、まず事務局から説明をお願いします。特にご異議がないようでしたら、引き続き届出者説明に進んでまいろうと考えますがよろしいでしょうか。

——（異議なしの声）——

●恩地会長 ではよろしく申し上げます。

●事務局 では引き続きまして届出概要のご説明を申しあげます。13 ページ以降、資料2 をご確認ください。京都タワービルの変更の届出でございます。京都タワービルということで京都駅前にある商業施設です。こちらのほうの入居するテナント、ドラッグストアですけれども、こちらが変更になりました際に、開店時刻及び閉店時刻が変更となりました。変更自体はすでに7月1日から変更となっております。

広域見取図ということで15 ページをご覧ください。ご説明するまでもないところかもしれませんが、京都駅前に位置しております。続きまして17 ページは意見書及び地元説明会における意見等でございます。11月15日締切りとなっておりますが現時点で意見書の提出はございません。また地元説明会における立地法に関する意見等の概要ということで、こちらについてもご質問、ご意見は特にありませんでした。

続きまして19・20 ページをご覧ください。説明会等実施報告書でございます。説明会は8月4日(木)の平日と、8月7日(日)の休日に開催していただいております。参加された住民の方は平日のほうは3名、休日のほうが1名という状況でした。意見・質問の内容としては、テナントの入れ替えに関するご意見や、地下にある大浴場の営業に関する事、喫煙スペースについてのご質問等でした。立地法に関するものはございませんでした。

続きまして23 ページをご確認ください。現地写真でございます。25 ページに写真と連動した地図も図示しております。こちらを併せてご確認ください。①、②は全体像ということで京都駅前の立地でございます。③、④が荷さばき施設でして、こちらは建物の西側に隣接してあります。⑤、⑥、⑦ですが、こちらは周辺状況です。京都駅前の立地ということで、南側が塩小路通沿い、東側が烏丸通沿いで非常に交通量の多いところでございます。北側にヨドバシカメラがあるということで、こちらも含めて交通量だけではなく、人通りも比較的多い場所に立地しております。

概要説明としては以上でございます。

●恩地会長 ありがとうございます。それでは引き続き届出者説明を行いたいと思います。担当の方に入ってくださいますので事務局お願いいたします。

—— (担当者入室) ——

●事務局 本件についての概要は先ほどご説明したとおりですので、早速届出者から変更計画の説明をしていただきます。簡単な自己紹介のあとでご説明をお願いします。

●京都タワービル（河野） 京都タワー株式会社の河野と申します。本日はどうぞよろしくお願いいたします。

●京都タワービル（中舛） 同じく京都タワー株式会社の中舛と申します。よろしくお願いいたします。

●京都タワービル（倉恒） 21世紀商業開発の倉恒と申します。よろしくお願いいたします。

●京都タワービル（落合） 同じく 21 世紀商業開発の落合でございます。よろしくお願いいたします。

●京都タワービル（倉恒） それでは京都タワービルの変更計画についてご説明いたします。まず、今回の変更の趣旨についてです。テナントの入れ替えに伴いまして、これまでの資料等を精査していたところ、旧大法時代の届出の営業時間と現状の届出時間に相違がございましたので、現状の営業時間に合わせて届出をするというものでございます。

変更内容ですけれども、営業時間が大法時代で9時から21時の届出を行ってまいりました。変更後と申しますか、現状ですけれども9時から23時30分ということで営業時間の変更の届出を行っております。今回この届出にあたりまして附則5条1項の届出を行っております。営業時間の変更に伴いまして、周辺に与える影響評価ということで主に騒音や廃棄物などの評価を行っておりますけれども、それについてご説明いたします。

計画説明書の図面2に「周辺見取図兼予測値点図」とございます。計画地の等価騒音は3方向、南側は駅ですので南側は取っておりません。もっとも影響のある住居に対して評価を行っております。最大値につきましては、周囲4方向の敷地境界において評価を行っております。評価の結果につきましては、8ページのほうに記載がございましてすべて環境基準、規制基準を満足する結果となっております。

廃棄物につきましては実績ベースで評価をしてまいりまして、当該店舗の1日の排出量は2.14立方メートルでございます。こちらにつきましては11ページの下の方に記載がございまして、当該施設の保管容量は14.6立方メートルを確保しており、かなり余力がございまして今後営業時間が延びたとしても、多少テナントの入れ替えがございまして十分に対応できると考えております。

この店舗ですがご存じのとおり、駅前にございまして駐車場、駐輪場の設置はございません。したがって営業時間が延びたとしても交通評価等、周りへの、交差点への負荷はございません。ただ、提携駐車場として臨時と申しますか、背後が京都タワーということで観光名所となっておりますので、最近によく修学旅行生が市内をタクシーで回るといことで、タクシーをその駐車場と定めるということが主な利用となっております。ですからシーズンオフはほぼ利用

がないような状態になっております。そのような状況ですので、営業時間が延びたとしても修学旅行生などにまったく影響はないところでございます。

以上が簡単ではございますけれども、今回の変更の内容とさせていただきます。

●恩地会長 どうもありがとうございました。ただ今の説明について、委員の皆様から何かご意見、ご質問はございませんか。いかがでしょうか。

●縄田委員 ご説明ありがとうございます。現状に合わせて届出をとおっしゃっていましたが、実際に閉店時刻が23時30分になったのはいつぐらいからのことでしょうか。

●京都タワービル（中舛） 該当物販店が入居したのが平成23年ですので、それから営業して3カ月後ぐらいには23時30分までの営業となっております。

●縄田委員 ということは大店立地法の施行と同時に、本来は届出られるべき事案だったと理解してよろしいですか。

●京都タワービル（倉恒） おっしゃるとおりです。平成23年のときに営業時間の変更ということで、今回のような附則5条1項の届出を行うべきであったという認識はもちろんもってございます。

●縄田委員 ありがとうございます。

●恩地会長 見過ごされてしまった原因は何でしょうか。

●京都タワービル（中舛） 申し訳ありません。完全に私どもの無知によるものでございます。

●恩地会長 今後そういうことがないようによろしくお願いします。

●京都タワービル（中舛） かしこまりました。

●恩地会長 ほかにございませんか。特に騒音等の件で周辺の住民の方から何か苦情などはありましたか。

●京都タワービル（倉恒） 騒音についての苦情等はございません。

●山田委員 ということは時刻が大変遅くなってからもう5年も経つということなので、現状はよくご存じなのだと思いますが、駅前で観光客もたくさん集まりそうなところでほとんど夜中まで営業をしているということで、例えば周辺に人が多く集まってやや騒ぎになるとか、そういう問題は生じていないのでしょうか。

●京都タワービル（倉恒） 現状、23時30分までというのは表通りのダイコクドラッグさん1店舗のみで、実はタワービルのなかは23時30分までやっていないということで、現状もそうです。ですから非常に限られた狭いスペースでやっておりまして、実際に騒ぐといったことは無いということでございます。

●山田委員 ほかの店は何時までやっているのですか。

●京都タワービル（中舛） ほかの物販に関しては21時まででございます。

●山田委員 わかりました。

●恩地会長 ほかにございますか。よろしいでしょうか。ほかにご意見、ご質問がないようでしたら質疑応答についてはこれで終わりにいたしまして、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。まず現地調査についてはいかがでしょうか。行きやすい場所ですので各自でお願いするということによろしいでしょうか。

それでは現地調査については各自で行かれることとして、そろっての現地視察は行わないことにいたします。案内が必要な場合は、事務局からの案内とさせていただきます。

続いて追加資料についてですけれども事務局、いかがでしょうか。

●事務局 特にございませんでした。

●恩地会長 特になかったと思いますので、追加資料もないということによろしいかと思えます。それではこれで届出者からの説明を終了いたします。ご担当者の方、どうもご苦労様でした。ありがとうございました。ご退席いただいて結構です。

●京都タワービル ありがとうございます。

——（担当者退室）——

3 平成28年4月届出案件

「エディオン洛西店に係る答申案検討」

●恩地会長 それでは続きまして議題3の「平成28年4月届出案件 エディオン洛西店に係る答申案検討」を行います。事務局から説明をお願いします。

●事務局 ではご説明申しあげます。27ページ以降、資料3をご覧ください。事務局で答申案を作成いたしました。まず、答申理由の「4 審議会の見解」から読みあげさせていただきます。30ページになります。

「4 審議会の見解。今回の届出内容は、既存店舗の1階に新たなテナントが出店することに伴う、営業時間の変更（延長）、来客が駐車場を利用することができる時間帯の変更、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の変更、廃棄物等の保管施設の位置及び容量の変更、駐車場の位置の変更並びに駐輪場の位置及び収容台数の変更である。

今回の変更による影響について、指針に掲げる事項との関連では、営業時間の延長により、一日あたりの総来客数が増加し、車や自転車等による来店客が増加すること、廃棄物等の排出量が増加すること、騒音について等価騒音レベルの増加及び夜間における騒音の発生が予想される。

以下の内容を踏まえた結果、周辺環境に与える影響は少ないと判断される。（1）駐車場について。店舗の営業実績及び予測によると、ピーク時においても変更後の収容台数でも空き台数があるため、不足が生じる恐れは少ないと考えられる。

なお、来店車両が国道9号線沿いの出入口を右折で入出庫しないよう、案内看板などにより周知するとともに、交通に関する周辺住民からの要望や、問題が起こった場合には、誠実に対応することが望まれる。

また、当該店舗は公共交通機関の利用が不便な地域に立地しているため、車を利用しない顧客の利便性を向上させる取組みについて検討することが望まれる。

（2）駐輪場について。今回の変更は、京都市自転車等放置防止条例に基づく駐輪場を新たに届け出たことに伴い、同条例に基づく付置義務台数を法上の駐輪場として届け出るものであるが、予測においても必要な台数を確保しており、収容台数に不足が生じる恐れは少ないと考えられる。

（3）廃棄物等保管施設について。今回の変更で廃棄物等の保管施設の容量が減少するが、現在の店舗の実績及び予測によると、必要な保管容量を確保しているため、変更後の廃棄物保管施設容量で対応可能であると考えられる。また、施設配置等についても適正な配慮がなされており、周辺環境への影響は少ないと考えられる。

（4）騒音について。等価騒音レベルについては、昼間及び夜間ともに、変更後の予測でも環境基準値を下回っている。

夜間の騒音の最大値については、店舗敷地境界において、自動車走行騒音及びアコーディオ

ンゲートの音が規制基準値を上回っている。

しかし、届出者において、夜間の騒音対策として 22 時以降は国道側の駐車場出入口及び地下駐車場を閉鎖する計画をしており、店舗に近接する住居立地点においては規制基準値を下回っていることから、周辺的生活環境に影響を及ぼす恐れは少ないと考えられる。

続きまして最初のほうにお戻りいただきまして、29 ページの「2 法第 8 条第 4 項の規定による市の意見について」でございます。

「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（平成 19 年経済産業省告示第 16 号）（以下「指針」という。）を勘案し、届け出書類を総合的に検討したところ、本変更計画の実施による、周辺の地域的生活環境への影響は少ないと判断します」。

そのようなことで市の意見は「なし」としておりますけれども、付帯意見として「なお、来店車両が国道 9 号線沿いの出入口を右折で入出庫しないよう、案内看板などにより周知するとともに、交通に関する周辺住民からの要望や、問題が起こった場合には、誠実に対応することが望まれます」としております。

説明は以上でございます。

●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、ご意見があればお願いしたいと思います。意見は「なし」として付帯意見として付けるということです。いかがでしょうか。

答申案に対する異論が特にないようでしたら、この案件につきましては本日で結審したいと思います。このままでよろしいでしょうか。

——（異議なしの声）——

●恩地会長 ではこの文面で答申とすることにしたいと思います。

4 平成28年 4 月届出案件

「アバンティに係る答申案検討」

●恩地会長 それでは続きまして議題 4 の「平成 28 年 4 月届出案件 アバンティに係る答申案検討」を行いたいと思います。事務局から説明をお願いします。

●事務局 続きまして、アバンティの答申案についてご説明申しあげます。お手許の 33 ページ以降、資料 4 をご覧ください。事務局で答申案を作成いたしております。まず、答申理由の「4 審議会の見解」から読みあげさせていただきます。36 ページでございます。

「今回の変更は、既存店舗に新たなテナントが出店することに伴う営業時間の延長、来客が駐車場を利用することができる時間帯の変更、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の変更である。

今回の変更による影響について、指針に掲げる事項との関連では、営業時間の延長により、一日あたりの総来客数が増加し、駐車場利用者や自転車等による来店客が増加すること、廃棄物等の排出量が増加すること、騒音について等価騒音レベルの増加及び夜間における騒音の発生が予想される。

以下の内容を踏まえた結果、周辺環境に与える影響は少ないと判断される。(1) 駐車場について。営業実績及び予測によると、ピーク時においても駐車場の空き台数があるため、収容台数に不足が生じる恐れは少ないと考えられる。

なお、駐車場が併設施設と共用であり、物販店舗利用者以外の利用の増加により駐車場が満車となる可能性があるため、届出者においては、物販店舗利用者とそれ以外の利用台数を把握するとともに、公共交通機関の利用の促進に努めることが望まれる。

(2) 駐輪場の設置について。営業実績及び予測によると、ピーク時においても駐輪場の空き台数があるため、収容台数に不足が生じる恐れは少ないと考えられる。

(3) 廃棄物等保管施設について。廃棄物等の排出量の増加については、予測によると、変更後も必要な保管容量を確保しているため、現行の廃棄物等保管施設容量で対応可能であると考えられる。

(4) 騒音について。昼間及び夜間の等価騒音レベルについては、変更後の等価騒音レベルの予測でも環境基準値を下回っている。

夜間における騒音の最大値については、自動車走行騒音が駐車場出入口において規制基準値を超える箇所があるが、店舗に近接する住居立地点においては規制基準値を下回っていることから、周辺の生活環境に影響を及ぼす恐れは少ないと考えられる」。

続きましてお戻りいただきまして、35 ページの「2 法第 8 条第 4 項の規定による市の意見について」でございます。

「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（平成 19 年経済産業省告示第 16 号）（以下「指針」という。）を勘案し、届け出書類等を総合的に検討したところ、本変更計画の実施による、周辺の地域の生活環境への影響は少ないと判断します」。

ということでこちらも市の意見は「なし」としております。付帯意見として「なお、駐車場が併設施設と共用であり、物販店舗利用者以外の利用の増加により駐車場が満車となる可能性があるため、届出者においては、物販店舗利用者とそれ以外の利用台数を把握するとともに、公共交通機関の利用の促進に努めることが望まれます」としております。

ご説明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。よろしいでしょうか。意見は「なし」で付帯意見を付けるということです。

それでは特にご意見がないということですので、この案件については本日で結審したいと思いますがいかがでしょうか。

——（異議なしの声）——

5 報告事項

●恩地会長 それでは続きまして議題5に移ります。議題5の「報告事項」について、事務局からお願いします。

●事務局 39 ページ及び41 ページの資料5をご確認ください。毎回ご報告させていただいております「立地法に係る計画一覧」、及び「今後のスケジュール（案）」でございます。

まず39 ページです。1番の届出案件の中ほどの「縦覧中」のところでございますが、平成28年8月に近商ストア向島店の変更届出を受理しております。こちらの主な変更内容としては開店時刻の繰り上げと、閉店時刻の繰り下げでございます。また、9月の受理案件はございませんでした。

続いて41 ページの「今後のスケジュール（案）」をご覧ください。11月につきましては休会の予定をしております。12月については、普段は月末にさせていただいておりますけれども、12月は中頃の開催としておりまして、12月14日（水）の開催予定としております。12月は本日届出者説明を行いました2件の答申案検討のほかに、（仮称）京都山科商業施設計画、ドン・キホーテ山科店ですけれども、こちらの新設届出の届出者説明、それから8月に受理いたしました近商ストア向島店の諮問を行いたいと考えております。また新設店舗ということですので、ドン・キホーテ山科店に関しましては、審議会終了後に現地調査を行いたいと考えております。10月につきましては、桂東阪急ビルの届出を受理する予定をしております。こちらに関して主な受理内容といたしましては、駐車場の稼働率が低いため、現状の駐車場を閉鎖して隔地での駐車場を確保し、また来店者の利便性向上のため、新たに1階に駐輪場を設置すると聞いております。

ご報告として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、各委員におかれては何かご質問等ございますか。

——（委員から特に発言なし）——

- 恩地会長 なければ次の議題に移ります。

6 その他

- 恩地会長 議題6です。議題6の「その他」です。何かございましたらご発言をお願いしたいと思います。今日も少し時間がありますけれども、その他で何かございますでしょうか。

——（委員から特に発言なし）——

- 恩地会長 もしなければ、これで本日の審議会を終了したいと思いますが、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） では、ご連絡いたします。先ほどもご説明いたしましたが11月の審議会は休会といたします。次回は、12月14日（水）午前9時30分から開催いたします。議題は（仮称）京都山科商業施設計画の諮問及び届出者説明となります。審議会の終了後に現地調査も実施いたしますので、ご出席いただきますようよろしくお願いいたします。

- 恩地会長 繰り返します。次回の審議会は12月14日（水）午前9時30分から、内容は本日審議した案件の答申案検討と、（仮称）京都山科商業施設計画の届出者説明、近商ストア向島店の諮問です。また、審議会終了後には、（仮称）京都山科商業施設計画の現地調査も行いたいと考えます。

最後に、次回の審議会についてですけれども、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 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159回京都市大規模小売店舗立地審議会を終了いたします。皆様、お疲れ様でした。