

第169回

京都市大規模小売店舗立地審議会

議 事 錄

日 時：平成30年1月24日（水）

午前10時～10時40分

場 所：本能寺会館

第169回京都市大規模小売店舗立地審議会

萩原課長	<p>定刻となりましたので、ただ今から、第169回京都市大規模小売店舗立地審議会を開催いたします。</p> <p>本日は委員の皆様方には、御多忙中にもかかわりませず、また大変寒い中、御出席いただきまして、誠にありがとうございます。</p> <p>まず、委員の方々の出席状況でございますが、本日は7名の委員に御出席いただいております。したがいまして、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御報告いたします。</p> <p>続いて、お手許にございます資料を確認させていただきます。</p> <p>皆様のお手許には会議次第と、ホチキス留めとなっております資料1「ジェイアール京都伊勢丹 専門店街ザ・キューブ届出概要及び検討資料」、資料2「(仮称)新風館 市意見通知」、資料3「大規模小売店舗における地域・社会貢献活動等に関する調査」、資料4「立地法に係る計画一覧」を配付しております。</p> <p>また、「ジェイアール京都伊勢丹 専門店街ザ・キューブ」の諮問書の写しも置かせていただいております。資料の欠落等ございませんでしょうか。</p> <p>なお、事前に送付しております、「ジェイアール京都伊勢丹 専門店街ザ・キューブ」の計画説明書につきましても、お手許にお持ちでない方は事務局までお申し出ください。</p> <p>報道関係者の方用には、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、そこでご覧ください。</p> <p>また、傍聴席からのやじ等の発言、拍手等示威的行為につきましては、審議の妨げとなりますので、お控えくださいようお願い申し上げます。</p> <p>それでは、審議会を始めてまいりたいと思います。</p> <p>恩地会長、よろしくお願ひいたします。</p> <p>では、これより議題の順に議事を進めてまいります。</p> <p>まず、議題1の「平成29年8月届出案件 ジェイアール京都伊勢丹 専門店街ザ・キューブに係る諮問及び届出者説明」です。</p> <p>最初に京都市から諮問を受けたいと思います。よろしくお願ひします。</p> <p>席上に配付しております諮問書の写しをご覧ください。こちらの内容のとおり、本日付で諮問させていただきます。</p> <p>なお、本件について諮問の了解をいただけましたら、引き続き、変更計画</p>
恩地会長	
萩原課長	

	<p>説明を行ってもらうべく届出者が待機しておりますので、あわせて御審議のほどお願いいたします。</p>
恩地会長	<p>ただ今、市長より質問を受けました届出案件の概要について、まずは事務局から説明をお願いいたします。そして引き続き、届出者説明に進んでまいりうかと考えますがよろしいでしょうか。</p> <p>(「異議なし」の声)</p>
恩地会長	<p>それでは、お願いいたします。</p>
事務局	<p>では、事務局から届出概要の説明を申し上げます。</p> <p>まず、資料1の2ページをご覧ください。広域見取図でございますが、皆様、大方御存知かと思いますけれども、1階から上が百貨店のジェイアール京都伊勢丹、地下がこの地下街となっております専門店街ザ・キューブという形になっております。</p> <p>続きまして、3ページをご覧ください。届出の内容でございます。今回の変更は駐車場の収容台数の変更でございます。現在の1,217台から942台に、275台駐車場を減少させるという計画になっております。</p> <p>なお、減少したスペースにつきましては、百貨店のバックヤードや月極駐車場というような形で利用客以外の駐車場として利用すると報告を受けております。</p> <p>続きまして、5ページをご覧ください。意見書の提出と説明会における意見の内容というところでございますが、意見書の提出はありませんでした。それから2番、地元説明会における意見等の概要ですが、6ページ、7ページもあわせて御確認ください。説明会には住民4名の参加がありまして、質問が2点ほどございました。これまで滞留台数が今回の変更後の台数を上回ったことはないのかという質問と、月極駐車場とした場合に夜間でも入出庫は可能になるのかという質問がございました。今回の変更台数は過去1年間のピーク日をもとに設定しております、それまでの傾向を踏まえても今後も駐車場があふれることは考えにくいというような回答、月極に関しましては、現状まだ予定ということですので、詳細については今後検討しますという回答でございました。</p> <p>続きまして、8ページ以降、現地の写真を撮ってまいりましたので、御確認をお願いいたします。平成30年1月10日ということで、平日の14時から15時の間に事務局で現地確認をしてまいりました。</p> <p>まず1番、2番が建物の全景というところになりますが、特段この店舗の</p>

	<p>周りに違法駐車・駐輪があるという状況は見られませんでした。3番、4番が周辺の駐車場前道路ですが、写真をご覧いただくと比較的車が多いような状況にはなっておりますけれども、信号による滞留で、普段から特にこの地域が目立った渋滞をしているという地域ではないと認識をしております。</p> <p>5番ですけれども、駐車場の出口で、この写真の右側に少し見えておりますが、警備員が2名配置されており、入出庫に関しては特に問題ないという印象を受けました。</p> <p>続いて6番から、次のページ9番にかけてですけれども、駐車場の利用状況として、こちらについても特に混雑しているというような状況はございませんでした。特に平日ということはあるのですけれども、基本的には出入口が1階にあるということも影響していると思うのですが、低層の階から徐々に埋まってくるという感じで、7番は西第一駐車場の8階ですが、このように上層階はほとんど利用がない状況でした。</p> <p>9ページですけれども、10番の駐輪場については特段問題はありませんでした。大体6割程度の利用状況ということになっており、こちらも警備員、自転車を整理する要員の方が2名ほど配置されているという状況でした。11番、12番の荷さばき施設とごみ保管庫につきましても、特段問題になるというようなことはないよううに思いました。</p> <p>届出の概要については、以上となります。</p>
恩地会長	<p>それでは、引き続き届出者説明を行います。担当の方に入っていただきまますので、事務局お願いいいたします。</p> <p style="text-align: center;">(担当者入室)</p>
事務局	<p>では、本件についての概要は先ほど御説明いたしましたとおりですので、届出者から変更計画の説明をしていただきます。</p> <p>届出者につきましては、簡単な自己紹介の後に御説明をお願いいたします。</p>
届出者（佐藤）	<p>この度、ジェーアール京都伊勢丹 専門店街ザ・キューブの事業をさせていただきます京都駅ビル開発の佐藤と申します。よろしくお願いいいたします。</p>
届出者（田中）	<p>同じく京都駅ビル開発の田中と申します。よろしくお願いいいたします。</p>
届出者（林田）	<p>大店立地法の届出のお手伝いをさせていただきました、21世紀商業開発の林田と申します。よろしくお願ひします。</p>
	<p>それでは、概要の説明をさせていただきます。</p>

本届出は、ジェイアール京都伊勢丹 専門店街ザ・キューブの駐車場の収容台数の減少でございます。従前の届出台数は周辺見取図、図面2のとおり、西第一駐車場、西第二駐車場、東第一駐車場の3つの駐車場があり、その合計台数が1, 217台でございましたものを、942台にするという届出でございまして、変更後の台数については、駐車場の利用実態をもとに年間の最大日でも942台あれば充足できるという根拠のもと、設定させていただいております。

変更する駐車場の場所等につきましては、変更前が届出書の図面3～24、変更後は、図面25～37でございますけれども、主に変更する場所としましては、3階の駐車場で、図面の9が、図面の28に変更となり、ここが今回の変更計画で駐車場を減少しようというものです。ここは何かと申し上げますと、この青いところは駐車枠でございましたけれども、これをジェイアール側の倉庫に使いたいということで、9階の駐車場をこちらに転用するという形で、こここの駐車場が減るということになります。

そのほか、月極の要望ですか、従業員用の駐車場もこれまで場内になかったということで、駐車場減をさせていただく計画になったということでございます。

参考でございますけれども、指針台数で計算しますと、当該店舗の4万3,286平米でいきますと、283台になりますけれども、従前の届出台数としては、1, 217台ということと、駐車場実態で見ますと、942台あれば充足できるという結果、空きが出てきますので、このような計画ができ上がっております。

それから、駐車場の台数としては、西第一駐車場の534台が変更後に471台になり、西第二駐車場の491台が453台に、それと東第一駐車場の92台が48台ということで、この合計が1, 217台から942台になります。

それから、地元説明会を10月10日に実施しました。住民の参加は4名ございまして、質問等も2つほどございましたけれども、駐車場の実態調査の検証の中身の御質問であったりとか、月極の駐車場について、夜間は使えるのかという質問でございました。駐車場が減った分への月極の予定はあるのはありますけれども、具体的に何台分が月極になるかや、契約・募集というのは今のところありませんで、当面は来客用に使えるように開放しておこうと思っています。

	以上で、説明を終わります。
恩地会長	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、委員の皆様から何か御意見、御質問はございませんでしょうか。
繩田委員	御説明ありがとうございました。今回、約二十数%の面積の部分が減るということですが、その主な原因といいますか、先ほど3階の部分でブルーで囲ってある、倉庫になるというのが主なものだとおっしゃったんすけれども、この倉庫の部分が大体何台分に相当するんでしょうか。
届出者（林田）	大体54台分です。それでも十分に駐車需要を満たすため、利用がほとんどない上層階を中心に、少し大幅ではありますが、駐車場台数の減少の届出を行うものです。
繩田委員	面積としては、3階のこの部分が一番大きいというふうに理解していいんでしょうか。
届出者（林田）	そうですね。違う用途になるという意味ではここが大きな部分です。
繩田委員	二百数十台分が減るんですよね。
届出者（林田）	そうですね、来客用としては。
繩田委員	そのうちの54台分ぐらいが、ここだということですね。
届出者（林田）	そうですね。
塩見委員	御説明ありがとうございました。倉庫の部分は大きく減るので、あとそれ以外の階も微妙に減っていたりするかと思うんですけども、この辺はどういう利用に転用するのか教えてください。
届出者（佐藤）	200台ぐらい減るんですけども、先ほど申しましたように、3階に関しては駅施設関係を中心に、それ以外に西第二駐車場、別棟になるんですけども、屋上8階、9階は基本的に月極の転用にしたいと考えています。
塩見委員	私も西第一駐車場を割と使うんですけども、店舗のほうに行くところに階段がある階と階段がない階がありますね。ベビーカーなどを押して使うことが多いんですけども、階によってバリアフリーへの対応が違うので、何とかそこをもう少し改善していただけないかなという、ユーザーとしての意見ですけども、何か御対応とか、変更はございますでしょうか。
届出者（佐藤）	当初、20年前に建設したときには、店舗部分と駐車場部分の階高の違いがございまして、階高が合わせられるところに関しましては、店舗のほうにつないで乗れるようにはできるようにさせていただいています。駐車場の中でこの階であればつながっているという御案内をさせていただいておりま

	す。
中井委員	御説明ありがとうございました。ちょっとお願ひになるのかもしれません。駐車場には当然ハンディキャップのある人のために車椅子用を設置していただいていると思うんですけれども、ハンディキャップが外から見えるものだったらいいのですが、内部にハンディのある人の場合、車椅子のところに置いたら、外から見てわからないので、少し肩身の狭いような思いをされることもあると聞きましたので、例えば、京都府のおもいやり駐車場制度を使ったら、ステッカーがかけられるのですが、そういうことがありますので、今後検討していただいたらなと思います。
届出者（佐藤）	今後検討させていただこうと思います。ありがとうございます。
山田副会長	御説明ありがとうございます。変更後の状況をどのように計算なさるかということをお伺いしたいのですけれども、今までの実績を踏まえて、この台数まで大幅に減らすということで、今後どのように状況が変化するのかというのは読みにくい部分はどうしてもあります。しかもこちらの駐車場は、グランヴィア京都、ビッグカメラ京都駅前店と提携なさっているということで、そもそも台数の予測が難しいところかなと思いますので、駐車場台数の変更後に、この周辺施設とも連携をしながら、ちゃんと借りているのかどうかということを確認し、場合によっては、一部を現状回復するという必然性もあり得ると思うんですが、そのあたりの御計画をお聞かせ願えますか。
届出者（佐藤）	<p>これまでの傾向といたしまして、京都市では、「歩くまち・京都」の推奨を行っており、多分その結果があらわれているとは思うんですけども、ここ10年ぐらい、駐車場の利用がどんどん減っているところでございます。</p> <p>昨年の8月末に届出させていただいたんですけども、その直近の1年間の最大の滞留台数が942台であり、減少傾向にあります。今後さらに減っていくんだろうというふうに考えております。それ以外に、駐車場の利用に関しまして、我々が設けている駐車場以外に、長岡京、高槻、大津など駅前の駐車場を御利用いただいた方に、この駐車券を御提示いただければお買い上げ金額によるんですけども、サービス券を発行させていただいておりまして、それもだんだん御利用が増えているところでございますので、今後も直接車で来るという方はまだまだ減ると考えております。</p> <p>今後、施設をどう活用するかというのは検討するところはあるんですけども、今回は西第二駐車場の8階、9階、屋上の部分は月極でしばらく使うということを考えておりますので、一般のお客様の御利用が増えるという</p>

	ことであれば、月極の分を減らして、一般の時間貸しの対応にするということも可能ですので、そこは今後の御利用の実態を見ながら検討していくこうと思っております。
山田副会長	ありがとうございます。一般的な傾向は、確かにおっしゃるとおりなんだろうと思いますが、確認ですけれども、この申請を出されてから、今日に至るまで、この942台を超えた日はなかったということですか。
届出者（佐藤）	はい。
山田副会長	わかりました。場合によっては、月極ではなくて、個人使用に、時間使用に戻す計画はずっとお持ちでしょうか。
届出者（佐藤）	計画ではないですけれども、今回、駐車場の月極転用として174台ほどスペースがあるんですけれども、月極の契約をするというのは、5割も需要はないかなとも思いますので、その辺はある程度柔軟に対応できるかと思います。
山田副会長	ありがとうございました。ぜひ余裕のある御計画をお願いしたいと思います。
竹原委員	駐車場の台数の減少に当たり、ほかに活用もお考えということで、要望になるかもしれないですけれども、高齢化社会で、あえてパークアンドライドで来れないから車を使う方もいらっしゃるかと思うんですね。車が近くにないというようなケースがこれから逆に増えてくるんじゃないかなと思います。そうなってきますと、現在、身障者用の駐車場ということで、幅が3.5メートルというのが少ししか用意されていないので、例えば、面積的には余裕があるのであれば、1台当たりの広さというんですか、そういうものを少し広げることで、客層として車でしか来られないような方を取り込むことはできないかと思いまして、そういう形も考えていったらどうでしょうか。
届出者（佐藤）	今後、レイアウトの見直し等で、階層ごとの台数の変更は必要になるかもしれないんですけども、可能な範囲で、そうですね、バリアフリーが減っている西第一駐車場から店舗へ続いている階を中心に可能な範囲で身障者専用の広いスペースの駐車場のところを検討してみたいと思います。
繩田委員	参考までにお聞かせ願いたいのですが、パークアンドライドの推進はどのようにされているんでしょうか。
届出者（佐藤）	当初は大津駅周辺、高槻駅周辺の駐車場だけだったんですけども、その

	<p>後、店舗内やホームページでもお知らせさせていただきまして、3年前から長岡京の駅も駐車場に使えるという拡大をしておりまして、大々的なアピールまでしないんですけれども、御利用いただいているということもございますので、今後も提携できることがあれば、また増やす方向で検討したいと考えています。</p>
縄田委員	<p>月極駐車場を増やすために、どんどんパークアンドライドを推進されるとということではないんですね。</p>
届出者（佐藤）	<p>そういうことではないです。空いているところがもったいないというのがもともとですので、そこは我々もお店に来ていただくお客様を排除してまでというのは本末転倒だと考えておりますので、余裕のある部分を転用というふうには考えております。</p>
恩地会長	<p>もしわかれればですけれども、なかなか駅利用者とか、ほかの施設の利用者と区別は難しいのでしょうかけれども、キューブの利用者が何割ぐらいというのは調べたことはないですかね。</p>
届出者（佐藤）	<p>そこまで調査していないのですけれども、わかるとすれば、伊勢丹でサービス券を付与した数、キューブでサービス券を付与した数ということは調べることは可能です。ただし、キューブの場合は、ほとんど飲食店での御利用が中心ですので、実態としてどれだけかというのは難しいです。</p>
恩地会長	<p>できたらその辺も調べていただいて、もしかすると、ホテルグランヴィアやビッグカメラで急に利用が増えて、その結果としてキューブの利用者が増えるというようなことが起きないとも限らないかと思います。余りないのかかもしれないですけれども、そういうこともあるので、その辺少し調べられる範囲で調べていただいたほうが安心かなと思っています。お願いというレベルですけれども。</p>
	<p>ほかございませんでしょうか。</p>
事務局	<p>ほかに御意見、御質問はないようでしたら、追加資料請求の分について、お聞きしますが、事務局、何かありますでしょうか。</p>
	<p>先ほど会長がおっしゃった、いわゆるその駐車場全体の中におけるキューブ、伊勢丹の利用割合がわかればいいのかなという気はするんですけども。</p>
恩地会長	<p>何らか参考になるような資料があればありがたいなと思います。</p>
届出者（佐藤）	<p>実際の店舗を御利用されている方の一部にしかならないとは思うんですけども、伊勢丹の発行枚数、キューブの発行枚数ということは、調べれば</p>

	<p>わかると思いますので、そこは調べさせてもらってもいいですけれども。</p> <p>ありがとうございます。</p> <p>それは直近の過去3カ月とか、どのぐらいのデータが必要ですか。</p> <p>それはちょっとどこまでできるかということもあるとは思うんですけども、また細かいところは調整をさせていただきましょうか。</p> <p>やりやすい範囲でというふうに思います。あとできたら、パークアンドライドの利用実績が今伸びているので大丈夫だということをおっしゃっていたので、それについても何か裏づけになるようなデータがあればお願ひできるとありがたいかなと思います。</p>
事務局	<p>よろしいですか。</p>
届出者（佐藤）	<p>はい。</p>
恩地会長	<p>ほか委員の皆様方、いかがでしょうか。追加資料でほかに何かございますでしょうか。</p> <p>ないということであれば、これで届出者からの説明を終了いたします。御担当者の方どうも御苦労さまでした。御退席いただいて結構です。</p>
	(担当者退室)
	<p>それでは、続きまして、議題2ですね。議題2の「報告事項」について、事務局お願ひいたします。</p>
事務局	<p>報告事項ですけれども、今回3件ございまして、順に御説明させていただきます。</p> <p>まずは、資料2ということで、12ページをご覧ください。</p> <p>大規模小売店舗立地法に基づく市の意見についてということで、（仮称）新風館の市意見通知を行っております。</p> <p>1月18日ですけれども、設置者に対しまして、市としては意見がないということで意見なしの通知を行いました。</p> <p>11月の審議会で御審議いただきまして、その際に一部加筆・修正の御助言をいただきましたので、会長と文言について一部調整を行った上で意見通知を行っております。具体的には、付帯意見の部分ですね、12ページの3番、付帯意見のところの（1）で、公共交通利用促進について記載をしておりますのと、あと（2）について、もともと安全運転を呼びかけるというような表現だったんですけども、こちらを改めまして、安全確保に努めるというような形の表現となっております。</p> <p>詳細につきましては、12ページから14ページ、こちらをご覧いただき</p>

	<p>たいと思います。</p> <p>1件目の報告は、以上となります。</p>
恩地会長	<p>ただいまの報告事項につきまして、御質問、御意見等はございますでしょうか。</p> <p>必要な文言の修正をしていただきました。</p> <p>ではよろしければ、続けてお願ひしたいと思います。</p>
事務局	<p>続きまして、資料3、16ページをご覧ください。</p> <p>大規模小売店舗における地域・社会貢献活動等に関する調査についてというところでございます。</p> <p>こちらにつきましては、前回の審議会でも御報告をいたしましたとおり、大規模小売店を対象に地域貢献ですとか、社会貢献活動の実施状況を把握する調査を実施するということを考えております。</p> <p>まず、現状を把握しまして、最終的にはそれを踏まえた上で、届出の事前相談などを事業者から受ける際に、なるべく多くのこういった地域貢献・社会貢献活動ということを実施していただきこうというようなことを考えておりまして、設置者にそういうアドバイスを協議の時点で行いたいというふうに考えております。</p> <p>また、京都市としましても、そういう大型店の取組というのを積極的にお知らせすることで事業者のCSR活動のお手伝いにもなるのかなと思っておりまして、この調査をするものでございます。</p> <p>17ページ以降、確認をしていただきたいのですけれども、前回の審議会のときに委員の皆様からいろんな御意見をいただきましたので、そういう御意見なども踏まえまして、若干項目の修正をいたしております。具体的に書いていきますと、どこまでも増えていってしまうような状況でございますので、比較的抽象的な表現で、特に象徴的な事例などを並べるように考えております。</p> <p>具体的には、新たに書き加えた部分としては、高齢者向けのサービスが、最近言われておりますけれども、購入商品を宅配するというようなサービスだったり、こども110番というようなことで、子供の見守り活動への参加というような項目を新たにこちらのほうに加えております。</p> <p>2件目の説明としては、以上であります。</p>
恩地会長	<p>ただいまの報告事項について、御質問、御意見等はございますでしょうか。</p> <p>前回の議論を踏まえて、直していただいたりもしています。</p>

事務局	<p>よろしいですかね。そしたら次、3件目の報告をお願いいたします。</p> <p>3件目ですけれども、毎回御報告をいたしております、「立地法に係る計画一覧」の御説明をさせていただきます。</p> <p>資料4、21ページをご覧ください。</p> <p>まず1番ですけれども、手続中の届出案件についてですけれども、審議中となっておりますジェイアール京都伊勢丹については、先ほど状況説明を行いましたので、次回以降、答申案の検討を行いたいと思っております。</p> <p>続きまして、縦覧中の3件ですけれども、経済センターとホームセンター コーナン、ダイエー桂南店でございますが、こちらは現在、縦覧ですとか、住民意見の募集というものを行っておりますので、こちらが終わり次第、 質問及び届出者説明に入らせていただきたいと考えております。</p> <p>こちらの案件につきましては、22ページをご覧いただきまして、計画説明が今の予定では4月の予定ということになっております。</p> <p>続きまして、市意見通知というところには2件ございますけれども、それについて、西友桂店につきましては、審議会で表現の修正の御意見をいただいておりますので、現在、会長と調整中でございます。それからアバンティにつきましては、近日中に設置者に市の意見通知を行いまして、手続を終了する予定でございます。</p> <p>続きまして、2番、審議予定ですけれども、今御説明のとおり、次回については、2月の審議会については、ジェイアール京都伊勢丹の答申案検討を行います。次回の審議会でこの案件が結審した場合は、その次の3月の審議会は休会となる予定をしております。</p> <p>今後の受理案件についてですけれども、来月に高島屋京都店の変更届を受理する予定をしております。今、報道とかでもあるんですけれども、高島屋の南側に京阪グループによるホテルが建設中で、その低層階に商業施設が入る予定になっております。その商業施設が高島屋とブリッジでつながれるような構造になっていまして、届出上は高島屋の増床というような形になりました、高島屋の変更届が出るということになりました。</p> <p>また、こちら駐車場も整備されるんですけれども、今回新設されるその店舗利用というよりも、主に高島屋の利用という形で供されるという計画になつておりますので、事業者と事前協議等を行っているところでございます。</p> <p>それから、来月の審議会ですけれども、2月28日、水曜日の開催となつておりますので、御出席くださいますようにお願いします。次回はこちらで</p>
-----	---

	はなくて、いつもと同じ職員会館かもがわで開催する予定でございます。 報告は、以上となります。
恩地会長	ありがとうございます。 ただ今の報告事項について、御質問、御意見等はございませんでしょうか。 あるいは、前の報告の意見を含めて、全体的に何かないでしょうか。 よろしければ、次に移りまして、最後に議題3の「その他」ですけれども、 何かございましたら、御発言をお願いいたします。
	では、最後に、次回の審議会において、特に非公開とすべき部分はないよ うに思われますので、公開としたいと思いますが、皆様の御意見はいかがで しょうか。
	(「異議なし」の声)
恩地会長	御意見はないようですので、次回の審議会も公開といたします。 それでは、ここからは、進行を事務局にお返ししたいと思います。
萩原課長	会長、ありがとうございます。 皆様、御審議ありがとうございました。
	次回の審議会について、御連絡いたします。次回は、平成30年2月28 日、水曜日の午前10時から、場所は職員会館かもがわで行います。詳しく は改めて送付いたします開催通知を御確認いただきますようよろしくお願 いいたします。
	それでは、これで第169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、本当にありがとうございました。