

第 1 7 6 回

京都市大規模小売店舗立地審議会

議 事 録

日 時：令和元年5月8日（水）

午後2時00分～午後3時35分

場 所：職員会館かもがわ

●萩原課長 定刻となりましたので、ただ今から、第176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、御多忙中にもかかわらず、委員の皆様方には御出席を賜り誠にありがとうございます。

今回が今年度最初の審議会となります。事務局の体制でございますが、引き続き、草木商工部長以下、萩原、藤本、山田の体制で事務局を務め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。

まず、委員の方々の出席状況でございますが、本日は6人の委員に御出席いただいております。従いまして、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。

では続いて、お手許にございます資料を確認させていただきます。

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「カナート洛北届出概要及び検討資料」、資料2「新設店舗の開業報告」、資料3「立地法に係る計画一覧」を配付しております。

また、本日の審議案件となっております「カナート洛北 諮問書」の写し及び今後、公告・縦覧となる「住民意見書」の写しも置かせていただいております。これら資料の欠落等はございませんでしょうか。

なお、事前に送付しております審議案件の計画説明書につきまして、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。

それでは、審議を始めてまいりたいと思います。恩地会長、よろしくお願いいたします。

●恩地会長 ではこれより、議題の順に議事を進めてまいります。

まず、議題1の「平成30年11月届出案件 カナート洛北に係る諮問及び届出者説明」です。最初に、京都市から諮問を受けたいと思います。よろしくお願いいたします。

●萩原課長 席上に配付しております諮問書をご覧ください。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。

なお、本件について諮問の了解をいただけましたら、引き続き計画説明を行ってもらうべく、届出書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。

●恩地会長 ただいま市長から諮問を受けました届出案件について、まずは事務局から概要説明をお願いします。その後引き続き、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)

●事務局 では、お手許の資料の2ページをご覧ください。

広域位置図になっております。当該店舗は、左京区の高野川沿いにある川端通に面した場所に位置しております。川端通は川沿いで、普段から交通量が多い場所でございます。

また、計画地の東側に同じ系列のスーパーであるイズミヤ高野店が位置しております。続きまして、3ページをご覧ください。

公告内容を掲載しております。届出者はエイチ・ツー・オーアセットマネジメントと三井住友信託銀行の連名となっております。

続きまして、届出事項ですが、本件はカナート洛北の増床に係る変更届出となっております。

変更内容としましては、大規模小売店舗の店舗面積は18,832㎡から29,448㎡、駐車場の収容台数は686台から760台、駐輪場の収容台数は691台から566台、荷さばき施設の面積は415㎡から402㎡、廃棄物保管施設の容量は150.5m³から137.2m³、駐車場の出入口の数は入口3箇所、出口3箇所から入口2箇所、出口2箇所、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8時までから午前6時から午後9時までに変更となります。

駐輪場の台数が減っていることにつきましては、現在の利用状況や条例に基づく付置義務台数などを考慮した上で設定されたものでございます。後ほど改めて届出者から詳細な説明があると思います。

また、荷さばき施設の面積が減っていることにつきまして、変更前の計画は、隣にホテルが建っており、そのホテル内の商業施設の荷さばき施設の面積も含んでいたため、今回、数字の上ではその分が減っています。

続きまして、4ページの(3)変更届出年月日ですが、平成31年12月1日ということで、年内の変更を予定しております。

続きまして、6ページと7ページは施設の位置図になっております。6ページが変更前、7ページが変更後の図面です。

まず、変更前の図面について、当時は店舗東側にホテルがございまして、その1階から3階に物販店舗や飲食店が入ってございました。そのほか、1階に平面駐車場と駐輪場を確保していました。

続きまして、変更後の図面について、変更後は売場が大幅に増床となり、駐輪場がぐるりと施設の周りを囲むような形で配置されております。

また、駐車場につきましては、増築する建物の上層階に設置される計画になっております。

続いて9ページをご覧ください。意見書及び地元説明会における意見等の概要でございます。

まず、住民意見書の提出が1件ございました。詳細につきましては、席上に配付しております意見書の写しを御確認していただきたいと思っております。

概要としましては、9ページに記載のとおり、増床に伴う来客車両の増加により、店舗

北側及び南側の生活道路への負荷が大きくなり、交通渋滞や排気ガス噴出等による周辺環境の悪化が危惧されるため、以下のとおり、店舗を利用する車両をより適切に処理できる方策を求める。

施主と住民の協議の場において、施主は店舗から幹線道路である北大路通に抜ける通路の整備の可能性を示唆した。他地域の大規模小売店舗の事例等も踏まえ、当該地においても、積極的かつ斬新な対策を検討、実施してほしい。

当該店舗開設時に近隣住民は渋滞緩和のため、店舗南側出口から川端通へ抜ける道路の三車線化を要望したが、不完全な整備に留まっており、引き続き、三車線化等の整備を図ってほしいとの意見が提出されています。

続きまして、説明会の意見についてですが、お手許の資料の11ページから21ページに説明会の報告書をお付けしております。

9ページにその概要を記載しております。主な意見としては、騒音について、駐車場におけるハンドル据え切り時のスリップ音が懸念されるため、配慮をお願いしたい。

それから、交通について、高野東詰交差点（地点1）における休日の交通量調査について、午前11時台がピーク時間帯となっているが、夕方の方が多いと感じるため、当該時間帯の結果も示してほしい。

高野東詰交差点（地点1）における車線別混雑度について、南流入の値が高いため、信号サイクルの変更等の改善策を講じ、川端通の混雑緩和を図ってほしい。

川端通の交通負荷の緩和のため、北側敷地の買収等により、店舗北側出口から直接北大路通に抜けるための道路の整備を図ってほしい。

付属施設について、店舗北側の廃棄物保管施設から生ごみの臭いがすることがあるため、対策をしてほしい。

その他の運営面について、店舗南西交差点からのバイクの歩道走行が見受けられるため、安全対策をしっかりと行ってほしい。

当該店舗の開業時に運行していたシャトルバスについて、再運行を検討してほしい。

店舗利用者以外の駐車場の利用を抑制する対策は考えているか。

増築棟南面に新たに設置される駐輪場の安全対策は考えているか。

飲食店舗に限り開店時間を早める可能性を示唆されたが、駐車場の利用可能時間帯も変更になるのか。

店舗南側出口には交通誘導員が常駐することで自治会と合意しているが、時折不在の時間帯があるため、注意いただきたい。

増築棟2階のフードコートや東側の歩行者自転車通路から隣接するマンションへの視線を遮るための対策をお願いしたい。

フードコートからの臭気対策はどのように行う予定か。

店舗のリニューアル後、定期的に地元住民との話し合いの場を設定してほしいといった意見が寄せられておりました。

続きまして、資料の22ページをご覧ください。

事務局で現地を確認した際の現況の写真で、4月11日の午後2時頃に確認をしてまいりました。24ページの位置図とあわせてご覧ください。

まず、写真の①、②番は全体写真です。②番が増築棟で、現在、工事中でございます。続きまして、③番以降が周辺道路の状況です。

④番が川端通沿いの入口の状況で、写真でも確認できますとおり、警備員がこの場所に3名常駐しているという状況でした。

また、⑥番は店舗南側の道路の交差点の写真になっておりまして、住民意見で、南側の交差点の三車線化を要望する声がありましたが、当該道路を指しており、ここに右折と左折それぞれの車線をつくってほしいという要望でございました。

続きまして、⑨番は店舗北側の道路から川端通に合流する交差点となっております。ここにも警備員が1名配置されております。

また、⑪番以降が駐輪場とバイク置場の様子となっております。もともとホテルがあったときに、増築部分にあった駐輪場が、現在、工事のため撤去されておりまして、川端通に面した敷地、あるいは店舗の北東面にあります既存の駐車場の空きスペースに駐輪部分を臨時に確保しております。

現地調査では、自転車の数は多いように見受けられましたが、道の外や公道の部分に駐輪しているということはありませんでした。

また、道路の渋滞状況ですが、先ほどの写真の③番のとおり、川端通の北行きにつきましては、店舗北側の高野東詰交差点を先頭に、常時何百メートルかの渋滞があるという状況でございます。

先ほどの店舗南側道路の流入の部分もそうですが、ここから頻繁に退店車両が川端通に流入するところが影響しているのですが、もともと川端通自体がほかに逃げるような道がないということもありまして、この店舗の影響というよりも、もともとの道路の形状上、どうしても交通量が多い道であると考えております。

報告は以上となります。

●恩地会長 ありがとうございます。

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すので、事務局お願いいたします。

●事務局 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、続きまして、届出者から計画の説明をしていただきます。

簡単な自己紹介の後、着席の上、御説明をお願いいたします。

●届出者(下地) いつもお世話になっております。今回の施主でありますエイチ・ツー・

オーアセットマネジメントの開発担当をしております下地と申します。どうぞよろしくお願い致します。

●届出者（田村） 同じく、エイチ・ツー・オーアセットマネジメントの建築設備を担当しております田村と申します。よろしくお願い致します。

●届出者（天保） 同じく、エイチ・ツー・オーアセットマネジメントの開発を担当しております天保と申します。よろしくお願い致します。

●届出者（藤井） 本件の施工と設計を担当しております竹中工務店の藤井と申します。よろしくお願い致します。

●届出者（村田） 大規模小売店舗立地法の申請手続きを担当させていただきました阪急設計コンサルタントの村田と申します。どうぞよろしくお願い致します。

それでは私から、計画概要について説明させていただきます。

お手許の変更計画説明書の1ページをご覧ください。

まず、店舗名称は、カナート洛北でございまして、所在地は記載のとおりでございます。建物設置者は、エイチ・ツー・オーアセットマネジメントと三井住友信託銀行の二社でございます。

続いて、2ページ、3ページをご覧ください。

届出事項につきまして、今回は店舗面積の増加が1つの大きな変更部分であり、18,832㎡から29,448㎡に増床する計画です。

駐車場は686台から760台に増加させる計画になっております。

駐輪場につきましては、後ほど図面に従って説明させていただきますが、ホテル部分の敷地に大きく駐輪場ございました関係もありまして、691台から566台に減少しますが、全体収容台数としては700台程度の収容能力がございます。

その他附属施設につきましても、ホテル部分の荷さばき施設やごみ保管庫がなくなっていることから、荷さばき施設については415㎡から402㎡、廃棄物保管施設は150.5㎡から137.2㎡に変わってございます。

同様に、駐車場の出入口につきましても、ホテル部分がなくなったため、入口2箇所、出口2箇所になっております。

荷さばきの作業時間帯につきましては、新しくテナントも入るといってもございますので、1時間だけ延長しております。

図面に従って説明したほうがわかりやすいと思いますので、図面3をご覧ください。

こちらは地下1階でございまして、建物としましては、この青色の部分が今回の敷地境界になってございます。ただ、建物につきましては、ご覧のとおり、片側に寄っていると

いう計画になっております。

続いて、図面4をご覧ください。

こちらが変更前の建物配置図になっております。カナート洛北の東側にホテルがありまして、ホテル内に一部物販店舗やサービス施設が入っておりました。出入口や駐輪場、ごみ保管庫、廃棄物保管施設もホテル用のものが設置されていましたが、今回の建て替えに伴ってなくなるということでございます。

続いて、図面5をご覧ください。

こちら旧建物の構成図でございまして、2階のフロアがこのような形で運営していたということでございます。

続いて、図面6をご覧ください。

3階が駐車場になっておりまして、変更前の時点では旧ホテルのロビーなどがございました。

続いて、図面7をご覧ください。

こちら旧ホテルの事務所や駐車場のフロアになってございました。

続いて、図面8をご覧ください。

こちら旧ホテルの客室や駐車場のフロアになってございました。

続いて、図面11をご覧ください。

変更後の建物配置図ですが、旧ホテル部分を増築させていただきまして、ピンク色に塗っている部分が売場になる計画となっております。

駐輪場につきましては、ご覧のとおり、各方面からお越しいただいても収容できるような構造となっております。また、出入口につきましては、現状と同じ運用とする計画となっております。

続いて、図面12をご覧ください。

こちらは2階平面図でございまして、8,600㎡程度の売場をつくりまして、フードコートなどを併設するという計画となっております。

続いて、図面13をご覧ください。

駐車場につきましては、今回増築する部分と合体させまして、広く利用していただく計画となっております。新しいテナントが入りますので、3階部分に屋内に囲まれたスペースに荷さばき施設を増設する計画となっております。

続いて、図面14ですが、3階と同様、こちら駐車場となっております。

続いて、図面15をご覧ください。

こちらは屋上になっておりまして、ご覧のとおり、新たに設備置場等を配置する計画となっております。

続いて、図面17をご覧ください。

来退店経路図ですが、こちらが増床後の来店車両の経路となっております。今までの経路を踏襲する形となっておりますので、何か新しく出入口を設けてルートが変わるという

ことはなく、これまでどおりのルートを引き継いでいく経路計画になっております。

続いて、計画説明書の9ページをご覧ください。

交通に関連しまして、駐車場収容台数と交通処理計画について説明させていただきます。

まず、駐車場の利用台数の増減予測といたしまして、既存店舗でございますので、現状の駐車場の台数もカウントいたしまして、それに基づいて駐車場収容能力の検証を行っております。

10ページに記載のとおり、年末年始は除外しましたがけれども、年間3番目に多い来客日の来場者数で、その駐車場の調査結果を補正して、どれくらいの容量が必要かというような検証を行っております。それでいきますと、年間最大で760台が必要で、それに対して819台の収容台数を確保したうえで、760台を届出台数とさせていただきます。

続いて、12ページをご覧ください。

来店車両の予測としましては、こちらも現状の発生交通量を交通量調査に含んでおりますので、新たに増設する部分の店舗面積比率から指針の計算式に基づいて発生交通量を算出しております。これによりますと、売場面積等から予見される交通量としましては、180台ということでございますので、これをピーク1時間の交通量に上乗せする形で交差点解析を行っております。

その予測結果につきまして、21ページをご覧ください。

交差点飽和度の予測につきましては、高野橋東詰交差点（地点1）及び計画地南西交差点（地点2）の2箇所を調査し、最も高いところでも0.581という結果になっております。

また、車線別混雑度をそれぞれ示しておりますが、基準値1.0に対しまして、最も高い地点（地点1高野橋東詰交差点）で0.904という結果になっております。こちらにつきましては、川端通の南流入ということでございますので、川端通を南から北に上がっていかれるお客様の交通量が混雑しているという結果になっております。

続いて、騒音の予測結果について説明させていただきますので、図面2をご覧ください。

今回増築するに際しまして、A～Gの7箇所を予測地点としておりまして、これはどういった観点で予測地点を配置したかといいますと、それぞれの住居地点、例えば高野川ハイツさんのA、B地点やその横にあります、最も近接するリバーパレスさんのC地点など、それぞれのマンションごとで騒音予測を行っております。

地点a～gにつきましては、敷地境界上の最大騒音、今回、夜間の時間帯には営業時間がかかりませんので、室外機等の定常騒音を最大値の評価として予測を行っております。こちらの予測地点の配置をご覧くださいつつ、予測結果について説明させていただきます。

等価騒音の予測結果につきましては、計画説明書の35ページに記載しております。用途地域は近隣商業地域がメインでございますので、一部道路を挟んだ南側や東側が第一種住居地域や第二種住居地域になっております。昼間の等価騒音については、最も高い時点に

おきまして基準値60に対して55デシベル程度ということでございますので、等価騒音レベルの予測結果としましては、全て環境基準を下回る結果になっています。

また、夜間の等価騒音については、非常に小さな値となっております、もともと営業時間を夜間の時間帯にかからない時間に設定しているということが1つのポイントとなっております。

夜間の最大値の予測につきましては、38ページ、39ページに記載しております。

こちら基準値50デシベルに対しまして、高いところでも30デシベル程度ということですので、騒音の影響としましては、非常に軽微な状況ではないかと考えております。

続いて、住民説明会の状況等につきまして説明させていただきます。

今回、説明会を2回開催させていただきました、いろいろと御意見をいただきましたが、まず、交通の観点では、川端通の日常的な混雑や南側道路の混雑等の質問がございました。

もう一つ大きな部分としましては、道路を挟んで北側にドラッグストアがありますが、こちらを買収して北大路通に直接つながるようにスロープをおろすなど、道路を整備して、南側道路の混雑緩和に寄与できないかという質問がございました。

大きな質問はそのような内容でしたが、その後も任意の説明会を何回か開催しております、3月8日も開催し、報告をさせていただいている内容がありますので、その点につきましても御説明させていただきます。

立地法の説明会でも臭気の問題や路面の音の発生に関する問題等の質問がありましたが、説明会の後に我々も検証をいたしまして、例えば路面塗布剤の検証を行ったり、臭気につきましては、脱臭フィルターの導入を決めるなど、住民様の御要望につきましては、できるだけ反映させていただいた計画となっています。

一方で、今回意見書が提出されていると思いますが、そちらにつきましては、これまでお話し合いをさせていただきました計画の中で、最後に課題として残っている内容でございます。

一点は先ほど申し上げました、北側のドラッグストアを買収するなどして、通路を設ける又はスロープを設置するなどの変更計画を考えてくださいというご意見です。

もう一点は、南側の道路について、丁字の交差点を三車線化して、車両の入退場をスムーズにできるような構造にできないかというご意見です。

これらにつきましては、任意のものを含め、何度も説明会をさせていただきましたが、すごく大きな話でございまして、課題として残っていた部分でございます。

一点目のドラッグストアの買収につきましては、当然ながら、買収等は難しいのですが、所有者に住民様の要望がありましたので御挨拶させていただき、賃貸借等についてお話をさせていただきましたので、それを3月の任意の住民説明会で御説明いたしました。

二点目の三車線化につきましては、以前から御要望を受けていたのですが、道路幅員が非常に狭い状況でございまして、そこを拡幅するとなりますと、歩道をかなり縮小することになります。この歩道を縮小するとなると、非常に大がかりな検証がございましたので、

そこについては御容赦いただきたいと考えております。

当該地は、かつて、パチンコ店の出店計画がありまして、その際に住民の反対運動が起き、活発化したエリアです。我々が今回事業化するに際しても、やはり住民さんとの話し合いを一番に考えてきたという経緯がございます。これまで20回弱ぐらいの説明会を開催しております。大きなものでいきますと、まちづくり条例や立地法の説明会ですが、説明の要望があった際には、拒否することなくお伺いして説明をさせていただいております。

意見書が1通、事務局として提出されているという状況がございますが、確かにそれはなかなか難しい大きな課題でもございまして、これまで話し合いを進めてきたことを継続して、引き続き真摯に対応していくことにより、さらに理解を深めていただけるのではないかと考えております。今後とも引き続き、住民様の御意見等に耳を傾けつつ、運営してまいりたいと思います。

●恩地会長 ただ今の説明につきまして、委員の皆様から御意見、御質問はございませんでしょうか。

●山川委員 三点教えていただきたいのですが、一点目は廃棄物の保管について、臭気フィルターを付けるという対策を立てられたということですが、そもそも密閉していたというふうに書かれていたのですが、何故臭いが出ていったのか、検討・調査されていれば教えていただければと思います。

二点目は、今度、拡張によって従来あった保管施設がなくなるということですが、移転するわけではなくて、なくなるということなのかどうかお伺いしたいと思います。

三点目は、36ページの騒音のところですが、地点Fについて、高さが高くなるほど騒音の値が大きくなっているのはどのような理由でしょうか。

●届出者（村田） まず、脱臭フィルターを設置する経緯でございますが、フードコート等からの排気を屋上から排出する計画になっておりまして、風が強い日は迷惑がかかるようなことがないか住民から懸念される声があったためです。そのような御要望を徹底して配慮するという観点から、脱臭フィルターを設置するという経緯に至っております。

二点目の廃棄物保管施設が減るということでございますが、従前はホテルがありましたので、そのごみ保管庫がなくなるということでございます。既存の部分につきましては、現状の施設を踏襲してまいります。

三点目の騒音について、室外機等の置場には壁を設けており、壁で減衰する効果というのが、壁で一回クッションをします。下で予測をしていますので、どうしてもエッジがきいている部分は数値が低くなります。予測地点が上がるほど、この壁のエッジが少なくなってくるので、騒音の漏れが徐々に大きくなっていくということから、上にいくほど壁

の影響が少なくなるということから高くなるということでございます。

●山川委員 脱臭フィルターを付けられたのはわかったのですが、住民説明会では、これまでに、臭いがしていたという話だったと思いますが、その辺の理由がどうだったのか確認されていれば教えてください。

●届出者（村田） これまでも臭いがしていたのは北側の保管庫でございまして、北側の道路を通過する際に臭気が感じられたという御指摘がございました。既存施設で臭気が発生していることについて、気づいてなかったということもございましたので、店長に報告し、確認しているところでございます。

●塩見委員 地点1（高野橋東詰交差点）の交差点飽和度が低い値になっていますが、直感的に割と混雑しているイメージがあるため、何故こんなに低いのかということと、実際に観察されて渋滞はどれくらい発生していたのかについて教えていただきたいです。

また、入退店車両経路について、店舗北側の出口①から出ますと、すべての車が川端通を左折し南へ向かうことになっていますが、右折して北行きにも行けると思います。その場合、南行きの交通の流れを遮ったり、地点1（高野橋東詰交差点）から続く信号待ちの列に無理やり入っていく車が発生すると思いますので、川端通を右折させないための対策、あるいは入口①から入ったとしても出口②から出ることができるような駐車場内の動線設計になっているのか、その辺をお伺いさせていただきます。

●届出者（村田） まず、北大路川端の状況ですけれども、何故処理能力が高いかということ、単純に車線数が多いためです。交通のボリュームと車線数の関係性で、どうしても小さい交差点でボリュームが多いと高い値が出るのですが、こちらは三車線という状況でございまして、かなりの交通量があってもスムーズにいきます。

ただ、川端通を南から北に上がる場所は車線別混雑度が0.9という数字が出ていますので、混んでいるのは確かでございます。

それでいきますと、この交差点という意味でいうと、飽和度自体は大したことはなくても、各車線を細かく分析していくと、川端通については南北で混雑します。ただし、東西の通（北大路通）で結構スムーズにいつているということがありますので、そのときには下がってくるというようなことかと思っております。

また、出口①から出た車の右折対策について、当該ポイントには年中ではございませんけれども、ほぼ誘導員が常駐の状態であり、特にピーク時間帯につきましては誘導員を配置し、左折アウトを誘導しています。

このような状況もあり、南側の出口②を利用するお客さんが多いと考えており、その南側の混雑を緩和することが今回の1つの課題でございまして、いろいろと路面表示を全面

的にやりかえるなど、対策の見直しを行っているということでございます。

駐車場内の動線計画については、今回、全面的に見直しました。どうしたらいい建物ができるのか内部でも相当議論しまして、ご覧のような形の経路になっております。できるだけシンプルな動線とし、かつ交錯を少なくしています。

●塩見委員 この駐車場で、どの出口からも出られるように誘導されるのですか。増築した際は、場内で既存棟と増築棟がつながり、場内でどの方向に行けばどの出口から出ることができるのかわかるようになっているということでしょうか。

●届出者（村田） そうということです。

●塩見委員 なかなか駐車場内の設計が複雑になっているように思いますので、駐車場内での事故もかなり懸念されるような形かと思います。

●届出者（村田） 駐車場内につきましては、現地視察の際にご説明させていただきます。

●島田委員 お手洗いの設置状況について伺いたいのですが、今回大きく増築されるということで、お手洗いも新たに設けられると思いますが、多目的なお手洗いや車椅子やストーマなどへの対応ができるお手洗いがあるかどうか教えていただけますか。

●届出者（田村） 多目的トイレは既存棟側でございます。そちらのほうにオストメイト対応も今回の改修工事として取り組んでまいります。客用トイレにつきましては、増築棟の側ではB1階と2階に改めて増設いたします。

ただ、利用度の少ない既存棟の一部の場所に関しましては、トイレをほかの用途に変えて、もっと利用しやすいような取組をこれからやっていこうと考えています。

●島田委員 もう一点伺いたいのですが、館内ベビーカーの貸出等は行っていらっしゃいますか。

●届出者（田村） 運営に関しまして、これまではイズミヤが建物全体の管理を行っていましたが、この4月から阪急商業開発が受け持ちましたので、そちらで改めて店づくりを取り組んでいくという形になったばかりでございます。そちらでベビーカーの貸出等も今後やっていくということでございます。

●恩地会長 交通のことに住民の皆さんも関心が高いので、そこについていろいろとお聞きしたいのですが、9ページが実態の滞留台数の値ですよね。実態調査の値を基に増床後

の駐車場の台数を考えていこうということで10ページの計算がされており、増床面積を考慮した補正と年間3番目の来客数に合わせた補正をしているということですね。その結果、必要台数が760台になるという計算ですけれども、モデル式より実績をもとに計算するほうが、より正確になると思うのでいいと思います。

ただ、少し抜けているのではないかと思われるのが、平均駐車時間係数です。今現在どれくらいの平均駐車時間を想定されているかということなのですが、一般論としては、増床すると行くお店が増えるので、駐車時間が増えるという傾向が想定されますよね。そうすると駐車台数は少し増える方向にいくはずですが、そこが抜けているような気がします。

●届出者（下地） 今の運用上では、入口の機械において自動で駐車券を出して、レシートとその券でもってお金を徴収するというアナログなことをやっているのですが、現状、レシートさえあれば購入金額に関わらず通過させる運用をしていますので、少しでも買い物をすれば長時間駐車することが可能になっています。今後、料金システムなどを見直し、最低購入金額の設定や駐車料金の変更を行うことで、駐車時間に対して一定の制限をかけることを考えております。現状、不必要な長時間駐車も多いのが現状でして、その辺は今後、対策をしていきたいと思っています。

●恩地会長 9ページの実態調査の値からから考えると、4月22日（日）の滞留台数を合計すると3,738台になると思います。これを入庫や出庫の台数で割り算すると、大体の平均滞留時間が算出でき、当該日では概ね1時間になっています。

しかしながら、私の感覚的には、もう少し長い時間駐車しているのではないかと考えますので、先ほどおっしゃった対策を行うなど、もう少し厳しくコントロールすれば滞留時間が短くなり、駐車台数が減る可能性もあると思いますので、慎重に状況を見ていただければと思います。

また、12ページの増床後に伴う発生交通量について、ピーク時で1時間当たり180台増えるということモデル式を基に算出していますが、これは9ページの実績を見ると、4月22日（日）の入庫のピークは434台（14時台）で、これが1時間の交通量です。これが今の補正係数で、概ね $1.564 \times 1.20 \approx 1.87$ 倍ぐらいになります。そうすると、台数としては、370～380台増えることになり、増床に伴う発生交通量としては、今想定している180台の倍ぐらいになりますが、そうすると大分計算が乖離してくると思いますが、いかがですか。

●届出者（村田） こちらにつきましては、確かに先生のおっしゃるとおり、これを年末年始等の数字に補正した値とはなっていないのですが、少なくともこの12ページの計算につきましては、現状のカナートのお客様の台数が交通量に既に含まれている状況で、さらにどれくらいのプラスアルファがあるのかという検証でございまして、180台が純増

するという計算式になっております。その意味でいいますと、先ほど申し上げた434台という数字につきましては、既に交通解析に含まれている状況でございますが、これにプラスアルファ数字が上乗せされるという検証を行っています。

ただ、先生がおっしゃるとおり、年末年始等は180台を超えることが想定されますが、駐車場の処理能力という観点では、年間最大を対象にしたベースで計算させていただきましたが、駐車場の交通解析という観点でいきますと、現況交通量に対する交通量の解析で行わせていただいたということでございます。

●恩地会長 増床に比例してお客さんが増えるとは限らない面もありますが、駐車場の収容台数が充足なくなる可能性はあるということは頭に入れておかなければいけないので、そういう場合に、先ほどおっしゃったように駐車時間をコントロールするような方策や公共交通機関の利用促進等、必要に応じてすぐに導入できるように準備しておくなど、あらゆる方策を念頭に置いていただきたいと思いますので、よろしくお願いします。

●届出者（村田） はい。ありがとうございます。

●縄田委員 敷地境界に一番近い建物はリバーパレスさんだと思いますが、1階には緑地等を今回設置されているのですが、リバーパレスさんへの配慮に関してはどのような配慮をされているのでしょうか。

●届出者（村田） 図面18をご覧ください。

いわゆるC地点でございますが、ちょうど店舗の通路の部分に該当しておりまして、まずこちらの部分につきましては、従前からこちらにはずっと通路を設けており、基本的には一番近接する住居ではありますが、单身向けの住居でございますが、現状から大きく変化をさせるような構造にはしません。

また、店舗の東側につきましては、今回、緑地を多く配置しますので、一長一短の部分はあるかと思いますが、大きく変化をさせずに、さらに緑地を配置するレイアウトにさせていただければと考えています。

●縄田委員 今までは結構間隔を確保して駐輪場が設置されていたように見受けられましたが、変更後も大きくは変わらないという理解でよろしいでしょうか。

●届出者（村田） 変更前の図面が、ちょうどホテルがまだあった時分の状況でございますので、随分変わっておるというような状況はあるのですが、著しく変化を供するような形のレイアウト変更は考えていないということで御理解いただければと思います。

●恩地会長 最後に、住民の皆さんの関心が高いということもありますので、先ほど申し上げたように交通の点ではいろいろと心配な点がありますので、説明会でもおっしゃられていたと思いますけど、ぜひ住民との話し合いの場を今後も設けていただくようよろしく願いいたしたいと思います。

●塩見委員 地域柄、自転車や歩行者がすごく多いところで、歩道を走る自転車も多いと思います。その辺の安全対策といますか、駐輪場が分散されたので、来店するお客さんは一番近い駐輪場を利用するので、このあたりでうろうろする自転車が減るとは思いますが、なるべく一般の歩道を歩いている歩行者と来店する自転車の動線が重ならないようにするなど、そういった配慮を行っていただければと思います。

交通整理員の方にも、車だけではなく、歩行者や自転車についての安全についても配慮いただけるようにしていただければと思います。

●恩地会長 そういたしましたら、ほかに御意見、御質問がないようでしたら、追加資料請求の有無について事務局にお伺いします。

●事務局 特にございませませんが、会長がおっしゃる部分は、住民の関心も高く、駐車料金も含めて幅広く考えなければならぬという御提案はそのとおりののではと思います。そういった状況を踏まえた、さらに踏み込んだ交通量に対して検討できる範囲での対策の御提示は可能でしょうか。

●届出者（村田） ソフト面や運営面での対策は当然考えていますし、資料提出については可能です。

●恩地会長 追加資料については、今議論があったような方向で出していただくということをお願いしたいと思います。

今は交通の追加資料の話を申し上げましたが、ほかに何か追加資料の必要なものがありますでしょうか。

追加資料については、先ほどの件だけということで、ではこれで届出者からの説明を終了いたします。御担当の方は、どうも御苦労さまでした。

続きまして、議題2の「報告事項」について、事務局お願いいたします。

●事務局 では、お手許の資料の26ページ以降をご覧ください。

新設店舗の開業報告ということで、昨年度に開業しました店舗について、簡単に御報告させていただきます。

まず、京都ゼロゲートでございます。

当初は（仮称）京都四条通開発計画という案件名で御審議いただいております、京都市下京区の四条高倉にあるビルでございます。御存じの方もいらっしゃるかと思いますが、現状、アップルストア京都がテナントとして入居しているビルでございます。

写真にありますとおり、駐車場につきましては隔地で、駐輪場は地下に設置されており、駐輪場の利用としましては非常に少ないというような状況です。特段、駐車場にしましても、廃棄物保管庫、荷さばき施設にしましても運用上、問題点は見受けられませんでした。

続きまして、27ページをご覧ください。ホームセンターコーナン山科勸修寺店でございます。

こちらはバス通りに面した敷地を1.5メートルほどセットバックしまして、歩道スペースとして事業者が提供するというような案件でございました。予定どおり一部セットバックして利用者が歩行しやすいようになっているというところと、あと、写真③に少し見えますが、地域住民用のごみの集積所の設置に御協力いただいております。

続きまして、28ページはカナートモール伏見店でございます。

こちらはキーテナントが1階のスーパーイズミヤでございまして、そのほか医療品や飲食店、クリニックが入居しているビルでございます。店舗は国道24号沿いということで、右折入庫に関して、警察からも厳しい指摘があったこともあり、右折禁止の看板や警備員が適切に配置されております。従いまして、視察に行った時間は夜ではありましたが、右折入庫する車は、ほとんどございませませんでした。

続きまして、29ページは京都経済センターでございます。

こちらについては、商工会議所や京都府・京都市が中心となって設置した施設でございますが、1階のキーテナントとして大垣書店、そのほかポケモンセンター等の物販施設が入居しております。こちらについても、もともとバスターミナルと駐車場があったということもありますし、街なかの非常に便のいいところでもありますので、路上駐車やバスとの交錯を懸念する声が住民から出ておりましたけれども、現地調査に行った段階では、特段、路上駐車や違法駐輪は見受けられませんでした。また、事業者の当初の説明どおり、荷さばき施設にも警備員が配置されており、適切に運用されておりました。

続きまして、資料の3のほうの報告に入らせていただきます。

32ページをご覧ください。立地法に係る計画一覧でございます。

まず1番、手続中の届出案件ですが、審議中の案件は、先ほど御審議いただいたカナート洛北の1件でございます。

縦覧中の案件につきましては、今後御審議いただく（仮称）京都生協山科計画を初め5件でございます。

また、2番の審議予定ですが、次回につきましては、（仮称）京都生協山科計画及び（仮称）ニトリ向島ニュータウン店の新設案件の届出説明と本日御審議いただきましたカナート洛北の答申案検討を行いたいと考えております。

また、次回の審議会でございますけれども、6月5日の午後1時から、京都経済センタ

一の会議室にて開催の予定をしております。

また、次回は新設届出2件の現地視察も行う関係上、開催時刻を少し早めに設定しておりますので、御注意ください。

最後に、33ページをご覧ください。

これも御説明しておりますとおり、今月、来月と新設案件がいくつかあり、それ以降も継続して案件がありますので、今後しばらく審議会の開催が続く見込みでございます。どうぞよろしくお願いいたします。

報告は以上になります。

●恩地会長 今回の報告について、御質問、御意見があればお願いしたいと思っております。いかがでしょうか。

ないようでしたら、続いて、議題3の「その他」です。その他について、何かございましたら御発言をお願いしたいと思っておりますがいかがでしょうか。

特になければ、最後に、審議会の公開についてお伺いいたします。

次回の審議会について、現時点では特に非公開とすべき部分もないように思われますので、公開にしたいと思っておりますが、よろしいでしょうか。

(異議なしの声)

●恩地会長 それでは、御異議もないようですので、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ます。

●萩原課長 皆様、御審議ありがとうございました。次回の審議会でございますが、次回は令和元年6月5日水曜日の午後1時から、京都経済センターの会議室にて行います。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176回京都市大規模小売店舗立地審議회를終了いたします。

皆様、長時間ありがとうございました。