

第184回

京都市大規模小売店舗立地審議会

議事録

日時：令和2年7月3日（金）

午前9時30分～午前11時00分

場所：京都経済センター

●藤田課長 定刻となりましたので、ただ今から審議会を開催したいと思います。

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。

今回は年度第1回目の審議会となりますので、まず最初に萩原商業イノベーション担当部長から一言挨拶を申し上げます。

●萩原部長 皆様、おはようございます。新型コロナウイルスの関係で、ソーシャルディスタンスという形で少し幅は広めに取りさせていただいておりますけれども、京都市におきましても、6月19日に府外以外からの移動が認められて以降、対面での会議が徐々に始まっており、この会議に関しましても、皆様方からの御了承もいただいたというところでございますので、対面で開催させていただきたいと思っております。どうぞよろしく願いいたします。

新型コロナウイルスの関係でございますけれども、やはり、商業界にも非常に大きな影響がありまして、大型商業施設についてはテナントの閉店時期が少し早まったり、新規開業につきましても、少し時期が遅れるといった影響が出ているところでございます。ただ、現在受付申請しているものにつきましては、コロナ前からの案件でございますので、そのまま順調に進めるところでございますけれども、新たな生活様式の下での商業施設の在り方ということも先生方の御意見を踏まえながら、環境面や交通面、地域との絆といった商業施設との間の大事なところも、この会議の中で皆様方から御意見をいただければと考えております。

また、本市の組織改正により、商業振興課がなくなりまして、地域企業イノベーション推進室という形で、課長としては商業振興課長はいるのですが、係員等々につきましては、そういう枠を超えて中小企業対策でございますとか、またはベンチャー創出につながるようなスタートアップ企業、商店街、商業施設、各種業界団体、そういったところで横串を貫いた形で組織改正が行われておりますので、これまで以上に広域的な観点から組織運用していくことになると思います。先生方におかれましても、この審議会を通しまして幅広い御意見、専門的な御見地からの御判断ということをお願いしたいと考えておりますので、どうぞよろしく願いいたします。

●藤田課長 続きまして、委員の皆様方の委嘱につきましてでございます。お手許にお配りしておりますとおり、本審議会の委員としましては、令和2年5月1日から令和4年4月30日までの2年間で任期となっております。

前回の委員から、島田委員、中井委員及び縄田委員が御退任され、新たにコツィオール委員、高橋委員及び遠島委員をお迎えしております。

なお、龍谷大学政策学部准教授の井上委員につきましては、本日所用により欠席となっております。

今回は任期が始まって最初の審議会ですので、まずは委員の皆様から自己紹介をお願いしたく存じます。時間も限られておりますので、着席のまま一言ずつで結構です。板倉委員から順にお願いいたします。

●板倉委員 板倉でございます。京都精華大学で環境教育をしていましたけれども、大学院では騒音整備や振動の整備などをやっていたので、主に騒音関係を中心に意見を述べさせていただきたいと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

●恩地委員 京都精華大学の恩地でございます。交通を中心に担当させていただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

●コツィオール委員 京都大学のコツィオールと申します。専門は民法ですので、ちょっとここでは専門ではないですけど、不慣れなこともあると思っておりますが、よろしくお願いいたします。

●塩見委員 立命館大学の塩見と申します。専門は交通計画学と交通工学ということで、交通に関して主にコメントをさせていただきます。

●高橋委員 今回から初めて参加させていただきます、同志社大学の高橋と申します。専門は消費者行動論で、マーケティングの中の消費者行動論です。どうぞよろしくお願いいたします。

●遠島委員 京都府建築士会の遠島と申します。皆さん専門の先生方ばかりで、ちょっと私、今どきどきしているのですけれども、地域の声ということで、意見を述べさせていただければいいなと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

●山川委員 京都府立大学環境デザイン学科の山川と申します。私はごみ学専門なので、主にごみの関係について御発言させていただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

●吉田委員 立命館大学政策科学部の吉田と申します。大阪のいばらきキャンパスでまちづくり入門やGISの課目を担当して教えております。学位は工学で、建築学科を出たのですが、都市計画を一般に広げて専門を考えております。どうぞよろしくお願いいたします。

●藤田課長 ありがとうございます。続きまして、本市の事務局のメンバーについて御紹介させていただきます。

萩原商業イノベーション担当部長でございます。

●萩原部長 よろしくお願ひします。

●藤田課長 私，商業振興課長の藤田でございます。よろしくお願ひいたします。  
担当係長の小田でございます。

●小田係長 よろしくお願ひいたします。

●藤田課長 担当の山田でございます。

●山田担当 山田です。よろしくお願ひいたします。

●藤田課長 以上のメンバーで事務局を務めさせていただきます。よろしくお願ひ申し上げます。

続きまして，委員の方々の出席状況でございますが，本日は8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，議事に入らせていただきます。本来ですと，ここから会長に進行をお任せするところですが，新たな任期ということで会長が決まっております。つきましては，議題1の「委員紹介及び会長，副会長選出」につきましては，事務局で進行させていただき，議題2から選任された会長にお任せしたいと思います。よろしいでしょうか。

(異議なし)

●藤田課長 ありがとうございます。では，委員紹介は先ほど自己紹介をお願いしましたので，続きまして，審議会規則第2条第2項の規定により，会長及び副会長の選出を行います。自薦他薦どちらでも結構でございますので，御意見のある方は御発言をお願いいたします。

御発言ないようでございますので，事務局のほうで御指名させていただいてよろしいでしょうか。前任期では恩地委員に会長をお願いしておりましたので，今任期でも，引き続き恩地委員をお願いしたいと思います。皆様いかがでしょうか。

(了承)

●藤田課長 ありがとうございます。

では、恩地委員に会長をお願いすることといたします。どうぞよろしく願いいたします。

続きまして副会長の選出もお願いいたします。

●恩地委員 では、これまで、この審議会の副会長を務めておられる吉田委員に、引き続きお願いできればと思うのですが、いかがでしょうか。

●藤田課長 ただいま恩地委員から御提案がございましたが、御異議ありますでしょうか。

(異議なし)

●藤田課長 御異議ないようですので、吉田委員に副会長をお願いしたいと思います、吉田委員いかがでしょうか。

●吉田委員 微力ながら務めさせていただきます。

●藤田課長 ありがとうございます。お二人から御了承を得られましたので、恩地委員に会長を吉田委員に副会長をお願いいたします。

ではこれより、お二人とも会長席、副会長席にお移りいただきますようよろしくお願いいたします。

(恩地会長、吉田副会長が席を移動)

●藤田課長 それでは会長から一言御挨拶をいただきたく存じます。恩地会長、よろしくお願いいたします

●恩地会長 それでは、前期に引き続き、会長を務めさせていただきたいと思います。生活環境への影響、あるいは地域との連携等の項目がありますけれども、活発な御議論をぜひよろしくお願いいたします。今後ともよろしくお願いいたします。

●藤田課長 ありがとうございます。では続きまして、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「京都市大規模小売店舗立地審議会委員名簿」、資料2「京都住友ビル 届出概要及び検討資料」、資料3「(仮称)西洞院計画 届出概要及び検討資料」、資料4「ドラッグコスモス梅津店 市意見通知」、資料5「立地法に係る計画一覧」、資料6「京都市大規模小売店舗立地審議会傍聴要綱(案)」を配付いたしております。

また、本日の審議案件となっております京都住友ビル及び（仮称）西洞院計画についての諮問書の写しも置かせていただいております。これらの資料の欠落等はありませんでしょうか。

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も、お持ちでない方は、事務局までお申し出くださいませ。

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

●恩地会長 それではこれより、議題の順に議事を進めてまいります。

まず、議題2の「令和元年12月届出案件 京都住友ビル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。よろしく願いいたします。

●藤田課長 席上に配付しております諮問書のうち、右肩に「第1-1号」と書かれているものをご覧ください。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、届出者が待機しておりますので、合わせて御審議のほどお願いいたします。

●恩地会長 ただ今、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思いますが、よろしいでしょうか。

(異議なし)

●恩地会長 それでは、そのように進んでいただければと思います。では、事務局お願いします。

●事務局 では、お手許の資料4ページをご覧ください。

周辺の見取図となっております。変更の計画がされている店舗につきましては、四条河原町交差点の南東角に位置しております。今回の変更に伴い、新たに駐輪場を設置する予定ですが、料金体系などの運用面につきましては、現在検討中と聞いております。

続いて、7ページをご覧ください。

駐輪場については、建物の南側のところに新たに設置するという形での変更になってございます。周辺道路につきましては、自転車の通行禁止等もございますので、自転車の交通ルールを守ってもらうような注意が必要な場所となっております。なお、変更後につきましても駐車場は0台の予定となっております。

続きまして、5ページをご覧ください。

届出事項の一覧に掲載されております公告内容になっております。届出者は住友不動産株式会社、店舗面積の合計につきまして、変更前8,765㎡が、変更後は10,331㎡になります。駐輪場の位置及び収容台数ですが、収容台数がもともと0台だったものが、変更後は62台になります。廃棄物等の保管施設の位置及び容量につきましては、変更前は容量9.4㎡だったものが、変更後は容量54.75㎡になっております。

続きまして、開店時刻及び閉店時刻ですが、変更前は午前7時から午後10時だったものが、変更後は午前6時から午後10時と、開店時刻が1時間早くなる形になっております。変更年月日につきましては、令和2年8月26日を予定しております。

続きまして7ページをご覧ください。

7ページは変更前後の1階平面図を載せております。もともと三井住友銀行が入っていましたが、移転したため、その部分を店舗利用出来るように整備する予定となっております。その南側、もともと銀行の通用口があったところになりますが、その部分に駐輪場を新たに設置する変更計画になっております。

続きまして8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になっております。本市への住民意見の提出はありませんでした。

続きまして9ページをご覧ください。

住民説明会につきましては、1月26日(日)、27日(月)の2回にわたって実施されております。それぞれ住民の参加者といたしましては、26日が2名、27日が4名でございました。主な質問の内容といたしましては、駐輪場の具体的な運用方法や周辺は違法駐輪が多いため、煩雑に利用されないようにしてほしいなどの運用面のほか、1階から上層階まで全て物販として使用するのかなどといった質問がありました。

続きまして11ページをご覧ください。

現地の現況写真となっております。6月17日(水)午後4時頃に現地を確認させていただいております。①につきましては、今回のビルの全景写真となっております。②につきましては、店舗北側の四条通の河原町付近から東向きに撮影した写真となっております。③につきましては、西側、河原町通のほうを四条通付近から南向きに撮影した写真となっております。また、④、⑤につきましては店舗西側の状況でございます。そのうち⑤が店舗の入口となっております。現在フードホールが営業されておりますが、そのフードホールへ向かうエレベーターに入るための入口となっております。⑥、⑦、⑧につきましては店舗南側の細い道路となっております。こちらのほうから新たに設置される駐輪場のほうに向かって行ける道となっておりますので、ここを新しく駐輪場の利用者が通行することになります。

事務局からの届出概要の説明は以上となります。

●恩地会長 それでは引き続き、届出者説明を行います。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。

(届出者 入室)

●事務局 では、届出者の方は簡単な自己紹介の後、着席のうえ、御説明をお願いいたします。

●届出者 本日は貴重なお時間ありがとうございます。私は住友不動産のビル事業本部京都ビル担当所長の木澤でございます。よろしくお願い申し上げます。

●届出者 大規模小売店舗立地法の手続を担当しております、エスパシオコンサルタントの奈良崎と申します。よろしくお願いいたします。

それでは、私のほうから計画概要を御説明させていただきます。よろしくお願いいたします。

本物件につきましては、四条河原町の交差点の角にありました旧マルイの建物でございます。大きな部分の変更といたしましては、もともと1階部分に三井住友銀行が入っていましたが、今後その部分を物販店舗にリニューアルするため、立地法上の店舗面積を増加させます。

では、変更事項につきまして、読み上げさせていただきます。届出者につきましては、今御紹介いただきました住友不動産株式会社でございます。届出の概要といたしまして、店舗面積の合計を8,765㎡から10,331㎡に増加させる予定でございます。この物件につきましては、昭和54年から立地しております、これまで駐車場及び駐輪場は0台で運営をさせていただいておりました。今回、駐車場につきましては、付置義務等の協議を都市計画課とさせていただきましたが、新たに駐車場を増加させると、四条河原町付近の交通量の増加または混乱等にもつながるのではないかとというところで、事前に関係課と協議させていただいた上で、来客用の駐車場は今までどおり0台で運用をさせていただく計画としております。一方、駐輪場につきましては、現状の京都市の条例に基づきまして、今回増加させる売場の面積分とその他付置義務にかかる部分といたしまして、62台を新たに設置する計画でございます。ごみの保管場所につきまして、もともと地下2階に一部9.4㎡の廃棄物保管施設を届出しておりましたが、今回のリニューアルに合わせて、54.75㎡に増加させていただいております。

また、テナントにつきましては、現時点では未定となっておりますが、届出営業時間といたしましては、朝の時間を1時間延長する計画で進めております。

駐輪場につきましては、62台分を敷地の南東側に設置いたしまして、自転車が煩雑に御利用いただかないような計画にしていきたいと考えております。

また、地元説明会におきましては、特段大きな意見等はいただいておりますが、騒音

の予測等につきましてご質問がありました。この物件につきましては、屋上部に設備が集中しておりまして、南側に高層マンションが位置しております。そのため、屋上の設備の影響が南のほうの地点で一番大きな音を出しておりますが、騒音の影響としましては基準値を下回る結果となっておりますので、営業時間の延長、売場面積の増加に伴いまして、基準が超過するようなことはないと考えております。

また、駐輪場の利用につきましてご質問をいただいております。やはり都心部でございますので、今回のこの物件以外の利用者等に利用されないようにというようなご質問でしたが、その点につきましては、位置の検討や課金式等で運用したいと考えております。

テナントや具体的な料金設定、サービス提携等につきましては、現時点では未定となっておりますので、本日ご質問等に全てお答え出来ないかもしれませんが、以上で計画概要説明を終わりますので、御忌憚ない御意見をいただければと思います。

●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、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。

●板倉委員 今回の変更に伴う空調機等の増強はあるのでしょうか。

●届出者 今回、新たに設備を増加させるということではなく、もともと銀行が営業しておりましたので、空調設備等はずっとついておりました。従いまして、今はそれを利用して、そのまま継続するような計画とさせていただいております。

●塩見委員 駐輪場について、四条通、河原町通共に自転車の乗り入れが禁止されており、店舗の北側と西側も同じく乗り入れを禁止されているということですね。自転車に乗られてしまうと、バス停のところはかなり人と交錯してしまうことが発生するかと思いますので、もし今後何か問題が発生した場合には、警備員を配置するなどの対応が必要かと思っております。その点しっかり対応を注視していただければと思います。

●届出者 開店後の状況を見させていただきまして、自転車利用がかなり多くみられるような状態や、さらに走行したままこの周囲を多数走るようなことがあれば、今おっしゃっていただいたとおり、警備員の配置や看板の設置等の必要な対策、恐らく京都市にも御協力いただかないといけないと思っておりますが、連携をとりながら対策をしたいと思っております。

●恩地会長 テナントが未定ということですが、物販ということですが、例えば手で持てないような大きな物販テナントが入る可能性もあるかもしれません。その場合にはどのような対応を想定されていますでしょうか。

●届出者 具体的な店舗としての、運用の方法やサービスの検討につきましては、住友不動産は、建物の管理運営者になりますので、小売業者に対して全てを指示することはなかなか難しいところではありますが、駐車場が0台なので、仮に大型の商品を扱うホームセンターや家具業態の場合は、何円以上の御購入の方に関しましては、発送費は無料にさせていただくようなサービスなどをテナントにご提案させていただくというところに対応を受けることになるかと思えます。ただ、入店されるテナントには、駐車場がないということは当然明示させていただきますので、その中での実際の運営、当然購入して持ち帰れないような商品を売る方に関しましては、テナント自身がそういうサービスをやっていくと思えますので、そのあたりは契約したとおりに打ち合わせをしながら対応していきたいと思えます。

●恩地会長 ぜひ駐車場がない前提での運営計画をよろしくお願ひしたいと思えます。

●山川委員 現在テナントが決まってない中で廃棄物の量の予測等をされていますが、何か注意されたことや留意されたことがあれば教えていただきたいです。また、フードコートが既にあって、もしもそこでリサイクル等をされているのであれば一緒には考えて、生ごみ等はごみ処分になっていますけれども、そちらのほうも検討いただければと思うのですけれども、2点よろしくお願ひします。

●届出者 テナントが未定ですが、大店立地法の指針に基づきまして紙製、金属製などの6項目の分類に基づいて計算上で必要な容量が30.73m<sup>3</sup>になっております。通常、大店立地法の届出でよくあるのが、ごみの保管場所等は、ある程度固まった建物の構造、ごみの保管場所として一つの建屋を建てることのない限りは、ぎりぎりの数値で出すことが多いのですが、今回は20m<sup>3</sup>程度余裕を持った容量としており、先ほどの大型の商品にもつながるのですが、商品構成もまだ分からないので、その分の余剰を持たせた計画としているというところで御認識いただければと思えます。

また、上層階で今も運営させていただいておりますフードホールの食品リサイクル等につきましては、京都市からもごみの再利用や食品ロスの提言についてお願ひされておりますので、これまでも住友不動産を含め、テナント等には周知をさせていただいております。大店立地法は建物設置者への協力要請となっておりますが、ごみのロス等に関しましては、その食品の物販店舗に直接お願ひをすることなどもしているということでお話いただいておりますので、全て管理出来ているわけではございませんが、そのあたりの情報の周知はさせていただいているというところで、御承知おきいただければと思えます。

●山川委員 テナントが決まったらぜひまたよろしくお願ひいたします。

●吉田副会長 席上配布資料の11ページ⑧の写真について、工事用の柵が設置されている部分には、現在建物がないと考えてよろしいでしょうか。

●事務局 はい、現在は建物もなくなっておりまして、そのこの通用口のほうに入らないような形で工事用の柵が設置されています。

●吉田副会長 1階平面図と自転車置き場の図を見ると、隣地境界線が、この柵の手前側にきていますよね。ということは、この敷地というのは当該建物の敷地ということになるのでしょうか。

●届出者 この敷地は、今回の計画とは無関係に、たまたまお売りになっているという情報があり、現在は住友不動産の所有地になっています。ただし、当該敷地は、今回のこの駐輪場の計画の敷地とは無関係な敷地として捉えております。

●吉田副会長 将来的に柵のところになにかが建つと考えたほうがいいのでしょうか。

●届出者 今のところは、まだ何も具体的な計画はありませんが、将来的にはお使いになる方の利便性の問題を勘案しながら、いろいろ考えていくことにはなると思います。今の段階では、自転車利用者については、この通用の通路を通っていただくという計画になっています。

●吉田副会長 駐輪場利用者の店内への動線はどのようになるのでしょうか。

●届出者 お客様は敷地の外側をぐるりと西側のほう回っていただいて、正面から入っていただく動線となります。

●遠島委員 駐輪場は入り込んだところが人目につかないと思いますが、防犯上、大丈夫でしょうか。

●届出者 防犯カメラ等の設置を検討させていただきながら、現在、車両出入口のところ、こちら荷さばきの車両が今後も入ってくるのですが、交通整理員が安全に誘導していますので、何かあった際にはすぐに駐輪場のほうには行ける状態にはなっています。課金式になると、精算機のところなどに防犯カメラを大体付けていると思いますので、そういう形にはなってくると思うのですが、そのあたりもテナント含めて防犯対策につきましては今後計画させていただきます。

●吉田副会長 騒音の予測地点図を見ると、2階建て住居がすぐそばにあると思うのですが、精算機は「精算が終わりました」という音声が出るものがあります。音が出る機械の場合、住居のほうに影響があるかと思いますが、どのような精算機にする予定でしょうか。また、住居に対しての配慮についてお伺いさせていただきます。

●届出者 駐輪場については、管理会社を含めて何も決まってない状態ですので、本日はお答えできません。しかしながら、今おっしゃっていただいたとおり、保全対象である住居が近くにありますので、音が出る機械を設置する場合は、距離を取った場所への設置などを検討させていただきます。貴重な御意見として承らせていただきます。

●恩地会長 ほかにございますでしょうか。

特にほかに御意見、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お聞きしますが、まず事務局いかがでしょうか。

●事務局 事務局からは特に追加資料の請求はございません。

●恩地会長 特に私もないのではないかとと思いますが、続きまして委員の皆様は追加資料の請求はございますでしょうか。

先ほど口頭でお約束いただいているので、いいのかと思われま。

それでは追加資料ないということにいたします。

それでは、これで届出者からの御説明を終了いたします。御担当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。

(届出者 退室)

●恩地会長 それでは、続きまして議題3の「令和元年12月届出案件（仮称）西洞院計画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。

●藤田課長 席上に配付しております諮問書のうち、右肩に「第1-2号」と書かれているものをご覧ください。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、届出者が待機しておりますので、合わせて御審議のほどお願いいたします。

●恩地会長 ただ今、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ていま

すが、よろしいでしょうか。

(異議なし)

●恩地会長 それでは、事務局よろしくお願いたします。

●事務局 まず14ページをご覧ください。

広域図となっております。市内中心部であります地図の中央に堀川通がございますが、堀川通と烏丸通に挟まれた四条通沿いに位置しております。最寄り駅といたしましては、計画地のところから東へ約500m、徒歩5、6分程度の場所に地下鉄烏丸線四条駅と阪急京都線烏丸線がございます。バス停にも近く、四条西洞院、四条堀川のバス停が最寄りでございます。周辺は住宅やマンション、ホテルが立ち並ぶ地域で、商業地域となっております。1階が店舗、2階が駐車場という計画になっておりまして、駐車場の出入口は四条通沿いの1つだけということになります。四条通での出入庫に当たりましては、交通渋滞が懸念されることとなりますので、駐車場入口に満空表示を設置したり、滞留スペースを数十m確保しているというところで、入庫待ちによる渋滞を防止する計画となっております。

続きまして15ページをご覧ください。

届出事項の一覧でございます。こちらは公告内容となっております。届出者につきましては、J R 西日本不動産開発株式会社。大規模小売店舗の名称につきましては、(仮称) 西洞院計画、大規模小売店舗を設置する者の氏名はJ R 西日本不動産株式会社、店舗名は株式会社ライフコーポレーションとなっております。新設をする日は、令和3年7月31日を予定しております。店舗面積の合計につきましては、1,205㎡となっております。駐車場の位置及び収容台数につきましては、収容台数23台、駐輪場の位置及び収容台数は71台となっております。また、荷さばき施設の面積につきましては、70.0㎡、廃棄物の保管施設の容量は8.6㎡。開店時刻及び閉店時刻につきましては、午前7時から翌午前0時となっております。駐車場を利用出来る時間帯につきましては、午前6時45分から翌午前の0時15分まで、駐車場の自動車の出入口の数及び位置につきましては、出入口は四条通沿いに1箇所となっております。荷さばき施設において荷さばきを行うことが出来る時間帯につきましては、午前6時から午後10時までとなっております。

続きまして18ページをご覧ください。

施設の配置図となっております。先ほども少し申し上げましたが、施設の1階が店舗となっております。19ページに2階部分の図がありますけれども、こちらは駐車場となっております。3階から上につきましては、ホテルが併設される予定となっております。駐車場の出入口ですが、こちらのほうは四条通側の1箇所となっております。四条通は交通量が多く、府警からも左折入庫を徹底するよう御意見があり、右折入庫禁止の看板

を設置する予定となっております。

荷さばき施設及び廃棄物の保管場所につきましては、19ページの施設2階の北側に配置される予定でございます。

続きまして20ページをご覧ください。

来退店の経路図となっております。京都市の中心部でありますので、東西や南北の道路につきましては道路幅が狭いところが多いので、大きな通りを迂回経路としております。交通量調査地点につきましては、四条堀川交差点と四条烏丸交差点の2箇所となっております。

続きまして21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となっております。京都市への意見書の提出はございませんでした。説明会は1月24日（金）と1月26日（日）に開催されておりました。住民の参加者は20名と17名となっております。

住民からの意見といたしましては、四条通の混雑状況に影響が生じるのではないかと。駐車場の入庫待ちが生じるのではないかなどの交通面での質問が出ております。また、その他運用面につきましては、祇園祭期間中の営業はどうなるのか、駐車場及び駐輪場料金の設定はどうなるのか、などの質問が出ております。

続きまして30ページをご覧ください。

現場の写真となっております。6月17日（水）午後4時半頃に撮影しております。現在、既存の建物は取り壊され、新しい建物が着工中でございます。写真②、③、④につきましては、店舗南側四条通の状況でございます。駐車場の入口は四条通沿いの1箇所となっております。

事務局からの説明は以上でございます。

●恩地会長 それでは引き続き、届出者説明を行いますので、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。

（届出者 入室）

●事務局 では、届出者は簡単な自己紹介の後、着席のうえ、御説明をお願いいたします。

●届出者 JR西日本不動産開発の中西でございます。よろしくお願いいたします。

●届出者 同じく松井と申します。よろしくお願いいたします。

●届出者 同じく堀内です。よろしくお願いいたします。

●届出者 テナントで入りますライフコーポレーションの雨森と申します。よろしくお願  
いします。

●届出者 同じく仲谷と申します。よろしくお願ひします。

●届出者 建物の設計施工を担当しております、竹中工務店の斉藤と申します。よろしく  
お願ひします。

●届出者 今回の大規模小売店舗立地法の申請手続を担当いたしました、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ひいたします。

それでは私のほうから、計画概要を説明させていただきます。

まず、1ページをご覧ください。

計画名称につきましては（仮称）西洞院計画でございまして、所在地は後ほどご覧いた  
だきますが、四条通に面しております。建物設置者につきましては、J R西日本不動産開  
発でございます。オープン予定日は、今回建物が8階建ての建物で大きいということもご  
ざいまして、来年の夏を目指しております。店舗面積につきましては1, 205㎡という  
ことで、食品スーパーとしましても比較的小さな規模となっております。

続いて次のページをご覧ください。

先ほど申しましたが、8階建ての建物になっておりまして、1階が店舗、2階が駐車場、  
それ以降はホテルとなっております。核となる小売業者につきましては、株式会社ライフ  
コーポレーションでございまして、食品スーパーを運営いたします。開店時刻及び閉店時  
刻につきましては、午前7時から午前0時を想定しております。

計画概要の説明に移ってまいりますので、図面4をご覧ください。

図面4は1階平面図となっております、ご覧いただいているとおり、図面でいう下側  
が四条通となっております。来客用の出入口や車両用の出入口がありまして、通路を通っ  
たところに駐輪場を設置する計画です。売場につきましては一層でございまして、1階部  
分のみとなっております。

次に図面5をご覧ください。

こちらスロープを上がっていただきまして、駐車場というような構造になっておりまし  
て、駐輪場は2階部分にもございます。そして荷さばき施設、ごみの保管庫を完全に建物  
で囲まれた状況で作業を行うと、建物にすっぽり包まれた状況で作業を行うということで、  
騒音に配慮した建物構造となっております。

そして3階が、そのホテルのロビーになっておりまして、客室、ロビー、朝食会場等と  
なっておりまして、それ以降の階はホテルの客室となっております。

続いて図面3, 方面別来退店車両経路図をご覧ください。赤色の部分が入店車両の経路、  
青色の部分が退店車両の経路になっておりまして、左折イン、左折アウトの誘導計画で今

回考えております。それぞれ計画地の西側，東側，四条堀川の交差点，四条烏丸の交差点で交通量調査を行っております。その結果につきましては計画説明書の16ページ，17ページでございますけれども，それぞれ東西南北間の流入がございますけれども，休日，平日，それぞれ検証しましたが，交差点飽和度と車線別混雑等につきまして，問題となる数値ではありませんでした。

続いて，図面2の周辺見取図及び予測地点位置図をご覧ください。これが今回の騒音の予測地点を示しております。A，B，C，D，E地点において等価騒音レベルの予測を行っており，全ての地点で基準値を下回る結果になっています。

そして内側の青いa，b，c，d，eについて，敷地境界上で夜間における騒音の最大値を評価しておりますけれども，例えばe地点ですと，車両走行音が基準値を超過する結果になっております。当然ながら敷地境界をまたぐ瞬間ということで，超過する結果になっているのですが，直近の住居地点では基準値以内に収まる結果になっております。非常に環境騒音，恐らく交通騒音が高い地域とは考えてはいたのですけれども，屋上にできるだけ設備機器は設置し，さらに遮音壁もぐるっと囲うような形で設置しまして，通常の店舗ですと，排気口なども壁から出すケースが多いのですが，そういうのをダクトを通じて屋上に引っ張って，できるだけ騒音の影響を軽減するというような配慮を行っております。

それ以外に，今回建物が8階建てということもございまして，計画段階から住民様とは非常に対話を進めてまいりました。大きな説明会，例えばまちづくり条例や中高層，大店立地法もですが，周囲の方々に周知をして集めてするような説明会も，大きな説明会だけでも3回させていただきまして，それ以外にも地域の自治会さんとは，連携を密にして進めてきています。いろいろと細かい打ち合わせも自治会さんと随分させていただいたのですが，意見書の提出もなかったというようなことも聞いておりますので，その辺はこれまでいろいろ対話を積み重ねてきたことが反映されたのかなと思っておりますが，開店に向けて，まだこれから工事も続いて行きますので，十分留意した中で，運営には向き合っていきたいと考えております。

簡単でございますが，以上で終わります。

●恩地会長 御説明ありがとうございました。ただいまの説明につきまして，委員の皆様から何か御意見，御質問はございますでしょうか。

●板倉委員 朝現場を見てきたのですが，騒音測定地点の近くに長尾谷高等学校があります。通信制であっても教育施設として認められる施設なので，店舗から50m以内にあれば基準値に影響しますがいかがでしょうか。

●届出者 50mの範囲に入っておりますので，規制法の対象にはなってくるので，環境指導課に相談をしました。大店立地法に関しては，夜間の時間帯，夜の10時以降に居住

実態があるのであれば、予測する必要があるということで考えていたのですが、居住実態がないということもございましたので、夜間の評価では5 d b減じないこととしております。

一方で、騒音規制法の特定施設の設置届につきましては、5 d bを減じた形で評価をするというような申請ですみ分けております。その内容につきましては騒音報告書の中に条件設定として記載させていただいております。

●板倉委員 長尾谷高校は何回も行っているからよく知っているのですが、密閉性が高いのと、暗騒音が高いので、ここの騒音が測れないのですが、5 d bの影響も考慮しているということも記載してほしいですし、回折効果を調べたかったのですが、なかなか遮音壁の高さと位置関係、周りのビルの高さが分からないので、計算していても分かりませんでした。横のビルのほうのマンションから騒音源が見えるわけですね。それをどうするかですね。

●届出者 相手側の住居が、若干やはり高いような設定にはなっております。ただ、こちらのほうが建物的には低いような構造になっておりまして、遮音壁の向こうからは見えるような、今回の状況では考えられるのですけれども、遮音壁の計算上は、その屋上階の1 mの高さに音源を設定しまして、そこから4 m、5 mぐらいの遮音壁の効果がございまして、見えるものの回折の影響としては、結構効くものかなと思っております。

今回、騒音予測に際して大店立地法上は物販店舗に関する室外機等だけ考慮すればいいのですが、やはり住民さんからすると、それはなかなか物販店舗の機械だけでいいというのは納得いただけないと思われましたので、ホテル部分の機械も全部予測の対象にしています。また、予測時は大きいスペックに安全側でしておくということもありましたので、予測条件からは、まず安全側な設定で予測を行い対策も行っている。その上で出た結果が、先ほど基準値以内に収まっているというような結果でございまして、一応、安全側で二重、三重の手を加えて騒音対策を行っていたということでございまして。見えがかりというので言いますと、多少なりと室外機が見えたりとかっていうことはあるとは思いますが、騒音の影響に対する配慮という意味でいうと、そういったことまで含めて対応してまいったということでございまして。

●板倉委員 追加資料として、立面図及び断面図をいただければ有難いです。

●届出者 はい、分かりました。

●塩見委員 大店法の管轄下ではないとはいえ、やはりホテルとの関係というのはすごく重要かと思うのですが、今回の設置駐車場の台数は25台で、指針に基づいて算出すると

23台、2台分が従業員・業務用になっているのですが、これはホテルを利用する方もこの駐車場を使うことになるのでしょうか。

●届出者 ホテルの駐車場については今回の計画では設けていません。ほかの建物状況でも駐車場がないようなホテルの運営は実績がありましたので、今回もホテルの駐車場は設けないということで考えております。業務用で1,2台設けているということについては、基本的には食品スーパーの駐車場ということで位置づけております。

●塩見委員 周辺にもホテルがたくさんあると思うのですが、例えば観光バスでホテルの前に乗りつけて、そこで乗降であるとか、ホテルから出てくるバスとか、そういうようなことがあった場合に、非常に交通への影響が大きくなるのですが、そういうようなことは起こり得るものなのでしょうか。

●届出者 四条通は観光バスの流入を禁止しておりますので、まずあり得ない状況かと思えます。一部、ワゴンみたいな、ちょっと大型の車で送迎するというようなケースはあると思えますけれど、基本的には大型バスが乗り入れるということはありませんと考えております。

●塩見委員 タクシーについても大丈夫でしょうか。タクシーが朝の時間帯に少しここで待つとか、そのようなことが発生するかもしれないのですが、それについてはいかがですか。

●届出者 いろんな対策としてどういった運用を具体的にしていくかということは、今後詰めていくというところではございますが、住民さんからも同じような指摘をいただいていますので、クレームにならないような運用を考えていかないといいなというところで、これからホテル部分も含めて詰めの作業をしているという状況です。

●塩見委員 運用面で影響のないように御配慮ください。

●届出者 はい。

●山川委員 ごみの関係ですが、食べ残しゼロ推進というのを目指しておられたり、現在のところは処分だけでも、リサイクルということも考えているということでありありがとうございます。

確認をしたいのは、それ以外のところですが、店舗の面積自体も割と小さいからということだとは思いますが、廃棄物の保管施設の面積も割と小さい印象をもちまして、段ボー

ル等のリサイクルの保管とかをするときに本当に大丈夫か、あるいは店舗で回収することも想定されていると、ペットボトルとか、幾つかのものを、お客さんから回収することも想定されているということですが、その辺の保管も含めても、これで十分大丈夫なのかというあたりについて、見込みが分かれば教えていただきたいと思います。

●届出者 ごみの保管施設ですけれども、まず、これは経験則からですけれども、指針による保管容量は開店後に実際に必要な容量よりも安全側に出るように思います。

それから、設計の段階から、既存店舗の実績に基づいて設定しておりますので、今回の計画についても十分な容量であると思っています。

●恩地会長 店舗周辺は渋滞がよく発生している地域ですので、公共交通の利用促進やマイカーの抑制政策的なものをぜひお願いしたいと思いますが、駐車料金はどのように考えていますか。

●届出者 料金設定については、現在検討しているところでございます。ただ、無料にしまうと、誰でも止めてしまうというところがございますので、一定の規制と言いますか、店舗の御利用の方を多少優遇するような形にしたいと考えております。

●恩地会長 周りとのバランスを上手にとりながらの設定をぜひお願いしたいのと、最初の1時間無料というのは控えていただければと思いますが、商圈はどの範囲で考えていますでしょうか。

●届出者 売場面積は350坪程度で、ほぼ食料品だけの扱いで一部日用雑貨を置くというような店舗でございますので、商圈は半径500mぐらいです。徒歩、自転車のお客様が対象と考えております。

●恩地会長 ということは、地下鉄やバスを利用して割引というようなことをしてもあまり効果はないという感じですよ。

●届出者 そうですね。我々は大きな店も京都市内でやらせていただいておりますが、そういうところであれば車のお客さんもいらっしゃいますが、この店舗に関しては、ほとんどが徒歩又は自転車での来店と考えておりますので、おっしゃるような公共交通機関促進策の効果は薄いと思います。

●恩地会長 そうすると、駐車料金が一番決め手になるのではないかと思います。渋滞を招かないように、バランスよく設計をお願いしたいと思います。

●高橋委員 図面5の2階部分の駐輪場について、ここの利用イメージがちょっと分からないのですが、利用者の動線はどうなるのでしょうか。

●届出者 1階に駐輪場専用のエレベーターがあり、そこから図面5に記載のEV3に出ることができます。

●高橋委員 2階の駐輪場は、従業員の方専用のようなニュアンスで書いていますが、繁忙期には来客用には利用出来ると書いていますので、そのあたりの出入りで混雑やけがが起り得るのではないかという心配はあります。

●届出者 駐輪場の設定につきましても、1階にこの程度の駐輪場を設けているというのは、倍ぐらいの店舗のピーク時間帯の実績が大体70台弱ですので、十分容量的には1階フロアだけでも充足すると考えています。しかしながら、駐輪があふれてはならないので、多めに駐輪場を確保しています。

●吉田副会長 図面2の周辺のこと、先ほど板倉委員の議論も含めて考えていたのですが、ここは高さ規制がきつくなつたところで45mが31mになったところですね。周りは14階建てまであって、恐らく45mぎりぎりまで建っていると思います。その関係でできれば、周りの建物が、アウトラインだけでも線が入ったような図面があればいただきたいと思います。

●恩地会長 ほかに御意見、御質問ありますでしょうか。

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お聞きしますが、事務局いかがでしょうか。

●事務局 質疑の中では板倉委員からおっしゃっていただいたとおり、立面図と断面図を提出いただきたいと思います。

●届出者 周囲の状況等も、先ほども45mと31mというような御指摘もありましたけれど、恐らくそういう相関関係が分かるものということだと思いますので、それが出来る限り分かるように作ってみたいと思います。

●恩地会長 よろしく願いいたします。

そういたしましたら、これで届出者からの説明を終了いたします。御担当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。

●届出者 ありがとうございます。

(届出者 退室)

●恩地会長 それでは、議題4の「報告事項」について事務局お願いいたします。

●事務局 報告事項について説明させていただきます。33ページをご覧くださいませでしょうか。

前回の審議会にて御審議いただいたドラッグコスモス梅津店の答申案を踏まえまして、市から届出者に意見通知を行ったので御報告いたします。

通知日につきましては、令和2年2月21日、内容といたしましてはP33から35ページのとおりでございます。前回の審議会の答申に沿ったものでございますので、詳細は割愛させていただきます。

令和2年3月28日に開店しておりまして、通常であれば営業状況を直近の審議会でご報告させていただく形ではあるのですが、コロナの影響等により外出自粛の意識が高まってきたところでもございますので、今後、状況を確認させていただいたうえで御報告させていただければ思っております。

続いて、37ページをご覧くださいませでしょうか。

立地法に係る計画の一覧でございます。1番、手続中の届出案件につきましては、本日御審議いただきました京都住友ビル及び(仮称)西洞院計画の2件でございます。

また、現在縦覧中のものにつきましては、今後御審議いただく案件になっておりまして、京都ファミリー、ブックオフ伏見店、西友桂店、ジャンボスクエア山科の4件がございます。全て変更の計画となっております。

審議予定についてですが、次回の審議会は7月28日(火)に職員会館かもがわで開催いたします。内容につきましては、京都住友ビル及び(仮称)西洞院計画の答申案検討を予定しております。

続きまして、38ページをご覧くださいませ。

今後のスケジュール案についてでございます。審議予定の4件につきましては、10月下旬頃に諮問及び届出者説明を予定しております。

報告案件につきましては、以上でございます。

●恩地会長 ただ今の報告について、御質問、御意見があればお願いいたします。よろしいでしょうか。

私のほうから1点、住民説明会の報告書については、量が多い場合は事前に送付していただければ委員の皆さんもゆっくり内容を読んで審議に反映できるのではないかと思います。

す。

●事務局 かしこまりました。量の多い場合につきましては、事前によく御審議いただけるような形での資料を事前に提出させていただきます。

●恩地会長 よろしく申し上げます。それでは続いて議題5の「その他」です。何かございましたら御発言をお願いいたします。

●山川委員 コロナの関係で、今後またどうなるか分かりませんが、この審議会というのは基本的にはオンラインではやらないということなのか、あり得るのかお伺いできればと思います。

●事務局 市のルールとしては、審議会は対面でなければならないということにはなっておりませんので、状況によってはオンラインなどでの対応も検討させていただきたいと考えております。

●塩見委員 滋賀県では書面開催したことが1回ありました。事前にメールで資料が送られてきて、それに対するコメントをするというのを2往復ぐらい事業者とやり取りしました。少し負担が大きくなりますが、やり方としてはそういうような形もあるのかなと思います。

●事務局 おっしゃるとおりでございます。オンラインでやるのか、もしくは書面開催という形でやるのかということもございまして、また御相談させていただければと思います。

●事務局 そうしましたら、事務局のほうから1点、その他の件で御連絡させていただきますので、40ページをご覧ください。

本審議会の傍聴要綱となっております。4月から市の組織改正がございまして、産業観光局商工部商業振興課から産業観光局地域企業イノベーション推進室に名称が変わりましたので、その部分につきまして変更させていただきたいなと思っております。それで御了承いただければと思います。

●恩地会長 当然というか、そうですね。

●事務局 事務局からの御報告は以上でございます。

●恩地会長 ほかにございませんでしょうか。御意見，その他というところでもよろしいでしょうか。

なければ最後に審議会の公開ということで，次回についても，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，公開としたいと思いますが，皆様いかがでしょうか。

(異議なし)

●藤田課長 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。次回は令和2年7月28日(火)の午前10時から，職員会館かもがわで行います。詳しくは改めまして送付いたします開催通知を御確認いただきたいと思いますので，よろしく願いいたします。

それでは，これで第184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，本当にお疲れさまでございました。

(以上)