

第186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10月28日（水） 午前9時30分～午前11時20分

場 所：職員会館かもがわ 2階大会議室

出席者：恩地会長，吉田副会長，板倉委員，大庭委員，コツィオール委員，遠島委員

<議題>

1 令和2年5月届出案件 京都ファミリーに係る諮問及び届出者説明

（届出内容）

駐車場の位置及び収容台数，駐車場の自動車の出入口の数及び位置，来客が駐車場を利用することができる時間帯の変更

（質疑応答）

●恩地会長 事務局が9月29日に視察に行った際の写真（資料P10）を見ると，隔地駐車場の方が利用率が高いように見受けられますが，何か理由がありますか。

●届出者 隔地駐車場は時間貸しの利用になりますので，店舗利用以外の方も来られている可能性が考えられます。ただ，今回の駐車場の減少につきましては，利用目的は無視した形で，施設全体での利用や稼働状況を確認させていただきまして，その必要最低限となる最大店舗台数をもとに届出しています。今後仮に，この付近で時間貸し利用を目的とされた方が利用されるかたちになった場合につきましても，敷地内駐車場で十分対応可能と考えております。しかしながら，一応サービス券等の発行も行っておりますので，基本的には店舗利用者の方に向けた施設運営をしたいと考えております。

●恩地会長 隔地駐車場の廃止に伴って来退店経路が変わることにより，交差点における渋滞が発生することはありませんか。

●届出者 この件に関しましては，事前に所轄警察署に相談させていただきました。隔地駐車場がなくなることで，利用されると考えられるのが，店舗と隔地駐車場の間の道を北進して左折で入店していただく経路になると考えます。

基本的には，西側の葛野大路通と南側の四条通がメインとなっておりますので，周辺の交通影響に関しては，特段問題ないと考えています。

●恩地会長 敷地内駐車場も大きく台数を減らす計画となっておりますが，減らした部分の跡地活用は何か想定されているのでしょうか。

●届出者 現段階では，具体的なことは決まっていますが，敷地内駐車場に関しては，

しばらく様子を見て、問題ないことを確認したうえで、利活用していきたいと思います。ただ現状、敷地内駐車場①番は立体駐車場になっておりますので、この駐車場を丸々何か別のものに使うということは現実的ではないので、駐車場としての運用をする中で、構造的なものを変化させないような運用計画の変更を視野に入れて進めていきたいと考えます。

●恩地会長 今後、テナントが代わった場合に、駐車場の利用台数が増える可能性はありますか。

●届出者 賃貸借契約なので、テナントが代わることはあり得ますが、京都ファミリーに関しては、大型ショッピングセンターというより、いわゆる中規模ぐらいのショッピングセンターですので、変更できるテナントに限界があります。現状、全体の半分ぐらいがイオンで、残り半分が専門店という中、大幅なテナントの変更は現実的ではないと思っています。

●恩地会長 もし今後、テナントの変更等により、駐車場の利用台数が増えた場合にも十分対応いただきますようよろしくお願いします。

●届出者 承知しました。

●大庭委員 駐車場台数の減については、利用実態を調査して問題ないと判断されたとのことでしたが、年間通してみた場合も問題ないということでしょうか。

また、京都ファミリーの利用を目的とした駐車場の状況のみならず、周辺環境の変化によっても変わってくると思いますが、その辺りの周辺の道路状況の御判断をされながら駐車場をコントロールされているのでしょうか。

●届出者 利用実態の調査については、平成30年11月1日からの丸1年間のデータとなりますので、休祝日や年末年始、ゴールデンウィーク、お盆の時期等も全て含んでいる年間ピーク台数を確保しております。

周辺の状況に関しては、この周囲でコインパーキングや時間貸しの一時的な利用の駐車場の動向が変わるタイミングで考えられるのが、大規模な施設が周辺にできた場合だと思います。例えば、外資系のディスカウント店ができたときに、敷地内の駐車場が渋滞するので、近くのコインパーキングに駐車して買い物に行く場合です。後は、この店舗であれば大学が近いので、大学の文化祭などのイベント事などもありますが、既存の施設による影響に関しましては、先ほど申し上げた実績データに含まれていることと、この付近で大きな土地が空いている状況はないので、現在の見通しとして、大きく周辺

の交通流動が変わるような計画というのは、現実的にはないように思います。

後はやはりテナントに貸している中で、駐車場が足りなくなるというのは、運営の中でもかなり問題点になってきますので、それに関しては、周辺の動向を注視した中で、施設運営されていると考えております。

●吉田副会長 図の3-1から9ページに渡って平面図がありますが、図面4以降も変更後でしょうか。

●届出者 変更前、現状の状態です。

●吉田副会長 駐車場の減となる部分は、具体的にどこになるか見込みはございますか。

●届出者 現時点では特にありませんので、駐車場機能としては、このままの状態になります。

●吉田副会長 減少台数が133台というのは大きい数字ですので、どういう変更があるのかというのも見込みとしてお聞きしたいところです。また、隔地駐車場はその後どのように利用されるのでしょうか。

●届出者 屋上などの一部を月極として利用することを検討しております。隔地駐車場の運用に関しましては、我々もまだ話を聞いておりませんので、本日はお答えできません。

* 届出者への追加要求資料なし

2 令和2年5月届出案件 ブックオフ伏見店に係る諮問及び届出者説明

(届出内容)

閉店時刻の変更（閉店時刻の繰り下げ）

(質疑応答)

●恩地会長 騒音については、今回、調査の実施や資料の添付がありませんが、前回の届出手続の中で検討が終わっていたということでしょうか。

●届出者 従前の手続の中で、エディオン側の設備に関しても午後11時まで稼働している想定で騒音予測しており、問題ないことが確認できていたため、今回の変更では騒音調査は必要ないことを事前協議させていただいておりました。

●板倉委員 騒音については、前回の調査で問題ないことを確認済みとのことですが、調査地点なども資料がないとわかりませんので、資料をいただければと思います。

●届出者 承知しました。提出させていただきます。

●大庭委員 騒音について、以前、午後11時までを想定されて予測していたとのことでした。営業時間内に限っては、そういうデータが使えると思いますが、店舗は営業時間終了後もいろいろな作業をされると思います。今回、小売業者がブックオフに代わりますが、営業時間終了後について懸念事項などはありませんか。

●届出者 騒音が発生するエアコン等につきましては、営業終了前に全部停止しておりますので、特段影響は生じないと考えます。

●大庭委員 新型コロナウイルスの感染拡大の影響により、説明会に代えて周知ちらしを配布し、特に意見はなかったということですが、これまでは、基本的に説明会を開催していたと思います。その手段の違いによって、住民の意見がなかなか集まりにくいということはないのでしょうか。

●届出者 説明会を開催し、その場での質疑を行ったほうが、より意見を吸い上げやすいとは思いますが、ただ一方で、そこに足を運ばないと意見が言えないという状態を鑑みますと、電話1本で御連絡できる点については、メリットであると思います。今回、新型コロナウイルスの関係で特殊な状態になっている中、ほかの自治体でも同じような対応を取っているところですが、計画内容によっては、問合せも多数ありますので、住民の方々からの意見を全く吸い上げられないということはないのではないかと感じています。

●事務局 説明会に関しましては、今回コロナというかなり特殊な事情があり、責めに帰すべきできない事由がある場合は、ちらしに代えることができる規定となっております。また、新規では、説明会で御質問等を受ける場合がございますけれども、変更の届出の場合は、それほど大きな質問等、今までもほとんどない場合が多かったものです。

そのため、今回新聞折り込みを半径1キロメートルにさせていただいております。住民からの御意見につきましては、ある程度、御連絡はできたと思っております。

●大庭委員 承知しました。結構だと思いますけれども、昨今、新聞をとっていらっしゃる方も多くいると思いますので、周知の方法について、引き続きどういう方法が

いいのかということを御検討いただければと思います。

●吉田副会長 図面2の周辺見取図について、店舗北側のビッグエムワンの横と店舗南側にあるのは、住宅ではないということによかったでしょうか。

●届出者 住宅ではありません。なお、南側は物流ターミナルです。

●吉田副会長 そのほか、周辺で何か気にとめておられる住宅はありますか。

●届出者 特に周辺に住宅はありませんので、工事をやるときにも、何か特別に何うようなところもございませんでした。

●恩地会長 周辺に通学路の設定はありますか。

●届出者 一番の直近の学校で下鳥羽小学校がありますが、店舗周辺は住宅がないので、店舗の接道部分には通学路設定がないことは確認済みです。

＊ 届出者への追加要求資料 「騒音予測資料」

3 令和2年5月届出案件 西友桂店に係る諮問及び届出者説明

(届出内容)

開店時刻の変更（開店時刻の繰り上げ）

(質疑応答)

●恩地会長 今回の変更により、小学生や中学生の通学時間帯に開店することとなりますが、通学路の設定状況はどうですか。

●届出者 小学校が幹線道路を挟んで西側に松陽小学校、東側に桂小学校があります。

●恩地会長 小学校に相談やヒアリングはされていますか。

●届出者 今のところは実施していません。

●恩地会長 変更を知らないから問い合わせがないだけかもしれませんが、ぜひ学校に連絡いただいて、PTAや校長先生などと御相談をいただくようにしていただけないでしょうか。

●届出者 分かりました。一旦私のほうから各小学校に御連絡させていただきまして、計画概要を御説明したうえで、御要望をヒアリングさせていただきたいと思います。

●遠島委員 国道9号のところは、朝の時間帯については、小中学生だけではなく、高校生が自転車でかなりの量を走っており、駐車場の出入口のところには必ずかかってくると思いますので、高校にも合わせてお願いできればと思います。

●届出者 まず一旦お電話させていただいて、先方から必要があればお伺いするような形をとらせていただき、各学校からの要望の有無などの反応を一旦御報告させていただければと思います。

●恩地会長 はい。それでいいと思います。まずどの範囲で電話をするかという計画をまずいただければと思います。

●板倉委員 荷さばき作業の時間ですが、開店時刻が早くなった分、それだけ早くなりますか。

●届出者 変更後も変わりません。

●板倉委員 割とすぐそばに民家がありますので、騒音には気を付けていただければと思います。

●恩地会長 朝の6時半頃は半分ぐらいの住民が寝ている時間ですので、その辺は、十分配慮いただければと思います。

●大庭委員 周辺見取図を見ると、店舗の北西にタイムズ西友桂店第2駐車場というのがありますが、これは店舗と直接関係がない駐車場でしょうか。

●届出者 この駐車場はかつて西友桂店の届出駐車場でしたが、数年前に駐車場の減少手続をさせていただいております。現在は特に提携などもしておらず、西友としては利用しておりません。

●大庭委員 利用実態として、西友桂店の利用者が使われている可能性はありますか。

●届出者 以前の手続の際に利用実態を確認しましたが、やはり遠方なので西友のサー

ビス提携の利用もほぼ皆無な数字で、敷地内駐車場と南西の隔地駐車場の利用者が大多数でしたので、特に今の時点でも使われている方はいらっしゃると思いますし、従前からあまり利用率として、高くなかったような駐車場です。

＊ 届出者への追加要求資料 「通学に影響があると思われる周辺の学校一覧」

4 令和2年5月届出案件 ジャンボスクエア山科に係る諮問及び届出者説明

(届出内容)

開店時刻の変更（開店時刻の繰り上げ）

(質疑応答)

●恩地会長 ジャンボスクエア山科についても同様に、通学路の設定等と小学校、中学校、高校、それぞれに連絡をとっていただくようお願いします。

●届出者 承知しました。

●大庭委員 駐車場の利用状況については、収容台数を下回っていると思いますが、駐車場が分散されていますので、どこに空きがあるか探すことが想定されます。つまり、必要のない交通量が生じてしまう可能性があるのではないかと思います、この点に関しては問題ないでしょうか。

●届出者 交通量調査は行っていないため、実際の交通ルートをすべて把握しているわけではありませんが、利用実態としては、各駐車場が大体30台近く空いていますので、一度行って満車だったから次の駐車場にいくというような状況にはないと考えています。しかしながら、先ほどおっしゃられたとおり、二重の交通量になる懸念はほかの店舗でもありますので、今後は施設運営の中で、あまりにも車両の台数が増える場合、最近だとコロナの関係で電車よりも車を利用されている方も増えていると思いますので、そのあたりの実態は日々確認したうえで、二重の交通量にならないような対策が必要であれば、検討していきたいと思います。

●恩地会長 関連してですが、繁忙時などは適宜駐車場案内人を配置すると計画書に書かれています、現状はどのような状況でしょうか。ほぼ毎日配置しているのか、たまに配置しているのか。

●届出者 土日に配置することが多い状況です。

●吉田副会長 通学路について、配置からいうと、山階小と音羽川小が安祥寺中学校に通うような学区構成で、それぞれ花山中の周りに小学校があつて、花山のほうはその小学校の人が通うとか、音羽中のほうは、大塚小や音羽小などだと思います。従って、恐らく安祥寺中学校の生徒が、東側から通学される可能性があると思います。1号線を南北にまたいで通学はあまりないと思いますので、恐らくは、下側の歩道橋を使って北西方面に中学生が何人か通うのではないかと思います。そのあたり気をつけていただいて、特に駐車場②と③あたりで、中学校の通学がどうなっているかということはやや気になりますので、御留意ください。

＊ 届出者への追加要求資料 「通学に影響があると思われる周辺の学校一覧」

5 報告事項

(報告内容)

- ・ 令和元年12月届出案件 (仮称)西洞院計画 市意見通知について
- ・ 令和元年12月届出案件 京都住友ビル 市意見通知について
- ・ 今後の審議スケジュールについて

6 その他

●遠島委員 京都ファミリーの駐車場の件ですが、減る部分がどこなのかや活用方法等がまだ検討中であり、台数だけが減っている状態だったと思いますが、届出上はあのようなかたちでよいのでしょうか。

●事務局 届出台数となりますので、実際の運用上多く駐車できるスペースがあることはあり得ます。バッファを持たせ、万一ピーク時に届出台数以上の自動車があつた場合に対応することができます。また、今後の活用方法を確認していきたいと思います。

●恩地会長 最後に11月の審議会の公開についてお伺いいたします。次回の審議会において、現時点では非公開とすべき部分がないように思われますので、公開としたいと思いますが、いかがでしょうか。

(異議なし)