

第190回京都市大規模小売店舗立地審議会 議事録

日 時：令和4年1月24日（月） 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，高橋委員，遠島委員

議題1 令和3年7月届出案件

高島屋京都店の変更に係る諮問及び届出者説明

(質疑応答)

●高橋委員 最後に御説明いただいたグラフの見方が分からないので教えてください。

2枚目のグラフについて仏光寺通とかグッドネイチャー南東角という記載がありますが、これは何を指しているのでしょうか。

●届出者 2枚目のグラフの右側の縦に数字が記載しているかと思えます。こちらは、店舗敷地内駐車場入口からの公道の滞留長をメートルで表示したものです。実際にどのあたりまで滞留が起きているのか分かりやすくするために、事前に京都市と協議したうえで、仏光寺通やグッドネイチャー南東角といった具体的な場所を記載しました。グッドネイチャーの南東角でおおむね30から40メートル程度、仏光寺通で170から180メートル程度の滞留長ということです。

このデータにつきましては毎日公道の滞留がどういう状況になっているかを確認したうえで、その日の最大の滞留長の平均値をとったものとなっておりますので、実際の平均滞留としては、当然一日24時間ずっと仏光寺通まで滞留しているわけではありません、瞬間的にゼロになるときも当然あります。あくまで最大滞留長の平均値と御認識いただきたいと思えます。

●恩地会長 確か以前この審議をしたときには、公道の滞留はゼロにしてくださいとお願いしたはずですが。公道が駐車場のように使われてしまうということはよろしくないですよというふうにお願ひしたはずなんですけども、これはどうしてこういう運用になっているのか理由を教えてください。

●届出者 一般交通に対する影響を少しでも軽微にするために、高島屋を利用する方には一番左の車線に寄っていただくようプラカードや交通誘導員等により案内させていただいております。

また、敷地内滞留場を設けてはいるのですが、当該施設の駐車場の出入口部分には信号

が設置されているため、ここが空いていても信号滞留が生じてしまいます。そのうえで、滞留長につきましてはこういった平均値をとらせていただいていますので、全てが高島屋としての滞留かどうかというのは正直分からない部分ではありますが、こういう形で少しでも影響を軽微にさせるために敷地外でも誘導させていただいております。

では、なぜ公道滞留しているのかというところにつきましては、予測検証上、自走式にしたり敷地内にこれだけの滞留場を設けたりすることで、すべて敷地内滞留場に収まるという計算にはなっているのですが、実際には運用的な部分で、京阪棟の駐車場に入るのか、高島屋棟の駐車場に入るのかといった利用者の分散に時間がかかることがあり、それが理由の1つとして挙げられます。

当然事業者のほうでも全ての公道滞留をなくすということを一番の目標として動いておりますが、どうしても繁忙月や繁忙時間帯によっては公道での滞留が発生してしまっている現状になっておりますので、今まで行っていたこの数的な予測検証以外の運用も、今後は行っていく必要があると考えております。

一つ、補足させていただきますと、隔地駐車場として提携駐車場をかなりの数設けておりますが、どうしても消費者の方たちはこの敷地内駐車場を一番に目指して来られるので、事前に高島屋駐車場の混雑状況が分かるよう、リアルタイムの駐車場利用状況を既にネット配信しており、今後より周知していくというものも一つの対応策と考えさせていただいております。

●恩地会長 高島屋の敷地内駐車場は、満杯になっているということですか。

●届出者 時間帯によって満車になることがあります。

●恩地会長 なかなか隔地駐車場の方までには誘導し切れていないということですね。

●届出者 そうですね。

●恩地会長 やはり敷地内駐車場が満杯になり、それがあふれて公道にあふれ出しているということが実際に起きているということですか。

●届出者 実際はそういうことです。原因としましては、おそらく一時的な満車、オープンからしばらく経った頃、特に10時頃に多くのお客様がいらっしゃって、大体1時間半から2時間程度を目途に御退店される方が大半ですので、おおむねお昼前くらいに一度満車のタイミングがあつて、その際に滞留が発生してしまうという状況です。

現在は iPhone のアプリ等で高島屋さんの方でもアナウンスさせていただいているのですが、どうしても敷地内駐車場を目指して来られるお客様が多いというのが実情です。

●恩地会長 前回お願いしたのは、満車で入れないときには車両を通過させるということ、入店を諦めさせて通過させるというような運用をしてくださいということです。ほかの大規模小売店舗の場合はそういうオペレーションをしているので、高島屋さんだけそれをしないで済むというわけにはいかないと思います。

●届出者 今おっしゃっていただいたように、店舗出入口前の誘導員が、満車なので一度通り過ぎて時間をずらして来ていただくよう案内するか、隔地駐車場を案内するかというところは、現在駐車状況の事前アナウンス等を他店よりも多く行わせていただいている状況にありますので、今後そのバランスをとりながら検討させていただきたいと思います。

実際、今回この手続を行うに当たって京都府警本部さんとも事前協議をいたしました。従前、特に機械式駐車場で運用していたときよりはかなり公道滞留が激減したというお話をいただいております。

今おっしゃっていただいたとおりで、滞留をゼロにするというところをまず目標として、そのような運用で賄っていきたいと思うのですけれども、最繁忙日であったり、瞬間的な満車時の対応であったりというのは、今後も継続して検討が必要だと思います。

●恩地会長 一日最大の月平均とはいえ、月によって100メートルくらいの滞留が起きることはかなり大きな問題だと思います。

あとは車の利用抑制ですね。そのために、駐車料金もそこそこ高めの設定をしてもらっていると思いますが、それでもなかなか抑制できず、ほかに手段がないのであれば、さらに上げる必要があるようにも思います。今、アプリ等をやっても限界があるのであれば、色々な方策を組み合わせるしかないと思うのですがその辺はいかがですか。

●届出者 北館の増床に伴いまして、四条通側の地下に入店経路を設けまして、公共交通機関からも利用しやすい計画とさせていただいています。こういった配置計画の面での対策がまず一つあると思います。

また、公共交通機関の利用促進策について、もともと一般的な店舗よりはかなりの施策を行わせていただいておりますが、駐車料金額が上がる方が影響は大きいと思いますので、料金の見直しというものも現在並行して検討させていただいております。さらに、お買い上げ金額による駐車料金サービスについても、既に一部見直しを行っている点もありますし、今後こういう形でできないかと高島屋の中で検討させていただいているものもございます。

仰っていただいたとおり、色々なことを重ね合わせて対応していくしか方法はないと思いますので、その点に関しましては、大店立地法の数的予測等も兼ね合わせた上で色々と検討はさせていただきたいと考えております。

●恩地会長 ありがとうございます。決意表明を一言お願いしたいのですけれども。

●届出者 コンサルのほうから説明があったとおりではございますが、旧来行っていた駐車料金サービスについては、時間の範囲がございましたので、今回この3月から時間の範囲を設けて、駐車サービスをより低下させていくというかたちで、交通の渋滞の緩和ということについては対策を進めていこうと思っております。

今後、少し時間を掛けながらにはなりますけれども、さらに全体的な駐車料金を見直すということについてもやっていかなければならないと思っております。

●吉田副会長 変更計画説明書7ページのフヤ町パーキングが駐車収容台数ゼロ台であるにもかかわらず、ここに挙げられている理由はなぜでしょう。

●届出者 一応届出駐車場としてはありますので、立地法上の届出台数としてはゼロ台と記載させていただいたということです。

●吉田副会長 112台あるけれども算定上はゼロということですか。契約していないということですか。

●届出者 契約はしています。ただ、大店立地法上の届出駐車台数として何台という見込みをここはしてないという話になります。契約駐車場なので、案内やサービスはあるのですが、収容台数として届出をしているかというとしていないという部分になります。

●吉田副会長 じゃあ、顧客目線で見ると、一応ここに停めた人が駐車券を持っていけば割り引いてもらえるという解釈でいいのでしょうか。

●届出者 そうですね、他の駐車場と同じです。この駐車場が一番契約的には新しい駐車場で、総台数も112台という手狭な駐車場です。そういう意味で、収容台数についてはゼロ台にしようという協議があったというふうに聞いております。

●吉田副会長 承知しました。

駐車場については、必要駐車台数846台に対して958台を確保しているため問題ないとのことですが、511台の方(敷地内駐車場)は大体埋まっていると。そこで渋滞が発生している、滞留が発生するというようなときに、このA~Hの隔地駐車場の中でもっと停めてもらうべき部分っていうのは何かお考えなのでしょうか。

つまり、契約しているがあまり使われていないのでこの辺りを強化していきたいみたいな方針があれば教えていただけますか。

特定の隔地駐車場について、強化する余地があるだろうといった方針をお持ちなのかどうかという質問です。

●届出者 駐車場7ページの表記でいきますとEの御池の地下の駐車場とGのタイムズ、これに関しては圧倒的に総収容台数自体が多いので、こちらに案内することができれば交通影響や駐車場の不足に関しては一番抑えられるのではないかと考えています。

ただ、御池の地下の駐車場はそもそもかなり一般車が使っているという状況がありまして、その点を踏まえるとE、F、G辺りと考えております。

実際にどの駐車場の利用割合が多いのかという意味では、やはりBの阪急河原町、それからAのオアシス等、店に近い駐車場の利用割合が大きいです。

ただ、渋滞緩和ということを考えると、少し離れているE、F、G、これらの利用を促進していくのが必要と考えております。今は、E、F、Gについては、遠くに停めていただくことになる分、駐車料金をサービスするというかたちをとっておりますので、その辺の告知強化についてもさらに取り組んでいきたいと考えております。

●吉田副会長 隔地駐車場の空き状況に関する周知の方法はどうなっていますか。

●届出者 それはパーキングガイドというチラシやポスターがございまして、高島屋のアプリやホームページ等でも満空表示を行っています。私どもの駐車場とグッドネイチャーの駐車場以外にE、F、Gの駐車場の満空表示も御協力いただいて、出すようにしております。高島屋駐車場が満車であれば離れたE、F、Gがどうなのかというのは分かるようになっております。

ただ、それをもう少し分かりやすいように告知することも必要かなと考えております。

※追加資料請求はなし

議題2 令和3年8月届出案件

(仮称) ライフ四条大宮店の新設に係る諮問及び届出者説明

(質疑応答)

●板倉委員 計算には問題ありませんでしたが、実際、遮音壁を設置すると大抵ルーバーのように、形は遮音壁なんですけど実際は遮音していないものがあるって、苦情が起こる場合が多いので気をつけてください。

それから、屋上の機器の遮音壁が3メートルあるんですけど、北側の住居が11階建てで、遮音壁を上から見下ろす形になります。実際、苦情が起こったほとんどの場合は、取り付

け機械の設定の不具合で共振やサージングを起こしたり、設置場所で本来測ったデータにはない音が出たりしているんです。そのため、設置に当たっては施工者に対してきちんと屋上の遮音壁の中の機器を設置するように監督をしてください。

特に、騒音について店舗西側の方が住民集会で質問されていますので、西側道路の遮音壁も十分なものを設置するとともに、苦情が出た際には十分に対応していただきますようよろしくお願いいたします。

●届出書 遮音壁の材質につきましてはALC板で吸音性の高いものを採用させていただこうと考えております。目隠し板のようなものは考えておりませんので、そこは対応できると考えております。

また、設備の設置につきましても、十分施工業者とやりとりをさせていただいておりますので、理解をしていただいたうえで設置していただける方法を考えております。

もし、何かそこで大きな音が追加して出るようであれば、そのときに対応して事前に対策を練っていかうと考えていますのでよろしくお願いいたします。

●高橋委員 住民から駐車場台数に関する意見があったかと思うのですが、実際、ライフの壬生店と比べると18台は少ないのではないかという意見に対してどのように御回答されたのでしょうか。

●届出者 本件の売場面積が大体380坪であるのに対して、御質問にありました壬生店は1階、2階合わせて900坪ぐらいの売場になっております。衣料品等も置いてある壬生店とは異なり、本件は食料品のみを扱う店舗ですので、基本的には徒歩・自転車で来られる近隣のお客が多いと思います。売場面積の比率からしても、本件の駐車場がそこまで少ないというわけではないので御安心ください、といった返答をさせていただいております。

●高橋委員 駐輪場の台数（70台）は問題ないという判断で大丈夫なんですか。

●届出書 駐輪場につきましても、届出上1台当たり〇平米と決まっております。実際はもう少し詰めて停められますので、十分な台数になると思っております。

●届出者 あと、駐輪場の建物側には従業員用として24台の駐輪場を確保させていただいております。ここも状況によってはお客さんの駐輪場として御利用いただくことも可能だと考えております。また、従業員用駐輪場は別途スロープ下の方にも設けさせていただいておりますので、そこについても十分問題ない台数を確保させていただいております。

●遠島委員 駐車場の出入口については、ゲートを設けてもらって歩行者等の安全を確保してもらっているかと思うのですが、警備員の配置が繁忙期だけと仰ったのが気になりました。もちろん、このお店にいらっしゃらない方もこの四条通をたくさん通られるかと思えますし、駐輪場の前にあるので自動車との動線も重なってくるかと思うのです。すごくたくさんの来店があるときには、人が重なる場所だなと思いました。

●届出者 私どもはチラシを水曜日と土曜日に入れておりますので、そこが繁忙期という形になります。基本的には、先ほど申しましたように、こちらのお店につきましては車よりも自転車のお客が多いと思っております。

今回の駐車場は恐らくタイムズのような時間貸しで、例えば1,000円お買い上げのお客様が60分無料といった設定でカメラ式になりますので、基本的には出入口にバーは不要ですが、警察から歩道と車が出ていくところの交錯が気になるとの意見があったので、今回も弊社の四条烏丸店と同様に、出入口にバーを設けて物理的に車を一旦止めるという方法で対応しました。

当然、開店セールの時につきましてはたくさんのお客様を呼ぼうと思っておりますので、この時につきましては私どもを含めてかなりの数の人間で対応させていただきます。幾つかの店舗を私どもがやらせていただいた中で、繁忙期については必要かなと思うときには警備員を設置させていただきますが、通常はそれほど車のお客様は多くありませんので、これで対応させていただきたいというところです。

ただ、やってみながら本当に危ないという状況であれば、事故を起こすということは後々の商売にも響きますので、そこは十分対応させていただきたいと思っております。

●恩地会長 ライフはネットスーパーをやられていますが、これは特に交通弱者の方にとってはありがたいサービスかなと思います。それをやれば、ある程度車利用も減らすことができるかなと思うのですが、このお店でやる予定はありますか。

●届出者 できましたらこちらの店舗でもやらせていただきたいんですが、そこは今倉庫の問題とかを含めて検討させていただいております。

すでに京都でも幾つかの店舗でやらせていただいておりますので、そこから配送は可能だと思いますし、また、需要が増えればこちらのお店でも検討させていただきたいと思っております。

●吉田副会長 18台設置される駐車場について質問です。右側に職員用が6台ですかね、グレーで囲まれた部分がございますが、ここの運用はどうされるのでしょうか。ピーク時来店車両数が25台ということもあって、やはり一時的に開放する場合も出てくるのではないかと思います。その運用の方針を教えてくださいませんか。

●届出者 仰っていただきましたように、届出上は18台、図面上はさらに従業員用にも置いていると。営業時間を24時までと書かせていただいておりますが、公共交通機関がない従業員としては駐車場が必要となってきますので1、2台は従業員用として使わせてもらおうと思っております。ただ、それ以外の部分はお客様が多いときには開放させていただきます。営業していく中で、もう少し従業員も外で駐車場を借りたほうがいいというのであれば、そういうかたちにしたいと思っております。

基本的には、採算上必要台数を届けさせていただいているという状況でございます。

※追加資料請求はなし

議題3 報告事項

(報告内容)

- ・ 店舗の開業報告（(仮称)西洞院計画)
- ・ 今後の審議スケジュールについて

議題4 その他

●恩地会長 最後に審議会、次回は答申案検討ということですが、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、委員の皆様、よろしいでしょうか。

(異議なし)

(以上)