

第192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10月31日（月） 午前10時00分～午前11時30分

場 所：京都市男女共同参画センター ウィングス京都 2階 会議室1・2

出席者：板倉委員、井上委員、大庭委員、コツィオール委員、高橋委員、田中委員、遠島委員、山川委員、吉田委員

議題1 委員紹介及び会長、副会長選出

会長に吉田委員を、副会長に大庭委員を選出

議題2 質問及び届出者説明

令和4年4月届出案件（仮称）京都市伏見区御堂前町計画【新設】

(質疑応答)

●大庭副会長 2点お尋ねさせていただければと思います。

1点目、マンションの住宅戸数は何戸程度の予定ですか。

2点目、駐車場No.2及び駐輪場No.3の利用に伴う来店客の動線について、どのように店舗へアクセスするのかを教えてください。

●届出者 1点目、114戸の予定です。

2点目、まず駐車場No.2からの動線は、基本的には北側のアーケードを抜け北から南下して店舗北側の入口から入ります。旧店のときも同様の動線でしたので、お客様も慣れているということで同じ動線で考えております。

次に、駐輪場No.3からの動線は、駐輪場から西側へ向かって店舗南側の敷地沿いを通って、店舗南側の入口から入ります。基本的には駐輪場No.1とNo.2を優先的に案内し、満車になった際にNo.3を案内する方針です。

●高橋委員 駐輪場No.3をあえてこの奥の方に設置した理由はなんですか。

●届出者 スペースの問題上、ここに設置することとなりました。基本的には駐輪場No.1とNo.2で台数をとれるだけ確保したうえで、それらを優先的に使ってもらえる位置に配置し、不足分をNo.3の位置に配置しました。

●吉田会長 満車時は駐輪場No.3へ案内することですが、誰がどのように行うのでしょうか。

●届出者 基本的には、お客様に図を示して案内するとともに、必要に応じて従業員や警備員が御案内する予定です。御案内がなくても、スムーズに駐輪場へ行けるよう、分かりやすい表示を行いたいと考えております。

●井上委員 マンション居住者用の駐車場や駐輪場は全て敷地内に設置される予定ですか。

●届出者 マンション居住者用の駐車場 40台については、すべて建物敷地内の1階部分に機械式駐車場として確保する予定です。外部の駐車場確保は現状考えていませんが、車のサイズ的に停められないというお客様がいらっしゃった場合は、外部で月極駐車場を借りることも検討しますが、現時点では敷地内にすべて確保する考えです。

動線については、荷さばき及び産業廃棄物の搬出入車両の出入口と同じ場所から進入します。

マンション居住者用の駐輪場 126台についても同様に、すべて敷地内に確保する予定です。

●井上委員 マンション住民の出入口が搬入車両の出入口と重なりますが、自転車に関しては車両の出入りとうまく分離して安全が確保できる状況なのでしょうか。

●届出者 通路上の安全につきまして、敷地南側の搬入車両の出入口のところに、出庫を知らせるブザーのような仕組みを導入予定です。

また、車両に一旦止まってもらえるよう敷地内に停止線を設ける予定です。

なお、マンション駐輪場への出入りにつきましては、南側だけでなく北側からも出入りが可能です。

●井上委員 地域の方からの意見で、店舗とマンションに対する意見の窓口を一つにまとめてほしいという声がありますが、対応状況はいかがでしょうか。

●届出者 明らかに店舗に対する苦情ということであれば、店舗に対して問い合わせがあると思いますが、建物全体に関する苦情ということであれば、今後管理組合を設けますので、そちらを管理する会社の窓口を御案内する予定です。

●高橋委員 7時開店予定ということですが、西隣には幼稚園があると思います。車での来店は多くないという判断かと思いますが、幼稚園の送迎に対する配慮はどのように考えていますか。

●届出者 まだ7時からの開店が決まったわけではありませんが、周辺の通学路や送迎等の状況を見極めながら、開店時間を判断していきたいと考えています。

何時からの開店になったとしても、従業員等を含めて、周辺道路の安全確保に配慮した体制をとっていきたいと考えています。

●高橋委員 出店計画説明書の7ページに、「ピーク1時間当たりの自動車来店数」が「42台/ピーク時」とあるのですが、駐車場の設置台数は32台となっています。この差はどのように考えていますか。

●届出者 「ピーク1時間当たりの自動車来店数」等は、大店立地法の指針により計算されるものです。「平均駐車時間係数」は0.767ですので、駐車時間の平均としては1時間未満になるということです。

ピークの時間帯には42台来ることが予測されますが、1時間ずっと停車しているわけではないので、計算上の必要駐車台数は32台となります。

●板倉委員 現在建設中の7階建てのマンションについては、規制基準50dBに対して、予測値が49.7dB(3階)、49.8dB(4階)となっている箇所があります。計算上は確かにこうなりますが、実際には、建物の店舗側に面する壁の形状等によって、実際の騒音の影響が異なります。それが単なる壁であればあまり音の影響はありませんが、バルコニーやベランダ等の生活空間があれば音が直接入ってくることになります。セッティングの不具合や反響、反射等により、予測値よりも大きい値が出る場合があるので、苦情等が出た場合は真摯に対応いただくようお願いします。

また、騒音規制法や公害防止条例に関する手続きもお願いします。

●届出者 きちんと決められたとおり手続きを行うとともに、開店後に苦情等があった場合には、真摯に対応してまいります。

●吉田会長 店舗南東側に建設中の7階建てマンションの建築状況はいかがですか。

●事務局 先日現地を確認した限りでは、まだ建物はできていませんでした。

●田中委員 退店経路は通学路に被っていないということですが、北の方も含めて通学路は被っていないという認識でよろしいでしょうか。

●事業者 店舗から北側へ離れた場所に伏見区役所があり、その北側に小学校があるので、その近辺では一部退店経路と通学路が重なる箇所がございます。

●吉田会長 図面2-1で、学校・病院等を緑で示されていますが、店舗北東側に緑で示されている5階建ての建物と、その右側に緑で示されている3階建ての建物はなんですか。

●届出者 5階建ての建物については、5階が耳鼻科であったと思います。その右側の建物については分かりませんが、店舗北側に緑で示している3階建ての建物は歯科クリニックです。

●吉田会長 店舗南側に複数緑で示されている建物についても、そういった小さなクリニックがいくつかあるという理解でよろしいですか。

●届出者 はい。入院施設のないものだと思います。

●吉田会長 工場・事務所は青で示されていますが、店舗南東側に示されている建物は、何か目立つような施設ですか。

●届出者 ウエダ管工業という水道工事をしている工場で、大きな設備はありません。

- 大庭副会長 店舗周辺で他にマンション開発等が予定されているところはありますか。
それにより人口や歩行者、交通車両が増える可能性があるのであれば、それらも踏まえて検討したほうが良いと思うのですが、いかがでしょうか。
- 届出者 この周辺では、今のところ予定はないというふうに考えております。
- 事務局 店舗南西側、建設中の5階建てマンションのさらに南側、交差点の北東側の敷地にもマンションのような建物が建設中です。ここに元々住居があって、それを建て替えるものでないなら、新たにマンションが増えることになると思いますが、その点について何か確認されていますか。
- 届出者 ご指摘いただいた場所にマンションが建設中であることは把握しています。その土地と現在建設中の5階建てマンションがある土地には、もともと同じ家具屋さんが立地しており、この建物が解体されたことから、現在それぞれのマンションが建設されるに至っているという状況です。
- 事務局 それ以外にはもうないという認識でよろしいですか。
- 届出者 はい。それ以外はないという認識です。
- 遠島委員 計画説明書の22ページ、町並みづくり等への配慮に関する事項という項目において、周辺と調和するように工夫する旨の記載がありますが、具体的にはどのようなことをされるのでしょうか。
- 届出者 本物件のエリアは市の景観政策上、様々な指導をいただいている場所です。配色については、派手な色ではなくグレー等をベースとし、和風で落ち着いた街並みの雰囲気に溶け込むような配色とします。
また、京都の風合いを感じられる面格子を取り入れたり、足元の照明計画についても、京都の街並みと調和するよう考慮したデザインとします。
- 吉田会長 計画説明書20ページに記載の汚水対策のグリストラップとはなんですか。
- 届出者 油分や油脂等を回収して排水管の詰まりを軽減するもので、食堂や飲食店にも必ず設置されているものになります。
- 大庭副会長 駐車場は借地だったと思いますが、何年後かに用途変更等で駐車場として使えなくなり、駐車場を確保できないような状況におかれることはありますか。
- 届出者 当然持ち主様の意向次第ではありますが、当該駐車場は旧店のときから長年駐車場として使ってきました駐車場であり、今回の計画に伴いあらためて御相談し、駐車場として当面使わせていただけるということで契約しておりますので、少なくとも数年の間に駐車場として使えなくなることはないと考えております。
- 大庭副会長 駐車場として使えなくなる場合は想定されていますか。
- 届出者 それはないと考えております。

※追加資料請求はなし

議題3 報告事項

(報告内容)

- ・ 市意見通知 ((仮称) マナベインテリアハーツ吉祥院店、高島屋京都店、(仮称) ライフ四条大宮店)
- ・ 店舗の開業報告 ((仮称) マナベインテリアハーツ吉祥院店、(仮称) ライフ四条大宮店)
- ・ 今後の審議スケジュールについて

議題4 その他

次回の審議会については、現時点で特に非公開とすべき部分がないため、公開とする。

(以上)