

第200回京都市大規模小売店舗立地審議会 議事録

日 時：令和6年10月21日（月） 午前10時～午前11時15分

場 所：京都市役所分庁舎4階 第4会議室

出席者：大庭会長、田中皓介副会長、菅原委員、高橋委員、田中晃代委員、
遠島委員、山川委員

議題1 諮問及び届出者説明

令和6年5月届出案件 B i V i 二条【新設】

（質疑応答）

- 菅原委員 騒音について、夜間の最大値が敷地境界（地点b、c1、c2）で基準値を大幅に超過しているが、店舗から南側住居まで一定距離があるため問題がないとのご説明であった。

これまでの営業においても、敷地南側の騒音については同様にあったと考えるが、周辺地域（特に南側住居）からの苦情やトラブルは発生しなかったのか。

- 届出者 おっしゃる通り、駐車場出入口については現状と変わらず、夜間の駐車場出入口の運用もこれまでから行っているものである。当該施設には、出庫に伴うブザー音があるため、夜間の最大値は高い数値となっているが、現状の運営の中で周辺から自動車に関する騒音についてクレーム等は発生していない。

- 菅原委員 京都市では、夜間の最大値について、敷地境界でなく住居立地点で基準値をクリアするならば問題ないとした前例が存在するのか。

- 事務局 夜間の最大値について、住居立地点で基準値をクリアするならば問題ないとした事例は存在する。

- 高橋委員 そもそも何故リニューアルされるのか。目的を確認したい。

- 届出者 当施設は京都市から土地をお借りして20年事業を行ってきたが、この7月に20年の契約期間満了を迎える事となり、再契約にあたって、この先の20年～25年を見据え、当施設が新しく生まれ変わる事を条件に京都市と交渉を進めてきた経過がある。

その中で、当施設が文化施設としての形を表現するため、軽微なりニューアルでなく、テナント入替えを含む大規模なりニューアルを行う運びとなった。

- 高橋委員 丁度20年が経過し、次の20年、25年のためのリニューアルという事で理解した。

2階のアミューズを半分として、そこに物販店舗を入れるとの事で、目的・コンセプトとしては情報発信の場として情報発信できるような物販店舗を入れるとの御説明を頂いた。しかし、2階のメインは雑貨を入れるとの話もされていたが、矛盾していないか。

- 届出者 単なる日用雑貨という訳ではなく、映画のまちや文化・情報に関連するよう

なグッズ販売のイメージである。生活雑貨という意味だけでなく、映画に関連するような物販であり、広い意味での京都市の文化的な所を含めた商材を計画している。

●山川委員 廃棄物について、既に施設内で運用もされている状況の中で、廃棄物等保管庫③には紙類を保管するとの御説明だったが、保管庫③のピーク時の容量の状況と、保管庫③の4㎡（2m×2m）のスペースにどう人が入って作業されるのかご説明をいただきたい。

●届出者 この紙類とは段ボールを指しており、現状ではかご車一杯分程度の紙製廃棄物が出ているため、その保管場所として保管庫③を設けている。保管庫①、②については完全な居室であるが、紙製の段ボールは形も変えやすく、かご車に積み上げて保管している状況である。

●山川委員 現在も店舗入口付近にローソンがある等割と大きなテナントもある中で、リサイクルしようと思えばリサイクル用の紙製廃棄物等の容量も増えないかと考える上、その中で2階にこれだけの雑貨等物販スペースができれば、ゲームセンターの頃より段ボールの量が増えないかと思うが、その辺の見通しはどうか。

●届出者 保管庫③は居室の形を取っていないため、荷さばき施設の状況から見ても、万一の容量不足の際は、かご車を増やす等多少の拡張は可能と考えている。

立地法の指針等を踏まえて必要な容量を確保しているが、委員のご指摘の通り、今後の運用によっては、紙製廃棄物が増える可能性がある。その際は、保管庫③を拡張し、かご車を増やして対応していく。

ただ立地法の指針によると、紙製廃棄物については保管庫③の容量で対応できると示されたため、届出上はこちらの容量を届出ている。

●山川委員 保管庫③は居室の形を取っておらず、単にかご車を置いているという事か。

●届出者 その通りである。

●山川委員 通常、廃棄物等保管施設は居室の形を取るかと思うので、かご車の場合には計画説明書にその旨を記載して頂きたい。また、状況に応じて適切に対応するとの記載もお願いしたい。また紙製廃棄物等のリサイクルも進めて頂きたい。

もし保管庫②のスペースに余裕があるならば、例えばビンや缶があまり出ないならば、保管庫②にかご車を置く事も可能かと考えたが、飲食店のビンや缶であれば、その対応も問題があると考えするため、適切な形で対応を頂きたい。

●届出者 承知した。実態に応じた形で、今後の対応の一つとして居室内の保管もできないか検討する。

●田中委員 駐輪場について、当施設は二条駅前というかなり便利な立地にあると思うが、有料ではないのか。

●届出者 有料である。

- 田中晃代委員 かなり便利な立地にあるため、有料であっても店舗利用者以外の方が駐輪場を利用されないだろうか。
- 届出者 当施設利用者に対する料金サービスがある上、駅自体にも市営の駐輪場がある。施設利用以外の方が当施設の駐輪場に停めっぱなしにすると、どんどん料金は高くなるため、常時駐輪場を利用する方は市営の駐輪場を利用する形で、うまく分担されていると考える。

当施設の駐輪場について、常時朝晩と溢れかえっている状況にもないため、駐輪場利用者により利用の区分はなされていると考えている。
- 田中晃代委員 地域・社会貢献内容について、計画書ではこれまでの取組が記載されており、周辺には大学等多くの地域資源があると思うが、商業施設から仕掛けていくという訳ではなく、当施設の窓口に連絡があった所と連携して取り組むというイメージでよいのか。
- 届出者 これまでから二条駅界限地域まちづくり実行委員会という形で、地域の消防や警察、近隣の大学と連携し、地域の安全を作るネットワークに参画してきた。コロナ禍の期間中は途切れる事もあったが、また今月から年に数回程度、地域とのミーティングを重ねる機会があり、それぞれの施設や機関が単独で考えるのではなく、まちとして皆でまちについて考える機会に我々も参加している。

また今後は、施設の運営の中でも、近隣の大学・学生と連携した取組の展開や発信について取り組みたいと考えている。
- 田中晃代委員 他都市の事例と比べても、当施設はかなり立地の良い場所にあり、色んな方がお越しになると考える。またそれをうまくマッチング・交流して頂けるような場所かとも考える。

都市部の商業施設にはワンフロアを学生や地元オープンスペースとして使っていただくという取組みもある中で、収益を上げる事も大事だが、まちと共に発展できるような施設という所から考えると、そのような方法もあるのではと感じた。
- 遠島委員 地域・社会貢献計画書における「ユニバーサルデザインに配慮したサービス・情報の提供」について、具体的にどのようなものがあるか。
- 届出者 ユニバーサルデザインについては、当初の施設から考慮されていたが、更に現状に即した形で取り入れようとの事から計画するに至った。例えば、共用品について、色弱の方が見やすい配色の構成とする事や、海外の方への情報が正確に伝わるような計画とする事も含めたりリニューアルを考えている。
- 高橋委員 リニューアル全体について、シネコンの撤退や縮小は考慮しなかったのか。

昨今、映画館で映画を見る人口は減っているかと思うが、シネコンを残した事について、何か理由があるのか。
- 届出者 京都市との再契約の条件として、今のシネコン機能を残す事が再契約の前提にあった。その上で、TOHOシネマズ(株)にも店舗リニューアルの話をお持ち

ちしたが、今はタイミングではないとの事だったため、今回のリニューアルからは外れる形となった。

- 田中皓介委員 店舗南側に公園があり、また店舗南西角には無信号の交差点があるが、公園がある為に周辺は子どもの出入があると思うが、これまでトラブルはなかったのか。また今後多少交通量が増えるにあたっての配慮事項も確認したい。
- 届出者 これまで特段のトラブルはなかった。リニューアルオープン時は駐車場出入口付近には交通誘導員を設置する事で安全配慮を行う。また荷さばき車両出入口付近には従前通り常時誘導員を設置する上、店舗南西角は誘導員の目に付きやすいため、事故等が発生した際も一定配慮ができると考えている。
- 大庭会長 リニューアルにあたって、飲食店を含む店舗数はどのように変化するのか。
- 届出者 リニューアル前は飲食店を含め19テナントであったが、リニューアル後は(多少の増減はあるが)28テナントを予定している。
- 大庭会長 リニューアルにあたって、客層はどう変化すると見込まれているか。
- 届出者 一番のメインターゲットは二条駅周辺の地域の方々であるが、インバウンドも目に見えて増加する中で、今回2階に新たなコンテンツとして物販を入れるため、これまで以上に広域の方々からの興味・関心を引く形になると考えている。
- 大庭会長 そういう意味では海外の方も念頭にありと解してよいのか。
- 届出者 その通りである。
- 大庭会長 これまで20年以上運営する中で、渋滞や交通トラブルは無かったのか。また店舗南側の駐車場出入口について、右折入庫も無理すれば可能かと思うが、これまで駐車場出入口付近で事故は無かったのか。
- 届出者 過去、トラブルはなかった。荷さばき車両出入口付近(店舗出口付近)には、常時誘導員を設置しており、誘導員により左折 IN 左折 OUT をお願いしている。右折で入庫しようとするお客様もいるが、基本は誘導員の声掛けにより止めさせて頂いており、それによる事故等は発生していない状況である。
- 大庭会長 計画地周辺に通学路はないか。
- 届出者 出店計画説明書における(図面2)に示す通り、学校で設定している通学路については、施設から公園を挟んだ南側に設定されている。
- 大庭会長 そういう意味では、計画地周辺に直接通学路は隣接していないという事か。
- 届出者 その通りである。
- 遠島委員 騒音について、基準値は超過しているが、周辺住民から苦情は発生していないとの事であったが、それは問題ないとの取扱いとなるのか。
- 菅原委員 夜間の最大値について、敷地境界で基準値を超過するものの、住居立地点では基準値を下回っており、また今まで苦情も無く、京都市でもそうした取扱いに前例があるとの事であったため問題ないとした。
- 山川委員 保管庫③について、面積4㎡で容量6m³との事であるため、高さ1.5mを

想定されていると思うが、これはカートの一つの容積を指して計算されているのか。

- 届出者 出店計画説明書（図面7）に示す通り、これはカートの大きさではなく、紙製廃棄物等を平置きとした場合の面積4㎡（2m×2m）×高さ1.5mを記載している。カートや台車に載せる場合、もう少し高く載せられると考えるが、現状の積算では、廃棄物を平置きとした場合の面積と容量を算定している。
- 山川委員 その場合、廃棄物等の搬出に関わる人の移動場所はこの面積に含むと考えておられるか。
- 届出者 保管庫③の4㎡（2m×2m）は、紙製廃棄物を置くスペースである。廃棄物等の搬出作業スペースはこの周囲にあり、面積4㎡には含めていない。
- 山川委員 すると、廃棄物等保管施設の定義は、どのように定義されているのか。
- 届出者 廃棄物の置き場という取扱いになるかと考えている。
- 山川委員 荷さばき施設の中の特定の面積と容積について、廃棄物等保管施設と定義したという事か。
- 届出者 その通りである。
- 山川委員 承知した。通常そうした取扱いはされないため、その取扱いで問題がないかも含めて後で確認したいと考えるが、ご説明としては理解した。
- 届出者 他の施設においても、段ボールを居室の中に入れず、台車に段ボールを積み上げて保管し、台車自体を廃棄物等保管施設として届出る事例は存在する。
- 大庭会長 これまで渋滞や事故の実績は無かったとの事だが、交通量の推計は約20年前の開業時にもなされているか。
- 届出者 当施設は今回初めて大店立地法の新設の届出を行ったが、約20年前の開業当時は交通量の推計は行っていない。
- 大庭会長 今回のリニューアルに伴うテナント数や店舗面積の増加により、どれだけ交通量に大きなインパクトをもたらすのかを考えた時に、店舗面積以外で交通量に関わる要因はないのかと気になった。
例えば、周辺人口の増加や客層の変化等、交通量の推計に考慮されていないインパクトを及ぼす可能性があるもの（交通量の推計の数字に表れていない考慮すべき事項）があるのではと考えるが、現時点ではそうした交通量の推計に考慮されていない要因は無いと考えておられるか。
- 届出者 難しい質問であるが、現況交通量に大きなインパクトを与える要因は他にあるのかもしれない。ただ、今回立地法の指針に基づき交通量の推計を行う中で、そこでの現況交通量は、従前の店舗が稼働する状態での交通量であるため、無店舗状態での交通検証よりは、安全側に立った交通検証であると考えている。

※追加資料請求：有

（山川委員）現状の廃棄物保管施設及び保管庫③周辺の写真

議題２ 答申案検討

令和６年３月届出案件 ケーズデンキ京都伏見店【変更】

（審議結果）

- ・ 変更計画に対する答申内容を検討し、結審した。

（質疑応答）

- ・ 特になし

議題３ 報告事項

（報告内容）

- ・ 今後の審議スケジュールについて

議題４ その他

今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）