

第202回京都市大規模小売店舗立地審議会 議事録

日 時：令和7年2月21日（金） 午前9時30分～午後2時

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8月届出案件（仮称）聖護院蓮華蔵町計画【新設】

（質疑応答）

- 大庭会長 駐輪場 No.3 への来退店経路について、北側出入口からの進入はできないのか。敷地北側は植栽があるとは言え、建物配置図には、人が入れる入口があるようだが。

- 届出者 現段階では進入できない計画として考えている。ただ状況に応じて、北側出入口にも入退店経路を確保できそうということであれば、その旨検討する。

北側敷地については、敷地分割により事業用敷地とは別と考えるため、原則事業用敷地との一体利用ができない。「北側出入口を通じて歩行者等の通行ができた場合、一体利用にあたる。」と判断されれば、北側出入口の通行はできなくなる。その場合は、南東側から店舗東側通路を通過して北側に向かうという経路になる。

ただ店舗北側の駐輪場 No.3 は、建物3、4階のオフィス利用者が使うことを想定しており、また店舗北側に上階のオフィスへ通じるスロープがあり、別途3階に設置しているオフィス利用者用駐輪場にも繋がるよう設計している。

店舗中央に位置する駐輪場 No.1 に全ての建物利用者の方々が集中し、店舗利用者が駐輪できないということの無いよう、スーパーへの来店客は店舗南側の駐輪場 No.1、No.2 へ、長時間自転車を止められる方は北側の駐輪場 No.3 にといった形で建物利用者に応じて駐輪スペースを区分（住み分け）している。

- 大庭会長 住み分けするという考え方は非常に大事だと考える。

関連して、店舗北側に自動二輪4台の駐車場を確保しているが、これは店舗利用者向けの駐車場という認識でよいのか。自動二輪の来退店経路（店舗東側の通路を通過して北側駐車場まで向かう経路）が長いため、自動二輪を手で押さず乗ったまま通行するのではと考える。それと歩行者も混在した経路設定となっているため、その点安全性として大丈夫か。

- 事務局 店舗北側の自動二輪の駐車場についても、建物3、4階のオフィス利用者向けで、長時間止められることを想定している。

ただ当然、バイクで買い物に来られる方もいると考えるが、店舗南側の駐輪場 No.1 には原付を停める程度のスペースは確保しており、自転車と原付が混在

しないように区画分けする仕組みも考えている。

- 大庭会長 そのような区画分けが現実には可能ということであれば、承知した。
- 田中皓介委員 先ほどの話に関連して、駐輪場 No. 2 への経路は店舗西側の通路を通ると考えるが、この西側通路を通過してそのまま店舗北側（駐輪場 No. 3）まで通り抜けることはできないのか。
- 届出者 通り抜けはできない。駐輪場 No. 2 については、施設の滞在時間（勤務時間）が長いスーパーの従業員が集中して止められる駐輪場として、現在スーパー側と協議を進めている。
- 田中皓介委員 店舗利用者は基本的には駐輪場 No. 1 に駐輪することを想定しているということか。その場合、その周知はどうするのか。
- 届出者 店舗利用者は基本的には駐輪場 No. 1 に駐輪することを想定している。また周知については、掲示板等で行う予定である。
- 田中皓介委員 自動二輪も、駐輪場 No. 1 に行くよう案内するのか。
- 届出者 駐輪場 No. 1 には、排気量の大きな大型バイクは止められない。
- 田中晃代委員 荷さばき車両のピーク時来台数は何台か。二条通の南側歩道は通学路であり、この周辺は危ないと思うが、どの程度の交通量となるのか教えて頂きたい。
- 届出者 基本早朝の5時～6時台に集中してスーパーへの搬入があると想定している。なお、7時～8時台は登校時間に配慮し、荷さばき車両数は0台とする計画である。この点、今後核店舗となるイオンリテール（株）と協議を進めていく。
- 田中晃代委員 それに関連して、住民説明会では「交通整理員を配置すべきでないか。」という意見もあったが、通学時間帯は交通誘導員を配置するという認識でよいのか。
- 届出者 通学時間帯については、何らかの手立てを取らないといけないということは理解しており、対応していきたいと考えている。
- 田中晃代委員 住民説明会では「緑地帯の安全対策はどのようになっているか。」との意見があったが、一口に緑地帯と言っても、低木・中木とあると思うが、安全対策についてはどのような意見があり、どのような計画とするつもりか。
- 届出者 現状まだ北側の敷地に関して確定はしていないが、現在の予定では、木を大量に植えることにはならず、どちらかと言えば、広く芝生のような形になるかと考えている。

また、既に防犯カメラ等を数台北側外周部に設置しているため、何かあれば駆けつけるような対策を取らせて頂く。
- 高橋委員 1階の核店舗東側にあるマーケットプレイスとは何を指しているのか。
- 届出者 計画当初はマーケットプレイスという形で、スーパーの来店客が利用できるような形で、カフェやパン屋等が入る形を想定していたが、現在は用途を変更し、区画を2つに分けて、貸店舗という形で募集している。
- 高橋委員 建物の構造上、核店舗とマーケットプレイスの間を通過する構造になっているが、この意図は何かあるのか。

- 届出者 以前の建物（旧：イオン東山二条）の際、設置者の所有する土地であったが、近隣住民の方々が南北に道としてよく通られていた。今回ここを閉じると、近隣の皆さまの道が無くなるような気がしたため、「路地」のようなことができないかという思いで設計させていただいた。

他、できるだけ京都のイメージを体現したような建物にしたいという思いがあり、最近では珍しいが、屋根も全てこう配屋根にしており、様々な点でこだわって設計している。

- 高橋委員 1～4階まで店舗やクリニックを入れるという計画だが、結構想定以上にスペースがあると感じている。テナントは埋まりそうか。

- 届出者 契約にはまだ至っていないが、現時点で4階は全フロアを1企業が借りる予定である。またオフィス物件は建ってから借りられることも多いため、完成後の建物を見てから借りられる方も一定数いらっしゃると思っている。計画地は京都大学も近く、研究機関の方々に入って頂けるようなリーシングも行っている。

2階も、残念ながら1社ご検討から離れたところがあるが、医療関係から声をいただいた実績もあるため、今後もよりアクティブに営業していく。

- 高橋委員 緑化施設を敷地東側と北側に置いた理由は何か。説明会でも歩行者の通行に係る住民意見が出ているが、例えばセットバックして、二条通を通行しやすくする判断もあったのではないか。

- 届出者 設置者としても、二条通と建物との距離を作りたいかという思いは非常にある。ただ、建物を北側に寄せると、近隣商業地域が過半でなくなり（第一種住居地域が過半となり）、日影規制も出てくる関係から、どうしても建物は南側に寄らざるをえなかった。

当初は10階建ての建物であり、現在は計画のとおり4階までしか建たず、更に第一種住居地域が過半となると、より面積的に建てられなくなる。建築費が高騰する中で、賃貸する面積が減るということは建物所有者として非常に辛く、建物・形を周囲に配慮したうえで、面積を確保するため、建物は南側に寄らざるをえなかった。

- 遠島委員 1階の核店舗であるイオンへの出入口は、1箇所しかないのか。買い物するスペースの場合、2、3ヶ所出入口がある方が便利かと思うが、これは何か意味があるのか。お客さんが集中されたときは、すごく混みそうだが。

- 届出者 ご指摘のとおり、入口は複数ある方が便利であり、設置者としても、イオンリテール（株）と協議をしていたが、イオンの店舗レイアウト（陳列、店内の動線等）の都合上、今のこの出入口の部分しか開けられないこととなった。

当初は、地下駐車場からエレベーターで上がり正面に入口がある状態が理想的と考えており、エレベーター前の通路にも出入口があれば、そちらからも入って頂けると考えていた。

●遠島委員 平時（普段）は、買い物の時ちょっと混むのイヤやな程度で済むが、何か災害があったときは、この1箇所の出入口に人が集中して、かなり危険な状態になりそうだと簡単に想像がついたため、それがすごく気になった。

●届出者 施設として避難訓練等義務的なものもあるため、イオンリテール（株）と協議しながら、有事の際はこういったことが起こるかということも含めて検討し、進めていきたいと考えている。

●菅原委員 騒音について、予測点でのレベルがかなり高いが、前面道路で既にレベルが高いために、周辺環境としてはあまり変化が無いだろうというご説明であった。

実際そうかもしれないが、店舗から発生する音がどの程度かという話の中で、予測結果がかなり大きいということは気になるため、出店計画説明書に記載のとおり、低騒音の車両を使う等周辺への配慮をお願いするという、また近隣からの苦情に対しても対処をお願いする。

もう1点、今回の計画というより、今後の話になるが、最大レベルの予測地点が車両経路の直上で、車両経路上と完全にかぶっているため、本当はそういうところをあまり予測地点にはしない方がよい。というのは、車の音を直接すぐ横で測っていることと同じようなものであるため、実質的な環境騒音としての影響度合いを見なければ、そこから少しずらした地点を予測する方が良いのではと考える。

例えば、図面 No. 16「予測地点位置図及び音源位置図（1階）」の地点eだが、車両経路の直上ではなく、例えば地点dとの間ぐらい、車両経路から2m程ずれた箇所を予測地点とした方がよいと考える。今の場合、車の音そのものを測っているような形になっているため、環境騒音としての影響度合いを見るためには、という意味だが。

また他都市の例だが、大阪市の場合、前任の委員の時ぐらいから、その方針にしている。環境騒音を見る場合は、地点をずらす方がよいと考える。

●届出者 荷さばき車両で基準を超過した点について、走行速度を抑える、現在3t車を想定しているが、もう少し小さい車両とする、ハイブリッド車にする等の騒音対策については、入居されるテナントとの関係もあるため、必ずそうすると約束はできないが、検討させていただく。

また予測地点について、立地法コンサルとしても、車両経路の直上の予測地点は、敷地境界かつ騒音源に最も近接しているために最大値ではあるものの、正直言ってここは予測してもあまり意味がないと考えていた。

ただ、環境騒音の地点としては、二条通の南側の地点e'（図面 No. 16「予測地点位置図及び音源位置図（1階）」における地点D、e'）で把握できると考えており、実際eの側は店舗であって、この側に保全対象はないため、保全対象ではどうかという観点では、地点e'で把握できるのではと考えている。

●菅原委員 地点e'も殆ど車の直前であるため、それで60～70dBになっているのは仕方

がないとも考える。ただ、前面道路の時点でも、夜間の最大値で考えると 70 dB を超えているということ、等価騒音レベル（環境基準）の方としては、夜間全体の平均的なレベルとしては問題ないということであるため、問題ないかと考える。

- 山川委員 建替え前のイオン東山二条店は、昔から環境への取り組みの実験店のような形で、様々な先進的な取り組みをされてきた所である。そうした取り組みを是非続けて欲しいが、今回廃棄物について見ると生ごみが廃棄処理になっており、リサイクルになっていない。こちらは、イオンには是非していただきたいと思うが、どのように考えているか、計画を教えてください。

次に、騒音について、是非これもイオン中心であれば、ハイブリッド車の導入等色々されていると思うため、夜間の騒音には十分配慮し、ある種ルールを作って、むしろ先進的な事例にするような取り組みをして頂きたいと考えている。

最後に、店舗周辺は非常に狭い道路だが、その割に通行量が多い箇所であるが、店舗への入庫の際に、右折で入ってこようとする車両が結構出てくるのではとすごく感じる。当然、開店時には人をつけて対応されると思うが、周りの地域の方と十分話をしながら、問題が出てきた際は適切な対応をしていただくということについて、しっかりご発言いただければと考える。

- 届出者 イオンにおいては日頃からリサイクルについて十分、地域環境にも配慮されながら進めておられると思うため、そのような対応をされるだろうと考える。

廃棄物についても、店内に回収スペースを設けられるとは思っているが、もしそうでなければ設置するようお願いしていきたいと考えている。

右折入庫について、以前は敷地東側に 15～16 台の駐車場があり、そこに右折入庫もあって、しかも台数が少ないということで、入庫待ちの渋滞が起こっていたため、以前の経験を踏まえ、右折入庫はできない旨を法律上強制はできないが、そのように促していきたいと考えている。

- 高橋委員 地下 1 階に物販の色塗りがされているが、結構地下 1 階へ店舗を入れるというのは、ハードルが高いと思うが、これは何が入るのか。

- 届出者 当初はコインランドリーを想定していたが、現在はシミュレーションゴルフ案や、排水設備も整備しているためクリーニング店の誘致も検討している。地下駐車場と階上のスーパーとの親和性が高いものができればと考えている。

- 田中皓介委員 北側の緑地帯について、計画の外側ではあるが、物理的に自転車を止めるような駐輪場を設置することはあり得るのか。

- 届出者 計画が完全に固まった訳ではないため、緑地帯用に駐輪場を設置する可能性はあるが、現状の計画では、緑地帯で座ってお弁当でも食べられるようなスペースをと考えている。

ただ、北側敷地に関しては、北側の道路と今回の計画地の間とで障害とならないようなものになると考えている。

- 田中皓介委員 緑地帯において、歩行者が通る想定があるならば、自転車があまり沢山通られると危ないため、歩行者の邪魔にならないよう計画していただきたい。

また二条通南側から、自転車だけでなく歩行者も横断する方がおられると考えるが、入退店の際に無秩序に横断されても、お店側として中々管理し切れないとも考えるため、何か問題が起きないように、起きてもすぐに対応できるように、一定の配慮をいただきたい。

- 大庭会長 北側出入口は物理的にボラード(地面から直立したポール状のもの)を作り、自転車やバイクは北側から進入できないようにするのか。
- 届出者 物理的に出入できないようにすると、様々な障害が起こる。
- 大庭会長 中庭的な位置付けだと思うが、路地という話もあったため、そこに地域の方や来店者が滞留するという観点から言うと、例えばベンチを設けたり、そこで何かできるようなことがあるとするならば、やはりその交通と緑地帯とを分断した方がいい。
- 届出者 参考にさせていただく。
- 大庭会長 誘導員は検討するが、マストじゃないというニュアンスのご発言だったが、今回地下駐車場でスロープがあり、出庫のときはアクセルを踏んで上がっていくということもあって、出口の出庫部分が非常に危ないのではないかと考えるが、その辺りの対応はどうされるか。
また交通量予測の結果から、数字的には問題ないが、細い道を抜けるようなケースはないのか。これまでもにあったのではないか。
また屋上は上げるのか。
- 届出者 出庫時はブザーと、回転灯で警告するよう形となる。
抜け道はあり得ると思う。その点については基本的に来退店経路についてはWebやチラシ等で経路案内の周知をする形で対応しようと考えている。
屋上は上れない。
- 大庭会長 実態として全く抜け道を無くすことは無理だと思うが、ある程度抜け道での入退店が出るようであれば、きちんと経路案内の周知をする必要があると考える。是非お願いしたい。

※追加資料請求はなし

議題2 諮問及び届出者説明

令和6年8月届出案件 (仮称) コーナンPRO山田車塚店【新設】

(質疑応答)

- 遠島委員 千代原口の交差点のすぐ近くに立地しており、また同交差点に近い所で出入口①があるが、出入口①はバス停も近く、バス停でバスを待たれている方も多くいらっしゃる状況にある。出入口①付近における歩行者等への安全対策につ

いて確認したい。

また敷地北側の出入口②から店舗東側道路へ出る際は、南に出る経路となっているが、千代原口の交差点に入る車両がマツダの辺りまで続いているため、中々東側道路へ出られないのではと考える。観光シーズンにあつては当該店舗関係なく混雑するエリアとのご説明だったが、店舗東側道路へ出られないために近隣住民の懸念する計画地西側の生活道路へ出る車両が増えるのではと考えている。

- 届出者 まず出入口①付近、敷地東側の接道における歩行者の数について、実際バスの時刻表に合わせたタイミングと朝夕の時間帯は歩行者が多い状況にある。

当該店舗はバス停にも近接しているため、まずハード面の対策として出入口①付近を大きめに広さを取っており、緑化についても低木以下のものとして視認性を確保する計画としている。また特に店舗ごとで来客車数の予測ができないのはオープン時であるが、オープン時については、交通誘導員の配置を今後検討し、誘導員により安全性を確保する計画とできればと考えている。更に今回PROショップという店舗形態から、作業員の方が朝現場に行かれる前に来店されるケースが多いため、店舗の繁忙状況に合わせて、時間帯によって安全対策が別途必要であれば、その点も随時対応していく。

次に、出入口②から右折出庫して千代原口の交差点へ南下するポイントがあるが、ご指摘の通り、こちらは非常に車が並ぶポイントである。千代原口の交差点の特にこの北側からの流入については、図面3「建物配置図及び1階平面図」に示すとおり、敷地東側の道路が片側ほぼ1車線の幅しかなく、ここに右折車両が並ぶと、直進車両も全て詰まる状態になる。

このような現況であるため、府警と交差点改良や信号現示の調整も相談したが、対向車線が国道となっており、国道の信号の青時間をこれ以上縮められず、また交差点角地にセブンイレブンの土地があり、その土地の形状上、道路改良も不可とのことであったため、警察からは「今回の店舗出店による直接的な交通への影響が少ないことは分かっており、ただ現状周辺が混雑しているということは確かであるため、様子を見てください。」との回答に留まった。

しかし、右折出庫しづらい上記のポイントを避けて、出入口②から左折する車両が増えないかと近隣住民からかなりご指摘を頂いているため、店舗側での看板設置、オープン時の誘導員配置、更にオープン後の状況に応じて、出入口②付近に左折しづらい構造を施す等は、府警と連携しながら検討していく。敷地内は端的な駐車場の計画であり問題ないかと考えるが、出入口①、②の両方において、注意して計画を進めたいと考えている。

- 遠島委員 店舗付近には病院や学校も近いため、通行する方や子ども達が安全に歩行できるように進めて頂きたいと考えている。

- 山川委員 図面3「建物配置図及び1階平面図」に示される店舗北側の廃棄物保管施設

について、屋内だが廃棄物保管施設としての壁は無いのか。その場合、どのように管理されるのか。

また出入口②から入ってすぐに壁のような線があるが、廃棄物収集車両が荷さばき施設へ入る際はどのような経路となるのか教えていただきたい。

- 届出者 廃棄物保管施設周辺の壁の状況について、北側と東側には壁はあるが、西側には壁がない状態である。管理方法については、当該店舗においては段ボール等の紙製廃棄物やプラスチック製廃棄物等、包装関係の廃棄物が多いため、縦・横 1.2 m×高さ 1.7 m程のかご車を配列し、整理整頓の上で廃棄物として出す形となる。

廃棄物保管施設への動線経路だが、店舗東側道路から出入口①に入り、荷さばき施設にバックで駐車して収集を行う経路となる。

出入口②付近と荷さばき施設との境にある二重線は白線になる。人が進入しないよう、この奥は荷さばき施設であることを示すための白線となる。

- 山川委員 物理的な何かがある訳ではないということか。
- 届出者 その通りである。
- 山川委員 プラスチック製廃棄物について、細かいものが水系に入らないよう注意していただければと考える。
- 届出者 細かいものはちゃんと箱に入れて、当然清掃もさせていただく。
- 田中委員 当該エリアにおいては行楽シーズンの際は、バス等の公共交通機関においても混雑すると考えるが、こうした所の対策やバス会社との関係についてあれば教えていただきたい。

また店舗向かいにはマツダがあり、このマツダにおいて試乗会等がある場合は付近の交通量も更に増えるかと思うが、当該店舗において周辺店舗との協定等があればお伺いしたい。

住民説明会においては「春と秋の観光シーズンやイベント時の対応は検討しているか。」との意見があり、近隣住民にとって周辺の交通渋滞や歩行者への影響等に関心があるかと思い、バス会社との関係や周辺店舗との協定があるかご質問させていただいた。

- 届出者 当該店舗においては、府警との協議の中で、当該店舗からの発生交通量で公共への影響が出るとは考えられないとの話があり、春秋のシーズン時の混雑は地域的な課題とも言えるが、コーナン商事株式会社としては、図面 3「建物配置図及び 1 階平面図」に示すとおり、隣接するバス停の緑地の一部をカットして、バス待ち空地を設ける計画としている。

これは近隣住民から、「バス停付近の歩道が、バスの停車スペースの関係から狭くなるため、何とかして欲しい。」との要望があり、交通局と協議の上、幅 8 ～ 10 m、奥行き 80 c m のバス待ち空地を設けることとした。この空地においては建物側に庇をつけて、雨の日も濡れないような形で設計している。また

バス待ちのための椅子を設置するかについても、現在交通局との協議中である。

- 田中晃代委員 当該店舗においては様々な対策がなされているため問題ないかと考えるが、地域の公共交通という視点から見ると、やはり周辺店舗の方々やバス会社等とテーブルを一にする場所や機会があれば、是非ご参加いただき地域にご協力いただければと考える。

- 届出者 バス停付近の椅子の設置については交通局との協議中である。もし交通局から椅子のご提供があれば、取り付けの固定までは現場で行う旨交通局へお伝えしている。店舗から椅子を出すとなればメンテナンス等の問題があるため難しいが、工事進捗後に再度交通局へ伺い協議を進めたいと考えている。

- 高橋委員 当該店舗の周囲2kmには2店舗程コーナンPROがあるが、今回一般のコーナンではなく、敢えてコーナンPROをこの場所で出店する理由は何か。

- 届出者 近隣にもPROはあるが、いずれも小型店であり、品揃えの問題等でお客様から非常にご要望が多い地域であったため、またご要望の多い地域にご縁あって、この土地をご紹介していただいたため、開店する運びとなった。

- 大庭会長 やはり店舗北東の無信号交差点のポイントが非常に気になる。

確かに警察との協議もされていて、中々コーナン独自の対応では難しいかと思うが、観光シーズン時は当該店舗関係なく混雑するというご説明もあって、何か問題の所在を不明確にしているような印象も受ける。

これについては、何かきちんとした対応が要と考えており、無信号交差点における車の渋滞や右折時の交通安全の対応もさることながら、一方でその歩道を通る方々の通行の妨げとならないよう対応する必要もあると考えている。

やはり一定、しっかりとした状況観察と、それに対する対応が必要と考えるが、その辺りは、是非オープン時にしっかりと対応いただきたい。

- 届出者 無信号交差点における交通諸般の問題については、オープン時に人で見ると見えないと考えている。これについては、オープン時に誘導員により特に注視し、どこが課題になる店舗なのかを確認した上で必要な対応を取りたいと考えている。公道では民間による規制や誘導ができないため、特に府警、必要に応じて道路管理者と調整のうえ、対応させていただく。

- 大庭会長 騒音に関して、周辺環境への影響は騒音の計算上は無いということであるが、コーナンPROという店舗特性上、職人の方々が軽トラックで乗りつける等、来店客がどういう車両で来られて、それが例えば実際に発生する騒音にどう影響し、また周辺に影響していくかが気になった。

- 届出者 来店車両の車種について、トラックで来られるイメージはなく、バンが乗り付けてくる、或いは大きい車種でもハイエース程度で来られる印象があり、来店車両から発生する音で苦情が出ることはあまりないと考えている。

どちらかと言えば、やはり荷さばきトラックのバックブザー音等の方が確実に騒音源として大きく、特に今回荷さばき施設と北側の住居が近いため、苦情

が発生するとすれば、その点になると考える。しかし、荷さばきから発生する騒音であれば、ブザー音を消して人で誘導する等、店舗側で様々に対策が取れるため、住民意見の内容に応じて、柔軟に対応できるかと考える。

●大庭会長 菅原委員は、当該店舗の騒音に関して、何かございますか。

●菅原委員 騒音としては、夜間の営業もなく、環境基準も大幅に基準値を下回っているため、あまり問題はないかと考えている。

●田中晃代委員 店舗周辺は山麓型単独型建造物修景地区という地区指定がされており、建物に対してかなり修景が求められていると思うが、色彩等で特に気を付けて設計したポイントについて、立面図等で示していただきたい。

●届出者 通常コーナン店舗は折半屋根かつ片流れ屋根が多いが、この店舗は瓦本葺きという金属屋根で切妻屋根としている。

添付の立面図は白黒だが、色彩等については、環境保全創造課へ環境条例について申請や変更届を行っており、逐一市の方に確認しながら計画を進めている。基本的にはホワイトグレーの外壁に少しアクセントとしてグレーの色を付ける外壁としている。また窓の移設等も行い、景観に配慮した形の建物となるよう進めている。

●田中晃代委員 ありがとうございます。場所が場所だけに、しっかりと地区指定や基準を守って、計画を進めるようお願いしたい。

●高橋委員 職人の方が駐車場でアイドリングして時間を潰すこともあると考えるが、どのように対策していくか。住民説明会において、近隣住民から「アイドリング音は徹底して注意して欲しい。」との意見に対する事業者の回答が端的だが、例えば駐車の際は住宅側に車両を向けない、後向き駐車しない、前向き駐車する等、何をどう禁止する掲示をし、呼びかけていくのか確認したい。

●届出者 アイドリングに関してはストップ看板を設置することが基本となる。それでも近隣住民から意見が出るようであれば、これだけの駐車場であるため、すぐ長時間のアイドリング車両を特定できると考えており、店内アナウンスやドライバーへの直接の声掛けを通して、迅速かつ適切に対応できると考えている。

前向き・後向き駐車を促す看板については、住民意見によって注意する内容が変わるため、検討はしていない。(前向き駐車を促す場合は、ライトが眩しいことになる一方で、後向き駐車の場合は、排ガスが気になることとなる。)

●大庭会長 駐車台数について、一定の台数が整備されていると考えるが、PROショップという店舗形態から一般の来店客が利用されることは殆どなく、かなり多めに台数を確保されているのではと考える。

つまり、実態の利用台数と計算理論上算出された指針台数に乖離があるように感じるが、既存の他店舗の状況を踏まえると、どのような状況が想定されるかお尋ねしたい。

●届出者 45台(総収容台数)は余ると考えており、29台(届出台数)がほぼ実態

の必要駐車台数に近い台数になると考える。

既存の他店舗の実態においてもピーク時来台数が20台程度であり、平均は10台未満となるケースが多い。朝の現場と現場終わりの夕方の時間帯に10～20台程度が駐車するケースが調査データ上は多く、逆に言えば、日中は殆ど駐車場に車がない状態となる。

しかしながらコーナン商事(株)としては、駐車台数が余る店舗については、タイムズと提携することで台数の有効利用を行っており、うまく商売に繋げる方法もあるかと考えている。

- 大庭会長 提携駐車場とする場合は駐車場の利用台数も更に増えるため、その際はまた別途対策をお願いする。

※追加資料請求はなし

議題3 諮問及び届出者説明

令和6年9月届出案件 WECARS 京都洛西店【新設】

(質疑応答)

- 山川委員 図面3「建物配置図兼1階平面図」において、産業廃棄物等保管庫が事務商談棟の東側(敷地の東端)にあるが、この保管庫への廃棄物収集車両の搬出入経路はどうされるのか。

また通常の廃棄物等保管庫は事務商談棟の裏手にあるが、これは屋外に設置されるのか、もしくは小屋のようなもので囲われるのか。屋外に設置され、完全に吹きさらしの状態となる場合、すぐ裏手に河川が隣接している関係から、プラスチック等の飛散防止の対策が必要かと考えるが、この辺り、どのように考えているか。

- 届出者 図面7-1「騒音発生源位置図①」に示すとおり、廃棄物収集車両は荷さばき施設②から立体展示場棟・事務商談棟の裏手を通して搬出入を行う。

また保管庫は、BOXの形状であり、通常は閉じた状態である。

- 山川委員 展示場棟・事務商談棟の裏手を通り抜けるだけの車幅はあるのか。産業廃棄物収集車両は普通大きめの車両で来ると考えるが、車幅はどの程度か。

- 届出者 裏手の車幅は5m以上あるため、廃棄物収集車両も十分通り抜けできる。

- 山川委員 プラスチック製廃棄物は分別してリサイクルされるのか。

- 届出者 許可業者による搬出入を行うため、プラスチック製廃棄物は分別してリサイクルされることとなる。

- 遠島委員 図面7-1「騒音発生源位置図①」において、外部スピーカーの位置について記載があるが、この外部スピーカーは常時音が鳴っているものか。

- 届出者 他店舗の実績で言えば、BGMやお客様の呼び出し等で利用している。

- 遠島委員 いつも賑やかに、常時周辺に漏れ聞こえるような音なのか。

- 届出者 そこまでの大きな音は流れない。
- 田中皓介委員 左折での入退場を徹底するとのことだが、国道 9 号線沿いで当該店舗の近隣に立地するドン・キホーテ洛西店においては、右折入場禁止という看板は立て掛けられているものの、右折入庫待ちの車両が結構出ている状況にある。

店舗として左折での入退場を促す看板は設置されると思うが、具体的にどこに、どのように設置するのか、ただ看板を立てるだけでは対策にならないと考えるが、どのような経路案内を想定されているか具体的に教えて欲しい。
- 届出者 広域での看板設置は考えておらず、また中古車販売店であるため、経路案内のチラシ配布を行う予定もない。ホームページで経路案内の周知をする形になると考える。

スーパーのように日常的に来退店客が往来する店舗であればチラシ等による周知は必要かと考えるが、数年に 1 回の来退店客が対象となると、ホームページで周知する程度と考える。
- 田中皓介委員 来店するとなれば来店客は店舗ホームページを見て来られると考えるため、ホームページでの経路案内の周知をしっかりといただければと考える。
- 田中晃代委員 図面 3「建物配置図兼 1 階平面図」において、店舗裏手の官民（敷地）境界線付近にコンクリートの塀のようなものが建っているように見受けられるが、実際はどのような状況か。既存の塀があるのか。また高さはどの程度か。
- 届出者 既存のフェンスがある状況で、このフェンスも 1.5 m～1.8 m 程度の高さはあり、人が乗り越えることができる高さではない。
- 田中晃代委員 承知した。敷地境界線付近の安全性がどうかと考え、ご質問させていただいた。また、店舗裏手の川について、雨の日に増水することはないか。
- 届出者 通常時の川底の水位と店舗敷地との高低差が 5 m 以上あり、川が増水して溢れるということは九分九厘ないと考える。
- 田中晃代委員 過去も川が溢れるということは無かったか。
- 届出者 高低差が 5 m 以上あるため、店舗敷地にまで水位が上がることは無かったように考える。
- 高橋委員 過去の不祥事から業績が悪化している中で、この場所に敢えて出店する意図が何かあったのか。WE CARS としては伏見や中心市街地にいくつか店舗があるようだが、戦略的な何かがあったのか。
- 届出者 元よりビッグモーターとして出店を予定していた計画地であり、不祥事前に建物を建ててしまっていたため、今になって解体費用をかける訳にも行かず、出店する運びとなった。

当然、過去も十分にここで商売できると踏んで、建物を建てた訳であるが、WE CARS として当該地を選択した訳ではない。
- 菅原委員 車両の整備音を騒音予測の計算に入れているとのことだったが、試乗や販売車両も含めた車両が構内を走行する音も騒音予測の音源として考慮されている

か。

試乗等で、敷地内で車両が走行することはあり得るのか。

- 届出者 当該店舗においては、立体展示場棟・事務商談棟の裏手の道幅で一番狭くても5m以上あるため、敷地内を猛スピードで走行することはできないが、駐車するとか乗り心地を試す程度の試乗はあるかと考える。

したがって、騒音予測の対象音源には、試乗時等の敷地内での走行騒音は含んでいない。

通常立地法で予測する来客車両の自動車走行騒音や設備騒音、荷さばきに伴う騒音等に加えて、当該店舗においては整備場から発生する音源を予測の対象音源としている。

- 菅原委員 法律上は試乗時等敷地内での走行騒音を予測に含める必要はないとのことだが、あまり周辺への影響はないということか。

- 届出者 周辺への影響は殆どないと考えている。試乗時等敷地内での走行により、音がしたとしても、エンジンをかける音程度と考えられるため、また少し構内で車両走行があったとしても、試乗が想定される立体展示場棟・事務商談棟の裏手付近は住居が隣接していないため、騒音的な問題はないかと考える。

また基本的に敷地内は徐行するため、大きな音は出ないと考える。

- 高橋委員 図面4「2・屋上階平面図」の2階部分について、売場とそれ以外の色が塗られていない車マスがあるが、色が塗られていない白色の車マスは何を指すか。

- 届出者 物理的に販売車両を展示できるスペースはこの辺りになると考え、売場を設定した。

販売用車両の展示スペースであるため、(図面上では一般的な駐車マスの大きさである2.5m×5mの車マスの大きさであるが、)もう少し車幅を詰めて展示するかと考えるが、販売用車両を展示するエリアがこのエリアまでと考えていただきたい。2階の奥まで展示車両を詰めたとしても、来客も見づらいかとも考える。

- 高橋委員 販売用車両を展示するとなれば、この売場部分のスペースでということか。

- 届出者 販売用車両として、価格を見せて売場とするのはこのエリアまでと考える。

- 大庭会長 3点、質問させていただきたい。

まず、荷さばき車両の関係で、中古車販売店である関係から大型トレーラーによる搬出入があるとのことだが、その際の対応はどうされるのか。計画地は国道9号線沿いに立地しており、時間帯によっては非常に混雑するエリアと考えるが、トレーラーによる搬出入の時間帯や、例えば一時的に国道に荷さばき車両が駐停車する際の対応はどのようにされるのか確認したい。

次に、店舗北側に河川があるが、オイルが河川に流れる可能性はないか。

最後に、必要駐車台数を算定する際に、札幌清田店を既存類似店舗として参考に算出されているが、その妥当性について確認したい。商圈の違いでなく、

人口が類似しているため選ばれているように考えるが、この辺りについて教えていただきたい。

- 届出者 2 t 車程度（自動車を 1 ～ 2 台積み込む程度）の荷さばき車両は敷地西側の荷さばき車両専用出入口を出入し、こちらは幅員 7 m である一方で、ある程度車両を積載できる大きなトレーラーは店舗南東側の出入口から出入し、こちらの出入口は幅員間口 1 2 m を取っている。1 2 m の間口があれば、トレーラーであっても大きなストレスなく入っていただくことが可能かと考えている。

またトレーラーはバック駐車で荷さばき施設に入ることとなるが、WE C A R S としては基本的にお客様が来られた際は係員が出入口まで迎えに出て対応するため、搬入車両についても従業員が荷さばき施設まで案内することとなる。

- 大庭会長 国道に荷さばき車両が一時的に停車することはないか。

- 届出者 それは考えていない。万が一、陸送会社が勝手に止めた場合には、他店舗でも交通量が多い場所では特に敷地内に誘導するよう声掛けしているため、また当該店舗においては敷地内に十分な荷さばき施設は確保しているため、敷地内に移動していただく形になると考えている。

図面 3「建物配置図兼 1 階平面図」において、車両整備場として 4 基あるが、油水分離槽と設備を整えているため、外部にオイルは漏れないと考える。

既存類似店舗として札幌清田店を選定した理由について、まず京都市と人口規模が類似していること、郊外型（ロードサイド型）の店舗であり、片側 3 車線の道路沿いにあること、周辺の道路状況が類似していること、当該店舗は敷地の片側が川で分断されているが、札幌清田店も片側が山となっており店舗の立地状況が類似していること、当該店舗は店舗裏手が川、また洛西の山沿いに立地しており、商圈は札幌清田店と比べると小さくなるかもしれないが、札幌市という非常に大きな商圈を持つ札幌清田店の特性に鑑みると、決して過小評価にはならないと考えられること等から、既存類似店舗として選定した。

※追加資料請求はなし

議題 4 報告事項

（報告内容）

- ・ 市意見通知（B i V i 二条）
- ・ 店舗の開店報告（イオンスタイル伏見桃山）
- ・ 今後の審議スケジュールについて

議題 5 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）