

京都駅南開発特定目的会社

取締役 須貝 信 様

京都市長 榎 本 頼 兼

大規模小売店舗立地法による届出に対する市の意見について（通知）

平成18年9月29日付けで届出のあった大規模小売店舗について、大規模小売店舗立地法（以下「法」という。）の規定により、下記のとおり通知しますので、当該意見について検討の上、変更の届出又は変更しない旨の通知を行ってください。

なお、当該意見が適正に反映されず、当該大規模小売店舗の周辺の地域の生活環境に著しい悪影響を及ぼす事態の発生を回避することが困難であると認めるときは、法第9条第1項により勧告することがあります。

記

1 大規模小売店舗の名称及び所在地

（仮称）京都駅南開発計画

京都市南区西九条北ノ内町12番，18番

京都市南区西九条鳥居口町1番，2番，4番1，4番2

京都市南区西九条院町25番，26番，26番2

2 法第8条第4項の規定による市の意見について

現在の状況及び意見書の提出状況等に配慮するとともに、大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針（平成17年経済産業省告示 第85号）（以下「指針」という。）を勘案し、届出書類を総合的に検討したところ、周辺の地域の生活環境を保持するため次の配慮が必要であると判断します。

退店経路である東寺道については、西洞院通が相互通行になることにより、退店車両だけでなく通過交通も発生することが予想されるため、交通量の増加が懸念され、周辺には住居や保育所等も立地していることから、東寺道への交通量の負荷軽減策を講じる必要があります。

更に、来退店車両の集中を避けるために、公共交通機関の利用促進について検討し、その取組を示す必要があります。

3 附帯意見

周辺の地域の生活環境を保持するため次の配慮が望まれます。

駐車場の出入口については、速やかな入出庫を図る必要があり、来退店経路については、通学路としての指定はされていないが、近隣には小学校もあることから、交通誘導員を配置する等配慮すること。

自動二輪車については、B敷地北側の市道に面して専用駐車場42台を設置しているが、A敷地とB敷地を往来する歩行者等の安全に配慮すること。

駐輪場については、店舗周辺に路上駐輪されないよう、交通整理員の配置等により店舗敷地内へ円滑に誘導する対策を講じること。

荷さばき施設については、来店客車両と同一の出入口を利用することから、より計画的な搬入及び搬入車両の台数削減等に努めること。

外向きBGM等の使用については、周辺環境に配慮すること。

意見理由

1 現在の状況（立地状況等）

当該商業施設の建設予定地は、都市計画法上の商業地域にあたる。

周辺の状況は、A敷地については北側の八条通を隔てて事務所等、東側は西洞院通を隔ててホテル、西側には駐車場及び事務所、南側には市道を隔ててB敷地がある。

B敷地は北側の市道を隔ててA敷地、東側の西洞院通を隔ててホテル及びC敷地、西側は油小路通を隔てて社寺及び事務所等、南側は東寺道を隔てて住宅、保育所及び事務所等が立地している。

C敷地は北側にホテル、東側は住宅等、西側は西洞院通を隔ててB敷地、南側は東寺道を隔てて駐車場及び事務所等が立地している。

また、当該地域は京都市の「京都駅南口周辺地区まちづくり指針」において「新しい施設を誘導するゾーン」として位置付け、京都の玄関口にふさわしい魅力的な施設の立地と、優れた環境づくり、まちなみづくりを誘導するとしている。

2 説明会の状況

法第7条第1項の規定に基づき開催された説明会において出た意見の概要は、次のとおりである。

- ・一方通行規制や信号設置等、現行との変更点を教えて欲しい。
- ・油小路通の歩道幅が狭くなるのか。
- ・歩行者の安全についてどのように考えているのか。
- ・現行のコミュニティ道路はどうするのか。
- ・店舗出入口はどこか。
- ・臭いの問題についてどうか。
- ・歩行者の動線はどうか。
- ・観光バスの利用はどのようになるのか。
- ・搬入や廃棄物の収集を深夜に行うことはないのか。

また、任意で開催された説明会において出た意見の概要は、次のとおりである。

- ・地震に対する建物の耐震度はどうか。
- ・弘法市や雨天の土日は混むが、どのように捉えているのか。
- ・洗濯物が乾かない、風通しが悪くなる、突風が吹くということが心配である。
- ・車の排気ガスの対応策について説明して欲しい。
- ・事故が増えるのではないかと。安全対策についてどう考えているのか。
- ・苦情があった場合の窓口はどこか。
- ・C棟の高さを低くすることは出来ないのか。
- ・工事中の騒音への対処を考えてもらいたい。
- ・電波障害の問題が発生した場合は、しっかり対応してもらいたい。
- ・地域から出た意見については、誰でも閲覧が出来るようにして欲しい。
- ・空気が悪い区であるため、もっと植栽や屋上緑化をして欲しい。

- ・ C棟の裏側に消防車が入ることは出来ないのか。
- ・ 要望や意見について、どのように住民に返していくのか。
- ・ 具体的な地域貢献とはどのようなものを考えているのか。

3 意見書

法第8条第2項の規定により提出された意見書は3件であり、概要は、次のとおりである。

- ・ 車の排気ガスについて何の規制もない。市内を汚すことになる。
- ・ 東寺道通の渋滞は目に見えている。
- ・ 京都市はこのような計画を許可しないよう要求する。
- ・ 東寺道通は、世界文化遺産である東寺への道として品格・趣を持った通りとし、歩行者がゆったりとした気持ちで歩ける空間とすること。
- ・ 東寺道通は、通学・通園路でもあることから、特段の配慮が必要である。
- ・ 東寺道通の通行車両の増加による大気汚染のレベルが大きく悪化するため、レベルに応じて交通規制を行う等、車両の通行量を制限する必要がある。
- ・ 騒音の基準を下回るために、21時以降は、退店車両を西洞院通北向きに誘導し、入場についても西側入口に限定すること。
- ・ 油小路通と東寺道通の交差点の飽和度を軽減するために、施設東入口からの入場は西洞院通北向きで利用するよう誘導すること。
- ・ 業務用車両、搬入車両、廃棄物回収車両には低公害車両、低燃費車両を使用すること。また、経路は油小路通及び西洞院通とし、東寺道通を利用しないこと。
- ・ 従業員の通勤は公共交通機関、自転車、徒歩とすること。
- ・ 駐車場の収容台数が、基準の1.2倍以上になっているのを1.1倍程度とし、残りを緑化すること。
- ・ 南側壁面に蔦等を絡ませること。
- ・ 営業時間を短縮し、22時までとする。また、シネコンのオールナイトは行わない。
- ・ 電波障害がないようにすること。
- ・ 問題発生時の連絡先を明示した表示板を分かりやすい場所に取り付けること。
- ・ 施設の営業終了後、周辺道路も含めて清掃を行うこと。
- ・ 春日児童公園を含め、周辺の治安が悪化しないように、警察に協力しパトロールを強化すること。
- ・ 「京都駅南口周辺地区まちづくり指針」に示された、まちづくりの精神に基づき、人間中心の社会・地域として、住環境・生活環境の悪化を最小限に抑え、人間らしく暮らせる、ゆとりのある空間であること。
- ・ 世界遺産東寺のバッファゾーンに高層ビルを建てることに反対。
- ・ 排気ガス、粉塵、騒音、交通事故等、車公害による住環境悪化は許せない。
- ・ 京都府で最大級の店舗は広い範囲の商店街、商店に破壊的な影響を及ぼす。

4 市の見解

指針に基づき、今回の出店計画を検討した。

(1) 駐車場及び来店客の経路設定について

本計画は、敷地提供により東寺道を11メートルから13メートル、西洞院通を6メートルから12メートルの道路拡幅を行い、油小路通側に左折車線を設置し、敷地内には約340mの滞留スペースを設けている。駐車場の設置（収容台数）は、施設全体の総台数1,150台のうち、指針台数853台を確保しており、その来店経路については、北方面、北東方面、東方面、南東方面からは烏丸通や八条通を經由し油小路通を南進してB敷地西側入口へ、また、南方面、南西方面、西方面からは大宮通や東寺道を經由し西洞院通沿のB敷地東側入口へ、若しくは九条通から西洞院通を北進してB敷地東側入口へとしている。退店経路については、B敷地東側出口から西洞院通を北進して八条通へ、若しくは西洞院通を南進して東寺道を經由するとしている。

しかし、退店経路である東寺道については、西洞院通が相互通行になることにより、退店車両だけでなく通過交通も発生することが予想されるため、交通量の増加が懸念され、周辺には住居や保育所等も立地していることから、東寺道への交通量の負荷軽減策を講じる必要がある。

更に、来退店車両の集中を避けるために、公共交通機関の利用促進について検討し、その取組を示す必要がある。

なお、駐車場の出入口については、速やかな入出庫を図る必要があるが、来退店経路については、通学路としての指定はされていないが、近隣には小学校もあることから、交通誘導員の配置が望まれる。

その他、自動二輪車については、B敷地北側の市道に面して専用駐車場42台を設置しているが、A敷地とB敷地を往来する歩行者等の安全に配慮することが望まれる。

(2) 駐輪場について

駐輪場の設置（収容台数）については、京都市自転車等放置防止条例に基づく付置義務台数を上回る1,148台を確保しており、収容台数に不足が生じる恐れは少ないと考えるが、店舗周辺に路上駐輪されないよう、交通整理員の配置等により店舗敷地内へ円滑に誘導する対策を講じることが望まれる。

(3) 荷さばき施設について

荷さばき施設については全て建物内に設置し、運営計画について配慮がなされており、周辺の地域の生活や事業活動に与える影響は少ないと判断されるが、来店客車両と同一の出入口を利用することから、より計画的な搬入及び搬入車両の台数削減等に努めることが望まれる。

(4) 騒音について

計画地及びその周辺は、商業地域及び第二種住居地域であり、騒音について昼間及び夜間の等価騒音レベルの予測においては、基準値を下回っていた。また、夜間の騒音レベルの最大値についても規制基準値以下であった。

しかし、外向きBGM等の使用については、周辺環境に配慮することが望まれる。

(5) 廃棄物等の保管施設及びリサイクルについて

廃棄物等の保管施設については、指針に基づく予測によれば、計画の廃棄物保管施設容量で対応可能であると考えられる。施設配置、運営計画、車両経路、リサイクル等についても適正な配慮がなされており、周辺的生活環境への影響は少ないと判断される。

(6) 防災、防犯対策への協力及び街並みづくり等への配慮等について

防災対策への協力については、関係機関から要請があった場合、協力する旨の意思表示がなされている。更にC棟6階の集会所は、緊急時の避難場所として提供する旨を表明している。

また、営業時間内の警備員の巡回や防犯カメラ、営業時間外においても施錠や巡回警備を行い、近隣自治会や所轄警察とも連携を図り、防犯及び非行防止に努める旨を表明している。

そのほか、屋外照明等は照明の強さ等、周辺環境に影響が生じないように配慮する旨を表明している。

これらのことから、周辺の地域的生活環境に与える影響は少ないと判断される。