

第 90 回大阪市大規模小売店舗立地審議会

日時：令和 6 年 6 月 21 日

開会 午後 2 時 00 分

○経済戦略局 定刻となりましたので、ただいまから、第 90 回大阪市大規模小売店舗立地審議会を開催いたします。

委員の皆様方には、ご出席いただき、誠にありがとうございます。本日、司会を担当します経済戦略局産業振興課担当係長の尾崎と申します。よろしくお願いいたします。

それでは、初めに、本日お配りしております資料の確認をさせていただきます。

3 点ありまして、1 点目が「次第」でございます。2 点目が「配席図」になります。3 点目が「委員名簿」をお配りしております。

本日、傍聴の方はいらっしゃいませんので、このまま進めていきます。

本日ご出席いただいております委員の皆様方をご紹介させていただきます。

会長に続きまして、委員の皆様方のご紹介を申し上げます。

会長の向山委員でございます。

○向山会長 よろしくお願ひします。

○経済戦略局 上田委員でございます。

○上田委員 上田です。よろしくお願ひいたします。

○経済戦略局 川口委員でございます。

○川口委員 よろしくお願ひします。

○経済戦略局 菅原委員でございます。

○菅原委員 よろしくお願ひします。

○経済戦略局 西堀委員でございます。

○西堀委員 よろしくお願ひします。

○経済戦略局 山根委員でございます。

○山根委員 よろしくお願ひいたします。

○経済戦略局 本日は、6 名の委員の皆様がご出席です。

本審議会の委員数は 7 名ですが、現在で 6 名のご出席がございますので、審議会規則第 7 条第 2 項の規定により、本審議会が有効に成立していますことをご報告申し上げます。

令和 5 年 4 月 1 日付で大阪市大規模小売店舗立地審議会要綱の改正により、同要綱第 6 条第 2 項に基づき、「設置者は原則、審議会において、調査審議される大規模小売店舗につい

て説明するものとする」としてありますことから、設置者にも出席を求めています。

それでは、これからの議事進行につきましては、本審議会規則第4条第2項に基づきまして、議事進行を会長にお願いいたします。よろしくをお願いいたします。

○向山会長　それでは、本日の審議に入りたいと思います。

今日の審議案件は新設の届出2件でございます。いつものとおりでございますが、まず、それぞれの案件につきまして、設置者のほうから説明をしていただいて、皆様方からの質疑はその後に続いて実施したいと思います。

では、早速ですが、本日の議事の1番目でございます。「(仮称) ケーズデンキ西成店」の新設届出に関する説明を設置者のほうからお願いしたいと思います。よろしく申し上げます。

○設置者　まず初めに、計画地について説明させていただきます。前方のスライドに資料を投影しておりますのでご確認ください。

計画地については、西成区長橋二丁目付近となりまして、緑色の丸の部分が計画地でございます。北のほうにJR西日本今宮駅がございまして、そこから約570メートルに位置しております。

続きまして、設置者、施設等の内容についてです。

店舗名称、所在地については記載のとおりでございます。

店舗面積については、4,110平方メートルとなっております。設置者、小売業者についても記載のとおり。主として販売する物品については家庭用電化製品等になります。

地域の用途地域は第二種住居地域に指定されておりました。建物の構造は鉄骨造3階建て、1階部分ピロティとなっております。駐車場、2階部分が店舗、3階部分に併設施設である事業所という形になっております。

令和5年12月25日に届出を行いまして、新設予定日としては、その8か月後の日付を記載させていただいております。

計画地の周辺状況について説明させていただきます。

まず、1枚目のこちらの写真が計画地の北側を東方向から西方向に向かって撮影した写真となっております。片側一車線の道路、プラス歩道があるような道路に接道されておりました。こちら側の道路には出入口、来客用の出入口が1箇所と荷さばき車両用の出入口が1箇所、それぞれ設置される予定でございます。

こちらの2枚目の写真については、西側道路を北から南方向に向かって撮影した写真でござ

ございます。こちらの道路も歩道がありまして、道路状況については片側二車線の道路になっておりまして、中央分離帯が設置されている道路となっております。

続きまして、3枚目の写真が計画地の東側の道路を南向きに向かって撮影したものでございます。東側の道路については幅員が狭いため、来客車両等の出入口の設置の予定はございません。

続きまして、北側道路から駐車場、搬入車両出入口を撮影したものでございます。こちらの面には来客者用の出入口と荷さばき車両の出入口がございますので、そちらを撮影しているものであります。

続きまして、西側道路から駐車場の出入口を撮影したものでございます。西側道路には来客車両の出入口が1箇所設置される予定です。

最後に、北側道路から搬入車両専用の出入口を撮影したものでございます。北側道路の東寄りに搬入車両の専用の出入口を設置する計画としております。

続きまして、配置に関する事項について説明させていただきます。

まず、前方の図面には駐輪場、荷さばき施設、廃棄物保管施設を投影しておりまして、駐輪場が図面の下側2箇所、ピンク色で着色している部分です。合計で109台の収容台数がございまして、うち原付が6台、従業員用が4台というような形でそれぞれ設置しております。

荷さばき施設についてですが、緑色の部分。廃棄物保管施設のすぐ左側の緑色の部分で60平方メートル。

廃棄物保管施設については、青色で着色している部分で2箇所、21立方メートルと15.3立方メートル。すみません。言い忘れていましたけれども、先ほどの図面と違って、こちらの図面は北が左側に向いておりますので、ご了承ください。

続きまして、駐車場に関してです。

駐車場については、図面上の赤枠で囲っている部分となっております、112台の届出台数を予定しております。ただ、全体の収容台数としては146台ございまして、3階に併設施設である事業所がございまして、その事業所分の駐車場が別途8台、そして残りの26台を従業員用という形でそれぞれ設定しております。

次に配置に関する事項について一覧表をまとめております。駐車場の届出台数が112台、トータルとして収容台数は146台ありまして、そのうち併設施設用が8台、従業員用が26台と。また、自動二輪車用の駐車場を1台、駐輪場の付近に設けております。駐輪場の届出収容台数は109台で原付用が6台と従業員用が4台という形になります。荷さばき施設、廃

棄物保管施設のそれぞれの大きさについても記載のとおりです。

施設の運営方法に関する事項ですが、まず、開店閉店時刻につきまして、午前9時から午後9時45分。駐車場の利用時間帯が午前8時30分から午後10時まで。駐車場出入口の数及び位置につきましては出入口が2箇所、敷地の北側と敷地の西側になります。荷さばき施設の使用時間帯については、午前6時から午後9時までとなっております。

続きまして、出入口部分の写真でございます。建物北側から南向きに撮影しております。矢印の部分が出入口となる予定です。

こちらが西側の出入口の写真でございます。

最後、搬入車両の出入口の写真でございます。

平面図を投影しておりまして、1階部分が駐車場で2階部分が店舗となりまして、店舗がピンク色で着色している部分の4,110平方メートルが店舗面積でございます。

3階併設施設の部分について、青色で着色している部分、1,038平方メートルでございます。

続きまして、当該店舗の必要駐車台数について説明させていただきます。

今回、計画に当たりまして、既存類似店舗を参照した特別な事情を用いて必要駐車台数を算出しております。指針で算出した台数と比べて少なくなります。そちらについては事前に関係課と協議を行い、類似店舗の選定、そして調査を行った結果を基にして台数を算出しております。

そちらについて、前方の資料に取りまとめを行っております。

調査を行った店舗についてですが、大阪府内にあるケーズデンキさんの店舗を全て抽出した後に、今回の店舗と類似性が高いと思われる3店舗を抽出して、休日、平日それぞれの駐車場の利用実態の調査を行いました。その3店舗が東住吉中野店、堺遠里小野店、松原天美店の3店舗でございます。

それぞれ店舗の特性に関する指標として、店舗面積や業態、商品構成、営業時間帯。立地する地域の実情として、用途地域、所在都市、行政人口、最寄り駅、最寄り駅からの距離という形で記載させていただいております。

必要駐車台数の実際の算出に当たっては、次のこちらの表をご覧ください。

表の真ん中にピーク時在庫台数（調査日）と記載しておりますが、こちらの台数が調査した休日、平日の中で最も駐車台数が多かった台数でございます。

こちらの台数に1年間のレジ客、来客者数の比率を乗算。さらに店舗面積による補正を行

った結果、一番下の必要駐車台数、東住吉中野店で 112 台、堺遠里小野店で 100 台、松原天美店で 54 台という形で、既存類似店舗を参照した必要駐車台数を設定しました。

この 3 つの数字の中で一番数字が大きくなる東住吉中野店の数値を採用した、112 台を当該店舗の必要駐車台数としております。

そして、3 階部分に併設施設がございますので、こちらの併設施設につきましては、指針の算出結果、店舗面積との比率を基に算出しております、必要駐車台数が 8 台という算出結果になっておりますので、併設施設用の駐車台数を 8 台設置する計画となっております。必要駐車台数である 112 台と別途で併設施設用を 8 台確保しております。全体の収容台数が 146 台に対して、その 2 つの合計 120 台なので、収容台数は基準を満たしているというような形でございます。

続きまして、自動車の来退店経路について、前方のスクリーンに投影しております。

赤の矢印が来店経路、青の矢印が退店経路をそれぞれ示しております、北からの来店については西側の道路からそのまま南進してきて西側の出入口から左折で入ります。

南側からの来店についてですけれども、東側の国道 26 号から北上してきて北側の出入口から左折で入るというような形になります。

退店については、北への退店は北側の出入口を出庫して、そのまま西側の道路に合流して北上。南方向への退店については、西側出入口から左折で退店していくというような経路設定をしております。

黄色の丸で囲ってある地点 A と地点 B において交通量調査を行いまして、その交通量調査結果に開店後の予測されるピーク時來台数を上乘せする形で交差点需要率を検証しました。

地点 A、北側の地点 A が交差点需要率が平日 0.247、休日が 0.337。地点 B が平日が 0.207、休日が 0.338 と。交差点需要率の基準と言われている 0.9 を下回っておりますので、開店における交通渋滞等の懸念というものは少ないものというふうに考えております。

続きまして、主に騒音発生源となる設備の稼働時間について。

空調機室外機と給排気口がそれぞれございまして、午前 8 時 30 分から午後 10 時まで。給排気口についても同様の時間で、一部消防の関係等で 24 時間稼働している給排気口がございます。

その予測地点を設定しましたが、その予測地点周辺の状況写真を前方に投影しております。

まず、計画地東側の予測地点 A。青い建物の右側の影に少し隠れていますが、青い大きい建物のすぐ右隣の建物が予測地点となっております。

続きまして、南側の予測地点B 1とB 2。

続きまして、予測地点のC 1。そのすぐ北側のマンションであるC 2。

そして、最後に計画地北側の予測地点D 1とD 2。

敷地の東西南北でそれぞれ予測地点を設定して騒音の評価を行いました。昼間、午前6時から午後10時の等価騒音レベルの予測結果について、前方の表の中に記載しております。

A地点が48デシベル、B 1地点が51デシベル、C 1地点が42デシベル、D 2地点が49デシベルと。いずれも環境基準である55デシベルを下回っております。

B 1とC 1についてですが、B 1、B 2、2地点で予測した結果、予測の結果が大きかったほうをここには記載しております。C 1、C 2についても、D 1、D 2についても同様に、2地点予測した結果の中から等価騒音レベルが大きかったほうを抜粋して記載を行っております。

続きまして、夜間の等価騒音レベルの予測結果でございます。

A地点が10デシベル以下、B 2地点が22デシベル、C 2地点が13デシベル、D 1地点が22デシベルと。こちらも夜間の環境基準である45デシベルを下回っておりますので、周辺の生活環境に与える影響は少ないものと考えております。

最後に、夜間の騒音レベルの最大値の予測結果を示しております。それぞれa、b、c、dの4地点、敷地の東西南北で敷地境界上で予測を行っております、全ての値において規制基準を満たす結果となっております。a地点が35、b地点が39、c地点が38、d地点が43。基準は45デシベルのため基準を満たしました。

最後になりますが、廃棄物について、指針による廃棄物の必要保管容量を計算しまして、その容量が19.13立方メートルに対して、計画施設は廃棄物保管施設2箇所それぞれ21.0立方メートルと15.3立方メートルの合計36.3立方メートルを確保しておりますので充足するものと考えております。

計画概要の説明については以上となります。

少しだけちょっと説明会の状況についてだけ、併せて報告させていただきます。

説明会の開催は、計画地のすぐ北側の会場で説明会を行いました。令和6年2月21日の午後7時から開催を行いまして、住民の方は8名ご参加いただいております。

質疑の内容については取り扱う日用品であったりとか災害時の避難場所としての利用状況、また、小学校が隣接しているため、その安全対策というところから、主には工事に関するところの質問が多かったかなと思います。その場で回答しましてご理解をいただいたというよ

うな形になっております。

事業者側からの説明は、以上になります。

○向山会長　　どうもありがとうございました。

それでは、続きまして、事務局のほうから本件に関する付帯意見についての説明をお願いいたします。

○経済戦略局　本届出に関する縦覧、住民等意見書の受付状況及び本市意見案の検討状況につきまして、ご説明いたします。

令和6年1月19日から令和6年5月20日までの4か月間の縦覧を行いましたところ、意見書の提出はありませんでした。

本市意見案の検討状況につきましては、「大規模小売店舗立地法連絡会議」におきまして、交通関係や騒音等の各項目について、法の趣旨や「指針」を踏まえた対応と配慮がなされていることを確認し、市意見案につきまして「意見なし」との取りまとめをおこなっており、付帯意見案としまして、1つ目、新設後においても対応策の前提として行った調査、予測結果を検証するなど、周辺地域の生活環境の保持についても適正な配慮をして店舗の維持運営に努められたい。

2つ目、当該店舗の設置者は地域社会の一員として社会的責任を十分自覚し、周辺地域の生活環境保持のために指針に基づき関係行政機関や地域住民と協力して適切な対応に努められたい。

3つ目として、交通安全の確保に努めるとともに、周辺環境に悪影響を及ぼさぬよう地域住民や関係機関と協議、調整し、生活環境の保持に努められたい。

以上の3つの付帯意見の取りまとめを行っているところでございます。

以上です。

○向山会長　　どうもありがとうございます。

それでは、本件に関しまして、委員の先生方からご意見、ご質問を頂戴したいと思います。必要に応じまして、設置者の方々、あるいは事務局のほうから回答願えればと思います。

それでは、皆さま方いかがでございましょうか。

○菅原委員　　1個だけ確認したいんですけど、よろしくお願ひします。

騒音の話なんですけど、夜間の最大レベルの小さいdのほうです。敷地境界の設定の方法についてなんですけど、夜間の場合は排気口13が一番大きかったということで、D1とD2のうち、D1との結んだ線の敷地境界との境目にスモールdが設定されてるんですけど、

これはD 2 じゃなくてD 1 だったのは、D 1 のほうが音が大きいという結果になったからということでもいいですか。

○設置者 おっしゃるとおりです。

○菅原委員 何か距離的にはD 2 のほうが近く見えるけど、開設とかでD 1 のほうが大きかったんですか。

○設置者 はい。おっしゃるとおりです。

○菅原委員 分かりました。ありがとうございます。

○川口委員 よろしいですか。

○向山会長 はい。

○川口委員 この説明資料の 14 ページのところに、計画地があってこの辺りに出入口が来ますというふうになってますけども、歩道を見ますと街路樹が2本あって、その間を絵的にはそういうふうになってますけども、その街路樹の扱いはどういうふうにお考えなんですか。

○設置者 移設されます。

○川口委員 2本とも。

○設置者 片方だけだったと思いますが、2本ですね。一応、大阪市さんの協議で移設先が決まらなければ、そのまま撤去という形にはなっています。はい。

○川口委員 分かりました。視界が悪いかなと思ったので。

○設置者 はい。

○川口委員 ありがとうございます。

○西堀委員 よろしいでしょうか。交差点処理計画の資料で教えていただきたいんですけども、交差点Bの需要率、18 ページ、19 ページのところの信号現示なんですけど、1ファイが39秒で2ファイが29秒で、1ファイが東西ですね。2ファイが南北だと思うんですけど、この秒のバランスが逆なような気がするんですけど、これ実態がこうだということですか。

○設置者 弊社のほうでも計算するときと同様の疑いがありまして、その際にもう一度計り直しに行ったんですけども、やはり時間帯によっては東西のほうが長くなる時間帯がありまして、南北が長い時間帯もあるんですけども、このちょうどピーク時間帯は東西のほうが長かったということで、その時間帯の信号現示の値を採用して計算を行っております。

○西堀委員 分かりました。気になったのが、東西の右折が結構大きく増えるということがあって、しかも一車線ということで幅員も4.5メートルだったから2列並ぶことも難しい

のかなというので、もしも東西の短い時間帯に交通が集中すると、ちょっとそのことがあるかなと思ったんですけども。ちなみに、その東西のほうの短い時間帯はどれぐらいの秒数だったんですか。

○設置者　　ちょうどこの秒数が逆転するというような形で考えていただければと思っております。いずれにしろ 30 秒前後はありますので、極端に短くなるようなことはありませんから、北方面への退店車両が集中したと仮定した場合でも、そこまで公道への渋滞等の発生というのは今の段階では見込まれていません。

○西堀委員　　はい。分かりました。ありがとうございます。もう 1 ついいですか。

住民さんの意見にもあったんですけども、東側の生活道路への侵入が私もちょっと周辺道路網を見てますと懸念されるなというふうに感じたんですけども、開店時のチラシですとかホームページということなんですけども、やっぱりそういった案内になるのでしょうか。車で来られる方がどれぐらいそういう情報を見られるのかなというのがちょっと気にはなっているんで、もし何かお考えがあれば教えてください。

○設置者　　当社の今の考え方でいきますと、一旦チラシ等で全て告知を早い段階からさせていただきまして、案内告知で対応していきたいなど。ただ、今後店舗が運営し出したときに東側のほうの住宅の方々からの苦情だったりとか、生活道路のほうに当社の侵入車両が多かったりする場合は、周辺のちょっと野立て看板とかを再度、再検討しまして設置できる箇所に対応していきたいなど考えております。

○西堀委員　　分かりました。お願いします。

○向山会長　　ほかにいかがでございましょうか。はい、どうぞ。

○上田委員　　近くに小学校があるということで、学校のほうとも協議されたというふうにお聞きしたんですけども、これ北側の建物の 1 階に保育園があるようなんですけども、そういったところのお話、協議等は何かされたのでしょうか。

○設置者　　説明会を行った会場が同じ場所なので、その際に説明させていただいてご納得はいただいております。

○上田委員　　分かりました。ありがとうございます。

○山根委員　　すみません。聞いていいですか。

ちょっと気になったより興味としてお聞きしたいんですけど、説明会の際の住民さんのご意見で、災害時の避難場所として利用することができますかということで、一時的な避難場所としての利用を検討しますというふうにお答えいただいているんですが、何か割と周

辺、空地とか公園などもあるエリアに見えるんですけども、そういう需要があるような場所
なんですか。避難場所として。

○設置者 説明会の際の住民の方からの意見としては、仮にですけれども、津波が発生し
たときの高い建物として一時的に利用できるのかどうかと。ただ、災害時の避難場所として
指定を受けるためには行政からの承認が必要になりますから、その点においては、その説明
会段階では当然ですけど未定の段階だったので、そういった形での回答となっております。

○山根委員 分かりました。ありがとうございます。

○菅原委員 1ついいですか。

C地点の昼間も夜もなんですけど、これもさっきと同じような質問なんですけど、キュー
ビクル01というやつと排気口13だと、キュービクルのほうがずっとこっち側に近いとい
うか、こっちというかC地点側に近いように感じるんですけど、これも何か改質とかの影響で
排気口13よりも小さくなってるんですか。

○設置者 そうですね。予測地点の置いている位置において一番音が大きくなる場所で予
測地点設定してますので、改質等の関係も多分出てきているかなとは思いますが。ただ、予測
地点において一番音の大きくなる場所をそれぞれ設定しておりますので。

○菅原委員 何でこれはキュービクルよりも13のほうが大きくなるんですか。

○設置者 ちょっとお待ちください。

○菅原委員 何か改質が大きいみたいなんですけど。あんまり天井がどんな感じになっ
ているのかいまいち分かっていない屋上が。屋上じゃなくて3階。3階の建物中にあるとい
うことですね。

○設置者 キュービクルと排気口の13。

○菅原委員 はい。排気口は屋上にあって、キュービクルは建物の中にある感じなんです
か。

○設置者 建物の外です。

○菅原委員 外ですか。

○設置者 はい。

○設置者 外にはあるんですけども、建物の骨格としてパラペットというのが立ち上が
ってまして、それがキュービクルよりも高い位置まで壁が出てますので、キュービクルのほ
うが小さいんですよ。

○菅原委員 排気口はもうちょっと高いところにあるから、より来ると。

- 設置者　　そうですね。もうアッパーなところ。
- 設置者　　で、かつ多分予測地点の位置が上のほうになってますので、その分の距離というのも多分出てきてるかなとは思いますが。キュービクルよりも排気口のほうが高い、その予測地点側に近いので。
- 菅原委員　　予測地点。ああ、そうか。
- 設置者　　予測地点の地点自体の高さが高いので。
- 菅原委員　　はい。その予測地点も高さ方向に検討した結果。
- 設置者　　そうです、そうです。
- 菅原委員　　これが一番。
- 設置者　　そうです。一番住居の高いところでの予測結果の数字が高くなってますので、その1階から上層階までずっと予測していった、一番高い所の予測結果を記しています。その予測地点のところ、その音源等、一番影響を与えているというような形になります。
- 菅原委員　　分かりました。ありがとうございます。
- 川口委員　　よろしいですか。駐車場の話なんですけど、西側の太い道路のところは屋外ですよ、これ。
- 設置者　　そうですね。
- 川口委員　　これはすぐ歩行者の道も何となく横断歩道も作っておられて、加えて出てすぐ目の前が建物の軒下みたいのところ通れば車に接触することはないと思うんですけど、この1階の下の駐車場ってどういうふうにここの入口にアプローチしているように歩行者道というか、歩行者の通路を考えておられるんですか。
- 設置者　　基本的には駐車マスの前を通過して店舗の前までいくような形になりますので。ただ、今回、特別な事情を使っていて、ほかの類似店舗のピーク時来台数が30台、40台ぐらいであったことを鑑みると、そこまで駐車場内での車両と歩行者の交錯というものの懸念はほかのスーパーマーケット等に比べるとかなり少ないものというふうに考えていますので、現段階では歩行者の専用の通路を駐車場の中に設けるという予定は特段行ってはおりません。
- 川口委員　　何かここを通過するというような、誘導するようなこともあんまりお考えではないということ。
- 設置者　　今の段階では、そうですね。
- 川口委員　　もし何か不具合が出てきたら、また対応を考えるという。
- 設置者　　そうですね。

○川口委員 はい。ということですね。

○設置者 はい。

○川口委員 あともう一点なんですけど、建物の立面図が真っ白なんで、どんな景観的な配慮をされているのか。それともされてないのか。その辺りご説明いただけますか。

○設置者 大阪市さんのほうの景観の届出は許可をいただいているところなんですけど。

○川口委員 要は、いわゆる私たちがよく見るケーズデンキのカラーリングとロゴを入れてやられているという理解でいいんですか。

○設置者 そうですね。

○川口委員 何か特段周辺の町並みとの関係でこういうことを配慮したとか、何かそういう辺りがもし特別にあるんだったらお伺いしようかなと思ったんですが。特段別に何もありませんか。

○設置者 そうですね。すみません。今回、大阪市景観条例に合わせた形に。

○川口委員 基準どおりで。

○設置者 どおりで。当社のコーポレートカラーが使えるところで使わせていただいているということで、一番分かりやすいのが、すみません。大阪市でいくと東住吉中野店が同様の着色色合いになりますので、それと同様になるかと思えます。

○川口委員 はい。

○向山会長 よろしゅうございますでしょうか。ご質問、ご意見、ほかにございましたらお願いしたいんですが。

はい、どうぞ。

○上田委員 1点、駐車場のところで、障がい者用の駐車場の並びに4つ葉のクローバーみたいなマークがあると思うんですけども、これは何か意味があるんでしょうか。

○設置者 思いやり駐車場です。

○上田委員 思いやり駐車場。

○設置者 なるべく優先の方々に優先しましょうという。

○上田委員 そうなんです。分かりました。ありがとうございます。

○向山会長 以上でご質問はよろしいですか。

それでは、ただいま皆さん方からいただきましたご意見、あるいはその回答をお聞きした上で、届出上、本件は法の趣旨に沿ったものであって、指針を踏まえた内容になっているも

のと判断できるかと思えます。

したがいまして、当審議会としましては、大店立地法8条4項の規定に基づいた特段の意見は述べないということにしまして、ただ、先ほど説明いただきました付帯意見については説明の案にございました3点を申し添えたいと思えますが、よろしゅうございますでしょうか。

○各委員 《委員から「異議なし」の声》

○向山会長 ありがとうございます。それでは、特段の意見を有しないものとして付帯意見3点を申し添えて終了としたいと思えます。ありがとうございました。

それでは、続きまして、本日の審議事項2番目、「アクロスプラザ住之江」の新設に関する届出内容等についての説明を設置者のほうからお願いしたいと思います。よろしくお願ひします。

○設置者 それでは、私のほうから早速前方スクリーンに従った形で説明のほうをさせていただきます。よろしくお願ひいたします。

それでは、今回の建物設計の店舗の概要からご説明させていただきます。

建物設置者は東京都千代田区に本社がございます、東宝株式会社。

今回の店舗の名称、アクロスプラザ住之江。所在地は住之江区南加賀屋二丁目でございます。

また、届出事項を読み上げさせていただきます。

店舗面積の合計7,400平方メートル。小売業者は株式会社万代、スーパーですね。ほか9者。用途地域は商業地域で建物は鉄骨造地上3階建てでございます。大規模小売店舗立地法第5条第1項の届出、令和5年12月28日。新設をする日、令和6年8月29日で届出をさせていただきます。

それでは、まず場所の確認でございます。現地はこの赤色の部分でございます、大阪メトロ4つ橋線の最終駅、住之江公園の駅がこちらでございます。この北東には住之江公園、その北西には住之江競艇場がある位置でございます、この赤色部分が今回の計画地でございます。

ちょっと拡大させてもらいます。住之江公園の交差点がこちらで、競艇場、公園があるこの十字の交差点の少し南東側になります。こちら西側を新なにわ筋、北、東、南側、市道に接している、いわゆる四面接道の土地でございます、従前、トイザらスの店舗が営業を行っておりまして、建物を解体して今回のリニューアルする計画でございます。

さらに少し拡大させていただきます。西側に新なにわ筋、北側に東進一方通行の市道。東側、南側は双方向の市道で信号交差点が南西角、南東角、さらに住之江公園の南交差点、さらに住之江通行った東、こういったところに信号交差点がある立地環境でございます。

それでは、計画地周辺の写真を順を追ってご説明させていただきます。

こちら見ていただければ分かるように、計画地南西の交差点からちょうど計画地側を見た写真でございます、こちらが計画敷地を指し示しております。この写真は先月撮っておりますので大分工事が進んでおります。こちらは今建物を工事している3階建ての建物でございます。

先にご説明すると、こちらに1店舗、今までのトイザラス時代からあった飲食店舗が引き続き営業しております。ちょうどこの部分でございます。それが都度都度写真に写り込んでいきますので、併せてご説明させていただきます。

続いて、建物南西角から北方面を見た、こちらが既存の飲食店舗でございます、こちらが新なにわ筋でございます。

続いて、南側の道路を東方面に見た写真でございます、建物の工事中がちょうどこちらでございます。

さらに南側の道路を東方面を向いております、計画店舗がこちらでございます。

さらにもう少し東側に進んでおまして、南側道路を東向きに見ていただくと。あとでまた説明させていただきますが、対側には歩道がありますが敷地側には歩道がないのが、この南側道路でございます。

さらに、南側から次は西方面を見た道路でございます。ちょうどこちらが計画敷地でございます。

敷地の南東角を西方面、南側道路を西方面に向いた道路でございます。こちらが3階建ての建物でございます。

さらに、これを北方面へ向いた、こちらが3階建ての建物でございます。

続いて、もう少し北上いたしまして、建物の北西角から南方面。こちらが計画の建物でございます。

さらに、北側道路を西方面を向いた写真でございます、ちょうどこちらの北側道路は東進の一方通行でございますので、こちら側からは進入禁止という形でございます。

さらに、もう少し西側へ歩きまして、計画地北側の道路を西方面に見た道路。こちらの道路は、先ほど言いましたように東進一方通行で、北側、南側ともに歩道はある道路でございます。

ます。

さらに、北側から次は東方面を向いた道路で、こちらが計画地でございます。

引き続きまして、建物の北西角から敷地を見た絵でございまして、ちょうどこちら北西角に従前より営業しております家族亭さん、飲食店舗でございますね。こちらが写り込んでいて、その向こう側に計画店舗がございます。

さらに、北西角から西側の道路を南方面を向いた写真でございまして、少しバス停があったりするのが見受けられるかと思えます。

続きまして、建物の西側を南方面、後々ご説明しますが、ちょうどこちらに入口専用が来ます。その辺りから西方面を見た写真でございます。

さらに、西側から北側を見た写真でございまして、こちらにバス停がございます。こちらが既存店舗の飲食店舗でございます。

では、引き続き、まずはどんな建物かというのを、まずは立面図をもってご説明させていただきます。

建物、先ほどご説明しましたように、地上3階建ての建物でございまして、東西南北から見た立面図でございます。いわゆる店舗の顔の部分ですね。西側になります。新なにわ筋、西側の道路から建物を見た立面図がこちらでございます。1階部分にサッシがあって店舗の出入口があると。北側には、後で説明します屋上駐車場へ上がるスロープがございます。東側には、搬入車、荷さばき施設がある辺り。南側はいわゆる特に出入口がないような形の地上3階建ての、こういった建物を今計画しております。

それでは、まず大店立地法施設の配置に関する事項を読み上げます。

駐車場の収容台数、全体 152 台あるところ、62 台を届出しております。自動二輪台数が6台、駐輪場の収容台数、全体 230 台あるところ、うち原付8台の 153 台を届出しております。荷さばき施設の面積が 78.0 平方メートル、廃棄物の保管施設の容量が 50.9 立方メートルで届出をさせていただきました。

図面を追ってご説明させていただきます。

計画敷地は、この赤色の部分でございまして、西側に新なにわ筋、北側には東進一方通行の市道、東側にも市道が走っている環境でございまして、今回の建物は、こちらブルーの部分が新しく建てる建物の位置でございます。既存の家族亭がこちらの位置でございまして、前面には平面駐車場であったり駐輪場を整備させていただいております。

こちらが建物の配置図に対しまして、1階の絵でございまして、こちらが1階の平面図で

ございます。

1階は主に売り場、バックヤード等が整備されて、店舗面積、1階部分で3,178平方メートルでございます。さらにはこういった部分に屋上に上がるスロープがございます。

併せて、2階でございます。2階はほぼほぼ全部売り場と思ってください。こちら赤色の部分が売り場で4,168平方メートルございまして、屋上に上がるスロープはこの位置でございます。

さらに、建築上3階、屋上になります。一部54平方メートルの店舗面積を算入いたしまして、合計で7,400平方メートルの店舗面積をお届けをさせていただきました。屋上は駐車場ということでございますね。

では、施設の配置について、順を追ってご説明させていただきます。

まずは、駐車場の位置及び収容台数でございます。建物の西側に平面の駐車場を整備しております。こちらで49台の収容能力がございます。平面駐車場から屋上へ上がるスロープの位置が、この北側の建物のこの部分を上がっていただきますと、屋上の駐車場になります。

屋上の駐車場の収容台数が全部で103台ございます。合計すると152台ございまして、うち届出を62台でさせていただきました。

必要駐車台数の算出式でございます。大規模小売店舗立地法指針から算出される当該店舗の必要駐車台数62台ございまして、今回の届出している62台と同数でございます。

引き続きまして、駐輪場でございます。駐輪場は店舗の出入口が西側でございますので、その前面、この水色の部分に大きくまとまって219台の収容能力を持つ駐輪場を整備いたします。

さらに、その北側。こちらの濃い水色の部分でございますが、こちらが原付専用の駐輪場ということで2箇所を駐輪場を整備いたしまして、届出が153台でございます。

続きまして、荷さばき施設の位置でございます。この紫色の部分をご覧ください。

建物の東側の1階の部分、来客の車が回遊する部分の反対側、いわゆる分離するという形で、こちらに乗入れ口を設けまして、荷さばき施設1箇所、こちらに整備いたします。面積が78.0平方メートルでございます。

続いて、廃棄物の保管施設の位置及び容量でございます。

廃棄物は、こちら黄色の部分でございまして、先ほどの荷さばき施設付近に確保しております。一般廃棄物の保管施設が20.6立方メートル、再生利用対象保管施設はこちらで18.3立方メートル。こちらにも再生利用対象保管施設12.0立方メートル。合計いたしまして、

50.9 立方メートルでお届けをさせていただきました。

1日当たりの廃棄物の排出予測でございますが、表のとおり 28.9 立方メートルに対して 50.9 立方メートルでございますので、十分な保管能力を有した計画とさせていただきます。

続きまして、施設の運営方法に関する事項でございます。

まず、開店時刻及び閉店時刻でございます。朝 7 時から翌 0 時まで。駐車場を利用することができる時間帯として、営業時間の前後 30 分。朝 6 時 30 分から翌午前 0 時 30 分まで。駐車場の自動車の出入口の数が 2 箇所、荷さばきを行うことができる時間帯、朝 6 時から夜 9 時で届出をさせていただきました。

それでは、駐車場の出入口の部分だけ図面をもってご説明させていただきます。

先ほど言いましたとおり、建物の西側に平面駐車場がございまして、まず南側に出入口 1 箇所、西側に入口専用の 1 箇所の合計 2 箇所でございます。それぞれ車路を通過して 1 階平面の駐車場、もしくは屋上の駐車場へ誘導するような計画としております。

また、駐車場の中には、こういった歩行者通路を設けておまして、駐車区画に停めた方が店舗に行く、または徒歩でお越しのお客様が通行できるような歩行帯を設けております。

特に、先ほど説明しました南側道路は対側に歩道があるものの、敷地側には歩道がございませんで、今後、スーパーを核とした商業施設のため、多くの来店客がお越しになることを考えて、南側には敷地内の歩行者通路、歩道のような形状でございますが、歩行者通路を確保することによって安全にご来店いただくような計画とさせていただきます。

最後、改めて立面図でございます。西側店舗の顔の部分でございますね。店舗の出入口がある西側でございます。こちらが屋上駐車場に上がるスロープの入口の部分でございます。北側から見るとスロープが走っておりまして屋上が駐車場でございます。東側には荷さばき施設の入口がございます。南側には特に出入口はございません。

こういった計画の下に、それぞれ大規模小売店舗立地法で求められる 3 つの予測についてご説明させていただきます。

1 つ目が、交通の予測結果でございます。

今回の店舗のお車でお越しの方の誘導経路でございます。ご説明しましたとおり、南側に出入口、西側に入口専用の計 2 箇所でございますので、全ての車はこちら新なにわ筋側からご入場いただくことになります。

また、新なにわ筋は南北の幹線道路でございまして、東西はこちら住之江通りがございま

す。こちらから各方面から入っていただいて左折で入る。さらに、南側からは南西の信号交差点を介して南側より左折で入る計画とさせていただきます。

一方、お帰りは南側しか出口の機能がございませんので、南側の出入口を左折して退場していただきまして、各方面へと帰っていただくというような経路設定をさせていただきます。

それを踏まえて影響が見込まれる計画地周辺、4つの交差点について交通量調査を実施させていただきます。

計画地北西の住之江公園前の交差点、さらにその東の交差点、計画地南東の交差点、計画地南西の交差点の4箇所でございます。

それでは、写真をもって順にご説明させていただきます。

まずは、計画地北西の住之江公園前の交差点でございます。交差点を中心部から東方面へ見た住之江通りでございます。

さらに、住之江公園の交差点から南側、新なにわ筋側を見た交差点でございます。ちょうど計画地がこちらでございます。こちらは住之江公園の交差点から北側、新なにわ筋北方面を見た写真でございます。

特徴は、いわゆる港湾地区に隣接しているということで大型車両が結構多いというのが特徴ですね。こちらが住之江公園から、さらに西方面を見た写真でございます。

続きまして、先ほど住之江公園前の交差点を少し東へ行きまして、地点2の交差点です。

こちらはT字路になっておりまして、東方面がこちらの写真でございます。こちらが西方面を見た写真、さらに南方面を見た写真でございます。この先に計画地がございます。

さらに、南側から北方面、このT字路を見た写真でございます。

続いて、計画地南東の地点3の交差点ですね。こちら南東角、手前側に計画地がございますが、東方面を見た写真。西方面、こちら計画地ですね。西方面を見た写真。北方面を見た写真。南方面を見た写真でございます。

さらに、計画地の南西角の地点4の交差点。計画地がこちら右手にあるところを前面の新なにわ筋を北方面を見た写真でございます。

さらに、新なにわ筋を南方面を見た写真。新なにわ筋から西方面を見た写真。

最後、計画地方面、東方面を見た写真の東西南北の写真でございます。

最後ですね、交差点需要率ということで、4箇所の交差点における交差点需要率を算出しております。各地点とも最大となる0.89を下回るような計画となっております。一番高い

のは、こちら地点1の平日でございます。当然のことながら交通量が一番多いところございまして、0.75から0.77近くまでの数値となっております。平日大型車が多いということで、若干休日はそれを下回るような値となっております、そのほかの3地点は特に大きな値はございません。

以上が交通の予測結果でございます。

続きまして、騒音の予測結果でございます。

では、まず計画地の環境でございますが、計画地は商業地域に立地しておりまして、南側、東側は一種住居地域、南東側が二種の中高層住居専用地域でございます。

周辺の住環境の位置図でございます。商業地域ではあるものの、東側、北側、南側は基本的にマンション及び戸建住居が立地しているような環境でございます。それらを踏まえて騒音の予測地点を東西南北各方向で設定させていただいております。緑の丸が昼間夜間の騒音の総合的な予測地点。水色の二重丸が夜間に発生する騒音源ごとの予測地点の位置図でございます。

では、予測地点の写真をご説明させていただきます。

まず、北側A地点からご説明すると、こちらは計画地のいわゆる建築前の更地の状態でございます。A地点はこちら8階建てのマンションを予測地点とさせていただいております。

続いて、東側のB地点ですね。こちら3階建ての住居が予測地点の位置でございます。

さらに、南側のC1地点、C2地点。3階、4階建ての住居でございます。こちらは昼間と夜間によって予測結果が異なりますので、2地点選定させていただいております。

最後、西側ですね。新たにお筋を挟んで、さらに奥側になりますが、こちら5階建てのマンションですね。こちらを予測地点に選定させていただいております。

では、結果のほうでございます。

昼間夜間の騒音の総合的な予測結果でございます。

こちらのエリア、環境基準が昼間は55から60、夜間は45から50のところ、全ての地点で環境基準を下回る結果となっております。

また、夜間に発生する騒音ごとの予測につきましても、規制基準55デシベルのところ、全ての地点で基準を満足する結果となっております。

私のほうからの計画概要の説明は以上でございます。ご審議のほどよろしくお願いたします。

○向山会長　　どうもありがとうございました。

それでは、続きまして、事務局のほうから住民意見及び付帯意見についてのご説明をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

○経済戦略局　本届出に関する縦覧、住民等意見書の受付状況及び本市意見案の検討状況につきまして、ご説明いたします。

令和6年1月19日から令和6年5月20日までの4か月間の縦覧を行いましたところ、1件の意見書の提出がありました。

ご意見の概要は、1点目が、住之江公園駅には住之江競艇場があり、競艇場来場者は周辺のコインパーキングを利用しているが、不法駐車・別建物の駐車場を無断利用も多数見受けられる。駅前に大規模小売店舗の無料開放の駐車場ができれば、近隣のコインパーキングの価格崩れや、本施設利用者以外の無断利用が考えられる。よって、コインパーキング機器の導入を求めるといった意見です。この意見に対する設置者からの回答としまして、駐車場については有料化します。ただし一定金額以上をお買い物いただければ、割引サービスします。サービス内容につきましては、現在検討中という回答を得ております。

2点目が本施設は駅前に立地していることから、通勤エリアになっている。旧店舗のトイザらスやマクドナルドでも自転車の無断利用が問題になっていたかと思われる。こちらも施設利用者以外は有料化することにより制限をかけてはどうかという意見です。この意見に対する設置者の回答としまして、駐輪場については有料化します。ただし一定金額以上をお買い物いただければ、割引サービスします。サービス内容につきましては、現在検討中という回答を得ております。

本市意見案の検討状況につきましては、本市関係所属等で構成する「大規模小売店舗立地法連絡会議」におきまして、駐車需要など交通関係や騒音・廃棄物等の各項目について、法の趣旨や「指針」を踏まえた対応と配慮がなされていることを確認し、本市意見案につきまして「意見なし」との取りまとめをおこなっておりますが、付帯意見案としまして、1つ目の議案と同様の3つの付帯意見のとりまとめを行っているところでございます。

以上となります。よろしくお願いいたします。

○向山会長　どうもありがとうございます。

それでは、本件につきまして、委員の先生方からご質問、ご意見等を頂戴したいと思いますが、いかがでございましょうか。

どうぞ。

○西堀委員　ご説明ありがとうございました。

駐車場の台数のことなんですけども、届出 62 台ということは、62 台整備すれば指針上問題ないということなんですよね。

○設置者 はい。

○西堀委員 それを越えて 152 台確保される理由といたしましょうか、お考えは何があるのか教えていただけますでしょうか。

○設置者 まず、平面駐車場だけでは 49 台ございますので、それでは足りないんですよ。ということは、自ずとどこかで取らないといけない。今回で言うと屋上に整備させていただきました。屋上に整備するに当たって、62 台だけ足りるからここだけ整備するというわけにはなかなか行かず、であれば全部整備しましょうかというところも 1 つ背景にございます。

今回は、どうしても住之江公園前の駅が近いことによって必要台数が若干下がる方向に事が働いているというものがございます。予想どおりの少ない駐車需要で終わればいいんですが、一過性の多くの来場する可能性もなくはないので、そういったことも踏まえてこれだけの駐車台数を整備することに至りました。はい。

○西堀委員 分かりました。指針どおりに出すと条件の関係で 62 台で若干少なめといたしますか、危険側に確保してしまうことになるので、そこを事業者さんの努力といたしましょうか、安全側に問題が起きないように配慮されて確保されているということでしょうか。

○設置者 はい。そうでございます。

○西堀委員 分かりました。ありがとうございます。

○菅原委員 それと関連してる点が 1 個あるんですけど、来店車両台数が騒音予測にかなり関係するとか、それで台数を決定してると思うんですけど、それはどっちの想定、それともそれって関係ないんですか。

○設置者 騒音上の車との関係性みたいなやつですかね。車の台数と。

○菅原委員 はい。

○設置者 当然、大規模店舗立地法指針から算出される 1 日の車の台数を全車両通行するという前提で騒音の解析をさせていただいておりますので、どっちかと言えば安全側に働いているのかなとは思っています。

○菅原委員 駐車場台数って、それとは無関係ですか。

○設置者 そうですね。駐車台数とは無関係ですね。あくまで 1 日当たりの来る台数、来台数が何台かによって、その台数を騒音予測表の前提条件にさせてもらっていると。そう理

解してください。

○菅原委員 はい。ありがとうございます。

もう1つお伺いしたい、お伺いというか、これも確認のようなものなんですけど、南側が商業地域と第一種の境目になっています。さっきの写真を拝見した限り、その間の道路というのが結構狭いので、という状況なんですけど、夜間の騒音レベルの最大値が2デシベルぐらいしか余裕はありませんが、法律の基準的には2デシベルぐらいの余裕があってセーフだと思うんですけど、音源のほうも給排気口だと反射音とかがないので今の条件のままで計算が間違ってるわけでもないと思うので、多分大丈夫だと思うんですけど、近い上に商業地域での基準を満たしているという状況なので、もしかしたら今まで住居地域に住んでいる人たちは気になることがあるんじゃないかなというのが、ちょっと懸念点としてあるかなと思っています。法律的にはその境目の敷地境界なので、商業地域側で計算するというのは全然正しい計算なんですけど、すぐ近くに境界線があるというので、もしかしたら給排気口の性能劣化だったりとか、あと車が店から出るとき、その道路を結構使うみたいなので、そういうのも併せてちょっとうるさめに感じるのではないかという懸念があるかなと思っています。その辺は苦情がもし出たら気をつけていただければと思います。

○設置者 ありがとうございます。

私から言えることは、この土地利用が従前も同じような店舗で同じような位置に建物があって、さらには屋上が駐車場であったということも踏まえると、そこまで変わるかわからないかという話はあるものの、一定住民さんにとっては今回新設でどんと新しい商業施設ができるわけではないので、実は期待の声がすごく大きいんですよ。やっぱり今までトイザラスの店舗があって、それが解体されて、次身近な食品スーパーができるというのは、すごく期待の声が大きいので、ただ、一方で今先生がご心配されていたようなことも発生し得るかなと考えていますので、設備のメンテナンスを定期的に行うとか、そういった住民さんの声が聞きやすいような環境をつくったりとか工夫しながら、ご迷惑かけない形で店舗運営を行っていきたいというふうに考えております。ありがとうございました。

○菅原委員 ありがとうございます。

○川口委員 駐車場のことなんですけど、1階平面図建物配置の図面3のところの43って、要は駐輪場の真ん中の通路、この西側から真っすぐこう入ってきて。

○設置者 ここですね。

○川口委員 はい。それ要りますか。

○設置者 難しい質問ですね。要りますかと言われたら。

○川口委員 要は、そこが言うたら一番のメイン動線になって、左側に車が入っていきま
すよね。そこからまた出入りするときに、そこに1台車が停まると死角になったりして、
右に動線で人も行く、自転車が行く、そうやってこんなに自動車の台数が余裕があるの
であれば、空間的な余裕を取ってもいいんじゃないかというふうに思う一方で、なぜそこに
その1台を作ったのかというのがちょっと聞きたい。

○設置者 本音だけを言うと、やはりこの平面という意味ではより多くの台数を確保して、
土地の最大限の有効活用、最大級を求めようとする事業者の一定の考えはあるんですけれど
も、今先生がおっしゃったようなことはもっともかなと一方で思っているんで、ちょっとそ
こは事業者内部で実際の運営の部分でございますので、ちょっと考えさせてもらいます。は
い。

○川口委員 何か目の前に建物の一番メインの入口の前に自転車がばーって並んで、きれ
いに停めてくれたらいいんですけど多分基本煩雑になりそうで、何かもうぐちゃぐちゃぐち
ゃぐちゃってしそうな気がするなと思って。なので、お考えになったほうがいいんじゃない
かなというふうにちょっと。車もあつたらごちゃごちゃするしとちょっと思った次第です。

○設置者 ありがとうございます。十分留意させていただきます。

○川口委員 あともう一点いいですか。

立面図のやつなんですけど、色塗っていただいてありがとうございます。よく分かりやす
くてありがたかったです。だからこそちょっと気になるんですけど、建物のベースカラーな
んですけど、このベースカラーちょっと茶っぽいんですよね。茶色っぽい。

○設置者 そうですね、はい。

○川口委員 茶色のようなベージュのような。色なので色物で明示が難しい話ですけど、
このパワーポイントでいくと、この51番のパワーポイントのこの。

○設置者 これですね。

○川口委員 それと同じ。

○設置者 同じです。はいはい。

○川口委員 この色ということですね。

○設置者 はい、はい、はい。

○川口委員 安心しました。

○設置者 若干ごめんなさい。印刷の加減もあって、はい。

○川口委員 何かこの辺の交差点ってちょっと言葉を選ばずに言うと相当個性的な色の建物が多いので、それに勝とうとしないで、むしろ横の建物とある意味同調調和されているので非常にいいカラーリングをされてて、抑え目のほうがいいんじゃないかなと思ってちょっと確認しました。

○設置者 ありがとうございます。決してここと同調するつもりでこの色を採用したわけではないんですが、結果的にそうなって。

○川口委員 ですよ。

○設置者 はい。

○川口委員 周りのマンションの色とも割と同調調和してるのでお考えになられているんだなというふうに思って関心というか安心した次第です。

○設置者 西側はやっぱりちょっとこう、いわゆる店舗の顔の部分なので多少のインパクトというか工夫も必要かなということで、こういったデザインにさせてもらってるんですけども、主な外壁色は今おっしゃったような、ああいった形になりますので。はい。

○川口委員 それを言っちゃったんでちょっと気になるんですけど。西側の個性的にした横のラインの、そのリズム感の意図って、どういうリズム感を意図された。左側は両サイドの、こう横になって、その中でこういう動きを。左側のところは分かるんですけど、ちょっと右側の意図がちょっと。どうリズムを。シンメトリーにしたかったわけでもなく、アシンメトリーで。どっちかの流れをつくりたかったかといったら、そうにも読み取れないし。どう解釈したらいいんだろうという。その個性をどうつくられたのか意図を教えてください。

○設置者 ちょっと設計者さんにお答えさせていただきます。

○設置者 すみません。感性としか言いようがないです。

○川口委員 はい、分かりました。

○設置者 申し訳ないです。

○川口委員 非常に何ていうか本音で言っていただいてありがとうございます。

○設置者 私自身も今まで設計者として、今先生がおっしゃられたように何かこう動きであるとかシンメトリーであるとか、そういったのを意図してデザインしてきたんですけど、いざ今度自分で何か感覚でやったらどんな感じになるだろうと。ちょっとこれは事業主さんの前で言うのもおかしな話ですけど、ちょっと。

○設置者 いえいえ、採用してますので。

○設置者 試してやってみた。もちろん事業主さんにご承諾いただいた上でやってるんですけど。

○川口委員 私も決して悪いとは言ってなくて、何か意図があるのかというのをちょっとお伺いしたかったんですけど。その感性が今回試されるというわけですね。

○設置者 そうですね。ぜひ出来上がった後、実物見ていただければと思います。

○川口委員 そうですね。あと一点だけ。

○設置者 はい。

○川口委員 この緑ってどういう意味なんですか。

○設置者 緑は壁面緑化です。

○川口委員 はい、分かりました。

○設置者 実際問題ちょっと西側はなかなか施工上難しいところがありましたので、ちょっと変えている部分があるんですけども、基本的に駐車場で緑地が取れなかった分を壁面を利用して緑地を設けてるという形になっております。

○川口委員 なるほど。南側に何もしなかった理由は何なんですか。

○設置者 南側にしなかった理由は、歩行者通路になっているというところもあって、現状一部緑地を入れないといけないかなというのが条例上の緑地面積が足りないところが出てきたので、その最終調整は今しているんですけども、基本的には歩行者さんがあまり触れないようなところで緑地を確保しようとしたというのが意図です。南側は歩行者通路が敷地内に作りますので、そういった意図があります。

○川口委員 はい。はいでいいのかな。取りあえず、1回はい。ありがとうございます。

○設置者 ありがとうございます。

○菅原委員 壁面緑化でいうと、草がいっぱいあったり葉っぱがいっぱいあると音を結構吸収するんで、南側にあるともしかしたらいいのかもしれないです。

○川口委員 私も人がたくさんそこには通るんだったら、景観的にも人の目に触れるところに緑があったほうが、その南側の壁面すごい長大なので、西側はリズム感があって分節化されてますけど、南側ははっきり言って壁なので、その壁をずっと見続けるのは結構景観的にも苦痛かなと思うので、騒音的な話と景観的な話でいくと、南側にちょっと入れるというのも検討する価値もあるかなと思って言っていたという。

○設置者 はい、ありがとうございます。検討させていただきます。

○向山会長 ほか。

○西堀委員　またちょっと交通量の話なんですけども、需要率を計算するに当たって、現況をアルファの交通量を使われていますが、これの負荷分ですね。それは北側の施設の評価をした際に推計した交通量を使われているということですかね。

○設置者　そうですね。はい。現況交通量を調査して、北側の商業施設の分が足したものが現況アルファという形で設定されています。

○西堀委員　北側の施設でこれぐらい来るだろうという台数をそのまま乗っけてるんですか。

○設置者　はい。

○西堀委員　既にオープンしてはいますが、それは感覚的には合ってるのでしょうか。

○設置者　もともと交通量多い中なので、やっぱり 10 台、20 台増えても日々の差で変わりますのでちょっと分かりません。

○西堀委員　分かりました。

あともう 1 つ、交通量、同じく交通で、先ほど駐車場を余裕を見て確保してるというお話がありまして、一方で先ほど騒音の話でもあったんですけども、交通需要予測、需要率の検討も今の必要台数 62 台ですかね、で検討されているんだと思うんですが、今後何かがあって想定以上に交通が増えるということも想定されているということは、そちらのほうも考えられるわけだと思うんですけども、そのときに例えば駐車場満杯になるようなことがもしもあれば、今の 62 台から倍以上の交通量が増えてくるということになるわけなんですけども、そうなった場合でも需要率のほうは問題ないというふうなお考えなんでしょうか。

○設置者　必要駐車台数と僕らが交通量を検査するピーク時の来店台数というのは当然違う数字になってます。それは平均駐車時間係数から変わってくるんですけども。ピーク 1 時間で言うと 52 台なので、それが仮に倍になっても 100 台ぐらいの、いわゆる交通インパクトしかないという意味では、今のこの需要率結果からすると、それぐらい来てもそんなに響いてこないかなというのが本音の部分でございますが、とは言いながらも、このお店でそれだけの多くの駐車需要が発生したときは、ご迷惑をかけるようなことがあるのであれば、必要に応じて当然関係機関とも協議させていただきますので、そこはご安心いただければと思います。

○西堀委員　万代さんだと平日も休日も両方需要があると思うんですけど、同じく入る施設によっては休日のほうが多いだとか、そういったことも考えられるんですかね。

○設置者　そうですね。今回の施設の概念というのは、より遠くからお客様を引っ張って

くるような集客施設というよりは、やっぱり地域の皆様に毎日のお買い物に来ていただきたいような生活利便施設というところもありますので、スーパーを核として、あとは100円ショップのダイソーさんであったり、服とか衣料品とか、そういったテナントを集めたような店舗構成になっておりますので、特別休日だから、平日だからというほどの差はないのかなとは思っております。

○西堀委員 分かりました。心配されるのはやっぱりこの南港通りですかね。住之江通りだと思んですけども、港湾物流が多いという話で、休日は港湾はそんなに多くないということだと思うので、その点、平日のほうがむしろ気にはなるんですけども、それも問題なからうということですかね。はい。分かりました。ありがとうございます。

○設置者 ありがとうございます。

○向山会長 ほかいかがですか。

○上田委員 開店時間のほうが7時から午前0時ということなんですけれども、これは複数の店舗さん入っておられますが、皆さん7時からですか。

○設置者 最終はまだ決まってないんですけども、一般的には9時とか10時になろうかと思っております。ただ、繁忙期とか年間を通じて、全くじゃあ全て9時から、10時からというわけではないというふうなのも踏まえて、朝7時からと届出をさせていただいております。実際は、やはりテナントさんによって多少の営業時間の凸凹はございます。

○上田委員 じゃあ万代さんが7時から開けはるのかなと思ったんですけど、そういうわけではない。

○設置者 メインは恐らく9時からになると思います。平時は。

○上田委員 そういうことなんですね。

○設置者 ごめんなさい。今回は10時のようです。万代さんは。

○上田委員 分かりました。

あと、駐輪場なんですけれども、一応有料にされるということですが、やっぱり駅前立地で非常に便利なので通勤の方も何かこうぱっと停めたくなるような立地環境にあると思うんですけど、どういう形の有料の形式にされようと。

○設置者 ラック式、ラックがかかって精算機で、本当に駐車場と同じような考え方です。

○上田委員 分かりました。ありがとうございます。

○西堀委員 よろしいですか。立面図とこの図面4、2階、3階、平面図を見て、屋上の照明が結構たくさんあるように、たくさんあるとかきっちりあるような気がするんです

が、その辺り、防犯安全性の面と光の害、光害みたいな話はもちろんお考えで設置されている。

○設置者　　そうですね。

○西堀委員　　その辺は大丈夫なんですか。

○設置者　　照度であったり向きであったりとか、当然その防犯的な面も踏まえて照射方向とか全部検討させていただいておりますので、一定ご安心いただければと思います。

○西堀委員　　平面図見るとちょっとセットバックというか、きわきわではないので多分周りには影響ないのかなと思ったのでご確認させていただいたのと、あと3階の平面図のところの真ん中辺りの屋上駐車場103台で書いてある左斜め下のところに照明の器具のマークがここだけ抜けてるのは、意図的に抜いてるのか。

○設置者　　これですね。

○西堀委員　　はい。そこだけ。

○設置者　　すみません。漏れてるだけです。

○設置者　　漏れてるだけですね。

○西堀委員　　じゃあ設置されるわけですね。

○設置者　　はい。

○西堀委員　　はい、分かりました。

○菅原委員　　もう1個いいですか。B地点の昼間のほうの騒音の合計が54デシベルぐらいということで、まあまあぎりぎりなんですけど、その騒音源が多分荷さばき音がメインだったと思うんですけど、結構壁からの反射音とかが派生し得ると思うんですけど、その辺で考慮はされてない感じですか。

○設置者　　作業音とか反射を考慮してプラス3ぐらい足して計算させてもらっています。

○菅原委員　　分かりました。ありがとうございます。

○向山会長　　専門の先生が質問されないので素人の私がちょっと教えていただきたいことがあるので確認したいんですけど、届出書の図面3の敷地内の駐車場の図がありますよね。これ使って、これですね。この1階の平面駐車場49台分マスが取ってあるんですけど、ここはトイザラス時代から台数の変更はあるにしても、ここは1階平面駐車場としてもともとあったスペースなんですか。

○設置者　　元を言うと、この敷地の南西角、この辺りにもう1棟別棟の飲食店舗がございました。マクドナルドさんなんですけどね。ここにあって、ほぼほぼこの乗入れの位置は一

緒でございます。ほぼほぼ一緒ですね。

○向山会長 その上へ上がった家族亭の右側の、そこもあったんですか。

○設置者 この辺は平面の駐車場でした、はい。

○向山会長 当時はあったんですか。

○設置者 当時で言うと、ここも乗入れ口だったんです。

○向山会長 はいはいはい。

○設置者 こちら辺が縦横無尽に行き来できるような形で、さらにはここにも乗入れ口があったりとか、この敷地で5箇所ぐらい乗入れ口があったんですけど、今回の計画に当たって大阪市さんであるとか警察と協議した結果、お客さんの出入口としてはここだけに限定しよう。

スロープに関して、当初こちらに設けるという案もあったんですけども、できる限り従前の形に近いほうが近隣の方もご納得いただけるだろうということでこちらに。もともとトイザラスの計画もここから上に上がるような計画になっております。

○向山会長 なるほどね。だから従前と比べると、かなり車の動線というのが整理された結果がこれだということですね。

○設置者 そうですね。

○向山会長 分かりました。

それでね、全く素人目線というか、来客視点で見たときにね。あくまで個人の意見なのかもしれないんですけど、私は万代行くときもオークワ行くときも基本的に1階に停めたいんですね。そうすると西側から入ろうと南側から入ろうと、僕は車でいったときにまず見るのは1階空いてるかどうかをチェックしたいんですよね。例えば、南から入ると、すぐ今の指されているところのスペースに空きがあるかないかは一発で見えるので、ないわと思ったら多分私はずっと北進して上へ上がると思うんですね。西から入った場合には、やっぱり南、そこを空いてるかどうかを多分そんな高い塀はないと思うので見えると思うんですね。空いたらごちゃごちゃしたところを右折して、さらにそういうルートで入ろうとしますよね。そのときに南から入ってくる車とのがちんこと、それからなおかつ屋上駐車場から退出される方と、そうですね。そのルートですね。ごちゃごちゃにならへんのかなというのがとても僕は気になるんですね。

それから、家族亭の南側に6台入れますよね。それは家族亭さん限定ではないんでしょうけど。

○設置者　　まあ、そうですね。

○向山会長　　ほぼほぼそういう意図ですよ。そうすると、家族亭のところ、家族亭さんにどんだけ車で出入りがあるのか分からないですけど、その6台分との出入りの問題。それからさらにその上の何台かある、そうですね、そこの出入りですよ。そこに今指されたところに駐車しようとする一旦右折してバックで入れると。多分、日本人の習性として。そうすると南から北へ上がっていく入店客、それから上から下りてくる車と、かなり入庫数、退出数にもよるんですけど、単純に図面だけ見ると大丈夫かと僕は気になったんですけど、その辺りは。それで従前どおりの配置ですかどうかというのも、従前どおりの配置であれば、スムーズに多分行ってたんだらうから今回もいいんだらうかなと思ったんですけども、若干整理されてこれなんですけど、私ユーザー視点から言うと、これでも交差点というかバッティングする。特に横断歩道がわざわざついてるんですけど、あの辺り大丈夫かっていうのは気になるんですけど、その辺はどういうふうにご覧になっているんですか。

○設置者　　100点回答じゃないのかもしれないんですけども、一方でそういうことを解決させようとする、例えば今までトイザラスというのは屋上駐車場からこういったところを通行しなくても直接道路に出れるような出口があったりもしたわけなんですよ。屋上から。そういった意味では今回。

○向山会長　　屋上から。

○設置者　　はい。屋上から。

○向山会長　　屋上から。

○設置者　　スロープでこう、こういった前を通らずにこういったところに乗入れ口を作って出口を作って屋上からスロープで降りてこう出れるような経路もあったりして、複数そういった意味ではさっきも説明あったような乗入れ口があったわけなんです。そういった意味ではいろんなところを分散して車を出すこともできた。

　　昨今はこういった乗入れ口というのは、やはり数が少なければ少ないほうが、いわゆる歩行者との交錯が減るという観点から、やはり大阪市さんもそうですし、警察さんもそうですけども、乗入れ口の数というのは少ないほうがいいよねということに、どちらかというところというのがトレンドになってるわけなんで、そういった意味では今先生がおっしゃったように、どうしても分散というよりは重複して通行するようなところが出てくるというのが、まず1つ特徴があります。

　　今おっしゃったように、じゃあこっちから入ってきた人がここ空いてたらくると行きた

いよねというのは、それは市民としてそうかもしれないですし、それが空いてるときであれば別に構わないとは思いますが、混雑しているときはある一定やっぱりルールは必要なのかなというふうには思っております。

じゃあそのルールが今何だというのまではちょっとまだ言えないんですけども、その辺りは開業の状況を踏まえて、こういうケースが多いなとか、そういうのも重ねながら一定ルールを作っていく方がいいのかなというふうには思っております。

○向山会長 出入口ぐちゃぐちゃトイザラス時代にあったのが集約されたという点ではいいやり方だと思ってるんですけど、僕、あくまで敷地の有効利用であるとか等々の観点を除くと、西側の入口要らんやんかと思ったりするわけですよ。西側の入口がなければ下から、南から入るだけです。ちらっと平面駐車場見ていっばいやったら上へ上がればいいわという非常に単純な行動になるわけですけどね。西側に入口作っておられるという意味がどこにあるのかなと。

それからもう1つ、やや極論ですけど、上にたっぷり屋上駐車場百何台かあるわけですよ。指針をかなりクリアして、かなり余裕を持っておられるわけですから、極論を言えば平面駐車場なし。全部上へ上げるということは何らかの理由でできないのかなと。そこまでの必要はないにしても、先ほど私が申し上げたような懸念がやっぱり僕はユーザー目線できっとかなりあると思うので、何かそれを例えば西から入ってきたときに敷地内右折禁止にしようとかですね。わざわざあそこに看板が何かしらないですけど、逆行できませんよという、それは西側に出口があるからこそ必要になってくる看板なわけで、西側出口を廃止すると、その懸念なくなるわけですね。というような意味から考えると、もう少し整理の工夫があってもよいのかなという気がしてましてね。ちょっと極論も入ってますから、全部上というのは現実的ではないんですけども。

○設置者 運営面からちょっとお話をさせていただきます。

オープン時が一番やっぱり煩雑しますので、我々のほうも先ほどおっしゃっていただいた西側からの入口入ったところ、T字路のところというところの交通整理というところは非常に大事かなと思っております。

こちらに関してと、あと南側からの出入口もかなり交通量が多くなるかなというふうに予想されていますので、そちらの2箇所を中心にもう少し配置おきますけども、交通誘導員のほうを配置しながら、車の流れの様子をオープン時に観察していきたいと思っております。

また、繁忙期、特売日だとか、そういう繁忙期に関しましても警備計画を立てようという

ことで今検討中でございますので、ちょっとその辺のところについてはマンパワーで交通誘導をかけていければなというふうに行きたいなというふうを考えております。

○向山会長 その辺り状況を見ながら少しご配慮いただくということで。

○設置者 そうですね。ちょっと敷地内はかなり1階のところ混雑するかと思っておりますので、ただ、今の段階ではちょっと予測が難しいのでマンパワーで対応するということろでご了承いただければと思います。

○向山会長 分かりました。

○設置者 ありがとうございます。

○川口委員 聞いてて思ったんですけど、左から、西から入ってくる場所、この両方の矢印になってるじゃないですか。

○設置者 はい。これですね。

○川口委員 それもう左側だけにしといたらどうですか。ほんなら先生おっしゃるように右側との接触がないので、大分スムーズに流れるのかなと思って、後はちょっともう皆さんの行動を観察しながら人員で交通整備するというような形でされたら、先生おっしゃっているとおりやなと僕も思って。

○設置者 全然お話は理解してるんですけど、この場で、いや、しますよとはなかなかちょっと言えないもので。そこはちゃんと検討させていただきますので。

○川口委員 はい。意見、あくまで意見です。

○設置者 ありがとうございます。

○向山会長 ほか何かございますでしょうか。

○西堀委員 南側の歩道の話なんですけど、もともとなかったところに私有地を割いて歩道を確保されるということやと思うんですけど、その点すごくいいことだとは思いました。

こちらは細かい話かもしれませんが、道路認定はされないで。

○設置者 あくまで私有地を。

○西堀委員 私有地を公開空地のような形で確保されるということですね。

○設置者 そうですね。自社管理の通路でございます。

○西堀委員 南側に2箇所ほど扉がついてる、しかも外開きの扉がついてるんですけど、これは避難経路とかそういう使い方。

○設置者 管理用ですね。はい。

○西堀委員 ふだんは使われないということ。

○設置者 はい。屋上に上がるところで、今図面上のここに扉が外に出てるような形になってるんですけど、ちょっとさすがに危険なので外壁を扉開き分、今奥めて扉が少し奥へあって、開いてもこの通路に飛び出ないような形にしています。

もう1箇所あるこの小さい扉は、あくまでもP S、配管スペースの扉で点検のときだけ開けるといような形でマンドアではございませんので安全ではあります。

○西堀委員 一番東側は。

○設置者 これももうなくしております。

○西堀委員 なくしてると。そこの東側の出たところ、今はないんでしょうけど、電柱です。住民の方の指摘にもありましたけど、これは動かさないんですね。その分この車道も少し南側に振ってるわけですよ。

○設置者 そうですね。

○西堀委員 東行きの。

○設置者 これは今もこういう状態になっているということですね。

○西堀委員 はい。この白線は引かれるんですか。

○設置者 どこですかね。

○西堀委員 電柱をよけるような形で、今。

○設置者 ここですか。

○西堀委員 内側というか南側にふれてますけど。

○設置者 これは今も現況もこうなっていますので。

○西堀委員 そうですか。

○設置者 はい。特に我々のほうでいじる予定はないところ。

○設置者 ここってちょっとね、ちょっと変わった交差点というか、これより東行くと、次歩道が北側にあるんですよ。

○西堀委員 そうですね、はい。

○設置者 なので、ちょっと線形を振ってるという感じですね。

○西堀委員 なるほど、なるほど。北側から南側に移るといってちょっと不思議な。

○設置者 そうですね。はい。

○西堀委員 でもそれが北側で連続するのはいいことだと思います。

○設置者 ありがとうございます。

○西堀委員 以上です。

○向山会長 全くこれと関係ない話でちょっと教えていただきたいんですけどね。このスライドで言うと 29 ページのね、屋上の駐車場の、これですよ。ちょっとこれ細かくてよく分からないですけど、日本のスーパーってね、カートでいっぱい買い物をして駐車場、平面であろうと立体であろうとそのままがらがら押して行って車に積んで、残ったカートを手放したらかしのできないので大体それを置く場所というのはほとんど店舗の入口の元のところへがらがら押していく。駐車場のスペースが日本の場合は土地面積が狭いので、欧米なんか行くと駐車場の中にカートを手放すところはかなりあるんですよ。この場合はどうなってるんですか。

○設置者 この場合は、ちょっと今ここスペース空けてるんですけど、こことここで、エレベーターホールのここという。一応3箇所ほど。

○向山会長 3箇所あるんですね。

○設置者 はい。設けるようには考えております。

○向山会長 それは比較的良心的なほうですね。

○設置者 お店によっては皆さんそういう平面駐車場の中にもそういったカート置き場を設ける店舗がございます。

○向山会長 ああ、そうですか。

○設置者 はい。

○向山会長 非常に使いにくい駐車場が日本の量販店多いので。どういうことかなと思っていたので。分かりました。ここはちゃんと設置しておられるということで了解です。

○設置者 ぜひご利用した暁には、大量に買っていただければ助かります。

○向山会長 それでは、よろしゅうございますか。

今までご議論頂戴いたしましたけれども、全体としまして本件は届出上の法の趣旨に沿っており、指針を踏まえた内容となっているように判断をいたします。

したがって、当審議会としましては、大店立地法8条4項の規定による特段の意見については申し添えないことにしまして、ただ、先般説明がありました事務局からの3点の付帯意見を申し添えるという形で処理をしたいと思いますが、よろしゅうございますでしょうか。

○各委員 《委員から「異議なし」の声》

○向山委員 ありがとうございます。

それでは、本件に関する審議会の審議は以上で終了でございます。ご苦労さまでした。

○設置者 ありがとうございました。

○経済戦略局 ありがとうございました。これもちまして、本日の審議会を終了といたします。

閉会 午後3時47分