

第 89 回大阪市大規模小売店舗立地審議会

日時：令和 6 年 2 月 16 日

開会 午後 2 時 00 分

○経済戦略局：定刻となりましたので、ただ今から第 89 回大阪市大規模小売店舗立地審議会を開催いたします。委員の皆さま方には、本日はお忙しい中ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

本日司会を務めさせていただきます、経済戦略局産業振興課担当係長の尾崎と申します。どうぞ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。1つ目が「次第」であります。2つ目が「配席図」、3つ目が「委員名簿」をお配りしております。不足等はないでしょうか。加えて、傍聴の方には、傍聴の際の注意事項「大規模小売店舗出店のルール」を配布させていただいております。傍聴の皆さまには、先にお配りしております注意事項に従い、円滑な審議会の運営にご協力くださいますよう、お願い申し上げます。携帯電話につきましては、電源をお切りいただくか、マナーモードに設定するなど、審議の妨げにならないよう、ご協力をお願い申し上げます。

本日ご出席いただいております委員の皆さま方をご紹介します。会長に続きまして、委員の皆さま方をご紹介します。

会長の向山委員でございます。

○向山会長：向山です。よろしくお願いいたします。

○経済戦略局：上田委員でございます。

○上田委員：上田です。どうぞよろしくお願いいたします。

○経済戦略局：川口委員でございます。

○川口委員：川口です。よろしくお願いいたします。

○経済戦略局：菅原委員でございます。

○菅原委員：菅原です。よろしくお願いいたします。

○経済戦略局：西堀委員でございます。

○西堀委員：西堀です。よろしくお願いいたします。

○経済戦略局：山根委員でございます。

○山根委員：山根です。よろしくお願いいたします。

○経済戦略局：本日は6名の委員の皆さまがご出席です。本審議会の委員は7名ですが、現在で6名の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。

また、本市側ですが、配席表に記載させていただいておりますので、紹介につきましては、省略させていただきます。

令和5年4月1日付け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おりますことから、設置者にも出席を求めています。

それでは、これから審議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。

会長、どうぞよろしくお願いいたします。

○向山会長：それでは早速ですけれども、本日の審議事項、5件あります。今までで一番多いことかもしれませんので、進行具合に応じまして、途中で休憩を挟ませていただくことになるかもしれません。

それではまず、順次1件ずつ事務局及びその後で審議をするという形で進めていきたいと思っております。

本日の議案1、最初の案件は「淀屋橋駅西地区第一種市街地再開発事業施設建築物」の新設に関する届出内容でございます。

それでは、事務局のほうからまずご説明をお願いいたします。

○設置者：それでは、説明のほうをさせていただきたいと思います。それでは周辺見取り図ですけれども、計画地につきましては、御堂筋線の淀屋橋駅直結の中央区の北浜4丁目104番になっております。淀屋橋駅西側に位置する形になります。

それから続いて、今回の設置者及び施設の概要ですけれども、まず、店舗名称は「淀屋橋駅西地区第一種市街地再開発事業施設建築物」でございます。所在地は、大阪市中央区北浜4丁目104番。店舗面積は4,250平方メートルで届出をしております。設置者につきましては、この淀屋橋駅西地区市街地再開発組合でございます。小売業者及び販売する物品については未定でございます。この建物の用途地域は商業地域になりまして、建物規模は地下2階、地上29階。建物の構造としましては、S造、SRC造、RC造となっております。それから、届出日は令和5年の9月27日に届出をさせていただいております、新設の予定日は令和7年の12月という形で届出をしております。

続いて、周辺の状況です。計画地の北東側から撮った写真が右側にありまして、今現在、建築工事中になっております。奥に見えるのが、odona という商業施設になっております。

次に、北道路側から東方面への撮影した写真がこれでございます。赤いのが写真の撮っている方向を示しております。

次に、同じく北側道路から西方向に撮った写真でございます。

それから次に、東道路から南方面ということで、これは御堂筋沿いのところですけども、それを南に向いて撮った写真になります。

それから、反対の北方向に撮った写真です。

続いて、南側道路から東方向に撮影した写真です。

それから反対の西方面に撮った写真になります。

最後に、西側道路ですけども、これを南方向に撮った写真で、反対の西側道路から北の方向に撮った写真となっております。今現在工事しておりますので、こういった形で仮囲いがあるような状況でございます。

それでは、届出の内容につきまして、図面でご説明させていただきますけども、まず、地下2階の平面図ですけども、地下2階には、駐車場と自動二輪置場、それから荷さばき施設、あと、廃棄物保管施設という形の施設が入る予定です。駐車場につきましては、平面駐車場と、これの左側のところは機械式駐車場になっておりまして、そこを使いまして、全体で219台。うち、小売店舗用としましては19台届出しております。自動二輪置場につきましては、この図面のブルーで示しておるところにありますけども、全39台ありまして、うち小売店舗用としては4台。あと、荷さばき施設はオレンジで示しておりますけども、車2台分を荷さばき施設として届出しております。あと、グリーンで示してるところと黄色で示してるところが廃棄物保管施設という形になります。

続いて、地下1階ですけども、地下1階につきましては駐輪場を設けておりまして、この紫で示している南側のところに駐輪場で293台。うち、小売店舗用としては100台を届出台数として届出しております。駐輪場につきましては、専用のエレベーターで下りるような形になります。

それで、施設の配置に関する事項として、届出の内容ですけども、駐車場の届出台数は、届出上は19台、全体では219台です。それから、自動二輪を4台。それから、駐輪場につきましては100台で、うち原付5台で、全体収容台数としましては293台。荷さばき施設の面積は39平方メートル。廃棄物保管施設の容量は19.8立方メートルで届出をしております。

次に、施設の運用方法に関する事項ですけれども、小売店舗の営業時間ですけれども、基本的に午前7時から翌午前0時、夜の12時までと。一部24時間、コンビニ等も入る計画もございますので、24時間という形で届出をしております。それから、駐車場の利用時間帯は、午前6時から翌午前0時30分まで。駐輪場の出入り口の位置につきましては、施設南側に1カ所。荷さばき施設の使用時間帯は、午前5時から翌午前0時までという形で届出をしております。

次に、現場写真としまして、この駐車場の出入り口に当たるところの現状の駐車場写真ですけれども、駐車場出入り口はこの店舗の建物の南側に出入り口を設けまして、今は工事用の出入り口となっておりますけれども、ここに出入り口ができるというような形になります。

それから次に、地下1階部分からの図面ですけれども、地下1階から店舗面積を示しております。ピンクですね。地下1階に1,700平方メートルの店舗を設置する計画でございます。それから次に、店舗部分としましては、建物1階部分に1,100平方メートル。それから、建物2階には非物販、飲食等の部門が850と、それから、店舗としては750平方メートル。それからあと、上に上がりまして、建物の11階部分にも一応、店舗として700平方メートルの店舗を設けるという形で、店舗面積としましては、合計4,250平方メートルになります。

それから次に、必要駐車台数ですけれども、駐車台数につきましては、今回4,250平方メートルで届出しておりますので、それから導き出されます大規模小売店舗立地法の指針に基づく必要台数が、この地域、商業地域でございますので、19台となりますので、この19台を届出台数としております。

それから、併設施設の駐車台数ですけれども、併設施設は850平方メートルですので、2割以下になりますので、併設施設の台数としては特に設けないという形で、届出上は19台という形になります。それで、先ほども説明しましたが、一応、駐車台数としましては19台を設けまして、届出上も19台ということで、指針値を満たしている台数となっております。全体では219台設けます。

それから、来退店経路ですけれども、各方面から、この赤いラインが入場の導線、ブルーが出場の導線になってきます。基本的に、北東の淀屋橋交差点を經由して、北浜3の交差点から南側の道路に進入して、南側の道路が一方通行となっておりますので、そこから右折で入って右折でアウトするというような計画で、こういった形で来退店経路を想定しております。各、今回交差点での検討をしておりますので、需要率につきましては、最大で休日Aの地点で、淀屋橋の交差点で0.699ということで、需要率は全て0.9を下回っているという結果になって

おります。

それから、主要な騒音源ですけれども、室外機等や給排気施設等で 24 時間あります。それで、予測地点の周辺の写真ですけれども、今回、この建物の周辺は全て事業所等になっておりますので、住居等は存在しません。基本的に予測地点としては、反対側の敷地境界で予測しております。北側につきましては川になっておりますので、そちら側は予測ポイントとしては設定をしておりません。西から A、南 B、C と、反時計回りに 3 地点取っております。予測地点 A につきましては、西側につきましては、こういった住友ビルディングの本館があるところ。それから、南側の予測地点 B は大阪淀屋橋ビル、通称 odona っっていわれてますけど、その建物があります。それから C 地点、東側につきましては、これは御堂筋線挟んで反対側にありまして、これも今、現状解体しまして、また新たな新設の建物が工事されているようなところになっております。

それで、各地点における騒音の予測結果ですけれども、等価騒音レベルとしまして、最大で、A で 49 デシベルで、環境基準 60 デシベルを満たしております。それから、夜間につきましては、基準 50 デシベルに対しまして、同じく地点 A で 49 デシベルということで、環境基準を満たしております。

それから、夜間の最大騒音ですけれども、敷地境界で a、b、c で予測しておりますけれども、基準値、規制基準 55 デシベルに対しまして、最大で、地点 a の 53 デシベルということで、基準を満たしております。

それから廃棄物ですけれども、廃棄物につきましては、指針による必要容量が 19.8 立方メートルですので、それを満たすような形になります。図面上はかなり大きく取っておりますけれども、これは建物全体の廃棄物施設を示してありまして、このうち 19.8 立方メートルが届出のとこの容量という形になります。

以上でございます。

○向山会長：はい。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：それでは、事務局のほうより、本案件の付帯意見についてご説明いたします。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 5 年 10 月 6 日から令和 6 年 2 月 6 日までの 4 ヶ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、お手元の資料にもお配りしておりますが、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行っておりますが、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の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、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：はい。それでは、今いただきました説明を踏まえまして、委員の皆さま方からご質問、あるいはご意見を自由に頂戴いたしたいと思っております。設置者の皆さん、あるいは、必要に応じて事務局のほうからは、質問に対するお答えを頂戴いただこうと思っております。

それでは委員の先生方、いかがでしょうか。

○西堀委員：じゃあ、よろしいでしょうか。西堀です。ご説明ありがとうございました。

交通に関して幾つかお聞きしたことがあるんですけども、まず1つ目が、こちらの交通処理計画の冊子のほうについてなんですけども、まず1つ、5ページ目です。平日・休日の比較を平成17年道路交通センサスを使われてるということなんですけど、これ、最新どういう状況かっていうところが、もし分かったら教えていただきたいということと、それから、7ページ目です。(3)のこれ業務ってということなので、そういうふうにされたというふうには考えたんですが、分担率を隣の住友ビルディング本館の利用実態調査を行った上で設定したということなんですけど、こちら、用途ですとか中身のテナントですとか、そういったことが、今回新設されるビルとどういう関係にあるのか。似ているのか似てないのかといったところがちょっと気になったので、教えていただければと思います。

最後なんですけれども、検討対象交差点ですね。需要率。そちら、4点検討いただいているんですが、新設する敷地南側の道路を先進したところに、四つ橋線に交差する交差点があるんですが、こちら、結構退場交通とか入場交通の重なる地点で、結構ほかの地点よりも関係

交通量の流入が多いように感じたんですけれども、そこを選ばれなかった理由について教えていただければと思います。

以上です。

○設置者：まず1点目の質問ですけれども、平日・休日というところで、センサスのほうでちょっと古くなってしまってるんですけども、直近のセンサスとかが平日しか調査されてないというところがありまして、広く比較できるのが平成17年しかないというところで、そのまま使用しているところなんです。

○西堀委員：分かりました。

○設置者：2点目です。オフィスビルというか、分担率のところなんですけども、もともとパーソントリップ調査とかでもいろいろ調べたりはしたんですが、あまり絞り込んでも、ある一定の範囲、広さのデータでしかないというところで、比較的大規模なオフィスが入る、テナントさんが入るようなビルになるところで、すぐ横に住友ビルがあるということと、今回、再開発事業ということで、権利者さまの中でも住友商事さんも入られてて、比較的近いだろうということでご判断いただきまして、調査をさせていただいて、それを準用させていただいているところになります。

3点目が、青い矢印が一番四つ橋筋に当たるところを取っていないというところなんですけども、一部、手前のほうで北側に上がってというところで、全てがそこに集中するわけではないというところなんです。ここですか、今言っているところは。

○設置者：はい。ご指摘受けてるのはそこかと思いますが、その手前で実は、北側に抜けるルートがありまして、半分ぐらいはそこから抜けていくだろうという予測をしまして、そこを評価しましたが、そのどんつきのところは評価してませんが、通常、ちょっと感覚論かもしれませんが、調査してる中で、そのそもそもの交通量がそんなに多くない場所だと認識しておりましたので、今回、調査対象から外したというところになってます。

○西堀委員：流出はそういうことかもしれないですけど、流入も重なってくるってことですよね。アクセスのほう、赤い導線です。

○設置者：はい。ただ、阪神高速からの流入が関係してくると思うんです。四つ橋のほうは直進ですので、交差点の影響にはほぼ、体制には影響ないというところなんですけども、阪神高速のほうも各方面からの、平日でいくと、かなり数台の話なので問題ないと判断しております。

○西堀委員：そういった検討を踏まえての選定だったということですかね。

○設置者：そうです。

○西堀委員：分かりました。ありがとうございます。

○向山会長：ほかにいかがでございましょうか。

○川口委員：よろしいですか。街並みづくり等への配慮ってところの緑化対策についてってところで、条例に基づく必要面積を確保する計画ですってというような話なんですけども、どの部分に配置されるのかが、もうひとつ図面からはちょっと読み取れないので、どこにどのように配置されるのかってということと、どんな植栽を考えておられるのかっていう2点を教えていただけますか。

○設置者：この図の1階平面図ですけども、右側が御堂筋沿いになりますので、御堂筋にもイチョウ並木ありますけども、敷地内にも一律植栽を、イチョウだったはずですけど、並木をもう一列足そうということで、御堂筋側は考えております。南側につきましても同様に、対側が odona がございまして、odona 側で、報告の樹種忘れましたが、ありますので、それと同じようなものを並べて、南北で呼応したようなストリートを造ろうということで植栽を考えています。

西側のほうが少し、ほかのところより多めに実はセットバックしていただく空間がございまして、そこにつきましても、低木と高木を合わせたような形で植栽計画を。これは店舗が面してるところでもございますので、店舗のテラス席みたいなのにも使えるような、人がにぎわうような形の植栽計画を考えております。

北側のほうにつきましても、大きくセットバックしてるところがございまして、緑陰をつくるような形で樹種を今、入れる計画にしております。そこは広場的な使い方も想定しておりますので、イベントとかもできるような形で、それを取り囲むような植栽計画を考えているところでございます。

○川口委員：東側と北側の土佐堀通と御堂筋のところは、大きな目抜き通りのシンボリックな感じで緑陰を造りながら、御堂筋がこう、呼応させるような感じで。南側のほうは odona との対応関係、西側は対流っていうかテラスというか、そういう人の居心地みたいな、そんなことを考えて。

○設置者：そうです。

○川口委員：西側のところが意外と、こっちの交通処理計画の2ページ目のところの位置図にあるんですが、住友信託銀行と三井住友銀行の本店の、この南北の通り、ちっちゃい細い通りですけど、セットバックした公開空地が割と連続的にこの街区とつながってて、ある論

文では、このちっちゃい並木っていうか、緑地がつながってることで生き物のコリドーにもなってるみたいな調査もあるので、緑化丁寧にされるっていうような話だったんで、そのつながり、緑のネットワークみたいなのも意識されたほうがいいのかなどと思って。

ちょっとこれは、この審議会の話ではないのかもしれませんけど、そのあたりもお考えいただければと。

○設置者：ちょっとにぎわいのほうに偏った説明をしてしまいましたけども、ご指摘いただきましたように、住友ビル側がクスノキの、住友の象徴の樹木がクスノキなんですけども、クスノキでかなり植栽されてますので、こちらもそれと呼応したような形でしっかり緑化をしていこうということで、生物多様性というか、生息環境にもなるようなものも意識しながら、あと、立体的にも11階のところにもテラス部分がありますので、そこの緑化も含めて、そういう生息環境に配慮したような形で考えていっております。

○川口委員：じゃあ、30メートルがセットバックして50メートルのあそこのところにも緑化ができるという、そういうことですね。

○設置者：そうです。

○川口委員：はい。分かりました。

○向山会長：ほか、よろしいでしょうか。特にございませんでしょうか。

それでは、今、頂戴しましたご意見のやりとりをお聞きしましたところで、本件は届出上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思われまます。従いまして、この審議会としましては、大店立地法第8条4項の規定による意見については特段述べないこととしまして、先ほど事務局から説明のありました付帯意見、3点ございましたが、それを申し添えるという形で処理をしたいと思っておりますが、委員の皆さま方、よろしゅうございますでしょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

○向山会長：ありがとうございます。それでは、今申しましたような形で、特段の意見はない、プラス付帯意見3点を申し添えるという形で処理に回したいと思っております。ありがとうございました。

それでは、本件についての審議は以上でございますので、設置者の皆さま方、ご苦労さまでした。

それでは、2つ目の案件の設置者の方に入れ替わりをお願いいたします。

設置者一同：ありがとうございました。

○向山会長：ご苦労さまでした。

○向山会長：それでは、本日の2つ目の議事でございます。「(仮称) ロピアモール北加賀屋店新築工事」の新設に関する届出内容等につきまして、設置者のほうから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。

○設置者：では、早速なんですけれども、説明のほう入らせていただければと思います。

まず、こちら2ページ目のほうにご確認いただければと思います。場所は大阪メトロ四つ橋線の北加賀屋駅から北側に行きまして、新たにわ筋があるんですけれども、その新たにわ筋をさらにちょっと西側に入ったところが今回計画地になります。もともとはお風呂屋さんがあったところになりまして、今はもう工事入ってるところになるんですけれども、そこが今回の計画地になります。基本的に周辺は、工業地域ということもありまして、工場等が立地しております。一部、住居等が点在している部分ではございます。こちらのほうが、今回の計画地となります。

次に、設置者と施設等の概要を説明いたします。店舗名称は「(仮称) ロピアモール北加賀屋店新築工事」となります。所在地は記載のとおりになりまして、計画地は先ほどの場所となります。店舗面積は5,020平方メートル。設置者は株式会社OICグループとなります。小売業者は株式会社ロピアが主になりまして、そのほか、未定のテナントがございます。主として販売する物品につきましては、食料品が主になります。用途地域は先ほども説明したとおり、工業地域となります。建物の構造につきましては、鉄骨造の地上3階建てとなります。なお、大規模小売店舗立地法の届出日は、令和5年の7月28日をいたしました。新設の予定日につきましては、こちらは大店立地法の8ヶ月制限がございますので、届出日の8ヶ月後の令和6年3月29日としております。実際のオープン日は多少前後する可能性がございまして、ご了承ください。

次に、4ページに移りたいと思います。こちらから、4ページから11ページまでが、計画地周辺の写真を撮ったところを掲示しております。こちらは計画地の北側の角から撮った写真となります。

次に、こちらが来店車両と荷さばき車両の出入り口がある側の道路を写した写真となります。基本的には、この西側の道路から来店車両と大型荷さばき車両のほうが搬入、出入りする計画となっております。

こちら、逆に西側の道路を南側から撮った写真になります。どちらかということと来店車両の出入り口が近い場所になります。

こちらは、南側の道路を撮った写真となりまして、左側が計画地、南側に会館がございます。

こちらは同じく、南側の道路となります。

こちらは計画地の北側の道路となります。

最後、2つ目です。こちらが駐車場の出入り口の場所を写した写真となります。

こちらが搬入車両、今は工事車両の出入り口としているところなんですけれども、搬入車両、荷さばき車両の出入り口を撮影した場所となります。以上が周辺状況の写真となります。

次に、建物1階平面図の説明に移らせていただきます。12ページをご確認いただければと思います。まず、駐輪場に関しましては、店舗の南側、建物の南側に配置しておりまして、駐輪場は113台を計画しておりまして、うち原動機付自転車が8台計画しております。また、2台分、自動二輪、赤紫色で着色している部分が自動二輪車場ということで、2台、今、配置計画をしております。荷さばき施設に関しましては、建物の北側に、①として40平方メートル。駐車場の真ん中ら辺、荷さばき施設②として32平方メートルを計画しておりまして、後ほど説明するんですけども、荷さばき②に関しましては、営業時間前の時間帯で今、計画をしておるところでございます。建物北側につきましては、廃棄物保管施設としまして、①、②それぞれ一般廃棄物保管施設、再生利用対象物保管施設として、合計40.5立方メートルで計画をしております。

次に、駐車場につきましては、まず建物1階平面図というところで、敷地の南側に出入り口、西側から入りまして、駐車場①として36台。こちら、平面駐車場というので36台設置しております。次に、この西側から入りまして、スロープを上がっていただきますと、3階の部分に駐車場②として、75台計画をしております。さらに上に行っていただきますと、駐車場③として、97台。別途、風除室等から遠いところに関しましては従業員用として23台、一応計画をしておる次第でございます。

施設の配置に関する事項を読み上げさせていただきます。先ほどと重複する部分があるかと思いますが。まず、駐車場の届出台数は、全体は231台なんですけれども、届出台数は208台としております。自動二輪については2台で、駐輪場については、全体収容台数は138台のうち、113台を届出としております。荷さばき施設の面積につきましては、先ほどの北側と南側の2カ所を合わせまして、合計72平方メートル。廃棄物等保管施設の容量につきましては、こちら合計40.5立方メートルとなります。

次に、小売業者の営業時間。開閉店時刻につきましては、午前9時から午後10時を予定と

しております。駐車場の利用時間帯、駐車場の①、②としておりますが、①が平面駐車場、②が3階の駐車場となります。こちらは営業時間の前後 30 分ずつを取りまして、午前8時30分から午後10時30分。駐車場の③、屋上階につきましては、午前8時30分から午後9時、夜間の時間帯を抜いた時間帯としております。

駐車場、お客さまが利用できる出入り口につきましては、出入り口1カ所、敷地の西側を計画しております。

荷さばき施設の使用時間帯につきましては、建物の北側、荷さばき施設①に関しましては午前6時から午後9時。建物の南側、こちらは駐車場内のものになりますので、こちらは営業時間前の午前6時から午前8時30分の2時間半を予定しております。

先ほどと同じような現地の写真になります。こちらが駐車場の出入り口の場所となります。こちらが搬入車両の出入り口となります。

次、建物1階の平面図の店舗部分になるんですけども、こちらが真ん中中央に、店舗面積2,505平方メートルを計画しております。2階部分に、店舗面積2,515平方メートルとしておりまして、合計が5,020平方メートルとなる計画でございます。3階、4階部分は駐車場として計画をしております。一部、1階の部分には、併設施設面積として97平方メートルを予定しております。

必要駐車台数につきましては、指針による必要駐車数を算出し、必要駐車数をそれぞれ充足する形で設けております。今回、用途地域は工業地域になりますので、その他地区で計算しておりまして、店舗面積が5,020平方メートルになりますので、こちらから算出した結果、あと、併設施設の割合等も鑑みた結果、今回の必要駐車台数につきましては208台が必要駐車台数となります。届出台数につきましては208台としておりますが、従業員等の駐車台数を合わせますと、全体で231台ございますので、十分に充足するかなとは考えております。こちらが先ほどの十分充足しているという根拠になります。

次に、来退店経路と交差点の需要率について説明をいたします。各方面から来店経路として赤の実線。退店経路として青の実線として表しております。ちょっと見にくいんですけど、黄色の丸が調査をした交通量調査地点として、地点A、B、C、Dと、4カ所調査いたしましたので、4カ所示しております。来店につきましては、基本的には左折イン、左折入庫をさせるために、少し迂回にはなるんですけども、地点Aをほとんど経由して、建物の西側から左折イン、左折入庫をしていただくというような経路になります。

退店につきましては、左折と右折が発生しておりまして、右折については一部、北側に帰

る退店車両のみを右折出庫としておりまして、それ以外の方面について、退店される車については左折出庫としております。

この経路をもって、各地点で交通量調査をした結果が右側になります。退店後の交差点需要につきましては、平日・休日ともに0.9を下回る結果となりまして、一番高いところで、地点Aの平日が0.531となるんですけれども、こちらについても0.9を下回っておりますので、一応基準は満たすものと考えております。なお、地点Cの直近の交差点については、無信号交差点にはなりません。

次に、騒音について説明をいたします。まず、騒音の発生源となる設備の稼働時間につきましては、空調機室外機は午前8時30分から午後9時までのものと、午前8時30分から午後10時30分までのものがございます。冷凍機室外機については24時間稼働としております。

給排気口は午前8時30分から午後10時30分としております。

予測地点につきましてはの写真となります。まず、等価騒音についての予測地点の写真になります。こちらが建物の西側の部分の住居、3階建ての住居の位置となります。

次に、こちらが一番最も計画地から直近にございます戸建て住居になります。こちらが予測地点Bとしております。こちらが少し道路を挟んだところにはなるんですけれども、予測地点Cとして、集合住宅のところを計画しております。

以上の要件を基に、A、B、Cで予測をした結果、まず、昼間の等価騒音レベルにつきましては、予測地点A、B、Cそれぞれが、環境基準が60に対して、等価騒音レベルはそれぞれ51、54、45となりますので、環境基準は満たした計画となっております。

次に、夜間の時間帯、午後10時から翌午前6時につきましても、36、43、38となりまして、等価騒音レベルは満たしてるものとなります。こちらは多分、環境基準が60となっておりますが、恐らく50の間違いかと思えます。申し訳ございません。

次に、夜間の騒音レベルの最大値の予測結果となります。こちらは敷地境界2点予測をしておりまして、aからcにて予測をしております。こちらは規制基準60に対して、それぞれ58、56、60となっております。こちらも規制基準を全て満たしておる計画となっております。

最後に、廃棄物の保管容量について説明をいたします。廃棄物の保管容量、店舗面積から算出した結果、23.3立方メートルの必要保管容量に対しまして、今回は40.5立方メートルの保管施設を設置いたしますので、容量に関しましては十分に充足しているものと考えております。

簡単ではございますが、以上で説明を終了とさせていただきます。ご清聴ありがとうございました。

○向山会長：はい。ありがとうございました。それでは続きまして、本件に関する付帯意見につきまして、事務局のほうから説明をお願いします。

○経済戦略局：はい。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5年8月10日から令和5年12月11日までの4ヶ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、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行っており、付帯意見案としましては、議題1の1番、2番までは同意見の付帯意見とし、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。また、南側道路を通行した来店も懸念されるため、右折入庫がされることがないように、適切な対応に努めるとともに、店舗西側の出入り口については信号がない交差点直近であり、車両集中時には交通処理ができないことが懸念されるため、そのような事態となった場合は適切な対応に努められたい。

4つ目として、騒音についての予測地点の中には、予測結果が評価基準と同値の地点がある。よって、事業の実施に当たっては、周辺的生活環境の悪化防止等に努め、特に深夜営業に関しては、周辺的生活環境の悪化防止等に十分配慮するよう努められたい。

以上の4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。

○向山会長：はい。それでは、今のご説明を踏まえまして、委員の先生方からご質問、ご意見を頂戴したいと思います。よろしく願いいたします。

○西堀委員：よろしいでしょうか。西堀です。ご説明ありがとうございました。交通に関する点なんですけれども、来退店経路図を拝見していると、B方面の来店が南港通から右折でこの経路に入ってくることになっています。ここ、113台っていうこと、時間当たりですね。113台っていうことで、ここ、南港通、ちょっと信号サイクル長は分かんないですけども、仮に3分とすると、1回当たりの右折矢印で5から6台曲がってくると。現況の右折車両数がちょっと分からないですけども、プラス5、6台ってなってくると、結構並ぶ可能性があるのかなというふうに感じるんですけども、その点、何かご検討とかされていたら教え

ていただけますでしょうか。113 台全部が右折で入ってくるわけじゃないと思うんですけども。

○設置者：そうですね。このB方面でよろしかったですかね。南港通からということで、ご指摘いただいたとおり、ここはちょっと今回の計画地からは少し離れておりますので、現況の交通量であるとか信号現示のサイクルに関しては調査を行ってはいないですけれども、仮に1時間当たり、恐らく東西の信号現示の割合が高いとは思うんですが、仮に30サイクルあると考えた時に、1サイクル当たりの車両台数が、流入台数が多分、4台程度になってくるかなと思います。

東西で、恐らく東方面から来られてここを右折する割合が高いとは思いますので、最大で4台程度ぐらいの右折はあるかと思うんですが、かなり離れた方面からになりますので、現時点では、ここは調査も含めて、右折の影響は大きくはないとは考えてはおりますけれども、開店時まで含めてちょっとその点は注視して、もう少し広域なところで分散させる必要があれば、そこはあらかじめ手前で誘導する施策も含めて、引き続き検討してまいりたいというふうに考えてます。

○西堀委員：はい。ありがとうございます。おっしゃったとおりかなとも思ったんですけども、南港通、今ちょっと確認すると、現況の混雑率が1.2ということで、常に混雑してるという道路でもありますので、そのあたりちょっと注視するといいたいでしょうか、気を付けていただければと思います。

○設置者：はい。承知しました。

○西堀委員：以上です。

○向山会長：ほか、いかがでございましょうか。

○川口委員：言ってよろしいですか。建物の3階って言ったらいいんですかね。3階の上が屋上駐車場になってるんですよね。その屋上駐車場から地上に下りてくる、この資料の図面3を見てるんですけど、下りてきた車はどうやってこの敷地の外に出ていくような導線をお考えになられてるんですか。

○設置者：スロープから下りてきた車がですかね。

○川口委員：3階から下りてきますよね。下りてきたら、そのままその区道の2635号線に出るのか、下りてきて敷地の中、ここ通って出ていくのか。どういうふうに導線を考えておられますか。

○設置者：スロープから下りてきましたら、右折させて、敷地の中を通って西側の出入り口

から出ていくというような形になります。

○設置者：お客さまの自動車の出入り口は、敷地のこの南西側1カ所のみになりますので、こちらから全て集約して出庫していただく形になります。

○川口委員：ここは切れてるように見えるんですけど。

○設置者：ここは乗り入れではありませんので、閉鎖された状態にはなりません。

○川口委員：どんなふうになってるんですか。

○設置者：仕様としてですか。

○川口委員：チェーンとか何かそういうので出られないようにして。

○設置者：はい。チェーンとバリカーで閉鎖しますので、車が入りできない環境に。

○川口委員：それは何か意図があるんですか。状況に応じてそのチェーンを外すみたいな、それを考えておられるのか、どんなふうか。

○設置者：歩道上の切り下げがないので、物理的にこれが、自動車が出入りできる構造にはなってはいません。

○川口委員：なってないですか。この2635号からこう来て、この指摘にもされてるんかもしれないんですけど、こう来て右折で、直前でまた右折して入ってくるっていう可能性は。

○設置者：物理的にはもちろん入れる形にはなるんですが、先ほどもお話にありましたとおり、敷地のこの南西角の交差点が無信号の交差点になってますので、なるべく車の導線を減らすために、誘導上は北側から全て左折でインさせていただくような形で、頑張って誘導はしていきたいというふうには考えてはいるんです。

お話いただいたとおり、当時の計画の中で、この敷地の南側から別途出入りをするということも検討はしておったんですけども、1つ、この敷地の東側の先行きで、現況の交通量の調査地点として、Bとしているところ、新たにお筋のところになるんですが、こちらが、その先行き東側に小学校、加賀屋小学がございまして、その通学路として使われているということと、それも踏まえた上で、この交差点の信号制御が歩者分離式になっておりまして、その関係から、自動車のための交通容量も少ないという状況になります。

そういった点から、交通容量等、あとは、交通の通行の安全面というところも考えて、なるべく敷地のこの西側で完結して車両を誘導できるようにということで、出入り口の数と位置を西側に限定をして、その上で、なるべく北側から来てくださいというような形で誘導をかけていくということが、この誘導計画の中での目的というか、になります。

○川口委員：勉強のために教えてほしいんですけど、どうやって誘導されるんですか。

○設置者：どうしても入庫になりますから、物理的に必ずそう来てもらうというような強制力はなかなか持たせることはできないんですが。

○川口委員：そこが興味があって、そうやって誘導しはるのかなと思って。

○設置者：まず、できることとしては、敷地の中にそういった表示ですね。看板関係の中で、そういった右折入庫しないでくださいという看板はもちろん付けますし、あとは、敷地の中に、さらに店舗の中に誘導経路を表示したものを掲示するとか、あと、販促チラシをオープン時まきますので、その中に、あくまでお願いということで、こういった形で来てくださいということ、なるべく初期の段階で意識付けをしていくということも考えています。あとは、出庫車両がメインになるかとは思いますが、オープン時はもちろん交通誘導員を立てますので、その中で初期の意識付けを行っていくということが中心になるかとは思っています。

○川口委員：むしろ、Bのほうに何か、こっちに行ってほしいというふうな誘導をしたほうが、敷地の中やったらもう回ってきてっていう話になるので、あんまり有効じゃないのかなって、今、聞いてて思ったんですけど。

○設置者：今の段階だと、この交差点B辺りに、おっしゃってるとおり、経路を示す看板、広域での誘導看板を検討いただいておりますので、なるべく遠いところからそういったものをご案内していくという形で考えてます。

○川口委員：制御したほうがいいというふうに。なんでそこまでこだわるかという、上から、3階から下りてきますよね。右に曲がってこっちに出ようと、敷地の中通っていきまますよね。仮に、また南港の二千何百から右折で入ってくるとしたら、こっちから来るわ、こっちから来るわ、こっちから来るわで、その下の1階のここの部分の駐車場、車列がばっつと並ぶんじゃないかなと思って。にっちもさっちもいなくなるんじゃないかって、ちょっと心配だったんで。特に、南側のこっちからの進入の右折は止めないと大混乱ならないかというのは、この敷地内の交通としてちょっと気になりました。

○設置者：そうですね。おっしゃるとおり、出入り口の入出庫の方向をなるべく限定すること、入り口付近の混雑もそうですし、あとは、優先的になるべく上階層のほうに引き込んでいくような形で、出入り口付近1階の平面図で、混雑して入る車も入れないとか、そういったことがないように、特にオープン時は具体的な誘導をかけていく必要があるというふうには考えております。

○川口委員：場合によっては人を立てて、人で動かさないといけないかもしれないですね。ちょっと、その辺の慣れるまでの対応が課題かなっていうふうに思いました。

- 向山会長：ほかに、いかがでございましょうか。
- 上田委員：すいません。先ほどの駐車場の話ですけれども、この交差点Bから、仮に誘導どおりに上がって行って、途中で2本、一方通行と、もう一本道、左に折れるところがあると思うんですけど、ここは入れる道路なんでしょうか。入りますよね。それには、特に問題はなさそうですか。
- 設置者：道路の構造だとか幅員だとかも考えて、なるべく経路を単純化したいということも含めて、この信号交差点のどこから来ていただくようご案内はするように考えています。
- 上田委員：もう、お願いしかないですね。曲がると思いますけれども、多分。
- 川口委員：このパワーポイントの33ページ目の夜の騒音が、60でイコールじゃないですか。だいぶ苦し紛れで下にイコールになってるんですけど、なんで夜はこんなふうによつとだけ、その時間とは違う時間と値が上がるのですか。
- 設置者：設備の関係で、こちらのほうは多分、60になってるいるかと。
- 川口委員：何の関係で。
- 設置者：設備機器ですね。
- 川口委員：夜これ、横、住宅地ですよ。
- 設置者：ここに関しては、住宅はない場所になります。駐車場になります。Bは住宅あるんですけども。
- 川口委員：Cですね。Cは何があるんですか。
- 設置者：Cは駐車場です。月極駐車場。
- 川口委員：割とBに近いですよ。どうなんですかね。大丈夫なものでしょうか。
- 設置者：そうですね。今のところ、Bのほうではクリアをしてるという状況になるので。そこからCのほうが高くなってしまいうんですけど、そこに関しては月極駐車場というところで大丈夫だろうというところで今、計算をしている次第でございます。
- 川口委員：ただ、駐車場なので、将来的に、土地利用的に何か転用、駐車場が違う、例えば住宅なり何なりに変わった場合は、やっぱり配慮される必要が出てきますよね。
- 設置者：その辺はそうですね。その辺は、変わった場合にどういう、住宅になるのかってあると思うんですけども、それに関しては変わった時に、その辺は住民の方とかから頂くようであれば、みたいな形なのかなと思います。
- 川口委員：頂いてからなのか、頂く前なのか分からないですけども、気を付けておくというか、配慮する項目というか、配慮するべき条件かなっていうふうに思いました。都市なの

で、変わっていくと思うので、常にずっと駐車場ではないと思います。

○設置者：今回、計画地の土地のオーナーさまと今の隣の駐車場のオーナーさまと一緒にオーナーさまで、そこは継続的にお話ししております。

○川口委員：なるほど。そういう意味では安心ですね。分かりました。でも、一応お気を付けになって。

○山根委員：すいません、いいでしょうか。今も先生がおっしゃったことに近いことなんですけど、やはり、この東側の戸建て住宅地と非常に敷地が近いということがちょっと気になっておまして、車で上がっていく、スロープがこちらのほうと隣接してると思うんですけども、車によって、坂を上る時に、ちょっとやはりうるさいというふうなことがあるかと思うんです。先ほど伺ってましたら、屋上階は時間制限かけられてるということで、夜間については配慮されてると思うんですけども、やはり、十分注意をいただくような、何か注意喚起みたいなものが中にもちょっとあったらいいなというふうに思っております。

もう1つ、こちらもしゃっきお答えいただいたのであれなんですけど、やっぱり荷さばき②ってというのが最初気になってまして、これも始業前にお使いになるということなので問題ないかなとは思いますが、この通路自体が駐車場の、駐車スペースの真ん中通っていかれるということで、どうしても車の出入りの加減で、先ほどのお話にあった経路からの進入がなくても、やっぱりここでどうしても停滞が起きるんじゃないかというふうに感じておまして、書かれてます交通整理に関しては、繁忙時とかオープン時というふうになってはいますが、必要に応じて常時というふうな形にまたご配慮いただければいいのではないかと思います。

○川口委員：この、図面7の東立面図の、こんなスリットの模様があるのは、何かデザイン的な意図なのでしょうか。あるいは、その横の住宅地に対する何か配慮がここに表れてるのでしょうか。

○設置者：先ほどもちょっと頂いたように、スロープ部分については全て外壁があります。外壁の上に全て植栽、壁面緑化をしております。これはちょっと、印刷のミスと言ったらあれなんですけども、東面はほぼ緑化になっております。ハッチの部分がすごく変な形にはなってるんですけど、全て緑化です。ほぼほぼ全て緑化です。

○川口委員：この東側の図面3でいう、この地面レベルの緑地っていうところから這い上がってくる感じなんですか。

○設置者：そうです。下から上まで上がります。

○川口委員：上がってったらいいよねってことですか。それとも上がります、なんですか。

○設置者：緑化します。

○川口委員：はい。頑張ってください。大丈夫かな。

○山根委員：あと、ないと思うんですけど、立体の自走式の駐車場で飛び出しの事故みたいなことがたまに見かけますので、どうしても戸建てが近いということが気になるので、もちろんご配慮いただいていると思うんですけども、気を付けていただけたらなと思います。これ、上の柵というか、ここは何か立てられてるんで、屋上。

○設置者：屋上ですかね。立ち上げみたいなところですかね。

○山根委員：はい。

○設置者：はい。構造上、そういった車止めがあって、その後ろに壁というか、立てて、車が衝突しても落ちないという構造に、きちっと法令上なっておりますので、それをきちっと満たした状態で計画しております。

○山根委員：分かりました。ありがとうございます。

○向山会長：ほか、よろしゅうございますか。

複数のご意見、コメント頂戴しておりますけれども、基本的には、本件は届出上、法の趣旨に沿って指針を踏まえた内容にはなっているものと判断できると思います。

従いまして、当審議会としましては、大店立地法第8条第4項の規定に基づいての特段の意見は申し添えないことにしまして、先ほど説明ありました、事務局からの付帯意見案4点ございましたが、それ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。

今、委員の方々から頂いたご意見の中の、特に南側の道路を経由して右折で入っていくという、この点は付帯意見の3番目に文言で記載しておりますけれども、それ以外にも幾つか、例えば、最初のほうのご議論で、西堀委員から、交差点Bからの経路の問題であるとか、それから、駐車場の荷さばき施設の時間的な管理であるとかって、幾つか懸念する意見が出ておりますので、文章としては付け加えませんが、その点、十分ご配慮いただくという形で処理させていただきたいと思います。よろしゅうございますでしょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

○向山会長：はい。ありがとうございました。

それでは、設置者の皆さん、ご苦労さまでした。以上で審議終了でございます。

設置者一同：ありがとうございました。

○向山会長：次の案件は、本日の議事、3つ目の「ファンビタウン第2ビル」の新設に関する届出内容等の審議でございます。

それでは、まず初めに設置者のほうから説明をお願いいたします。

○設置者：まず初めに、周辺の見取り図をお示ししております。計画地が中心部の緑色で示している箇所になりまして、堺筋ならびに敷地の南側に、南久宝寺町通に接しているところ、本計画はファンビタウン第2ビルの建替えに伴いまして、大店立地法に基づく新設の届出をさせていただいたものになります。計画敷地の北側には堺筋線、中央線の堺筋本町駅が約270メートル離れたところがございます。

続けて届出者、設置者ならびに施設等の概要に移ります。店舗名称は「ファンビタウン第2ビル」。所在地は、中央区の南久宝寺町1丁目9番13号です。店舗面積は2,690平方メートル。設置者はセンコーグループホールディングス株式会社です。小売業者は寺内株式会社となります。主として販売する物品については記載のとおりです。用途地域は商業地域、建物構造としては、鉄骨造の地上11階建てとなります。届出日は昨年令和5年の8月29日。新設予定日は令和6年の7月1日となります。

続けて、周辺状況の見取り図と当該写真になります。まず1枚目が、計画地の北西側から敷地を撮影したものになります。先ほど申し上げましたが、堺筋のところから南東側に向けて撮影したものになります。

こちらが、真っすぐに南方面に向けて撮影したもの。向かって左側でございますのが建物推定計画地となります。

続けて同じく、堺筋を南の方向から撮影したもの、今度は反対側に向かって右手が計画敷地となります。

続けて、こちらは西方面から投影したものになります。南側の南久宝寺町通が写る形となっています。

続けてこちらは、南東側のほうから投影したものになります。

続けて、敷地の対面、南方面から撮影をした部分になります。ちょうど写っている範囲が、後ほど説明をいたしますが、後方部、荷さばき施設等の進入する出入口ならびに自動二輪用の出入口の場所となります。

続けて、こちらは敷地から東にそのまま進みまして、約200メートル強の部分、今回、隔地で計画いたしております駐車場の敷地を写したのものになります。詳細は後ほどまたご説明をさせていただきます。

続けて、11 ページ目のスライド。こちらからが建物の配置平面図の概要となります。建物構造は先ほど申し上げましたとおり、1 階から 11 階までとなります。今、お示ししておりますのが 1 階の平面図になります。まず、敷地の中心部分で肌色で着色しているところが店舗、売り場としての届出の範囲。そちらに隣接する形で南側、赤色で示しているのが駐輪場となります。収容台数は 87 台。うち 5 台が原付となります。また、建物の向かって右側、緑で示している範囲が荷さばき施設。さらに、その右側には廃棄物保管施設を計画をする計画です。先ほども申し上げましたが、荷さばき施設の前面、こちらにターンテーブルがございまして、南久宝寺町通側に搬入ならびに自動二輪の出入り口を設置する計画としております。

続けて、施設配置に関しての届出事項について読み上げさせていただきます。駐車場の届出台数は 39 台。施設名称が「FUKU. BLD 南久宝寺」。こちらの所在地は記載のとおりです。また、先ほど申し上げましたとおり、自動二輪車は建物敷地内に 3 台。合計の収容台数は 42 台となります。駐輪場については合計 87 台。うち、原付が 5 台です。荷さばき施設の面積は 42 平方メートル。廃棄物等の保管施設の容量は 23.7 立方メートルとなります。

続けて、施設の運営方法に関する事項に移ります。小売業者の開店時刻及び閉店時刻は、午前 10 時から午後 7 時まで。

駐車場の利用時間帯は、営業時間の前後 30 分。午前 9 時 30 分から午後 7 時 30 分の計画です。駐車場の出入り口の数及び位置、こちらが、隔地駐車場に対して出入り口が 1 カ所になります。こちら、届出上の来客用の駐車場の出入り口となりますので、先ほど申し上げましたとおり、搬入者ならびに自動二輪の出入り口は敷地内、建物敷地内に確保いたします。

続けて、荷さばきについての使用時間帯は午前 6 時から午後 9 時までとなります。こちらが隔地駐車場の見取り図ならびにその状況写真となります。計画地から真っすぐ東側、先ほど申し上げましたが、約 250 メートルのところになってございまして、こちらに対して左折入庫、左折出庫をする計画としております。駐車場は既存の機械式駐車場となっておりまして、総収容台数 175 台のうち、届出上の必要な台数 39 台を契約をして確保するものとなります。こちらは先ほどと重複しますが、搬入車両の出入り口を示したものになります。入庫車両についても同様に、左折イン、左折アウトで運用を行います。

続けて、こちらが 1 階部分の平面図になります。各階平面図に移ります、1 階の部分は今説明いたしましたので省略をさせていただきます。

2 階部分以降も店舗となっておりまして、概ね各階約 250 平方メートル前後が売り場となります。1 階、2 階、こちらが 3 階から 8 階の平面図。続けて、こちらが 9 階の平面図とな

ります。

続けて、その他配慮事項に関する部分に移ります。まずは、必要な駐車台数の算出結果についてです。本計画においては、大店立地法の指針に基づき必要な駐車台数を算出いたしました。用途地域は商業地域のため、商業地区。駅距離、先ほど申し上げました、堺筋本町駅からの離隔を考慮しまして、そのほかの項目にて必要台数を算出しております。算出結果は39台。先ほど申し上げましたとおり、同数の39台を本計画では確保いたします。

続けて、自動車の来退店の経路ならびに交通処理に係る評価に移らせていただきます。これも繰り返しのようになりますが、店舗のお客さまにご案内させていただく駐車場は、こちらの隔地駐車場となります。南面に接道しております、南久宝寺町通ならびに敷地の西側にございます堺筋、さらに、駐車場の西側にございます南北の箒屋町筋、この辺りを主要な経路として、お客さまの来退店の経路を設定いたしました。また、経路上の主要な交差点、北から順番にA、B、C、D、この4地点にて現況の交通量の調査ならびに開店後の評価を行っております。このスライドの右下にまとめておりますのが、交差点の需要率の予測結果となっております。開店後の値は全て、基準となる0.9を下回っております。なお、最も需要率が高くなる予測結果となっておりますのが、交差点のCです。建物の計画敷地の南西側に隣接いたします、南久宝寺町1丁目の交差点、こちらの平日の値が0.430となります。

続けて、騒音の予測評価に移ります。施設の発生源となる騒音関係について、施設の発生源となりますのが、付帯設備の関係です。空調機の室外機ならびに給排気設備稼働時間は、午前9時30分から午後7時30分の計画となります。

続けて、見取り図ならびに予測の対象としております、各地点の状況写真となります。まず、こちらが建物敷地東側に隣接いたします、14階建ての集合住宅となります。南久宝寺町通の南側から写したところ。この写真の中の左手が計画敷地。その右手が対象の住宅となります。同じく、こちらが南手から写したものになります。

続けて、こちらが堺筋をまたいで、少し西側になりますけれども、予測地点のCとして選定をしている8階建ての集合住宅となります。

続けてこちら、建物の敷地側、こちらは現況ホテルでございまして、住宅ではございませんが、北側の予測地点として選定をしたものになります。こちらは敷地境界部を表した、撮影した写真になってございまして、先ほど申し上げましたとおり非住居のため、1階部分でのみ予測を行いました。

続けて、こちらが敷地の西側、堺筋を写したものになります。騒音レベルの夜間の最大値

において、敷地境界線上の予測地点Cを写したものになります。

続けて、こちらが各予測地点の平面図、見取り図と、各地点における予測結果となります。まず、こちらが昼間の予測結果です。それぞれの予測地点の中で、予測結果が最も高くなるところを階層高さとして抽出して結果をお示ししております。記載のとおり、昼間においては全ての地点で環境基準を満たす結果となりました。

続けて、こちらが夜間の結果になります。環境基準が10デシベル減じられまして50デシベルとなりますが、昼間と同様に、全ての地点で環境基準を満たします。

最後に、夜間における騒音レベルの最大値の予測結果です。こちらも、全ての地点で規制基準55デシベル、それに対して基準を満たす結果となりました。

最後に、廃棄物の保管施設の必要容量の算出についてです。必要容量については、こちら指針値を用いて算出をしております。施設全体に対しての必要保管容量12.56立方メートルに対して、計画施設では合計23.7立方メートルを確保いたします。

以上で届出内容の説明とさせていただきます。それでは、ご審議のほど、よろしく願いいたします。

○向山会長：はい。ありがとうございます。では、続きまして、本件に関する付帯意見の説明をお願いいたします。

○経済戦略局：はい。本届出に関する縦覧、住民等意見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5年9月8日から令和6年1月9日までの4ヶ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、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は意見なしとの取りまとめを行っており、付帯意見案といたしまして、議事の1つ目、1から3の同様の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。

以上となります。

○向山会長：はい。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、ご質問を頂きたいと思っております。いかがでございましょうか。

○西堀委員：いいですか。ご説明ありがとうございます。建替えに伴って新築っていうご説明だったかと思うんですけども、以前の建物も同じような用途のものだったということで

よろしいですかね。

○設置者：そうです。ほぼ同じ用途って形になります。

○西堀委員：ありがとうございます。その時の駐車場も同じく、FUKU.BLD 南久宝寺パーキングだったってことでしょうか。

○設置者：いえ、旧店舗に関しましては、駐車場はなしで運営をされていたということでお伺いしております。

○西堀委員：なるほど。今回、この制度に採用するために駐車場を遠隔で設けられてるということですね。

○設置者：はい。

○西堀委員：従前の建物で同じような用途だった。で、駐車場なくても問題は特になかったという認識ですかね。

○設置者：はい。全く問題がなく、お客さまも特にご不便を感じることなくご来店いただいで。

○西堀委員：逆に、今回駐車場を設けることによって、車で来場される方が増えるということになるのか、それとも、制度上必要だから造られてるってということなのか、どちらか分かりますでしょうか。

○設置者：一応、駐車場はもちろんご活用いただくという前提ではございますけれども、積極的に、この建物の運営が、会員さまという形でお買い物いただく建物になっておりますので、一般の商業施設のように不特定多数がたくさん来るといようなことにはならないんじゃないかということで、まずは指針値での確保ということに話をさせていただいております。

○西堀委員：分かりました。ありがとうございます。

○向山会長：ほかはよろしいでしょうか。ご意見がないのはうれしいような悲しいようなですけれども、無理やりご質問いただくこともないと思いますが、よろしいですか。

それでは、お聞きのとおりでございます。届出上、法の趣旨に沿ったものでありますし、指針を踏まえた内容となっておりますので、当審議会としては、立地法8条4項に基づく意見については述べないこととして、説明にございました、3点の付帯意見を付けさせていただくという形で臨ませていただきたいと思いますと思いますが、先生方、よろしゅうございますでしょうか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

○向山会長：はい。ありがとうございます。

それでは、そういう形で進めさせていただきたいと思います。

以上をもちまして、議案3につきましては審議終了でございます。設置者の方、ご苦労さまでした。

○向山会長：はい。それでは、始めさせていただきたいと思います。次の議事は4番目ですね。「(仮称) ライフ東天満店」の新設に関する届出内容についての、まずは説明をお願いいたします。

○設置者：はい。では、代理者のほうから説明を進めさせていただきます。

まずは、計画地周辺の周辺見取り図となります。計画地、所在地が、北区の東天満1丁目74番となっております。赤く示しておりますのが商圈範囲1キロメートルの範囲を示したものになります。計画地から北西側に約270メートルのところにJR東西線の大阪天満宮駅ならびに大阪メトロの南森町駅がございます。また、ちょうどこの北西側、この辺りに、既存店舗としてライフの太融寺店、また、敷地の南側、大川を挟んだ対面側、この辺りに既存で、こちらライフの天神橋店がございまして、ちょうどその中心部分ぐらいに新しく出店を計画しているものになります。

続けて、設置者と施設の概要に移ります。店舗名称は「(仮称) ライフ東天満店」。所在地は記載のとおりです。店舗面積の合計は2,204平方メートル。設置者及び小売業者は、株式会社ライフコーポレーションとなります。主として販売する物品は記載のとおりです。用途地域は商業地域となります。建物構造は鉄骨造の地上2階建て。届出日は令和5年9月29日。新設予定日は令和6年の5月30日となります。

続けて、敷地周辺の状況に移ります。まずは、敷地の北西側から投影した写真になります。計画敷地は見取り図に載っていますが、東側に天満別院がございまして、その計画敷地の一部をお借りして出店を計画させていただくものです。現在の土地利用は住宅展示場ならびに駐車場となっております。そこに新たに店舗を建てる計画としています。向かって写真の中で、左手に少し写っているのが天満別院の敷地の建物の一部となります。

こちらが、敷地の北西から北側の接道を写したのものになります。向かって右側、この範囲が建物敷地となります。

続けて、北側の道路を東側から写したのものになります。向かって右側、こちらは墓地になっています。

続けて、建物の南西側から南面を写したのものになります。向かって左側が計画敷地となります。

続けて、南側の東方面から投影したものになります。

続けて、こちらが敷地の南西側から北向き、敷地の西側の道路を写したものになります。敷地の対面、向かって西側は現在、駐車場等になっております。

続けて、西側の道路を北側から写したものになります。先ほど申し上げました、こちらが対面の現状の駐車場です。

最後に、敷地の西側から正面に写しているものになります。ちょうど、計画地と示している辺りが車両の出入り口を想定した位置になります。

続けて、北側の対面から写したものになります。向かって敷地の左側、こちらが天満別院の建物になります。計画地として表示しているところは、荷さばき施設を想定したエリアになります。

続けて、建物の配置図と平面図に移ります。建物は2階建てになっておりまして、1階部分ならびに2階部分の若干一部が売り場となります。肌色で示している部分が店舗面積に算入しているところとなります。付帯施設としては、建物の北側、緑の範囲が荷さばき施設。続けて、青色の範囲が廃棄物の保管施設です。続けて、黄色の部分が原付置場。そのほか、赤色の範囲は駐輪場となります。最後に、自動二輪の駐車場。こちらを駐輪場に隣接する形で2台設置をいたします。

こちらが屋上階の平面図となります。失礼しました。これ、3階部分ですね。3階部分が一部売り場としてますが、これは風除室ですので、直接的な売り場ではございません。お車の駐車場については、少し戻りますが、建物敷地南西側、こちらに駐車場の出入り口を計画をしています。スロープを上がりまして、2階を経由して3階です。ぐるっと外周部を回りまして、屋上階にお客さま用の駐車場を確保します。

届出台数が30台。別途従業員等用として、19台を従業員用として確保します。駐車場の中で、グレーでハッチングしているところ、こちらが従業員用として利用を想定している範囲となります。

続けて、施設の配置に関する事項に移ります。駐車場の届出台数は、今申し上げたとおりです。屋上部のお客さま駐車が30台、建物1階部分北側の自動二輪が2台。そのほか、従業員用を含めまして、合計の収容台数は51台です。駐輪場の収容台数は合計103台。うち5台が原付となります。荷さばき施設の面積は32平方メートル。廃棄物等保管施設の容量は合計17.9立方メートルとなります。

続けて、施設の運営方法に関する事項に移ります。小売業者の開店時刻及び閉店時刻は、

午前8時45分から翌午前2時まで。駐車場の利用時間帯は、午前8時30分から翌午前2時30分までです。駐車場の出入り口の数及び位置、出入り口の位置が敷地の南西側、出入り口は1カ所となります。荷さばき施設の使用時間帯は、午前6時から午後9時までの間となります。

こちらが、先ほどもお示ししましたが、駐車場の出入り口を示したものになります。出入り口は1カ所で、左折イン、左折アウトでの運用を行います。

続けて、北側になります。こちらが搬入車の正面を写したのものになります。搬入車についても左折イン、左折アウトでの入庫となります。

続けて、各階の平面図に移ります。1階部分の店舗面積が1,198平方メートル。2階部分の面積が961平方メートル。先ほど申し上げましたとおり、実際のお客さまの売り場となるのは、この1階と2階の部分になります。3階の部分は、駐車場から入っていただくエントランスの部分となります。

続けて、指針に基づく配慮事項に移ります。まずは、必要駐車台数の算出結果についてです。本計画では、大規模小売店舗立地法の指針値に基づき必要台数を算出しました。用途地域が商業地域。駅からの距離は270メートル。そのほか、項目を用いて必要台数を算出しております。各項目値から算出された必要駐車台数は30台。対して、同数の30台の届出を行いました。繰り返しになりますが、そのほか、別途従業員等用として19台の駐車場を確保いたします。

続けて、お客さまのご案内する自動車の経路ならびに交通処理予測に移ります。お客さまの来店経路については、全て敷地の北側、この国道1号を経由いたしまして、地点A、こちらを経由して来店いただく経路として設定をしております。

一方で、退店経路については、全て左折で出庫いただいた後に、南進、もしくは北、西、東方面に帰られるお客さまについては、地点Cを経由して分散して退店いただく経路としております。退店のうち、北、東、西方面については若干の迂回経路となりますが、敷地の南側に接するこの東西の道路が、小学校、こちらにちょうど写っておりますが、東側に滝川小学校という小学校がございまして、その通学路として利用されておりますので、そちらを避ける形で経路を設定させていただきました。

なお、主要な経路のうち、北から順番に地点A、B、C、この3地点にて現況交通量の調査と開店後の処理予測を行っております。3地点のうち、計画地の南西側、地点Bについては無信号となりますので、需要率ならびに混雑度の評価はAとC、2地点で行いました。いずれ

の地点においても、平日・休日ともに基準となる0.9を下回る予測となっております。

続けて、騒音の予測に移ります。騒音の予測の対象としております主要な付帯設備は、大きく分けて3種類ございます。1つ目が冷凍機の室外機、2つ目が空調機の室外機、3点目が換気設備になります。それぞれの稼働時間の想定は記載のとおりとなっております。

続けて、敷地周辺の予測地点の状況の写真となります。まず、こちらが敷地の北西側の予測地点Aの地点となります。先ほどの説明の中で、駐車場の出入り口となる南西側、そちらの対面は駐車場ということで申し上げましたが、北西側には一部住宅がございます。こちらの赤く示しているところが対象の住宅となります。

続けて、敷地の北側、予測地点Bになります。敷地の北側対面は墓地となっておりますので、そちらを挟んださらに北側の地点で予測を行いました。こちらが20階建ての集合住宅となります。

続けて、敷地の東側、C地点となります。建物計画敷地の東側隣接は天満別院となっておりますので、さらにその東側の住宅、4階建ての部分で予測を行いました。

最後に、敷地の南側、D地点となります。こちらは9階建ての集合住宅となります。

失礼しました。こちら、最後にE地点となりまして、敷地の南西側、こちらも3階建ての住宅となります。

続けて、各地点における予測結果に移ります。まずは、昼間の時間帯の等価騒音レベルについてです。昼間の環境基準は、全ての地点で60デシベルとなります。各予測地点の階層の中で、最も高くなる高さの部分を抽出して表示をしております。記載のとおり、全ての地点において、昼間の等価騒音レベルが環境基準を満たします。

続けて、夜間に移ります。環境基準は全て10デシベル減じられまして、50デシベルとなります。こちらも昼間と同様に、全ての地点で環境基準を満たします。

最後に、騒音レベルの最大値の予測結果についてです。失礼しました。誤記がありました。規制基準になりますが、こちらは全ての地点で55デシベルとなります。等価騒音レベルと同様に、全ての規制基準を満たす結果となりました。

最後に、廃棄物の保管施設の算出についてです。こちらも指針値を用いて必要容量を算出しました。必要保管容量10.25立方メートルに対して、設置保管容量は17.9立方メートルとなります。

以上で届出概要のご説明とさせていただきます。ご審議のほど、よろしく申し上げます。

○向山会長：はい。ありがとうございました。それでは、事務局から付帯意見の説明をお願い

いたします。

○経済戦略局：はい。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5年10月13日から令和6年2月13日までの4カ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ることを確認し、市意見案につきまして、意見なしの取りまとめを行っており、付帯意見案としましては、議事1つ目の1番から3番までと同等の3つの付帯意見を取りまとめ行っているところでございます。

以上でございます。

○向山会長：はい。それでは、本件につきまして、皆さま方のご意見、ご質問を承りたいと思います。よろしくお願いいたします。

○菅原委員：1ついいですか。騒音の話なんですけども、夜間に発生する騒音ごとの予測で、予測地点Aが、最も影響を与えるのが普通車両走行だと思うんですが、騒音の発生源ごとの騒音レベルの最大値の計算過程は、定常の空調とか排気口の計算しかされてなくて、それは大丈夫なんですかっていう。

ナカイ：予測の対象音源の中に車両走行音を含めていないということですかね。

○菅原委員：そうです。

○設置者：少しお待ちください。騒音の予測手法に関しては、等価騒音レベルと騒音レベルの最大値の2種類で評価させていただいてるんですけども、騒音レベルの最大値、こちらの敷地境界での予測のみに関しては、担当部局の環境管理課さまとのお打ち合わせの中で、敷地境界上での予測に関してのみは、こういった自動車の車両走行、例えばですけども、敷地境界上で出入り口部での車両の走行音というのはやはり、どうしても基準を超過してしまいますので、こちらに対しては予測の対象音源から省略させていただくということで、整理をちょっとさせていただいております。ですので、あくまで敷地境界上では、付帯設備の関係ですね、定常騒音中心として、そちらを基準を満たしているかどうかを確認をさせていただいて、直近の住宅への影響については変動騒音として、自動車の走行音であるとか、荷受けの関係の音、そういったものを用いて総合的な評価をさせていただいております。

○菅原委員：それはありっていうか、大丈夫ってことなんですね。

○設置者：これまでは、そのように。

○環境局：これまで基本的に、どうしても敷地ぎりぎりを超えてしまうっていうことがあるので、そこだけは除いた状態で、もう常に動いている機械だけで苦情が来る恐れがあるかどうかというのを見させていただいております。

○菅原委員：予測点の立て方っていうか、その置き方としては別に、車両走行音との結んだ線上に引けるけどっていうのでいいってことですか。

○環境局：環境基準値を比較する時は、走行音とかも全て入れた状態ではいつも見ていただいているんですけども、規制基準に関してはそれを除いた状態で、いつも。

○菅原委員：除くのは分かってるんですけど、除いた場合は、その除かれたやつと設備騒音とかの中で一番大きい、影響が大きいやつと、住宅とを結んだ線上にやるっていうふうに、ちょっとずらす必要はないんですかっていうことなんですけど。レベル的には多分、あんまり問題ないんだろうとは思ってますけど。

○設置者：最大値の予測地点については、直近の保全対象、例えば西側に関しては、敷地の北西側対面に住宅がございますので、この予測地点Aの予測高さの中で最も予測値が高いところ、それに起因する施設から発生する騒音源の中で、一番起因するところを直達距離で結びまして、その敷地境界上で予測は行っているんですけども、ただ、それには自動車の車両走行音というのは、評価の対象としては加えていないという形になります。

ただ、施設計画を行う上では、やはり隣接の住宅の位置とか間口の状況を見て、出入りの円滑さ、安全さ、あとは騒音の影響も含めて、現実としては騒音のご迷惑にあまりならないようにということで、現状の土地利用として、駐車場であるところの対面にスロープを配置をしたというような計画にはなっています。

○向山会長：よろしいですか、今ので。

○菅原委員：大丈夫なら。

○向山会長：そのほか、ご意見いかがでしょうか。

○川口委員：よろしいですか。説明を聞き逃してるんかもしれないですけど、駐輪場は、この台数っていうのは大丈夫ですかって、どういうふうに算出されてるんですかっていう質問です。

○設置者：駐輪場に関しては、少しお待ちください。敷地の西側に98台、主にですね。あとは、北側に一部駐輪場と、あとは、原付置場、あとは、自動二輪を今、確保させていただいてるんですけども、まず、必要台数については、市の条例がございますので、店舗面積から算出される必要台数というのを確保する計画にはしております。そのほか、図面上では、

少し見えづらいんですが、乗り入れ口を挟んだ南面の対面側に一部空地ございまして、この辺りに従業員用の自転車が置けるスペースというのは別途確保する計画としています。

ただ、この辺りがかなり駐輪需要が多いということは把握しておりまして、事前の関係機関さまとの打ち合わせの中でも、一番冒頭で申し上げましたが、半径1キロメートル圏内に太融寺店だとか天神橋店というのがございますので、その辺りの自転車の利用状況も確認をしながら、計画店舗でも充足するだろうということは確認をした上で台数を設定させていただいております。

○川口委員：割と余裕を持ってっていう。

○設置者：そうですね。

○川口委員：このパワーポイントの7ページ目、8ページ目に、いい感じで違法駐輪が並んでるんで、相当みんな自転車動きはるんやろうなど。

○設置者：そうですね。計画地の周りは、自転車もそうですし、車も結構無断駐車がされやすい地域だということは、われわれもそうですし、関係機関からもそういったお話は頂いております。まず、敷地の中には、自転車もそうですし、車に関しても、まず、きちっと充足するための台数を確保させていただいて、そのほか、一時的にも路上に止めないように、そこは運用上も注意をしていく必要があるということは、ライフのほうも強く認識はしております。

○川口委員：夜、駐輪というか、要はこういう人たち、店舗のところに止めはることとかは、その辺はうまいことコントロールする感じ。

○設置者：そうですね。初期の段階は多分、人での運用が中心にはなると思うんですが、特に無断駐車対策というところでは、まだ確定はしてないんですけども、料金を課金をするという、そのあたりは抑制をするということで検討しています。

○川口委員：あまりにも駐輪がひどければ、駐輪も有料にするような対策が必要になってくる。

○設置者：そうですね。そういった検討も必要じゃないかというご指摘は頂いておったんですが、ちょうど、特に西側に行ったところに、北区に太融寺店があるんですが、そちらでも同じ考え方で駐輪台数を確保しておりまして、混乱していないということは、実態としては把握しております。

○川口委員：毎回質問して恐縮ですが、緑化スペースを確保すると書かれてるんですけど、どこに確保されるんですか。

○設置者：ちょっと緑化計画は、樹種も含めて、すいません、ちょっと今、正確にお答えできる情報は持ってなくてですね。

○川口委員：もし、今後のためなんですけど、よろしければ平面図なり何なりに、別に、この部分にこれぐらいの面積を考えてるっていう図面表記をしていただければ、質問しなくてもいいかなと。この大阪府の自然環境条例にのっとった面積を確保できてるっていうことが確認できるような表記があるといいかなと思います。

○設置者：分かりました。位置と面積と樹種、そういった。

○川口委員：樹種までは、美しいですけど。条例上、面積が確保っていうのは決まってるはずなので、位置と面積が大体の割合がありそうだなっていうのが分かるような表記を今後していただければ。

○設置者：はい。承知しました。

○向山会長：ほか、よろしゅうございますか。

それでは、ご意見が頂戴いたしました。特段、届出上は法の趣旨に沿ったものであって、指針を踏まえた内容であると判断できると思いますので、当審議会としましては、立地法8条4項の特段の意見については申し添えず、事務局からの説明にありました付帯意見3点を申し添えるということで進めさせていただきたいと思います。よろしいでしょうか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

○向山会長：それでは、以上で議事4件目を終了したいと思います。ご苦労さまでした。

○設置者：ありがとうございます。

○向山会長：それでは、本日最後の案件でございます。「(仮称)ラ・ムー大阪西淀川新設計画」の届出内容等につきまして、設置者の方から説明をいただきたいと思います。お願いします。

○設置者：それでは、計画概要の説明に入ります。まずは、計画地周辺の見取り図となります。所在地が西淀川区中島1丁目100番899ほかとなっております、最寄り駅は敷地の東側、阪神のなんば線出来島駅から約1,200メートルのところに位置をしております。半径1キロメートル圏の円を示しておりますが、中島川から北側が隣接の兵庫県尼崎市となっております。計画敷地の西側には、中島第二球場や中島公園が立地しているような周辺環境となっております。

続けて、設置者と施設の概要に移ります。店舗名称が「(仮称)ラ・ムー大阪西淀川新設計画」。所在地は記載のとおりです。店舗面積は1,969平方メートル。設置者ならびに小売業者

は、大黒天物産株式会社となります。主として販売する物品は記載のとおりです。用途地域は第一種住居地域です。建物構造は鉄骨造の1階、平屋建てとなります。届出日は令和5年9月29日。新設予定日は令和6年の5月30日となります。

続けて、周辺状況に移ります。まず初めに、計画敷地の北道側から写したのになります。

こちらが続けて、敷地の北側、西方面から区道ならびに計画敷地を写したのになります。向かって右側が計画地、向かって左側、少し見えませんが、こちらが中島川となっております。

こちらが同じく、北側から写した写真となります。

続けて、西側、南西側に接道しております道路を写したのになります。

続けて、南西側から北向きに写した部分となります。

続けて、北道側から敷地の東側の道路を写したのになります。計画地は向かって右側になります。

続けて、東側の道路を南側から撮影したのになります。

続けて、計画地の北側の対面、区道側から写したのになります。こちらは計画敷地の中で、駐車場ならびに搬入車両の入り口部分を投影したのになります。

最後に、こちらが東側の道路を対面から写したの。こちらは、駐車場ならびに搬入車の出口の部分を投影したのになります。

続けて、配置図ならびに平面図に移ります。敷地が東西に長方形の形になっておりますので、部分的に抜粋してスライドを分割してご説明をいたします。こちらが、向かって敷地の左側、西側となっております、建物を表した部分になります。店舗は平屋建てとなっております、肌色で着色しているところが売り場として算入をしているところです。付帯設備としましては、建物の北側に荷さばき施設が1カ所、廃棄物の保管施設が2カ所、店舗建物の東側、右側には駐輪場を確保する計画です。また、着色はしておりませんが、建物の北側に少しグレーでハッチングをしております。こちら、約11台ございますが、この部分は従業員の専用の駐車区画のエリアとなります。

続けて、敷地の東側、駐車場の部分になります。駐車場の入り口は敷地の北側、この部分です。向かって右下、ここが駐車場の出口となります。駐車場の収容台数は129台。別途併設施設用として18台。こちらが黄色でハッチングをしている範囲になります。そのほか、従業員用として40台。こちらは、先ほど申しあげましたエリアとは別に、敷地の南側、グレーでハッチングをしているエリア、このラインが従業員として使用する想定している範囲にな

ります。

続けて、届出事項に移ります。駐車場の届出台数は129台。総収容台数としては187台。うち、併設施設用が18台、従業員用が40台となります。自動二輪の専用区画の設置計画はございません。駐輪場の収容台数は81台。うち、5台が原付用として確保いたします。荷さばき施設の面積が120平方メートル。廃棄物の保管施設の容量が14.5立方メートルとなります。

続けて、施設の運営方法に関する事項に移ります。営業時間ならびに駐車場の利用時間帯は24時間。駐車場の出入り口の数及び位置について、出入り口箇所数としては2カ所。うち、敷地の北側に入り口を1カ所。敷地の南東側に出口を1カ所確保する計画です。荷さばき施設の使用時間帯は、午前6時から午後9時の間となります。

こちらが、先ほどもお示ししましたが、敷地の駐車場の入り口部分を撮影した写真になります。入り口ならびに出口については、それぞれ左折イン、左折アウトで運用する計画としております。また、各出入り口部におきましては、入り口、出口に分離しておりますので、入り口専用ならびに出口専用を示す看板、そのほか、右折での入出庫を禁止する注意喚起看板を設置する計画としております。

続けて、平面図に移ります。先ほど申し上げましたが、肌色としている部分が店舗面積の算入部分。平屋建てとなりますので、この範囲が届出の面積となります。なお、敷地の北東側、青く示している部分が、届出の対象ではございませんが、併設施設として想定をしているエリア、面積としては265平方メートルとなります。こちらの事業用途については確定をしておりませんが、当初計画でクリニックを想定しているものとなります。

続けて、指針の配慮事項に移ります。まずは、必要駐車台数の算出についてです。必要台数は、大規模小売店舗立地法の指針を用いて算出をいたしました。用途地域が第一種住居地域。そのほか、人口区分等に応じて必要台数を算出しております。なお、併設施設については、先ほど申し上げましたとおり、265平方メートルとなりますので、店舗面積に対して20%以下なため、小売店舗の内数の必要台数となります。指針から算出される必要駐車台数64台に対して、自動車の届出駐車台数は129台。全体の収容台数は187台を確保する計画です。従業員用を除いた部分だけでも130台程度ございますので、指針の必要台数に対して、約倍程度を余裕をもって確保する計画としております。

続けて、お客さまのお車のご案内の経路ならびに交通量の調査地点、交通処理予測の評価に移ります。先ほども申し上げましたが、駐車場の入り口、出口はそれぞれ左折入庫、左折

出庫となるように、お客さまのご案内経路を設定いたしました。主な経路としては、地点 C、中島大橋の交差点となりますけれども、こちらから集約して、敷地の北側の入り口から入庫いただく計画です。割合としては少ないですが、一部西方面からのお客さまについては、地点 A を経由して、敷地の南方面から迂回をして北側入り口より左折で入庫していただく計画です。退店経路については、敷地の東側の道路から出口を左折出庫した後、各方面に分散して退店いただく経路となります。

調査地点は、敷地の西側から順番に A、B、C の 3 地点。そのうち地点 B、敷地の北東角の交差点については無信号となっておりますので、A、C の 2 地点にて需要率ならびに混雑度の評価を行いました。地点 C、中島大橋の交差点においては、平日において最も高くなる部分で需要率が 0.618 となっておりますが、この地点を含む全ての地点で平日・休日ともに、需要率は 0.9 を下回ります。

続けて、騒音の予測評価に移ります。店舗から発生する騒音源のうち、付帯設備の関係は、空調機室外機、冷凍機室外機、換気設備の合計 3 種類になります。稼働時間はともに 24 時間となります。

続けて、周辺の予測地点の状況写真になります。まず、こちらが敷地の東側、駐車場の出口部の対面の住宅を示したものになります。こちらが 2 階建ての住宅となります。

続けて、敷地の南側、駐車場の隣接する南側の住宅になります。こちらも 2 階建てになります。

続けて、同じく敷地の南側、こちらも 2 階建ての住宅となります。こちらは敷地の北方面から計画敷地を挟んで撮影をしている状況です。

続けて、敷地の南西側、こちら、建物の裏手になります。こちらも住宅が将来建設が予定されておりますので、それを想定した 2 階建て部分で予測を行いました。

同じく南西側、こちらが E 地点。こちらも 2 階建て部分を想定したものになります。

敷地の北側は区道を挟みました、中島川。敷地の西側は中島第二球場となっておりますので、予測地点の選定は行っておりません。東側、南面の以上の 5 地点にて等価騒音レベルならびに騒音レベルの最大値の評価を行いました。

まず、昼間の等価騒音レベルについてですが、全ての地点で環境基準は 55 デシベルとなります。予測地点の中で、各住宅の階層高さの中で最も予測値が高くなるものを抽出してお示ししておりますが、全ての地点で環境基準を満たします。

続けて、夜間に移ります。環境基準は全て 10 デシベル減じられまして、45 デシベルとな

ります。昼間と同様に、全ての地点で環境基準を満たす結果となりました。

続けて、騒音レベルの最大値についてです。規制基準は全て 45 デシベルとなります。こちらも全ての地点において、最大値は規制基準を満たす結果となりました。

最後に、廃棄物の保管施設についてですが、必要容量は指針に基づいて算出を行っております。必要保管容量 9.15 立方メートルに対して、設置保管容量は 14.5 立方メートルとなります。

以上で、届出概要の説明とさせていただきます。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

○向山会長：はい。どうもありがとうございました。それでは、事務局のほうから付帯意見の説明をお願いいたします。

○経済戦略局：はい。本届出に関する縦覧、住民等意見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 5 年 10 月 13 日から令和 6 年 2 月 13 日までの 4 ヶ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は意見なしと取りまとめを行っております。付帯意見といたしまして、議事 1 つ目の 1 から 3 までは同意見の付帯意見とし、4 つ目として、騒音についての予測地点の中には、予測結果が評価基準と同値の地点がある。よって、事業の実施に当たっては、周辺的生活環境の悪化防止等に努め、特に、深夜営業に関しては十分配慮するよう努められたいの、4 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：はい。どうもありがとうございました。それでは、委員の皆さま方からのご意見、ご質問を頂戴したいと思います。よろしくお願いいたします。

○上田委員：よろしいでしょうか。住民説明会のところで、通学路について懸念されてるということでご質問が入ってるんですけども、学校がどこの位置にあるのかっていうのが、ちょっと私、分からなかったんですけども。例えば、この図でどの辺かっているのは分かりますか。

○設置者：計画地から少し離れるんですが、東方面に移りまして、これですね。川北小かな。こちらが小学校になります。補足として、通学路として明確に指定はされている状況ではな

いんですが、この辺りにお住まいの方々がここを歩いていかれてますので、現に敷地の東側も、現状としては児童が使われてるということは、学校のほうにヒアリングをさせて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。

○菅原委員：いいですか。夜間の等価騒音レベルのところ、計算の表を拝見したところ、四捨五入してるんで45になってるんですけど、45.2とかみたいなので、特に、夜間は敏感な人が結構いるので、すごくお気を付けいただければと思います。

○設置者：はい。恐らく実態としては、予測結果の中の内訳としても、特に自動車の走行、このあたりが起因しておりますので、予測の結果に直接反映はされてないんですけども、今、運用上で確定していることは、敷地の駐車場の南側、この車列に関しては住宅に隣接する形になりますので、基本的には従業員が使用することで入出庫時の音だとかアイドリング、そういったものが発生しないように配慮はしていこうということで考えております。

そのほか、開店後にそのあたりの、特にお車の音をご迷惑をかけるようなことがあれば、駐車場の利用状況にもよると思いますが、部分的に利用制限を行うなどして、少しでも騒音が発生するエリアを限定するなど、対策を検討していくことになるかというふうに考えております。

○菅原委員：分かりました。ありがとうございます。

○川口委員：24時間営業ですもんね。そのあたり心配ですよ。あとこれ、南側のところに自転車、歩行者通路っていうのが、通路が設置されてますけども、このあたりと住宅地の北側なので、多分、北側だと水回りとかが、音とかが回ってくるん違うんかなと思うんですけど、このあたりのプライバシーの確保と騒音の話と、合わせ技で何か配慮するとか、そういうのはお考えじゃないんですか。

○設置者：この敷地の境界部の仕様については、今のところ目隠しフェンス、騒音の遮音壁というわけじゃないですが、目隠しフェンスを設置することで一定の騒音の抑制と、近隣の方への見え方っていうところで配慮はさせていただいております。計画当初は、この敷地境界に隣接する形で自動車の車室を配置する計画にしておったんですけども、先ほどの騒音の発生するエリアを少しでも抑制をするということと、あとは、実際来られるお客さまの多くが、この南側の住宅のほうからになるかと想定しておりますので、警察さま方からもご助言いただきながら、徒歩や自転車で来られた方がなるべく円滑、安全に店舗まで入ってこれるようにということで、別途歩行者と自転車の通行帯を間に設けたというような経緯がござ

います。

○川口委員：プライバシーがちょっと気になったので。もし何かあればご対応をご検討いただければ。

○設置者：ちょっと、高さまではまだ決まってないんですけど、目隠しフェンスは設置はします。

○川口委員：あと、いいですか、続けて。中島公園でしたっけ。中島公園の駐車場の位置って、どの辺りになるんですか。

○設置者：少しお待ちください。この辺りに時間貸しの駐車場があつて、それを特に今、使われているという状況です。

○川口委員：じゃあ、そんな大きくないってこと。

○設置者：そんなに大きくはないです。

○川口委員：ちょっと思ったのが、西側及び南西側からの歩行者の店舗へのアプローチが、結構ぐるっと回らないといけないなっていうのが印象的で。今んとこ、こういう状況ですよ。ぐるっと回ってきて、こう入らないといけないので、こっちからとこっち側のアプローチが弱いなと思ったんですけど、そのあたりの導線っちゅうのは。駐車場もちっちゃいし、公園の利用もあんまりないから、入り口は設けなくても大丈夫的な、そういう。

○設置者：住宅ではないので、基本的にはこの辺りの方々が来れるように歩行者の導線計画、やみくもに歩行者、自転車の出入り口を設け過ぎるのも安全面上良くないと考えてまして、そのあたりを、なるべくここから来ていただくということで今、考えてはいます。

○川口委員：勉強のために教えてほしいんですけど、建物の配置を西側に振った意図って、どういう意図があるんですか。要は、東側に駐車場を置いて、西側に店舗を置いてるんですけど、その意図って、どういう意図があるのかなと。

○設置者：当初は真ん中ぐらいに建物配置して、入り口を西側にも設けるという計画でスタートしたんですが、やはり入り口を増やすことによって、安全面的には歩行者とか自転車と接するところが多くなるので、出入り口については2カ所にしなさいという指導を頂きまして、建物は西側に寄せて、東側に駐車場をという計画に変えたということ。

○設置者：そうですね。駐車場の入り口と出口が、箇所数と位置がどこが適切かというところをまず第一に考えて、その結果の、駐車場と建物の配棟になったというような時系列です。

○川口委員：今の地図を見ると、東側にめちゃくちゃ住宅地が張り付いているので、東側からたくさんの人たちが店舗に来はるんかなと思ったんです。それ、住宅地ですよ、いっば

い。

○設置者：住宅地です。

○川口委員：はい。その人たちが歩いて来はんのかなと思ったんです。なので、住宅側のほうに店舗振っというあげたほうが、駐車場の中ずっと歩いて西側まで行かないといけないし、一方で、そっち側の西側に駐車場置いといてあげれば、公園の人たちも公園の駐車場としてお金取って使えて、両方ともハッピーかなと思って。どういう意図があったんかなって、ちょっと興味があつて。

○設置者：おっしゃることももちろん分かるんですが、当初、近隣の方々から、近くに住んで、特に、隣接するの方々から、あんまり建物こっちに寄せてくれるなど。例えば、音の問題とかをやっぱり懸念されてっていうことだと思うんですけど、そういうご意見もあったので。逆に、西側はあんまり住宅はございませんので、そういう意図で西側に寄せて、東側を駐車場にしたという、そういう複合した要因になってこういう結果になっております。

○川口委員：地元がそうやって言うてはるんやったら。すいません。

あと、もう1点だけ。この現地写真見せていただきますと、川沿いすごい無機質な、例えば、パワーポイントの5番とか6番とか、堤防がば一つと続いてて。この写真でもそうですけど、暑そうなので。この道沿いに緑地をたくさん造ってはるので、ここは緑陰ができれば、ここまで、西まで歩いていくのに、夏やったら多分死んじゃうんだろうなと思って。

そのあたりと、あと、どうなんか分かんないですけど、ちょっと不謹慎かもしれないですけど、南海トラフとかで地震があつて、水が遡上（そじょう）してきてこっちにくる時に、このり面、だいのり面で店舗側に上がってるので、多少そこで緩和できるのかなっていうのがあるので、意識上、備えておくっていうところもあるのかなと思って。ここのパツファの緑は割と重要かなと思って、ちょっと見せてもらった。別に、全然この審議には関係ないかもしれないですけども、それ見ながら思いました。

○設置者：その辺も考慮させていただきます。

○川口委員：家の近所にラ・ムーがあるので、よく使ってるので、すごい親近感が。歌が今、流れてますので、頭の中に。

○向山会長：ほか、いかがでしょうか。

○西堀委員：いいですか。商圏で半径1キロメートルを囲われてるんですけど、事実上、北側は中島川に遮られてる形なので、考慮していただいているんですけども、来店ってそんなに期待はされてないっていうことですか。そんなことないですか。

○設置者：そんなことはないです。

○西堀委員：なぜかっていうと、東側にすごく住宅地がたくさんあって、この住宅地がメインのターゲットなのかなと思って見てたんですけども、神崎川の対岸エリア見てると、工業地帯のようではあるんですが、そういったエリアからの集客っていうのを想定されているのか。入退店経路が中島川沿いの道路のみということ、淀川通を考慮されてなかったというのが、なぜかなというところで、ちょっと地図では分かりにくかったんですけども、阪神高速のランプがある交差点なんかの道路形状のことも考えられてるのかなと想像はするんですけど、そのあたりの考え方、もしも、その神崎川の対岸のエリアから来るんだったら、43 通るよりは淀川通を通ったほうが近いし、43 の負荷軽減ということにもなるのかなっていうことも思ったので、そのあたりの考え方を聞かせていただけたらと思います。

○設置者：商圈の考え方としましては、ご指摘のとおり、東側の住宅街っていうのがメインで、今、このエリアにスーパーというものが全くない状態なんです。コンビニさんが2つあるぐらいで。だから、基本的にはこの三角形のエリアから来ていただくっていうのをメインに考えてます。ただ、弊社の場合、非常にディスカウントスーパーで、ほかのスーパーさまとはやっぱりカラーが違いますので、一部、対岸からも認知していただいたら来ていただけるかなとは思ってるんですが、当初の想定ではあんまり広く、例えば、尼崎の市街地のほうからというところまでは、今、現状は考えてない状況です。

○西堀委員：分かりました。そういったことも踏まえての、この来退店経路の設定ということですかね。

○設置者：そうですね。その中で、当初、西のこちら側から来る経路もあるのはあったんですけど、広域で見た時に一定、特に尼崎のほうから来られるのであれば、この地点Cとして、この中島大橋のほうから集約して来ていただくほうが、特に広域の方から見ると分かりやすい経路じゃないかっていうのも、割と警察さん等からもアドバイスを頂きまして、そういったところも含めて経路設定をして、そこを重点的に調査をしたというような経過があります。

○西堀委員：はい。分かりました。ありがとうございます。

○向山会長：それでは、ほぼご意見も出尽くしたように思われますので、本件につきまして、届出上の趣旨には沿っておりまして、指針を踏まえた内容となっておりますと判断できるかと思っておりますので、審議会としましては、立地法8条4項の規定に基づいた特段の意見は申し添えることなく、先ほど説明のありました付帯意見につきまして、4点申し添えることにして次の処理に移りたいと思います。よろしゅうございますか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

○向山会長：はい。ありがとうございました。それでは、審議事項の5番目、以上で審議を終了でございます。お疲れさまでした。

○設置者：どうもありがとうございました。

○向山会長：それでは、事務局のほうでよろしく願いいたします。

○経済戦略局：ありがとうございました。長時間にわたりましてご審議いただきまして、誠にありがとうございます。

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4時50分