

第27回 大阪市大規模小売店舗立地審議会議事録

日 時 平成18年12月6日（水）午前10時30分～午前11時15分

開催場所 大阪キャッスルホテル 6階 鳳凰の間

出席者 石原 武政 関西大学商学部教授  
小谷 通泰 神戸大学大学院自然科学研究科教授  
加藤 司 大阪市立大学大学院経営学研究科教授  
河井 康人 関西大学工学部教授  
貫上 佳則 大阪市立大学大学院工学研究科教授  
難波 里美 (株)難波不動産鑑定代表取締役  
檜谷 美恵子 大阪市立大学大学院生活科学研究科助教授

開 会 午前10時30分

司会（田島課長） お待たせいたしました。ただいまから、大阪市大規模小売店舗立地審議会を開催いたします。

委員の皆様方におかれましては、何かとお忙しい中当審議会にご出席いただきまして、ありがとうございます。

私、本日の司会を務めます経済局商業立地担当課長の田島でございます。よろしくお願いいたします。

審議に入ります前に本審議会委員の定数確認でございますが、9名中、現在7名の出席でございます。審議会規則第7条第2項の規定によりまして、本審議会が有効に成立いたしておりますことをご報告申し上げます。

本日の審議案件は、大店立地法に基づき届出のありました新設案件1件、店舗面積増床等の案件2件、計3件でございます。

続きまして、配付資料の確認をお願いいたします。

（配付資料確認）

司会 それでは、これより議事に入ってまいりたいと思います。石原会長、よろしくお願いいたします。

石原会長 おはようございます。最初に、議題1の「(仮称) KM複合ビル新築計画」に関する届出内容等について、事務局からご説明をお願いいたします。

事務局 「(仮称) KM複合ビル新築計画」について、ご説明いたします。資料1の届出要約書もあわせてご参照をお願いいたします。

本件は、地下鉄堺筋線及び京阪電鉄北浜駅直結の商業地域に商業施設を新設するものでございます。これが現況写真、完成予想図、立面図でございます。マンション棟がこちらに建ちまして、今回の計画は、こちらに商業棟として新設される予定でございます。

設置者は、三洋ホームズ株式会社ほか9社で、小売業を行う者は、未定でございます。

大規模小売店舗の新設予定日は、平成21年4月1日で、建物は、地下1階、地上6階建てで、平面図をスクリーンでご覧いただきますが、地下1階、地上1階、地上2階までが物販店舗となっており、店舗面積の合計は2,920平方メートルでございます。

施設の配置に関する事項でございますが、駐車場は、住宅棟1階に機械式駐車場で12台設置されています。指針の必要台数は12台となっております。

駐輪場は、店舗棟2階南東側に111台と、1階南側に自動二輪車用として12台、計123

台設けられています。

荷捌き施設は、店舗棟 1 階に 1 カ所 27 平方メートル設けられ、廃棄物保管施設は、店舗棟 1 階に 1 カ所設けられ、保管容量は 23.86 立法メートルでございます。

施設の運営方法に関する事項でございますが、小売店舗の営業時間は、午前 9 時から午後 9 時までとなっております。来客の駐車場利用時間帯は、午前 8 時 30 分から午後 9 時 30 分までとなっております。

駐車場の自動車出入口は、店舗建物南東側に入口 1 カ所、北東側に出口 1 カ所が設けられており、左折イン、左折アウトとなっております。

荷捌きを行うことができる時間帯は、午前 6 時から午後 9 時までとなっております。

添付書類の概要について申し上げます。資料 1 ページをご覧ください。

主として販売する物品は、食料品、衣料、雑貨品等でございます。

騒音関係でございますが、施設に設置される室外機等の稼働時間は、午前 7 時から午後 9 時まで、発生騒音の予測・評価について、それぞれ周囲 4 方向に予測地点を設定し予測した結果、昼間及び夜間の等価騒音レベル並びに夜間の最大値レベルについて、すべてにおいて基準値を満たす結果となっており、こちらが騒音予測地点の写真でございます。

廃棄物関係につきましては、2 ページに記載のとおり、1 日当たりの予測排出量に対して十分な保管容量を確保しております。

引き続き、本届出に関する大店立地法第 7 条に基づく住民等説明会、届出書の縦覧及び住民等意見書の状況でございます。

住民等説明会は、本年 6 月 8 日に開催され、また、5 月 19 日から 9 月 19 日までの 4 カ月間、届出書の縦覧及び意見書の受付を行いましたところ、意見書の提出はなかったところがございます。

なお、本届出につきましては、本市関係局等で構成する「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ております。以上で説明を終わります。

石原会長 何かご質問ございますでしょうか。

小谷会長代理 機械式の駐車場が 340 台、大店法関係は 12 台で、大店法関係の自動車交通の問題はないと思いますが、その 340 台というのは、結局、居住者とか。

事務局 居住者と、あとは非物販用でございます。

小谷会長代理 むしろその車の出入りの問題と、大店関係の商業施設関連の車の出入りの

問題をどのようにして整理されているのか、そのへん、わかりましたら教えていただけますか。

事務局 駐車場につきましては、居住者とまったく同じ位置ですので、むしろ来店された方は、同じところからいったん出ていただいて店舗に入っていただくということになるんですね。来店者にとっては非常に不便な駐車場といたしますか、設置者のほうも、駅直結店舗でもありますので、あまり車での来店をPRしたくないということですが、来店された場合にはきちっと誘導はしていく、安全面についても配慮すると聞いております。

小谷会長代理 その340台、居住者であれば集中するといいますか、そういうことが問題になるかもしれませんが、大店関係の車よりも、むしろ残りの車の整理のほうに労力が費やされるのではないかという気がするんですけどね。

事務局 そのへん、十分安全面にも配慮して運用するように、設置者には伝えてまいりたいと思います。

石原会長 342台分があって、その中の12台分は店舗来客用ということで線引きがされているということなんですか。

事務局 そうです。確保されております。

石原会長 そのほかは住民用ですので、住民が契約しますよね。そこには入り込めないんですね。

事務局 そこには入り込まないです。

石原会長 一緒になることはないですね。

事務局 はい、ないです。

檜谷委員 駅前ということで、自転車で利用される方も多いかなと思いますけれども、不法駐輪というか、その問題についてどんなふうに対策を講じていらっしゃるのか。この場合ですと、2階に上げるということですよ。何か誘導をされる方がつくとか、対応が検討されているのでしょうか。

事務局 警備員が誘導するように聞いておりますので、そのへんの徹底は図っていただくように指導してまいりたいと思います。

石原会長 物販店舗は未定ということですが、専門店が入るんですか。どこか1社が3層分運営するんですか。

事務局 一部百貨店が入るように聞いていますが、公表はされていないので差し控えさせていただきます。

河井委員 1点だけ、騒音の問題ですが、住宅棟にE・eという地点があります。そこでの騒音予測は一応満足されていますが、12階でとられた根拠を見ているのですが、一番大きい地点だとしか書かれていません。私もよくわかりませんが、そのへんが一番大きくなるのかなど。商業施設は6階か7階までですよ。

事務局 そうです。商業棟は6階まででございます。

河井委員 屋上階にたぶん設備機器の騒音が発生すると思うんですが、住居棟の12階で騒音を測られている。かなり離れていると思うので。12階が住居の一番下ということですか。

事務局 その点につきましては、都市環境局の騒音担当から回答をいただきたいと思いません。

都市環境局 都市環境局環境部の下田です。よろしくお願いします。

騒音の予測地点につきましては、先ほど先生がおっしゃいましたように、店舗棟の騒音発生源から最も近い住居地点を選定しております。それに基づいて騒音予測を用いてこのような結果になっておりまして、基準値を満たしているということで予測していただいております。

石原会長 ほかにございませんか。

檜谷委員 今、気がついたのですけれど、「街並みづくり等への配慮」の項目で、「建物周辺に緑地を設け」という文言がありますけれども、図面上では配置図のどこに植栽が入ってくるのかということの表示がないんですね。できればそういう図面を入れていただくと、ここに書いていることの説得力が出てきますので、ご配慮いただければと思います。

事務局 この件につきましては縦覧も終わっておりまして、この審議会の場になっておりますので、今後、届出については、そういったところにも配慮して、図面等でわかりやすく表示していくような指導をしてみたいと思います。

石原会長 さっきのできあがりのイメージ、出してください。

こんな感じだと思うのですが、街並みって、道路側に木を植えることじゃないと思うんですね。このへんにこんな高いタワーマンション型のものを建てて、これで街並みに配慮しているということだと、大阪の街並みって何だという気がして、むしろこんな都心部で、こういう書き方をしないほうが僕はいいと思うんだけどね。これを街並みに配慮されたと言われて、我々も「そうか」と納得したと言われると、何かちょっと辛いなあという感じがします。

大阪の街の真ん中にほど近いところで、こういう高層棟も結構建っているところなので、

「周辺の状況に配慮した」と言うのであれば、それはそれでいいですが、街並みにどう配慮しているかというのは、指針に基づく配慮事項等で記述しなければならない事項になっているんですかね。

事務局 特に強制しているわけではなくて、これはあくまでも設置者が自主的に書いてかれている分でございます。

石原会長 ほかに何かございませんか。ございませんようでしたら、特に駐車場の問題で、住居部分との棲み分け、あるいは混雑の問題とかがないように、設置者のほうでも配慮されるということのようでございますし、「立地法上特に問題はない」ということでご了解をいただけますでしょうか。

審議会委員 (異議なし)

ありがとうございました。それでは、「特に審議会としてこの件について意見を有しない」ということで、取扱をさせていただきます。

続きまして、議題の2番目ですが、「ホームセンターコーナンJR今宮駅前店」の店舗面積の増床等に関する届出内容について、事務局からご説明をお願いいたします。

事務局 「ホームセンターコーナンJR今宮駅前店」の変更について、ご説明いたします。資料2の届出要約書もあわせてご参照をお願いいたします。

「ホームセンターコーナンJR今宮駅前店」の概要について、簡潔にご説明いたします。こちらが、今現在の外観写真でございます。

「ホームセンターコーナンJR今宮駅前店」は、JR大阪環状線今宮駅西側に道路を挟んで隣接しておりまして、用途地域は商業地域でございますが、店舗敷地南側は準工業地域、西側は第二種住居地域に接しております。今回、同一建物内で店舗面積の増床及び敷地内での施設の配置を変更するものです。

資料2の付図3の1階平面図、付図4の2階平面図、付図5の3階平面図にありますとおり、1階店舗面積について 3,179平方メートルに、2階店舗面積について 3,188平方メートルに、3階につきましては新たに 2,266平方メートルをそれぞれ増床し、増床後の店舗面積は合計 8,633平方メートルとなります。こちらが3階現況写真でございます。

駐車場について、こちらが現況写真でございますが、付図2の配置図のとおり、店舗建物南側の駐車場棟1階の収容台数を26台から15台に減少することにより、収容台数は計 123台から 112台への減少となります。収容台数につきましては、現状の駐車場利用実績を考慮するとともに、増床後店舗面積から指針必要駐車台数を算出した結果、86台となり、実質1

1台の減少とはなりますが、十分対応でき得る台数と考えております。

次に、駐輪場についてですが、付図2の配置図のとおり、位置変更を行い、収容台数は313台から317台へ4台の増加となります。

荷捌き施設については、付図3の1階平面図のとおり、店舗建物北側の部分を128平方メートルから32平方メートルに減少することにより、総面積が208平方メートルから112平方メートルに減少いたしますが、計画的な搬入計画により対応が可能と考えております。

廃棄物保管施設については、付図2の配置図と付図3の1階平面図のとおり、建物1階に49立法メートル配置していたものを、建物1階外北側に移設し、30立法メートルに減少するものです。廃棄物につきましては、既存店舗の実績をもとに、店舗面積増床分を勘案した予測排出量21立法メートルに対して、十分な保管容量を確保しています。

その他施設概要等につきましては、資料の2・3ページの参照をお願いします。

今回の変更の際しまして、その影響を考慮すべき事項といたしましては、騒音関係がございます。騒音関係は、資料の5・7ページにありますとおり、発生騒音の予測・評価については、昼夜間の等価騒音レベルについて、それぞれ周囲7カ所（A、B1、B2、C1、C2、D1、D2）において予測し、夜間の最大値レベルについて周辺4方向において予測しておりますが、いずれも環境基準値及び規制基準値を満たしております。こちらが騒音予測地点の写真でございます。

また、本届出に関する大店立地法第7条に基づく住民説明会、届出書の縦覧及び意見書についてですが、説明会は6月23日に開催され、5月12日から9月12日までの4カ月間、届出書の縦覧及び住民等からの意見書の受付を行いました。意見書の提出はなかったところでございます。

なお、本届出につきましては、本市関係局等で構成する「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ております。以上で説明を終わります。

石原会長 何かご質問ございますでしょうか。

店舗面積がかなり増えるけれども、駐車場は減らしても、まだ悠々と必要台数を満たしているということで、たぶん従前が立地法に基づく設置台数の2倍ぐらいの駐車場を持っていたということでしょうね。

貫上委員 資料の付図2と3を拝見いたしますと、従来、荷捌き施設が公道を挟んだ北側の部分に80平方メートルあったのと、それから付図3のほうでは建物内に128平方メートル

あったものを、店舗内のほうをかなり縮小されて32平方メートルにされる。北側のほうはそのままということになりますので、面積的に言いますと、たぶん北側のところで主な作業はされるのかなと思うんです。そうしますと、一般公道が間に入ってますよね。この道路の通行量とか、あるいは運搬に伴って特に交通への影響はないのかどうかというのが、ちょっと気になる点です。

それから、もう1つ、廃棄物の保管庫が、従来は店舗棟の中に49立法メートルあったものが、北側のほうに全部移っている。そういう物の移動によって、交通への影響というのはあまり大したことはないのでしょうか。

事務局 この件につきましては、環境事業局さん、お願いできますでしょうか。

環境事業局 環境事業局業務課の二木と申します。

廃棄物保管施設の場所につきましては、特に具体的に場所の指定はしておりませんで、必要な処理能力を有するスペースを取っていただければいいというのがあくまでも基準です。利用という面では、確かに若干離れることで不便になる部分もあるかもわかりませんが、そのへんは実際にホームセンターコーナンのほうのきっちりした管理の中でやっていただくということでございます。

貫上委員 交通はあまりないですか。

事務局 実際にこちらのほうに行ってみたのですが、そんなに頻繁に車が通っているという状況ではないので、物を動かせる余裕はあるかと思えます。

石原会長 その道路、どれぐらいの大きさの道なんですか。

事務局 ここは確か1車線じゃなかったかと思えます。(写真提示)こういう状態でして、私が見た時には、あまり車は通ってませんでした。

貫上委員 そんなに広くないですね。

事務局 広くはないです。昼間行ったんですけれども、あまり通ってない。

小谷会長代理 ただ、私も気になるのは、物量がどれだけ1日平均して動かされるかわかりませんが、一般公道の歩道を台車がガラガラ動くということで、一般公道を介して搬出・搬入されるというのは、歩道を通行する歩行者と車には十分配慮していただかないといけないのではないですか。レイアウトとしては、本来ならこの建物の中におさまるほうがいいと思いますが、これは街区をまたがっているので、公道を使って一部荷捌きをすることになっているが、本来なら店舗の中の流れのはずなので、周辺の交通に対しては配慮すべきではないかと私は思います。



事務局 その件につきましては、公道を使うということで、設置者に交通への安全の配慮、車をとめることがないように申し伝えておきます。

小谷会長代理 車をとめるということじゃなしに、台車とか、たぶんカーゴ車で動かされると思いますので。

石原会長 これは附帯意見として付けておきましょう。一般道を横断して荷捌き、廃棄物等の運搬が行われるということなので、一般道の交通に負荷をかけないように十分に配慮してほしいという趣旨で、意見を言うておきましょう。

ほかにございませんでしょうか。

河井委員 騒音のことについて、わかるようでしたら教えていただきたいのですが、駐車場出入口のゲート音というか、ブザーですね。鉄道の騒音のほうが大きいかなという気がしなくてもないですが、現状はいかがでしょうか。C1、駐車場の出入口の反対側の住宅で、現状ではそういう問題はあまり起こっていないのかどうか。いかがでしょうか。たぶん駐車場というのはスカスカなので、反対側にも音がよく伝播していくのではないかという気がするんです。LAeq（等価騒音レベル）にすれば、そんなに問題ないと言われるのかもしれませんが、もしかすると気になっておられる方もいらっしゃるかなという気がしますので、わかるようでしたらお願いします。

都市環境局 この店舗の場合は、既存店舗と一緒に、駐車場の計画部分に関しては、いわゆる発券機の「駐車券をお取りください」とかいったものを実測して今回の予測に使っております。実際測定したところ、64dB程度の実測値になっておりまして、現地調査した結果、住宅地にまで影響を及ぼすことはないのかなという実感を得ました。実際に騒音値に基づいて予測した結果、反対のほうにも音はないと考えておりますので、問題はないと考えております。

河井委員 反対側への予測法は難しいと思うんですけどね。かなり計算は大変かなという気がします。

都市環境局 一般的に回折の考え方をういてやっているんですけども。

河井委員 問題ないとは思いますが、現状、そういうブザーがついているわけですよね。

都市環境局 そうです。

河井委員 問題が生じていないかどうかだけ、お聞きしたい。

都市環境局 特に問題が発生しているとか、苦情等が出ているとは聞いておりません。

石原会長 そのほか、ございませんでしょうか。

ございませんようでしたら、「立地法上の問題としては特に意見はない」という形にさせていただきたいと思いますが、先ほど申し上げましたように、一般道を通って物が移動されるということがあるので、それについて十分配慮してほしいということを附帯意見として付けさせていただきたいと思います。附帯意見につきましては、恐縮ですが、文言は私と事務局にお任せいただけますでしょうか。

審議会委員（異議なし）

ありがとうございます。

それでは、3番目でございますが、「梅田阪急ビル」の店舗面積増床等に関する届出内容につきまして、事務局からご説明をお願いいたします。

事務局 「梅田阪急ビル」の変更について、ご説明いたします。資料3の届出要約書もあわせてご参照をお願いいたします。

「梅田阪急ビル」の概要について、簡潔にご説明いたします。「梅田阪急ビル」は、阪急電鉄梅田駅南側と上空通路並びに地下通路で接続されている店舗でございます。用途地域は商業地域でございます。今回、建物を増築し、あわせて駐車場、駐輪場を新たに設けるとともに、荷捌き施設の面積と廃棄物保管施設の容量をそれぞれの位置変更とあわせて増加するものです。

こちらが現況写真、完成予想イメージ図、平面図、立面図です。

今回、変更しようとする事項は、店舗面積の増床等でございます。変更前は、地下2階から地上12階、屋上1階建て、そのうち店舗部分は、地下1階から地上9階の建物を改築し、変更後は、地下2階から地上41階、屋上2階建て、そのうち店舗部分を地下2階から地上15階へ変更するもので、変更後の店舗部分については、資料3の7ページから17ページのとおりとなります。この変更により、店舗面積が5万6,113平方メートルから8万8,970平方メートルへの増床となります。

次に、駐車場について、資料3の18～19ページのとおりですが、こちらがその図面で、店舗東側の阪急グランドビル6階から11階の駐車場199台と、店舗北の阪急梅田駅屋上駐車場で196台、合計395台確保しています。指針の必要台数は395台となっております。

駐車場の自動車出入口は、資料の19ページ記載のとおり、阪急グランドビル駐車場について東側入口1カ所、出口1カ所、阪急梅田駅駐車場について東側入口2カ所、西側に出口1カ所、入口1カ所の計6カ所の出入口が設けられております。

駐輪場については、資料7ページのB2階の平面図のとおり、店舗建物地下2階に240

台設置されています。

荷捌き施設については、資料7ページのB2階平面図のとおり、店舗建物地下2階北側の荷捌き施設1カ所1,869平方メートルを、東側2カ所合計3,210平方メートルに、位置の変更及び面積増加を行うものです。

廃棄物保管施設については、7ページのB2階平面図のとおり、店舗建物地下2階北側及び南側の廃棄物保管施設計302立法メートルを、南側324.1立法メートルに、位置の変更及び容量の増加を行うものです。

騒音関係でございますが、資料22ページにありますとおり、発生騒音の予測・評価については、店舗北側は線路であり、西側は駅及びバスターミナルであることから、店舗東側1カ所と南側1カ所において予測しておりますが、昼間の等価騒音レベル、夜間の等価騒音レベル、夜間の最大値レベルについて、いずれも環境基準値及び規制基準値を満たしております。こちらが騒音予測地点の写真でございます。

廃棄物関係につきましては、本市保管施設の設置要綱に基づく予測排出日量85.51立法メートルに対して、十分な保管容量を確保しています。

また、本届出に関する大店立地法第7条に基づく住民説明会、届出書の縦覧及び意見書についてですが、説明会は6月26日に開催され、5月26日から9月26日までの4カ月間、届出書の縦覧及び住民等からの意見書の受付を行いました。意見書の提出はなかったところでございます。

なお、本届出につきましては、本市関係局等で構成する「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ております。以上で説明を終わります。

石原会長 何かご質問ございますでしょうか。

ここも16階から上はオフィス棟ですよね。その部分の駐車場は予定はされていないのですか。

事務局 こちらは大店立地法からはずれますので、計画調整局さん、お願いします。

計画調整局 計画調整局都市計画課の高山と申します。

今回の駐車場の確保についてですけれども、阪急梅田駅屋上に700台近い駐車場がございまして、その中に130台、阪急グランドビルのほうに将来390台近くの駐車場がつくられますけれども、その中でも320台ぐらい確保しまして、敷地内、敷地外合わせて必要台数を満足するということになっております。

石原会長　こんな駅に直付けのもので、特に商業施設関係で言うと、「そんなに駐車場いらん」と言ってもいいぐらい、駐車場をつくれと言いたくないところなんですね。たぶん大阪市のほうでも、市内に入ってくる交通量を減らそうということから言うと、そんなに駐車場はいらぬということ、附置義務条例のほうでも減らしてきたところですね。

少ないと言うつもりはさらさらないですが、ご説明の中で、要するに商業ビルだけだったらいいですけども、ほかの施設と混在しているということなので、その分と含めて十分だということだけお聞きすれば結構です。

ほかにございませんでしょうか。

審議会委員　（特になし）

それでは、この件につきましては、「審議会として特に意見は有しない」ということで取扱をさせていただきます。ありがとうございました。

以上をもちまして、市長からご依頼のありました新築1件、店舗面積増床等2件についての調査審議を終了させていただきます。特に第2番目の附帯を付けましたものにつきまして、先ほど申し上げましたように、文言についてご一任をいただけたらと思います。

次に、報告事項として「軽微な延刻等」に係る手続状況等につきまして、事務局からご説明をお願いいたします。

事務局　「軽微な延刻等」に係る手続の状況について、ご報告をさせていただきます。

今回、1件のみですが、「なんばパークス」につきまして、荷捌き施設及び廃棄物保管施設の位置変更ということで届出がございました。これにつきましては、特に周囲の生活環境に与える影響も軽微であると判断しまして、審議会での報告事項とさせていただきたいと思っております。以上です。

石原会長　よろしゅうございますか。委員の皆さんから、特に何かございませんでしょうか。

ございませんようでしたら、本日の審議会は、これで終了させていただきます。どうもありがとうございました。

閉　会　　午前11時15分