

## 第 91 回大阪市大規模小売店舗立地審議会

日時：令和 6 年 10 月 28 日

開会 午後 9 時 35 分

○経済戦略局 第 91 回の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、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。本日の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。よろしくお願いたします。

それでは、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 点あります。1 つ目が、次第でございます。2 点目が、配席図。3 点目が、委員名簿をお配りしております。

傍聴者の皆様方へのご案内です。円滑な審議会の運営にご協力をよろしくお願いたします。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様方を、ご紹介させていただきます。

まず、白委員でございます。

○白委員 よろしくお願いたします。

○経済戦略局 続きまして、上田委員でございます。

○上田委員 上田でございます。どうぞよろしくお願いたします。

○経済戦略局 西堀委員でございます。

○西堀委員 西堀でございます。よろしくお願いたします。

○経済戦略局 松尾委員でございます。

○松尾委員 松尾と申します。よろしくお願いたします。

○経済戦略局 本日、4 名の委員の皆様にご出席いただいております。

審議会の委員数は 7 名ですが、現在、4 名のご出席でございますので、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ることを、ご報告申し上げます。

本審議会会長の選出につきましては、審議会規則第 4 条第 1 項に基づきまして、委員の互選により選出することになっております。

会長選出につきましては、委員の皆様方に事前に文書により選出をお願いさせていただき、その結果、会長につきましては、白委員にご就任いただいておりますことをご報告申し上げます。

設置者の出席につきましては、審議会要綱の第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、これからの議題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、議題進行を会長にお願いいたします。会長、どうぞよろしくをお願いいたします。

○白会長 おはようございます。本日、朝早くからお集まりいただきまして、誠にありがとうございます。

私、白が審議会の会長を務めさせていただきますが、会長のご選出を賜りまして心から感謝申し上げます。その責任の重さをひしひしと感じている次第でございますが、どうぞよろしくをお願いいたします。

ではまず、審議会規則第4条第3項により、「会長に事故があるときは、あらかじめ会長の指名する委員へその職務を代理する」とありますので会長代理を指名させていただきたいと思いますが、西堀委員にお願いしたいと思います。

西堀委員、いかがでしょうか。

○西堀委員 はい。承知しました。

○白会長 それでは、西堀委員、委員会代理として、よろしくをお願いいたします。

それでは審議に入りたいと思います。

本日審議する内容は、新設の届出案件3件でございます。

質問・意見は、各案件の説明終了後にお伺いしたいと思います。

それでは、議題①の「(仮称)長原駅前商業施設計画」の新設に関する届出内容等について、説明をお願いいたします。

○設置者 それでは、(仮称)長原駅前商業施設計画の大規模小売店舗立地法の届出事項等の説明を始めたいと思います。前方のプロジェクターに沿って、ご説明をさせていただきます。

まず、前方プロジェクターは、周辺見取図を載せております。

所在地が平野区長吉長原東2丁目442番7他となっております。最寄り駅は、大阪メトロ谷町線長原駅となっております。

周辺見取図の真ん中に、南北に通っております道路が大阪府道2号線、大阪中央環状線となっております。そちらの東側に位置しております。

設置者・施設等の概要についてご説明します。

店舗名称が、（仮称）長原駅前商業施設計画、所在地は先ほどご説明しましたとおりです。  
店舗面積が7,500平方メートル。

設置者がSMFLみらいパートナーズ株式会社と株式会社長谷工コーポレーションとなっております。

小売業者がイオンリテール株式会社、ほか未定となっております。主に販売する物品とし  
まして、食料品及び生活用品等となっております。

用途地域が近隣商業地域。

建物構造が鉄骨造・地上2階。

立地法の届出日が令和6年3月1日。新設予定日が令和7年4月1日となっております。

続きまして、周辺の状況を写真を基にご説明させていただきます。前方プロジェクターの  
写真が、計画地の北東側から計画地を撮影したものとなっております。

続きまして、計画地の北側から東方向に向けて撮影した写真になります。店舗開店時は、  
店舗の北側に歩行者自転車道ができる計画となっております。

続きまして、計画地北側から西方向へ向けて撮影した写真になります。

続きまして、計画地の東側から南方向に向けて撮影した写真になります。計画地側に歩道  
及び横断防止柵があることが確認できるかと思えます。

続きまして、東側の道路から北方向に向けて撮影した写真になります。こちらも計画地側  
に、歩道及び横断防止柵があることが確認できるかと思えます。

続きまして、南側の道路から東に向けて撮影した写真がこちらになります。

続きまして、南側の道路から西方向に向けて撮影した写真がこちらになります。

続きまして、西側の道路から南方向に向けて撮影した写真になります。写真に写っており  
ますが、大阪メトロ谷町線長原駅の出入口①となります。

西側道路から北方向に向けて撮影した写真になります。こちらの出入口が大阪メトロ谷町  
線長原駅の出入口②となっております。

それでは、続きまして、建物の平面図、配置図等をご説明させていただきます。

1階の平面図になります。図面の赤い部分が店舗面積となっております、1階の店舗面  
積が3,182平方メートルとなっております。

続きまして、2階の平面図になります。こちらも赤い部分が店舗面積となっております、  
2階で4,318平方メートル、店舗面積の合計が7,500平方メートルとなっております。

続きまして、建物配置図になります。まず、建物配置図の黄色い部分が駐輪場となってお

りまして、計画施設の南側の駐輪場の部分は、ピロティ式となっております。駐輪場は届出台数 154 台、うち原付が 8 台となっております。届出台数は、自転車駐車場の附置に関する条例の附置義務台数より算出してしております。駅直近のため、必要台数より多くを確保する計画となっております。

続きまして、荷さばき施設につきましては、計画地の東側、緑の部分になりまして 60 平方メートルの計画です。

廃棄物等の保管施設が紫の部分で、建物内東側になります。合計で 46.7 立方メートルの計画となっております。

自動二輪車駐車場は計画地の北西側になりまして、ピンク色で載っている部分でございます。5 台の計画です。

駐車場につきましては、計画地南側にスロープがございまして、ここに登って屋上の駐車場に駐車するという計画になります。

前方プロジェクターが屋上の平面図でございます。青い部分が駐車マスとなっております。届出台数は 43 台、施設全体で 147 台の計画となっております。必要駐車台数につきましては、大規模小売店舗立地法の指針による算出から求めておりまして、今回の計画ですと 43 台となります。必要駐車台数が 43 台、届出台数が 43 台で、全体の収容台数としては 147 台ございますので、指針値を満たす計画となっております。

施設の配置に関する事項について、まとめをしております。駐車場の届出台数が 43 台、全体収容台数が 147 台。自動二輪車が 5 台、駐輪場の届出収容台数が 154 台、原付が 8 台、全体収容台数が 653 台、うち原付が 10 台、荷さばき施設の面積が 60 平方メートル、廃棄物等の保管施設の容量が 46.7 立方メートルとなっております。

続きまして、施設の運営方法に関する事項になります。

小売業者の開店時刻が午前 7 時、閉店時刻が午後 11 時。駐車場の利用時間帯が午前 6 時 30 分から午後 11 時 30 分。駐車場の出入口の数及び位置が合計で 3 か所、出入口が 1 か所、入口が 1 か所、出口が 1 か所となっております。

荷さばき施設の使用時間が、午前 6 時から午後 9 時の計画となっております。

続きまして、計画地の出入口に関するご説明になります。現場の写真を基に説明をさせていただきます。

こちらの写真は建物西側から東向きに撮影したものでございまして、まず、計画地西側の入口及び出口の説明になります。赤い矢印が来店、青い矢印が退店となっております。府道

2号線、大阪中央環状線から左折で入庫、左折で出庫という計画になっております。搬入車両もこちらの出入口を通過して入出庫をいたします。

続きまして、計画地、東側市道側の出入口になります。こちらは建物東から西向きに向けて撮影をしたものでございます。赤い矢印が来店、青い矢印が退店となっております。こちらも左折での入庫、左折での出庫を計画しております。

続きまして、自動車の来退店経路と交通の検討結果の説明になります。

前方プロジェクターの緑の丸が交通量の調査地点となっております。

赤い矢印が来店経路になりまして、来店経路についてご説明をさせていただきます。

まず、北方面のゾーン1につきましては、府道2号線を南進し、府道の西側の入口から左折で入庫する計画です。

続きまして、東方面のゾーン2につきましては、南側の市道を西進し、市道の出入口から左折で入庫する計画です。

南東方面のゾーン3につきましては、先ほどゾーン2とは違う南側の市道を北進しまして、市道出入口から左折で入庫する計画となっております。

南方面のゾーン4につきましては、図面上だと、地点1-1から右折ができそうに見えるんですけども、こちらの地点1-1の右折は、高速の下り口のみ右折になっておりますので、府道2号線をそのまま北に上がっていただいて、地点2-1、2-2を通過して、府道側の入口に進んで入庫する計画になります。

西方面のゾーン5につきましては、南側の市道を東進しまして、市道の出入口から左折で入庫する計画です。

ゾーン6及びゾーン7は、西方面の計画時、直近の方の経路をイメージしておりまして、北側の市道を東進しまして、府道2号線を南進しまして、府道の入口から左折で入庫する経路を計画しております。

続きまして、退店の経路になります。

こちらは青い矢印になりまして、ゾーン1及びゾーン7につきましては、計画地東側の市道の出入口を左折で出庫して、北に進んでいただいて、各方面に帰っていただく経路になります。

ゾーン2及びゾーン3につきましては、西側の府道の出口から左折で出庫し、地点1-2を左折して、各方面に帰っていただく経路になります。

南方面のゾーン4につきましては、同じく府道の出口から左折で出庫して、南進する計画

になります。

西方面と西方面の直近のゾーン5、6につきましては、こちら西側の府道の出口から出庫しますと、そのまま右折レーンに入ることができない構造になっておりますので、東側の市道の出入口から左折で出庫し、北に進んでいただいて府道2号線をそこから南進して、各方面に帰っていただく経路になります。

交通の検討結果は、前方のプロジェクトの右上の表に記載をしております。開店後の交差点需要率は、平日、休日ともに全ての時点で0.9以下であることを確認しております。

続きまして、騒音に関する事項になります。

騒音の発生源となる設備の稼働時間でございます。空調室外機が午前6時30分、午後11時30分。送風機が午前6時30分、午後11時30分。一部24時間の計画です。外調機が午前6時30分から午後11時30分。冷凍室外機が24時間の計画です。

続きまして、騒音の予測地点につきまして、写真を基に説明をさせていただきます。

まず、北側の予測地点A1でございます。計画地北側の14階建ての集合住宅になります。最も影響ある高さは、昼夜ともに14階となっております。

続きまして、A2になります。同じく北側の14階建ての集合住宅で、最も影響ある高さは、昼夜ともに14階となっております。

次に、A3になります。計画地北側の3階建ての保育施設になります。最も影響ある高さは、昼夜ともに3階となっております。

続きまして、東側の予測地点B1になります。計画地東側の空地で建物建設予定地となっております。最も影響ある高さは、昼間が13階、夜が11階となっております。

東側のB2になります。計画地東側の8階の建物に、集合住宅になります。最も影響ある高さは、昼間が6階、夜間が7階となっております。

続きまして、南側の予測地点Cとなっております。計画地南側の2階建てのクリニックでございます。最も影響ある高さは、昼夜ともに2階となっております。

西側の予測地点D1でございます。計画地西側の9階建ての集合住宅です。最も影響ある高さは、昼夜ともに9階としております。

最後、D2になります。5階建ての集合住宅になっておりまして、最も影響ある高さは、昼夜とも5階となっております。

それでは、騒音の予測結果になります。

前方プロジェクトのほうは、昼間の等価騒音レベルの予測結果を示しております。昼間

の時間帯は午前6時から午後10時になりまして、環境基準はC地点を除いて55デシベル、C地点は60デシベルとなっております。全ての地点で環境基準を満たす結果となっております。

続きまして、夜間の等価騒音レベルの予測結果になります。

夜間の時間帯は、午後10時から翌午前6時でございます。環境基準はC地点を除いて45デシベル、C地点が50デシベルとなっております。全ての地点で環境基準を満たす結果となっております。

続きまして、夜間の最大値の予測結果です。

夜間の時間帯は騒音規制法に基づきまして、午後9時から翌午前6時となっております。夜間の規制基準は全ての時点で55デシベルとなっております。予測地点の高さは、最も影響の大きい音源と予測高さを直線距離で結んだ敷地境界線上となっております。全ての地点で規制基準を満たす結果となっております。

最後に廃棄物につきまして、大規模小売店舗立地法の指針に基づく必要保管容量を確保する計画となっております。また、大阪市の要綱による廃棄物等の排出予測量及び保管施設の必要面積も確保する計画となっております。

説明は以上になります。ご清聴のほどありがとうございました。

○経済戦略局　それでは引き続きまして事務局のほうより、本届出に関する縦覧、住民意見等意見書の受付状況及び本市意見案の検討状況について、ご説明させていただきます。

令和6年3月15日から令和6年7月16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、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。

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、より一層の配慮を行うよう努められたい。

5つ目といたしまして、店舗北側は自転車歩行者専用道路となり、当該道路部への放置駐輪の懸念があるため、敷地外（道路等）への放置駐輪が発生しないよう啓発や管理の徹底に努められたい。

以上、5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。

事務局としては、以上です。

○白会長　それでは、ただいまのご説明を踏まえて、皆様のご審議を賜りたいと存じます。また、事務局、設置者からも適宜お答えいただければと存じます。よろしく願いいたします。

委員の先生方、何かご質問等がありましたら、よろしくお願いします。どうぞ。

○西堀委員　ご説明ありがとうございました。交通に関して確認したいことがございます。

スライドでいいますと17枚目ですね、自動車分担率の設定についてなんですけれども、こちら商業地区を適用されての5パーセントということかと思えますけれども、確かに近隣商業地区ということではあるんですが、周辺状況を考えますと、商業地区を適用することが果たしていいのかどうかというの、ちょっと疑問としてございます。

恐らくそれもあってかとは思いますが、駐車場の届出台数43台に対して、全体収容台数を147台に設定されているということかなと勝手ながら理解をいたしました。そこまでは、そういう想定でいいのかどうかということも聞けたらと思うんですけども、そこから先の話で、今、経路上の来退店経路ですね、43台で計算されているかと思うんですけども、147台で計算しなくていいのかどうかというところが、ちょっと疑問としてございます。

加えて、経路の設定について、幾つかちょっと気になる場所がありますので確認させていただきたいんですけども、まず、ゾーニングですね、北側のゾーン1が、かなり北が広範囲に広がっているんですけども、これ全て府道2号線を経由するという設定になっているんですが、恐らくゾーン1の東側の地域の方々は、府道2号線じゃなくて店舗東側の道路から来るのではないかと想定されるということですか、あとゾーン4に関しましても、府道2号でわざわざ地点1、2の迂回をするような経路じゃなくて、早めに府道2号線よりも東側

に出て、ゾーン3からの経路と同じようなルートを通るんでないかということがちょっと想定されましたので、そのあたりどのように考えられたかということと、加えて、先ほどの届出台数43台に対して147台の確保されているということから考えますと、3倍程度の交通が流れるということも考えられるのかなというふうに認識をしておりますが、もしもそういった場合に、先ほど申し上げたようなゾーン1の東側、あるいはゾーン4の東側の地域の方々が、府道2号ではなくて東側の細街路等を経由された場合に、地点3などの交通がかなり輻輳（ふくそう）するということが想定されますので、そのあたりどのように考えられたかということをお聞かせいただければと思います。まずは、以上でございます。

○白会長　ありがとうございます。それでは、設置者様から答えていただければと思いますが。

○設置者　ご質問ありがとうございます。まず、来退店の必要駐車台数の設定につきまして、ご指摘のほうは商業系ということで、今、必要駐車台数が43台ということですが、それ以上が多く来るのではないかとご指摘かと思えます。

駐車台数につきましては、駅近ということになりますので、実は今までの商業施設の計画としましては、こういった駅近の場合、車での来客というよりも自転車での来客のほうはかなり多くなっておりまして、実は自転車のほうもかなり、車のほうも念のために届出台数よりも多い台数を確保しておるんですけども、それ以上に駐輪場の台数というのを多く確保しております。ですので、どちらかというところ、こちらの店舗は車での来店というよりは自転車での来店というのが多いのではないかと、今までの経験則も踏まえまして、そういったところで自転車を多くしております。

そして、来店の台数なんですけれども、先ほど、私のご説明が足りず申し訳ございません。駐車場の台数が43台ということで、発生交通量がピーク1時間で43台ということでおっしゃられたと思うんですけども、大規模小売店舗立地法の計算によりますと、ピーク1時間台数というのが37台というものになっております。この37台が各方面のどこから来るかということで、それぞれをゾーンに振り分けて、検討した結果となっております。

おっしゃるとおり、必ずしもこの事業者の側で想定した経路で来られるとはちょっと限らないというのは、重々認識はしております。なので開店時とか、特に万全の状態をもって交通の配慮、出入口に交通整理員を適宜配置するなど、そういったところでちょっと対策というのをしていきたいとは思っております。

最後に、地点3の輻輳につきましても、こちら実はこの南側の道路というのが、時間帯

によっては、今の時点でもちょっと車が渋滞したりとかして、一部渋滞したりということは確認はしておりますので、こちらは特にちょっと重点的に様子を見て、迂回の経路があるのかというところはあるんですけども、ちょっと様子を見まして交通のほうでご迷惑をかけないように検討していきたいと思っております。

回答としては、以上になります。

○西堀委員　ありがとうございます。経験則も使いながらいろいろ設定されているということですけども、この平野区の中央環状線沿道で、ほかにはないかもしれませんが、この地域ですね、特に大阪市の沿線部ということもあって、大阪市の条件がそのまま適用できるかどうかというところも1つ疑問があるのと、加えて大阪市内、あるいは府下でも屈指の幹線道路の沿道であるということを考えますと、そういうことを考慮したほうがよかったかなというふうなことも思うわけなんです。私も交通専門ということで、パーソントリップ調査のデータなんか見ますと、平野区に買物に来るような人の自動車分担率は10パーセントぐらいを超えているという状況でもありました。147台という台数自体は十数パーセントであれば、駐車場の容量としては確保できるかなとは思いますが、先ほど申し上げたように中央環状線が屈指の幹線道路であるということと、特にここは近畿道の乗り口も地点1、南側に乗り口があるために、直進がたしか2車だけになると。もしも、店舗入口で車が並ぶということになれば、直進1車で処理することになってしまうということもありますので、そのあたりが心配なところでございます。

大阪市さんの付帯意見でもありますように、①のところかと思えますけども、現地の状況ですね、地点3も含めてになるかと思えますが、状況を見ながら、もしも問題が発生しましたら、必要な対策を取っていただけるようお願いできればと思います。以上でございます。

○白会長　それでは、委員の皆様からほかのご意見等がございましたら、よろしく願います。

お願いします。

○上田委員　駐輪場のことなんですけれども、ここ非常に便利なところで、もちろん駅直結で徒歩の方もいらっしゃると思うんですけども、駐輪場、やはりたくさん設けておられるということで、駅近なんで止めたいなっていう気持ちになる住民の方もいらっしゃると思うんですが、その辺の対策というのは具体的に何か考えておられますか、放置自転車の懸念とかです。

○設置者　ご質問ありがとうございます。回答させていただきます。

駐輪場につきましては、現在、有料の駐輪場というのを計画しておりますので、そういったところで、なるべく店舗利用というところで、駐輪場のほうを制限できるのではないかと  
いうふうには考えております。

○上田委員 店舗利用だと、何か割引というか、そういったものが。

○設置者 一応お買物していただいた方は何時間無料とか、料金設定はまた今から検討にはなるのですけれども。周辺に駅利用の従前たる自転車で来られる方もいらっしゃるって、公共の駐輪場もごございますので、それとかぶらないようにさせていただくと、この施設を使  
っていただくお客様に止めていただく駐輪場だと思っておりますので、またお客様にそうい  
った駐輪場の利用負担というのは考えておりませんので、実質、買物をしていただければ、  
ほとんど無料になるような形を想定、設定していこうと思っております。

課金しますので、ずっと止めているとその分お金がかかってしまうということもございま  
すので、あまりにも止めていかれる方が多いようだったら、またそのあたり対策を考えてい  
きたいなというふうには考えております。

○上田委員 ふだん、通勤で止めていかれる方とかというのを排除するということまで  
はいかないということですね。

○設置者 基本は想定はしてないんですけど。

○上田委員 想定はされてないってことですか。

○設置者 はい。

○白会長 それでよろしいでしょうか。

○上田委員 すみません、単純に先ほどの来店経路のことなんですけれども、ゾーン4か  
ら北進してきて中間を左折で入るということで、右折をしたところ、Uターンのイメージな  
んでしょうか。

○設置者 そうですね。地点2-1、2-2というところ、信号が2つある形状になって  
おりますので、Uターンというよりは、右折をして、その後、2-1と2-2の間の通路  
がありますので、そこでまた待つて、また右折をしてという。

○上田委員 分かりました。ありがとうございます。

○白会長 ありがとうございます。ほかの委員の皆様からは、いかがでしょうか。

どうぞ。よろしく申し上げます。

○四辻委員 よろしいですか。遅れて来たのに申し訳ありません。B1のところは少しだ  
け気になっておりまして、ここはまだ建物が建設されていない空地の状態ということすけ

れども、ここの場所を拝見すると、夜間の等価騒音レベルが環境基準と同じ 45 というふうに予想されておりますけど、ここ人が今住んでいない以上、恐らく意見も出ないのかなと思うんですけども、今後、マンションが建って入居された後、恐らく利便性を取られる方のほうが多いと思いますけれども、「うるさい」と言う方もいらっしゃる可能性が出てくるかなと思ひまして、そのような場合に、苦情とか発生した場合は適切に対応しますというふうに書いておりますけれども、これまでの対応実績とかってどんな感じなのかというのをあれば、お聞かせいただきたいなと思ひまして。

○設置者 質問ありがとうございます。s ちょうど図面のB-1になっているところ、こちらはもともと大阪市さんの市営住宅の跡地ということで、同時にプロポーザルが出てまして、それに弊社等含む5社で、B-1につきましては、弊社の設計施工の立場で実は入ってまして、今回の計画地は設置者ということで両方に携わってまして、計画自体は当初から、マンション側の事業者も、もちろんお客さんも含めて、今後もこういう形で建つよということも考えて設置をしてるので、当然それをご理解いただいた方には購入いただくような説明に、まずなってきます。

あと、計画自体は実は確認認可まで下ろしてるので別の資料で分かるんですけど、西側のこの間の道路のところにつきましては、エントランスというか歩行者とか、そういうところのだけの機能になってまして、住工もちろん一部あるので、そういうところの案内・対策というのは、事業者全体で責任を持ってご説明できるのかなというところと、一応ちょっと付け加えますと、ちょうどその隣の敷地と本件の北側に大阪市さんの整備される自転車歩行者専用通路ですね、この間にも一応今、警察さんと協議をしまして、最終的には横断歩道の設置をお願いしたいということで、事業者側としてはお願いをしまして、当然、最終的にはマンションができてからの設置になるんですけど、おおむねの方向性の事前協議としては、これは設置必要でしょうねというご回答はいただいているので、その辺も含めて、安全対策を取っていききたいなというところで考えてます。

○四辻委員 分かりました。気になるところを回答いただけたので、大丈夫です。ありがとうございます。

○白会長 ありがとうございます。

いかがでしょうか。お願いします。

○松尾委員 私から2点ございまして、歩行者自転車の動線のお話と緑地のお話を、今日の、例えば資料のほうは 15 ページ目になっているんですけども、配置図の部分で2つと

も確認できるかなと思うんですが、今のところ、まず歩行者自転車の動線のほうなんですけれども、これ南側といいますか南西側のところに1つ、私は確認しているんですけども、これ長原駅出入口や北側にあるマンションのほうがございまして、こういった方たちの一般的な出入りのことを考えますと、北側のその駅の周辺から入って来られるのかどうかっていう部分が少し気になっておまして、このオレンジの枠1つになってはいますが、その辺の動線って、どういう想定でいらっしゃるのかといいますか、このあたりがもし分かれば教えていただければと思います。

○設置者 本来は、歩行者の専用通路みたいな形になっておまして、駅のちょうど地下鉄を地上に上がる出入りが、敷地の南西の角と北西の角のところに2か所あるような形になっておまして、現状は一旦歩道に出ていただいて、ぐるっと回ってくるような形にはなっておりますけれども、直接出入りができないかという話は、今はどうですかね。

○設置者 この北側整備のほうも、実は最初のプロポーザルのほうで、大阪市さんの代わりに事業者で整備するというところで、実はちょうど今、最後の図面と合意書を締結しようとしてるところで、大きな方向性はもう当初のプロポーザルが出てるんですけども、これ約5メートルの幅員がありまして、そのうちの店舗側の南側に歩行者、北側に自転車通路という2.5メートルずつ設けてくださいというようなところで、一応そこからも直接、例えば、当該地の北側の駐輪場には入れるような形にはしておまして、もちろんそのほうが都合上利用もしやすいでしょうし、こちらの駐輪場は先ほどもありましたけども、有料という対応なんで、放置とかされないような形と、もちろん店舗が始まりましたら、お店の方もいらっしゃるんで、何かトラブルとか、そういう放置自転車とかあった場合の維持管理も含めて事業者で対応していくような合意書になってますので、そういう形で、多分この北側を結構使われる方も多いと思うので、単純に通過される方と、この店舗に入る方はこの北側から幾つか入れるような動線も、一応設ける計画は考えております。

○松尾委員 多分、恐らく店舗のメインの入口は西側の一番上部の黒の三角印で書いてある、多分入口だと理解しているんですけども。皆さんそこに向かって北側から入って来られるようなイメージですかね。

○設置者 北側から入られる方がいらっしゃったら、駐輪場に止めていただいて、この黒三角もちょっと最終、メインの入口はこの真ん中の黒三角になるんですけども。

○松尾委員 ああ、真ん中のほうの。

○設置者 そうですね。

○松尾委員　そこから入られて。

○設置者　こちらに止めていただいて、その後、歩いて入っていただくような形になると思います。

○松尾委員　すみません。真ん中というのは。

○設置者　この、ここが。

○松尾委員　なるほど。理解しました。

その状態で、2つ目の緑地のお話のことなんですけれども、もしその北側からの動線が多い場合に、今の北側のところの緑地がどういうふうに配置されるかというところはあんまり、高木なのか、中木なのか、芝生なのかっていったところがまだ分からないんですけれども、どちらかという、動線を邪魔してるような形で配置されているようなイメージがありますので、歩行者動線を、むしろきちんと通してあげて、その邪魔にならない形で緑地はぜひ配置していただければなとは思っておりますので、そのあたりもう少し緑地の配置のところは、動線を複雑にさせない配置がよろしいのではないかなといったところが1つ、北側の部分のところは気になりました。

あわせて、北側の、先ほど大阪市さんからのご意見のところ、駐輪場の少しはみ出してしまうんじゃないかっていうご意見があったのと、北側なのでここに緑地というのも難しいのかなと思うんですが、何かそういう緑を的確に配置することによって、そうやって駐輪場の自転車がすごいあふれ出してしまうところを、そういうところで緩和できないかなっていったところも考えられますが、これは一意見として、ここで言わせていただければなと思っております。

なので、少しその北側の緑地の配置のところは、もう少し検討が、歩行者動線のところももう少しはっきりしたところで、あわせて計画されたほうがいいのではないかなと思っておりますが、そのあたりはいかがでしょうか。

○設置者　ご指摘いただけてる、北側の歩行者動線というのは、ここからの動線ということですかね。

○松尾委員　そこからのが多いというお話だったので。

○設置者　基本、今、ご説明もしましたけど、こちらとか、ところどころに間が開いてまして、駐輪場とか歩行者が入れるようには10メートルピッチぐらいで開いている状況になります。歩行者自身も、このまま通ることはできることになってます。

あと、このお店に入るのはこういう形でそれぞれに入っていくということになります。植

栽自身もこういう形をしてますけど、一応その動線に対して、要は地下鉄から出てきた人もこういうふうに行けるように、そんなに障害になるような配置をしている想定ではございませんので。

○松尾委員　例えば、その図面の北側に、1つ塊が大きくありますね。その下に円が2つ配置されてますね。地下鉄から、もし入られた場合に、その下のこの矢印の最短距離のことを考えますと、結構、阻害してるなというところがありまして、基本、結構、人って、やっぱり最短経路を通りがちになってしまうので、例えば芝なんかを置いてしまうと、やっぱりその芝の上を通ってしまっ、結局、芝が育たないみたいなことがありますので。

○設置者　基本的に植栽は、低木と高木、中木を合わせて植えておりますので、単独でこの塊が芝生ということはございません。大阪市さんと大阪府さんの緑化基準を満たすために、今回敷地が大きいもので限られた建物を最大限確保してますので、要は植栽が設ける箇所は、メインはこちらになっておりますので、こちらで配置させていただいてます。

○松尾委員　量も大変配慮いただいているんですけども、この図面を見た感じだと、最短の歩行者道路の動線に沿った形になってるのかなっていうのが、少し図面を見た限りだと、というところがあるので、そのあたりが少し気になったかなと思っております。

○設置者　ちょっと配慮だけ考えさせていただきます。

○松尾委員　よろしく願いいたします。

○白会長　ほかはございませんか。

　　お願いします。

○西堀委員　この図面で幾つか確認させていただきたいんですけども、まず東側、この赤い線が店舗敷地なんですけども、ちょうど下に見える市道瓜破長吉線の、ちょっと盲腸のようなところがあります。これは今現状、歩道だと思うんですけど、民地を歩道として使ってるという認識でしょうか。

○設置者　そうですね、ここも含めて民地内歩道という形で歩道整備を改めてさせていただいて、最終的にも歩道のまま使うという計画となっております。

○西堀委員　ありがとうございます。ちなみに幅員って何メートルぐらいですか。

○設置者　この細い部分ですか。

○西堀委員　はい。もともと公道じゃないところを歩道に確保していただいているので、非常に高い要求をすることは難しいかと思うんですけども。

○設置者 約2.5メートルです。基本的に、地区計画及び土地区画整理もかかっておりますので、その整備の中で東側の歩道整備というか、その規制を受けております。

○西堀委員 分かりました。自転車は、基本的には車道走行ということですね。

○設置者 そういうことになります。

○西堀委員 なので、店舗の南側にも駐輪場がありますけれども、そこへの出入りは、どこからなるんですかね。例えば東側から自転車で来た場合に、乗入れ口がそのあたりにあるということですかね。

○設置者 こちらから入ったらどう入っていくねんというところだと思うんですけど。

○西堀委員 はい。

○設置者 ここに2.5メートルの通路を設けております。これも地区計画のところでは壁面後退2.5メートルというのがありますので、プロポーザルのときから、ここの歩道というか通路を通れるようには計画しておりますので、自転車もこちらから入って、ここの駐輪場に入れていただく、ここに並べていただくという形で止めていただいた方に、こういう形でお店のほうに行っていただくという計画になっております。

○西堀委員 東側の市道から店舗に入ってくる経路、そこに今は柵が写真で見えていたんですけども、そこは切れてるってということですかね。

○設置者 駐車場の出入口のところは切れてます。

○西堀委員 そうか、そうか。ここ、駐車場。

○設置者 人と自転車は歩道を通ってもらって、ここを入れていただく。

○西堀委員 だから、自転車は南側の市道から歩道のところを通る、押していただいて。

○設置者 押していただいてか、ちょっと危ないかもしれませんが、分からないですけども、ここを回ってもらう、車両出入口、横断防止柵が切れてるところから入っていただくことになるかと思えます。想定も歩道を通っていただくということですね。

○西堀委員 分かりました。北側の駐輪場に関しては、先ほどもご説明あったとおりで、北側の道路の中央道からも行き来ができるということですね。

○設置者 そうですね。

○西堀委員 分かりました。あと、地下鉄の入口なんですけれども、地元説明の中で、要望といいましょうか意見が出ていて、最終的に店舗側に出入りできるような形状になるということなんですか。

○設置者 そうですね。これも大阪メトロさんとも協議は重ねてまして、今現状は、一

且西側の歩道に出ていただくんですけど、それも開口させていただいて、店舗のオープンとともに、その直接上がっていただけるような。北側であれば、先ほど多目的空地のところに出ていただくような形で、これ両方とも2つ出入口がありますが、両方ともそういう形のしつらえで、今、協議させていただいています。

○西堀委員 分かりました。最後ですけれども、東側の車の出入口、基本的に左折出庫になると思うんですけども、これ、もしも右側に出てしまうと、先ほどもお話があった地点3に出てしまうことになりまして、先ほどもあったちょっと混雑しているという状況もありましたので、左折出庫を徹底していただくように、案内をしていただけたらと思います。

以上でございます。

○白会長 ほかにはございませんか。大丈夫ですかね。

それでは、本案件につきまして委員の皆様からご意見等をいただきましたが、届出上は法の趣旨に沿い、指針を踏まえた内容となっております。よって、当審議会としては、大規模小売店舗立地法第8条第4項の規定による意見については述べないこととし、事務局から説明のあった付帯意見について5点を申し添えたいと存じますが、異議ございませんでしょうか。

○各委員 (委員から「異議なし」の声)

○白会長 ありがとうございます。異議なしの声がありましたので、議題①は「当審議会における意見を有しない」ものとし、付帯意見5点を申し添えることといたします。

それでは、次の案件に移りたいと思いますので、設置者の交代をお願いいたします。

○白会長 続きまして、議題②「三先複合店舗」の新設に関する届出内容等について、説明をお願いいたします。

○設置者 それでは、三先複合店舗新設の届出の説明をさせていただきます。お手元の資料と、映します映像を基に順次進めてまいりたいと思います。

まず、この図面をご覧ください。計画地の場所が書いてございます。大阪市の港区でございまして、緑色で丸を記してところが計画地でございます。こちらは中央線の朝潮橋の地下鉄の駅から大体180メートルぐらい、南東側に下がったところでございます。ここに172号がありますけども、これよりまださらに南に下がったところになります、場所はこちらなんですけども。

もう1枚、次めくりますと、店舗の名称、三先複合店舗という名前です。場所はここに書いてございますが、店舗面積は2,000平方メートルございまして、設置者は関電不動産開発

株式会社でございます。

小売業者がサンディとほか2店舗となっておりますけれども、サンディは食品スーパーでございますが、それ以外に100円ショップのダイソーとドラッグストアのキリン堂が入る予定になってございます。

あと、用途地域でございますが、第二種中高層住居専用地域でございます。

建物の構造については、こちらに記載をしておっておりますが、建物は2棟敷地内に建てまして、1つが2階建て、1つは1階平家建てになるという予定でございます。

届出年月日は、こちらに書いてます、3月1日に届けております。新設の予定日は11月の下旬頃を、今考えておるところでございます。

計画地の周辺の状況でございますが、これ計画地の、この図面の左側にちょっと八の字のようなひょうたんのような形をした斜線の入ったところが計画地なんですけれども、この計画地は北面と西面と南東面の3面に面しております。

今、この北面のところの赤く書いてるところが、東から西のほうに向かって撮影しているところでございます。こちらの道路、この写真で言いますと、この左側の工事のフェンスが建っているところ、こちらが計画地になってまして、ここの道路でございますが約8メートルの道路なんですけど、こちらから手前から向こう向きの一方通行の道路になってございます。計画地の向かいには、住宅が張り付いているというところがございます。

その次のページに行きます。

今度は先ほどのこちらから見てたものを、反対側から見たところでございます。右側が計画地でございます。これは向こうからこちらに向かつての一方通行の道路になってまして、ここに「止まれ」の停止線がございます。

さらにその次、今度は計画地のこの角のところからこちら向き、ここは両側に歩道があって、真ん中に4メートルの車道があって、ここは奥から手前に向かつての一方通行道路になってございます。こちらの図面で言いますと、こう向きの一方通行になってございます。

さらに、次に行きます。その先のこの角からこちらを向いたものがこちらでございます。両側の歩道があって、4メートルの一方通行の道路です。これをさらに右側を向いたものがこちらです。ここは歩道がないですけども、4メートルの道路があるというところなんです。

さらにめくりますと、こちら。こちら側の道路は、片側1車線の道路ですが、歩道があって車道があって、また歩道があると。5メートルの歩道と、こちら側が7メートルがあって、こちら3メートルの歩道があるというところがございます。この左側に、また後で出入口の

ところで話をしますが、ここに工事のフェンスの開いてるところがありますが、ここが出入口になるところでございます。

さらにめくります。今度は反対側から見たところですが、こちらの右側が計画地で、こちら側に5メートルの歩道があるというところでございます。

さらにめくります。今度は配置計画でございまして、お手元の届出書の配置図も一緒に見てもらえたらと思います。

これはこちらが北になってますが、朝潮橋駅がこの上のほうになります。敷地境界がこのひょうたんのような形になっていて、建物は2棟建てると言いましたが、こちら側サンディと書いてるのがサンディ棟、こちらが2階建てでございまして。

その次のページでまた説明しますが、1階にサンディが入って、上に100円ショップのダイソーが入る予定です。

こちら側の、右側のこの棟は未定と書いてますが、ここにドラッグストアの麒麟堂です。これは1階平家建てでございまして。

それぞれサンディが650平方メートル、こちら側の麒麟堂は827平方メートルでございまして。

あと、前が平面・自走式の駐車場になってございます。駐車台数は65台でございまして。ちょっと分かりづらいですが、赤く書いたところ、これが駐輪場でございまして、駐輪場は原付合わせて126台を設ける予定でございまして。

さらにめくります。2階と言いましたが、こちら側だけが2階建てになってまして、ここにダイソーが入ると。このダイソーの売り場は523平方メートルで、先ほどの3店舗全部合わせますと、2,000平方メートルになります。

次、めくります。

荷さばき施設とかごみの保管庫の場所でございますが、荷さばき施設は赤く書いたところで、まず、サンディ側のほうの棟がこちらでございまして。ここで荷物を下ろしたいというふうに考えてます。麒麟堂側はこちら側が荷さばき施設になってございまして。それぞれ面積を書いてございまして。

ごみの保管庫ですが、荷さばき施設の横に青く書いたところがございまして、サンディ棟の廃棄物保管施設は、こちら2か所ございまして。こちら側に1か所、こちら側に容積を書いてございまして、容積は見ていただければと思います。

続いて、配置に関するものの、先ほども図面の中でも言いましたが、65台の駐車台数、

自動二輪が1台、駐輪場が126台、荷さばき施設が両方合わせて64平方メートル、廃棄物保管施設は合計しますと16.4立方メートルでございます。

次に、運用面のところでございます。

まず、営業時間でございますが、サンディが朝の9時から夜の8時30分までの営業を考えております。未定物販①というのがキリン堂でございまして、キリン堂が朝の9時から10時。百均のほうは、サンディと同じく9時から夜の8時30分までの予定です。

荷物の駐車場の利用時間帯は8時30分から10時30分までを考えております。

駐車場の出入口は北側に出入口専用、南側には出入口1か所ということで、これ後で図面でも説明します。荷さばき施設の利用時間帯は6時から夜の9時、21時までの予定でございます。

次、出入口でございますけども、これが北側の入口専用の出入口でございます。場所はどこかという、こちらでございます。こちらの一方通行道路のここに入口専用を設けたいというふうに考えております。写真で見てもらいますと、こちらでございます。先ほど言った8メートルの一方通行道路に、こちらからこう入っていただくための、ここが入口でございます。

続いて、南側のほうの出入口はこちらです。南側はこちらに出入口を、これはインとアウトできる出入口でございまして、こちらに設けたいと考えております。場所は先ほども言ったように、ここが出入口になるところでございます。

この場所ですけども、もともと何があったかと言いますと、関西電力の社宅があったところでございます。以前も出入口、実はほぼ同じところですけども、前の出入口はここにあったのかな、この敷地境界ぎりぎりのところに出入口がございました。あともう一つ、こちらにも出入口があったんですけども、それをちょっと移設させることになるということです。

続いて、駐車場の必要駐車台数ですけども、立地法の指針で計算しますと65台になるということで、その指針を満たす65台を設ける予定にしております。

次、交通の案内経路などでございますが、赤色が来店、水色が退店経路でございます。まず北から来る車につきましては、地点1を經由しまして、地点2で曲がってもらって、入口専用から入っていただくという、今は案内を考えております。

南から来る車については、こちらからこう入ってもらうということを考えてます。帰る車でございますが、帰る車は出口がこの1か所でございますので、こちらから左折で出庫いただいて、それぞれに帰っていただくというような、今は案内を考えております。それぞれ地

点1と地点3については信号がございますので、交差点の需要率を計算した結果が、こちらに示すとおりでございます。こちらはどちらも0.9を下回っております。

続いて、騒音に関することでございます。

音源となる設備の稼働時間を記載しております。空調用室外機につきましては、サンディ棟のほうが8時30分から夜の9時まで、キリン堂が8時30分から夜の10時30分まで。冷凍庫用の室外機については24時間稼働になってます。換気ファンも室外機と同じですけども、一部24時間稼働させる換気扇もございます。

続いて、騒音の予測地点でございますけども、予測地点のまずAというところがどこかという、こちら側の南西側のところのAというところは、この写真のこの部分でございます。

A、4階建ての住宅の4階部分、その隣A'が5階建ての5階部分に予測ポイントを置いております。

続いて、Bでございますけども、Bは北側の道路の部分でございます、こちら側の2階建ての1階部分、B'が3階建ての1階部分でございます。B'でございますが、B'は先ほど遠くからも見えてましたが、B'の地点というのがこちらでございます。3階建ての1階でございます。

続いて、この計画地から道路から少し中に入ったところの計画地沿いの予測ポイントがこれでございます。Cというのが2階建ての1階部分、C'が4階建ての4階部分に当たっております。

次、Dでございますけども、Dはこちらでございます、3階建ての住宅がございます。その昼間は2階、夜は3階のほうが高くなりますので3階での予測ポイントになってます。

Eがこちらです。Eは南側のところの予測ポイント2つでございます、これは4階建ての住宅の4階の部分に2か所置いてございます。

Fは、この敷地出入口のすぐ横のところの敷地沿いの家でございます。Fが2階建て住宅の1階部分、F'というのが3階建ての3階部分でございます。

Gでございますが、Gはこちらです。こちら側のポイントでございます、3階建ての3階部分に予測ポイントを置いてございます。それらの予測ポイントで予測した結果が、今映しておるものが、等価騒音レベルの昼間の予測でございます。どれも環境基準を下回る結果になってございます。続いて、夜間の等価騒音レベルはこちらでございます。これも基準を下回っております。

最後に、騒音レベルの最大値の予測結果がこちらでございます。これも基準を下回る今、

配置計画になってございます。

最後、廃棄物の保管施設でございますけども、先ほど、こちらサンディ棟は、この北側。麒麟堂棟はこちらと言いましたけども、これも必要保管庫容量などを計算したものと比較していただきますと、基準をクリアするものを用意させていただいております。

最後に、これは立面図でございます。カラーの立面図はちょっと見にくいかもしれませんが、左側がサンディ棟でございます。右側が麒麟堂棟でございます。サンディ棟のほうはこの北西面のところと北東面のところに、「ダイソー」「サンディ」と分かる看板を設置させていただきます。麒麟堂棟については、南西面のところに「Kirindo（麒麟堂）」と書いたものを予定をさせていただいているという、外観のイメージがこちらでございます。

以上で説明を終わりたいと思います。どうもありがとうございました。

○白会長　　よろしく申し上げます。

○経済戦略局　事務局のほうより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3月15日から令和6年7月16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、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、付帯意見案といたしまして、議事1つ目の①から③と同様の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。

以上です。よろしくお願いたします。

○白会長　　それでは、ただいまのご説明を踏まえて、皆様のご審議を賜りたいと存じます。よろしくお願いたします。

委員の皆様からご質問、ご意見等がありましたらお願いたします。お願いたします。

○西堀委員　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いですけれども、まず、経路についてでございます。

北側の道路、もともと住宅のときから出入口があったということだったんですけれども、店舗敷地内道路を設けていただいているということで、店舗に面するところに関しては歩道がある状態かと思うんですけども、そうでないところがやはり歩道がない状態であるという

ことがあって、案内しにくいので今の経路設定になるのかなというふうな想像したんですが、今、地点1から南進して入ってくる経路があるんですけども、どうも地点2が、出入りが錯綜するので、例えばなんですけども、北側の入口に案内する経路として地点1の1つ西側の道路、これ南進可能というふうに確認はしたんですけども、そこから案内をして、地点2を避けるっていうことは考えられなかったのかどうかについてお聞きできたらと思います。

○設置者 今、おっしゃっている地点2と、もう一つ避けるために、この道かと思います。

○西堀委員 はい、そうです。

○設置者 こちら側のこの道を通っても、こうは来れます。こちら側がこう回っても来れるんですけども、この辺りの方とか、あと、ここに中学校と保育園があるんですけど、大店立地法の前に事前に地元とも話しまして、あまり地元のほうには入れないでくれと。特に、こっちの保育園とか中学校のほうには回らないでくれということがございまして、この道路もおっしゃるように8メートルぐらいあって通れるんですけども、そういう反対の声もあったので、こちらにこう回すことになったというのが現状でございます。

本来は、どちらも出入口にしてこっちにも返したかったんですけども、中学校とか保育園もあるということ、逆にここをつくらなかったら、ここ1か所で左折イン・左折アウトになるので、恐らくみんなここを回ってくるだろうと。ここにちょうど保育園と中学校の門があって、こう通って来れるのですよ。ということで、インだけは何とかつくらせてほしいということで、それならいいよということを事前に保育園でも話しましてこうなったという経緯があるので、先生がおっしゃるようにここを通ってくるという可能性は十分あると思います。

実は今、ちょっと話が長くなって申し訳ないんですが、サンディさんというのが、実はここにもあるんです。今現状、あるところをこっちに移るので、現状、今も自転車ではぼ来ての方がほとんどで、多分小商圏になるのかなと。キリン堂もこっちのほうにキリン堂がございまして、小商圏なのかなと思ひまして、大店立地法の案内としてはこういうふうに案内はさせてもらってますけれども、来る可能性は十分あると思います。よろしくお願ひします。

○西堀委員 分かりました。それでいくと、今、自動車母体50パーセントで考えていただけてますけれども、それよりも下回る見込みということですかね。

○設置者 恐らく。今の感じを見ると、自転車が多いと思います。

○西堀委員 分かりました。では、経路については了解いたしました。

もう一つ、よろしいですかね。

○白会長 はい。

○西堀委員 こちら店舗が3店舗入られるということで、もしも今後、地域の方々から、いろんなご意見とかを受け付ける場合に、どこが窓口になるのかというのが、もし決まっていたら教えてください。というのは、何か言いたいことがあっても、どこに言えばいいのかということが分からなければ言えないということになりかねませんので、そのあたりどのような考えなのかというところをお聞かせいただければと思います。

○設置者 話の内容にもよるとは思いますけど、苦情の内容にもよるとは思うんですが、本当に店舗に直結したものは店舗にということになりますし、その建物というか駐車場の施設とかいうものになれば、当然、建物設置者が関電不動産になると思うんですが。ただ、住民さんとかが言う窓口とすれば、そこのお店もまずは店長に言って、こちらに回ってくるような、そういうシステムになると思いますので、わざわざ関電不動産のところに行ってというわけではなく、内容によっては振り分けになると思いますけども、まずは店舗のほうにということになると思います。

○西堀委員 各店舗で受け付けられて、その後は適切に処理されるということですね。

○設置者 内容によりますので。

○西堀委員 分かりました。ありがとうございます。以上です。

○白会長 ありがとうございます。ほかの皆様からのご意見等がございましたら、よろしくをお願いします。お願いします。

○四辻委員 経路について確認したいんですけども、北側から、要は地点1のほうから来た人が、地点2で右折して来店するということですよ。これ地点2で何もなかったら真っすぐに行って、右折して入店しようとする方もいらっしゃるって。右折して入店しようとしたときに、あ、ここ駄目なんやということになることもあるのかなと思うんですが、地点2で右折してもらうための何か工夫というのはあるんでしょうか。

○設置者 今のところ、オープン時に人を立たせるとか、そういったことは考えてますけども、ああいう誘導看板みたいなものが、あの辺りはちょっと立てられないので、場所がないので、ちょっと厳しいです。あとはオープン後の状況を見たいと思ってます。恐らく、かなり小商圈なので皆さん、知った道で来られるんじゃないかなとは思ってますけど、裏に入口があること分かれば、地点2もしくはその手前で曲がって来られるのかなというふうには思っております。オープン後の状況を見させてほしいと思います。

○四辻委員 分かりました。

○設置者 よろしくお願ひいたします。

○白会長 よろしいですか。

本案件につきまして、委員の皆様からご意見等をいただきましたが、届出上は法の趣旨に沿い、指針を踏まえた内容となっております。よって、当審議会としては、大規模小売店舗立地法第8条第4項の規定による意見については述べないこととし、事務局から説明のあった付帯意見については、議題②については、3点を申し添えたいと存じますが、異議はございませんでしょうか。

○各委員 (委員から「異議なし」の声)

○白会長 ありがとうございます。異議なしの声がありましたので、当審議会における意見を有しないものとし、議題②については、付帯意見3点を申し添えることといたします。

それでは、次の案件に移りたいと思いますので、設置者の交代をお願いいたします。

ありがとうございました。

○白会長 続きまして、議題③の「(仮称)万代平野西脇店」の新設に関する届出内容等について、説明をお願いします。

○設置者 (仮称)万代平野西脇店、新設でございます。

場所ですけれども、真ん中に緑色で「計画地」と書いたところが場所でございます。こちらはJR大和路線の平野駅から600メートルぐらい、南西に進んだところでございます。こちら側には阪神高速の松原線があって、そこから少し北に上がったところでございます。場所はこちらなんですけれども。

もう1枚、めくります。店舗の名称は、先ほど言いましたけれども、場所が平野区西脇2丁目3番4というところでございます。

店舗面積は2,276平方メートル、設置者は株式会社万代でございます。

小売業者も株式会社万代でございます。未定2者と書いてますけれども、これはドラッグストアと百貨が入る予定になってございます。

用途地域は準工業地域でございます。

建物は2階建てと屋上にも駐車場がございます。届出が4月5日でございます。新設の予定日は来年の1月の中旬頃を考えております。

計画地の周辺の状況でございますけれども、こちらが、この緑で囲んだところが計画地になってございます。

3面、道路に面しております、こちら側の東側の道路を南向きに向かって撮った写真が

こちらでございます。こちらは両側に歩道がございまして、真ん中に片側1車線の車道でございます。歩道は両側が2.2メートルの歩道。真ん中が約6.6メートルでございます。

計画地、こちらが今工事のフェンスが立っていますが、こちら側が計画地になってございます。

続いて、今度、それを反対から見たところがこちらでございます。この左側が計画地になっているというところでございます。向かい側には事業所があって、こちらは民家がございます。

さらに、今度はこちらからこう見ております。こちらは一方通行道路でございまして、ここに停止線が長く引かれてますけども、奥から手前に向かっての一方通行の道路になっていきます。右側が計画地でございます。

さらに、その反対側からこちら側に向かってのものでございまして、左側が計画地でございます。こちらが約8メートルの道路になってまして、向こう向きの一方通行の道路でございます。

また、後でも言いますが、ここにちょっとへこんだところがございます。ここが搬入車両用の出入口を造るところでございます。

続いて、北側の道路を東のほうへ向かったところがございます。この右側が計画地になってまして、道路を挟んだ向かい側に住宅が建っております。約6メートルの道路でございます。ここも一方通行道路でございまして、写真を撮ってるほうから向こうに向かっての一方通行、東行きの方通行道路でございます。

続いて、その反対から見たものでございます。すみません、向こうからこっちですね。

その次のものがこちらでございます。左側が計画地でございまして、道路の向かい側に住宅が建っております。この手前から奥に向かっての西行きの方通行道路でございます。

建物の配置計画でございますけども、こちらでございます。上が北になってまして、こちら側に建物を建てます、こちら側に建てます。

1階、斜線部分がスーパーの万代が入ります。ここにスロープがありまして、ここから屋上の駐車場に上がっていくことになります。

お客さんが入るところというのは、この三角の書いたところがございまして、ここがトイレとかエスカレーターとかホールになってまして、ここからこう入って、それぞれ買物ができるように入れるというところがございます。

2階の部分に行きます。2階の部分がこちらでございまして、これが今、こちら側がドラ

ッグストア、こちら側が百貨が入る予定になってます。エレベーター、エスカレーターで上に上がってきますと、ここから買物して、またこのエスカレーター、エレベーター、階段で下に降りるということになります。

今、ここ書いてないですけど、一部、ここに非物販で、立地法とは関係ないんですけども、買取り専門のブースをつくって買取り専門店を入れる予定になっています。

さらに、これが屋上駐車場でございます。先ほど言った北側のスロープをずっと上がってくると、屋上の駐車場にも入れることになります。こちらがエレベーターとかのホールでございます、ここから下に降りたりするようになります。駐車台数でございますけども、駐車台数 71 台でございます。

前のほうにちょっと戻りますが、3つの店舗面積を合わせまして 2,276 平方メートルでございます。

配置の、もう一度計画のところに戻りますが、駐車場の出入口がこちらにございまして、ここから入ってこう上がれると、一部、ここにも平面の駐車場があるというところ、この 5 台も含めての台数になります。

駐輪場がこの赤く書いたところございまして、ここが自転車の置き場でございます。

商品の搬入、先ほど言いましたが、こちらに荷さばき施設があつて、ここから商品の搬入トラックが入って、ここでバックして入ると。これは建物の中に入れたいというふうに考えております。

その横に廃棄物保管施設、青色で記載してるのがごみの保管庫でございます。

施設の配置に関する事項でございます。先ほど言いましたが、駐車台数は 76 台でございます。自動二輪 2 台、駐輪場は原付含めて 95 台、荷さばき施設が 57 平方メートル、廃棄物保管施設は 29.7 立方メートルを設置する予定でございます。

施設の運用に関することでございますが、開店時刻でございますが朝の 7 時で、閉店時刻は翌 0 時となつてまして、24 時まで、7 時から 24 時までの届出とさせていただきます。ただし、通常の営業は朝の 9 時から夜の 10 時までの予定でございます。売り出し日などがございまして、月に 2 回とか周年祭とか、そういう売り出し日は朝の 8 時からの営業をしたいと考えておる次第でございます。

駐車場の利用時間帯は、6 時 30 分から 20 時 30 分まで。駐車場の出入口は東側に 1 か所、荷さばき施設の時間帯が 6 時から夜の 9 時までを予定しております。

駐車場の出入口の写真でございますが、駐車場の出入口 1 か所ございまして、この東側の

この部分ですね、この部分から入ることになります。

これ今、工事では今ここは開いてますけども、これはもともとここは事業所だったときに使ってた切下げでございまして、ここから入って工事をしてましたが、新たにこちらにもう少し手前に出入口を設けて、実際はもう少しこの辺りからの出入りになります。

先ほど言った、こちら側の荷さばき施設のところの搬入車両の入るのは、こちらから入って、こちらから出るというようなことを考えております。

駐車場の必要台数ですけども、これ立地法指針による計算したもの 76 台になります。指針を満たすものを用意したいというふうに考えております。

続いて、案内経路でございまして、駐車場の出入口、左折イン・左折アウトの案内になりますので、これは北のほうから来る車については、西側のほうの道路を通ってもらって、南へ回って入っていただくと。南のほうから来る車は、そのまま入っていくと。また、帰っていく車は、同じように北のほうに帰るのはそのまま帰りますが、南のほうに帰る車は一旦回っていただいて帰っていただきたいというふうに、今考えております。

それぞれ地点 2、地点 1 番で、交差点需要率はここに記載のとおりでございまして 0.9 を下回っているということになっています。

続いて、騒音でございまして。

空調用の室外機が 6 時 30 分から 24 時 30 分まで、換気扇のほうは 6 時 30 分から 24 時 30 分、6 時 30 分から一部夜の 9 時まで。一部は 24 時間換気するところもございまして。

続いて、予測のポイントでございまして、予測のポイント、まずこれ西側のところ、A というところでございますが、これ今計画地でございまして、この敷地のすぐ横に 3 階建てのハイツがございまして、その 1 階の部分で予測をしております。これを北側のほうから見た部分、このハイツのこの部分が A' になります。これは 3 階建てハイツの 3 階の部分になります。

北側のこちら側が B でございまして、B' が少し東のほうに行ったところでございます。これも 3 階建ての 2 階の部分になります。

今度は、東側の正面のこちら側に家がございまして、3 階建て住宅の 2 階の部分が一番高くなるので、ここに C を置いております。

次、南側の D・D' というのがこちらでございまして。それぞれ民家の部分で置いております。この D' は 8 階建てのマンションの 6 階の部分が一番高くなるので、D' を置いておるといってございまして。

それぞれA、B、C、Dと4面の一番高いところで予測したものが、こちらが結果です。等価騒音レベルの昼間の結果がこちらでございまして、環境基準を下回っております。

夜間の等価騒音レベルはこちらでございます。これも環境基準を下回る結果になってます。

最後に、騒音レベルの最大値の結果でございますが、こちら基準を下回るような今配置計画にさせていただきます。

次、廃棄物の保管施設の指針との比較でございますけども、廃棄物の保管施設、こちらに固めて設けるんですけども、今現状、必要保管容量に対して今 29.7 立方メートルということで、必要保管庫容量を上回るものを用意したいというふうに考えております。

最後、建物立面図、これは立地法の届出には付けてなかったものですが、カラーの立面図を付けております。正面の東側のほうから見たものが、こちらでございます。万代、こちらにテナントの看板があります。

この開いているところ、こちらからスロープで上に上がっていくところのが見えてるところになります。こちら側が南面で、こちらが西面、こちらが北面です。このスロープをずっと上がって屋上まで上がれるというものでございます。

以上で、説明を終わりたいと思います。どうもありがとうございました。

○経済戦略局　　そうしましたら、事務局のほうより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4月19日から令和6年8月19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、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、議事1つ目の①から③と同様の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。以上です。

○白会長　　それでは、ただいまのご説明を踏まえて、皆様のご審議を賜りたいと存じます。よろしくお願いいたします。

委員の皆様からご意見、ご質問等ございましたら、よろしくお願いいたします。お願いします。

○松尾委員　　2点あるんですけども、立面図、今回の発表いただいたスライドの立面図30枚目のお話と、その前の29枚目のスライドのこれでもいいですし、タイトルはちょっと

違うのですけれども、配置図のところでご確認いただければと思うのですが、まず、立面図のほうなんですけれども、この西面と北面のちょっと表現のところ、1つ理解していないんですけれども、西面と北面のこの緑色で表現されているのは、どのように理解すればよろしいのでしょうか。

○設置者 壁面緑化です。

○松尾委員 壁面緑化、なるほど。

○設置者 すみません、ちょっと凡例を入れてなくて申し訳ないです。

○松尾委員 これは壁面緑化、なるほど、理解しました。

すみません、ちょっとそこの理解が追いついていなかったのも、私は配置図のところでもちょっと緑地のことでもお伺いしようかなと思ったんですけれども、壁面緑化のことを考えていなかったのも、西面の部分があんまりここに緑を配置しても、あまりにも享受する方がいらっしやらないような。バックヤード、結構ぎりぎりまで建ち上がってますよね。何か隣接の建物のことを考えると、こちら側のこの西面の緑化というよりかは、比較的ちょっと南側の、むしろ歩行者・自転車の方々が利用されているところの緑地が少し不足しているような、動線的にどこまで配置できるかというところは制限あるかとは理解してはいるんですけれども、どちらかというとなら北側、西側というよりかは、南側にもう少し頑張ってもいいんじゃないかなっていったところが、少しこの配置図の部分を見て、基本、壁面緑化ではない緑地だと理解していたので、そのようにも捉えてるんですが、壁面緑化にしても西側はどうしたものかなというのが少し、そのあたりはいかがでしょうか。

○設置者 なぜ西と北にしたかという話をさせていただくと、こちらとこのハイツがあるんですけど、ここが民家になってまして、以前も事業所があったんですけど、目いっぱい建っていたんですけど、少しでも緑地、壁面があったほうが見たときにいいかなということで、この部分とこちらに壁面緑化を持ってきたというのが、こちらの思いです。だから逆に住宅があるから壁面があったほうがいいかなと思って考えてやりました。それがこちらの思いです。

○松尾委員 なるほど。北側はいいかなと思うんですけど、ちょっと北側なんで、結構維持も大変かなと思うんですが、北側は確かに理解してまして、西側はちょっと見えるのかなという部分でも、何かその緑地をもう少し南側に置けそうな気もするかなと、ちょっと配置図を見る、図面を見る限りは理解しましたので、意見させていただこうかなと。

○設置者 もし南に置くとなると、こういうところに置かないといけないんですよ。今、

この南のこの部分というのはガラスになってまして。

○松尾委員 なるほど。

○設置者 ここが非常の出口でもあるので、何かあったときの出口にもなるので、ここにちょっと壁面緑化するというのが難しいんですね。

○松尾委員 なるほど。

○設置者 勝手を言いますが、じゃあここという話になるんですけど。ここもバックヤードでトラックが頭を打ったりしますので、ちょっとつくりづらいというのがあった。現状、民家のあるこっちとこっちにしたというのが現状です。すみません。

○松尾委員 壁面緑化以外の方法をご検討はされるのでしょうか、単純にその。

○設置者 こちらの計画がありきですけれども、こちらの建物計画がありきなのですが、それを基にできるだけ平面が取ったのがこれだというふうに理解していただきたいです。すみません。

○松尾委員 なるほど。南側の、基本、自動車の方々はそんなに別に緑ある・なしは、あんまり、あれ。むしろ歩行者の方々、基本、南側を利用されるので、あればいい空間になるかなと少し思ったということで、意見させていただきました。

○白会長 よろしくお願ひします。

○西堀委員 私もこの図面と立面図で確認なんですけども、西面から見たところ、右側、南側にちょうどガラスが見えるんですね。これが何なのかということなんですけども、平面図を見ますと、ちょうど黄色い着色が建物の東半分ぐらいまであって、これは歩行者通路だと思うんですけども、この出っ張っている四角のところはガラス張りなのか。であれば、もう少し境界があってもいいのかなと思ったんですが、その辺はどうなっているのかをお聞かせいただけますでしょうか。

○設置者 ちょっと消えちゃっていますけど、ここ出っ張ってるところを、この西面というのは、本来、敷地境界まではこの壁面緑化までのところしかないんですね。この出っ張ってるところはさらに奥に見えてるということになるので、この部分なんですよね。この部分になるので、ここには搬入車が止まることになると。ふさがっていると。

○西堀委員 トイレ、エスカレーター、エレベーター、階段等の。

○設置者 ここが出っ張ってるところが見えているんです。ここからもお客さんが入れるのでというところが、西面の立面図だと出っ張ったのが見えてると思ってください。

○西堀委員 であれば、ちょうど歩行者通路の境界にある、この四角い黒い線、これは何

ですかね。

○設置者　　これですか。

○松尾委員　　そうです。

○設置者　　これはここからも入れますもんね。

○設置者　　四角で白抜きのトイレ、エスカレーター、エレベーター、階段室というところと、今ご指摘いただいたところ2つに入口がありまして、その手前側の三角矢印で、上方向に向いている三角矢印があると思いますけどそこが入口になってまして、そこを囲うように風防板といわれるサッシのような物が建っている形になります。

○設置者　　私の説明中では、こことここと言いましたけれども、ここからも入れます。すみません、お客さんがこの三角のところからも入れるので。

○西堀委員　　分かりました。それで、歩行者の通行と搬入車両の繰り返し用の空間を仕切ってるということですね。

○設置者　　そのまま突っ込まないようにしている。

○西堀委員　　搬入車両は頭から入って、そのままオレンジ色の荷さばき施設のところにバックで出て行くということなのですかね。

○設置者　　いや、これで言うと、ここからこう左折で入ったら、頭をこう来て、一旦バックで入って、今度はこう左折で出ると。

○西堀委員　　そのための南側の。

○設置者　　そうなのです、空間なんです。

○西堀委員　　分かりました。あと最後、この図面でもいいんですけど。一般車の出入口が2階に上がっていくスロープが、ちょっと出入口、クランクになっているんですけども、これはどういう狙いがあるのでしょうか。

○設置者　　本来はストレートにしたかったんですけど、ストレートにすると、ここは交差点になるので、交差点から5メートル以上離さないと、駐車場法でアウトになっちゃうので、クランクにしているというところ。

逆にクランクになるということでストレートだと、下りてくる車が本当は歩道があるから止まらないといけなくて、注意喚起板もするんですけど、ストレートにボンと出る可能性もあるので、最終的に曲げてよかったかなというふうに思っています。

○西堀委員　　ランプも置いていただいているので、下り坂の勢いそのまま突っ込むことはないということですね。

○設置者　　そうですね。

○西堀委員　　若干、線形がきついで、運転には注意していただかないといけないかなと思いますけども、いろいろ考えられてのことだということですね。

○設置者　　はい。

○西堀委員　　分かりました。以上になります。

○白会長　　ほかはいかがでしょうか。お願いします。

○上田委員　　1点だけなんですけれども、住民説明会のほうでも住民の方がおっしゃったように、やはり北側に住んでらっしゃる方のいろいろなご心配があると思うんです。いろいろ対応はされてるようなんですけれども、やはり開店してからもいろいろお話があると思いますので、その辺は適宜ご対応をしっかりといただけたらなと思いますのでよろしくお願いします。

○設置者　　分かりました。

○白会長　　ほかはいかがでしょうか。

それでは、本案件につきまして委員の皆様からご意見等をいただきましたが、届出上は法の趣旨に沿い、指針を踏まえた内容となっております。

よって、当審議会としては、大規模小売店舗立地法第8条第4項の規定による意見については述べないこととし、事務局から説明のあった議題③の付帯意見については、3点を申し添えたいと存じますが、異議ございませんでしょうか。

○各委員　　（委員から「異議なし」の声）

○白会長　　ありがとうございます。異議なしの声がありましたので、「当審議会における意見を有しない」ものとし、議題③については付帯意見3点を申し添えることといたします。

○経済戦略局　　長時間にわたりご審議いただき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　午前11時25分**