

第 95 回大阪市大規模小売店舗立地審議会

日時：令和 8 年 1 月 23 日

開会 午前 9 時 30 分

○経済戦略局 定刻となりましたので、ただいまから、第 95 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、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。

それでははじめに、本日お配りしております配布資料の確認をさせていただきます。

「次第」、「配席図」、「委員名簿」をお配りしておりますが、不足等はございませんでしょうか。それでは、本日ご出席いただいております、委員の皆様をご紹介させていただきます。上田委員でございます。

○上田委員 上田です、よろしく申し上げます。

○経済戦略局 菅原委員でございます。

○菅原委員 菅原です、よろしく申し上げます。

○経済戦略局 西堀委員でございます。

○西堀委員 西堀です、よろしく申し上げます。

○経済戦略局 松尾委員でございます。

○松尾委員 よろしくお願ひいたします。

○経済戦略局 山根委員でございます。

○山根委員 よろしく申し上げます。

○経済戦略局 四辻委員でございます。

○四辻委員 四辻です、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。なお、会長の白委員におかれましては、ご欠席となっておりますので、審議会規則第4条第3項の規定により、西堀会長代理に当審議会の議事を務めていただきます。

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、当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。本市側ですが、経済戦略局及び大店立地法関係所属の担当者も出席しておりますが、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。また、大阪市大規模小売店舗立地審議会要綱第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、議題進行を西堀会長代理にお願いいたします。どうぞよろしくをお願いいたします。

○西堀会長代理 はい、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、案件の説明終了後にお伺いしたいと思います。

それでは、「(仮称)オーケー城東野江店」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 では、(仮称)オーケー城東野江店の届出概要について、ご説明をいたします。本件の立地場所ですけれども、JR、京阪野江駅の南側、200メートル程行った場所でございます。既存で、スーパーマーケットとドラッグストア、それとコインパーキングがありました跡地への出店となります。設置者・施設の概要を示してございます。店舗名称が(仮称)オーケー城東野江店、所在地は大阪市城東区です。店舗面積が1,500平方メートル、設置者がNGG株式会社、小売業者はオーケー株式会社1社のみ、単独店になります。食料品等を扱います。用途地域は準工業地域で、鉄骨造、一部地上3階になります。届出日・新設予定日、記載の通りでございます。

周辺状況について、ご説明いたします。まずは、計画地でございますが、三方を市道で囲まれた場所になっておりまして、表のスクリーンには北西側から撮影しましたものになっております。以前にはスーパーマーケット、このスライドの右側にドラッグストア、左側にはコインパーキング、黄色の車が停まっているところがコインパーキングになっております。この跡地への出店になります。特徴的なのが、西側と南側に高層マンションが立地しているというところが、非常に特徴的なところになります。また、この道路を挟んだ北側、こちらにも戸建ての1階、あるいは3階建ての住宅がありまして、東側、隣接する形で、こちらになりますけれども、6階建てのマンションが建っているというような周辺住環境でございます。北側にあります、戸建ての住宅になります。こちらが、36階、26階建ての高層マンション、こちらに見えるのがドラッグストアになります。南手です。計画地がありまして、市道がありまして、高層マンション。東側の隣接地になります。コインパーキングがありまして、6階建てのマンションがあると。このような形の周辺の住環境等でございます。

建物の配置・平面計画についてご説明いたします。スライドの上が北側になります、2階建ての住居がありまして、高層マンション、高層マンション、6階建てマンションになります。この辺りが昔コインパーキングだった場所になります。本件は、スーパーマーケットで

は珍しく、ピロティ式となっております、1階が全面駐車場、2階に店舗フロア、3階一部にバックヤードといった建物の構造となっております。駐車場の出入り口は、北側の市道に面して左折イン・アウトの出入り口一箇所で、発券ゲートは設けません。この部分については相互通行なんですけれども、それ以外については時計回りで一方通行というメインの通路を組んでおります。自転車置き場につきましては、店舗の北側と西側に合計で82台、うち8台については、原付バイクとなっております。自転車の必要駐輪台数74台となっております。また後ほどご説明しますが、駐車場の必要台数46台に対しまして、駐車場の設置台数46台となっております。左折のイン、左折のアウトという形になります。お客様につきましては、この緑の三角印のところから店舗に入っていただいて、階段、エスカレーター、エレベーターで2階の売り場フロアに入っていただくという形になります。荷さばき、廃棄物収集といった作業場は、こちら、店舗の南東側に固めております。荷さばき施設につきましては98平方メートル。示しておりますこちらが4トンロングの軌跡でございますけれども、2台同時に作業できるスペースを構えております。2トン車でしたら、頑張って3台入れるという形でございます。廃棄物保管施設は、この荷さばき場を囲む形で上と下に、それぞれ38.9立方メートル、必要容量8立方メートルになります。このような1階の配置計画となっております、北側と南側については後ほどの立面図で分かりますけれども、解放部となっております。東側と西側は壁という構造となっております。

2階です。1階の入り口から階段、エスカレーター、エレベーターで上がってきていただいたお客様が2階で買い物をされるというような形になります。

3階になります。3階の東側部分のみ3階の建屋がありまして、バックヤードになります。中央と西側は2階の屋根、真ん中には設備機器置き場が配置、設置する予定となっております。

施設の配置に関する事項になります。駐車場の収容台数は46台で、必要台数は同じく46台です。自動二輪車は2台で、必要台数1台です。駐輪場につきましては82台、うち8台が原付になります。必要台数は74台です。荷さばき施設の面積は98平方メートル、廃棄物等保管施設の容量は38.9立方メートルという大きさになります。

施設の運営に関する事項です。営業時間につきましては、朝の8時半から夜の9時半までになります。駐車場の利用可能時間は営業時間の前後30分余裕を取らせていただいて、(朝の)8時から(夜の)10時までになります。駐車場の出入り口は、北側一箇所になります。荷さばき施設は(午前)6時から(午後)9時までの時間帯で作業をするというふうに届出

をさせていただきました。

駐車場の出入り口についての写真になります。既存のコインパーキングの出入り口のちょっと西に寄ったところに、新たに設置するという形になります。この図でいきますと、ここが既存のコインパーキングの出入り口、駐輪場③の上側の切り下げが既存の出入り口になりまして、それから少し西に隣接する形で左折イン・アウトの出入り口を新たに設けさせていただこうという形になります。1階の店舗の出入り口と、カート置き場が大店立地法の規定上、店舗面積ということになりますので、こちら、並びに2階のこの部分、合わせて合計で1,500平方メートルという店舗面積になります。

建物の立面シルエットになります。南側から北に向いた立面図、また東側から西に向いた立面図です。先ほど申しました1階部分については、こういう形で解放部になってまして、東側部分にのみ3階の建屋がきます。真ん中から西に向いては2階というような形になっています。これを反対から、北側から南に向いた立面図になります。この、スライドの右側が店舗建物の出入り口になります。この部分、一番東側の部分が駐車場の出入り口になります。

必要駐車台数の算定です。大店立地法の指針算定式に基づいて示しております、必要台数46台になっております。届出台数46台でございます。

来退店の経路計画を示してございます。城東警察署様、また大阪府警察本部様と相談の上、来退店左折イン・アウトの経路計画を策定いたしました。赤線が来店、青線が退店の経路になります。図の水色の丸印で示しております二箇所で交通量調査を行いまして、現況交通量のピーク時間に新たに発生する車の台数を上乘せする形で、開店後の交差点の処理状況について数値解析をしております。新たに発生する台数は1時間当たり72台で見積もっております。計算しました結果、平日・休日とも各地点、地点1・地点2ともに、交通容量0.9を評価軸とした場合、大きく下回る数値が出ておりますので、慢性的な交通渋滞が開店後発生するという心配はないかと思っております。

続いて騒音関係でございます。主たる音源、設備機器について、スーパーマーケットでございますので、冷凍冷蔵の室外機、並びにキュービクルが終日稼働することになります。そのほか空調室外機、換気設備等が8時から21時、一部22時というふうに稼働する計画とさせていただきます。大店立地法で示される二つの予測を行いました。その予測地点について、スライドで示しております。北側のこの2階建ての住居のこの場所、Aという場所で総合的な騒音の予測を予測して、店舗の北側正面の2階建て住居になります。それと東側につきましては、この6階建てのマンションについて、南側については、36階建ての高層マ

ンションの壁面、東側、24階建ての高層マンションの壁面、それぞれで予測地点を設けまして、予測を行いました。その結果について、一覧で示しております。求められる環境基準、昼間60デシベル、夜間50デシベルに対しまして、総合的な騒音の予測については、昼間夜間ともに全て環境基準を満たすという結果が得られております。一方で、音の最大値について予測をしました。敷地境界上での最大値の予測、規制基準55デシベルに対しまして、最大の合成値で50.4デシベルという結果が得られております。全ての予測地点、東西南北のa～dまでの地点において基準を満たすという結果が得られております。音の大きさという点についても心配いらないというふうに考えております。

最後に、廃棄物でございます。求められる容量としまして、8立方メートルという容量が求められますけれども、保管施設としましては、ごみ庫、リサイクル庫、それぞれ分別する形で、38.9立方メートルという容量を確保しておりますので、ごみが溢れるといったようなこともないかというふうに考えております。

以上でございます。ご審議よろしく願いいたします。

○西堀会長代理 はい、ありがとうございました。本届出に関する縦覧、住民等意見書の受付状況及び大阪市の意見案検討状況について、事務局よりご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7年6月26日から令和7年10月27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。本市意見経済戦略局素案の検討状況につきまして、ご説明いたします。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、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、①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。

との3つの案を取りまとめているところでございます。

以上でございます。よろしく願いいたします。

○西堀会長代理 はい、ありがとうございます。それでは、ただいまのご説明を踏まえ、皆様のご審議を賜りたいと存じます。また、事務局・設置者の方からも適宜お答えいただければと存じます。よろしく申し上げます。じゃあ、お願いします。

○上田委員 はい、ご説明いただきありがとうございます。住民説明会の方でも話題に上ったあの、広い1階の駐車場ですね、これに対して閉店後の安全だったりとか騒音だったりとか、そういったことを気にされているようなお話があるんですけども、実際この駐車場に関しては、車は入れないような措置が規制などでされるけれども、北の侵入に関しては、駐車場内はなかなか規制ができないという認識でよろしいでしょうか。それに対して、例えば駐車場の安全のために防犯カメラを設置されるとか、そういったようなお考えがあるのかどうかお聞かせいただけますでしょうか。

○設置者 はい、回答します。おっしゃられたとおり、車の侵入は営業時間外はできない形の措置は講じます。ただですね、外周全て人も入ってこられないようにというのはちょっと難しくてですね、人は入ろうと思えば正直入れます。植木を乗り越えてとか、フェンスをよじ登ったりとか、チェーンを跨げば人の侵入はできるような作りになっています。駐車場の防犯カメラについては複数設置しておりますし、サーバーの方で録画も1週間分はできるような設備を設けておりますので、もし何か駐車場でトラブルがあれば、適宜警察に映像を提供したりとかができるような対策は取っております。

○上田委員 はい、ありがとうございます。

○西堀会長代理 はい、ありがとうございます。他はいかがでしょうか。

○菅原委員 ご説明ありがとうございます。騒音レベルの話なんですけど、レベル的には全然問題ないと思います。お聞きしたかっただけなんですけど、騒音規制法の方の夜間の最大値の予測で合成値が出されてるんですけど、一応最大値が追加されてるのもうオッケーだとは思いますが、全部定常騒音だから全部出てる状態での値、合成値を出してオッケーっていう、その安全側の見方をするためにされたんですかね。これは単なる質問なんですけど。

○設置者 はい、本件は法に基づく住民説明会もありますので、住民様の説明用ということで、うちの方では最大値だけではなく合成値も出すという仕様にしております。

○菅原委員 わかりました。ありがとうございます。これも全然満たされてるので、大丈夫だと思います。

○西堀会長代理 はい、ありがとうございます。他のご意見やご質問はございますでしょ

うか。

○松尾委員 ご説明いただきありがとうございます。配置図兼1階平面図について、ご説明がなかったので質問としては、恐らく南側のところに緑化を施されるのかなと思っております。それと合わせて立面図の方には壁面緑化を一部されるような形で描かれているんですけども、これの詳細といいますか、壁面緑化も一部このような形で設けるといえるのか、全体ではなくて、ある程度区切られた範囲内でのみ行うというところで示されているように理解しているんですけども、この意図についてもお聞かせいただければと思います。

○設置者 緑地についてですが、緑地の条例の方、市の方でありまして、そこでですね、面積が決められておりまして、一応ですね、管理のこともありますので、最低限といっってはなんなんですけども、法に基づいた面積をクリアする部分での面積になってございます。ですので、一部ですね、本当は平面で取れば一番良かったんですが、ちょっと駐車場等々ですね、ギリギリまでありますので、一部壁面をちょっと利用させていただいてクリアしているというようなことになっております。

○松尾委員 はい、ありがとうございます。ということはこの平面図で全面塗られているのは、ちょっと違うということですかね。

○設置者 ここは緑地になってます。

○設置者 平面の緑地はその部分。

○設置者 緑の部分で。

○松尾委員 そのままで。それにプラスして壁面にこの……

○設置者 プラスして壁面にということですね。

○松尾委員 はい、そうですね、おっしゃることもごもっともかと思うんですけども、この緑地の数字を設けていることも含め、周辺の環境からのやっぱり見た目というか、そういう景観の意味でも、最低限設ければいいというもので使うものではございませんので、やはりそういう意味ではどういうところに配置するとこの周辺環境等の街並みといいますか、皆さんがお店に寄られる時にその雰囲気といいますか、見た目といいますか、景観が良くなるのではないかとこのところでご検討いただくのが、そういう観点で考えていただくのがいいかなと思っております。そういう意味では北だったり、西側のフェンスっていうところを、壁面緑化の方が維持が大変かなと思いますので、そのフェンスをもし低木植栽等にするということもあるのかなと思ったんですけども、その辺りはご検討いただけましたでしょうか。

○設置者 事業者としてですね、周りのタワーマンションの開発に実は弊社グループ会社で

やってまして、低木とかは結構植えさせていただいてるので、そこで十分植栽もしておりますので、その辺のバランスを考えながら。あと結構この辺落ち葉とかがすごくてですね、駐輪場側に木を置くと、生えてきたときにお客さんの利便性を損なうかなとか、我々事業者、設置者として考えさせていただいて、今回は南側が適切かなと考えて、マンションとかの開発の時は積極的に植栽を置くようにはしているんですけども、今回ちょっと限られた面積で店舗を広げさせていただいたので、今回はその辺の配慮は検討した上で、今回はその辺はちょっと計画に入れなかったというところでございます。

○松尾委員 はい。ちょっとマンションの話と今回の話はちょっと別かなと思いますので、そういう意味では隣の、ちょっとどういうご担当かはあれですけど、隣のマンション等は樹木が植えられているような、そういう景観だったので、もしその西側にあると、ちょうどこの道路の景観がより豊かになるかなと思いましたが、おっしゃっていることは理解しておりますので。そういう観点でぜひ今後もやっていただければなというふうに思っております。以上です。

○西堀会長代理 はい、ありがとうございます。他にご質問、ご意見ありますでしょうか。

○山根委員 ちょっと駐輪場に関しての意見と、駐車の関係で一つ、お願いというかお聞きしたいんですけども、駐輪場が西面と北面とに分けられていると思うんですけども、目隠しフェンスをされているということなので、外に直接出ていくような形ではないのかなと思うんですが、こちらは有料のラック式とかではなくて、単に置く形になるものなのかというのを一つお聞きしたかったのと、もう一つちょっとその、この西面の方の、ちょっと北端のところですね、ちょっと入り口という、たぶん薄い青の三角印がついてますけども、ここちょっと幅が狭くてこちらからはなんとなく入れない、図面上なんですけども、入っていけないのかなというふうに感じました。目隠しフェンスがあつてこの端まで駐輪すること自体がなんとなくこの図面上難しいのではないかなというふうに思ったので、その二つですね、ラック式なのかということと、この端っこのところどうなってますかというのが駐輪場に関する質問です。

もう一つが、駐車場の入り口のところの案内ということで、開店の週はどなたか人を置いて案内されるということで、その後は適宜とのことなんですけども、事前の説明会の方の話をしているとやっぱりちょっと、特に朝の時間帯に小学生の通学時間と重なるということで心配されている方がいらっしゃるようなので、その後は、その時間帯だけでもどなたか人を置くというふうなことはないんですかということをお聞かせください。

○設置者 はい、お答えいたします。駐輪場ですけれども、ラック式ではなく平面駐輪場、無料になります。西側の目隠しフェンスとの離隔ですけれども、図面上ちょっと三角も重なってたりしまして、通りづらい印象を与えますが、1メートル以上確保されてますので、十分に通れる間隔はございます。駐車場の警備計画ですけれども、オープン週については交通整理員が常駐いたします。説明会の時にも地元様から通学時間帯の安全というご心配はいただいておりますので、オープン週、またはそれ以降についても、警備会社様の方と相談の上、また本部役員が現地を確認の上、こちらもお店のお客様の来方ですとか、来るボリューム等を鑑みて、その後の計画を検討するという方針で今動いております。

○山根委員 ありがとうございます。そうしましたらその離隔の件は大丈夫ということで、分かりました。ラック式じゃないとするとですね、余計な心配かもしれないんですけども、けっこう京阪の野江の駅が近いということで、ここに停めて、放置していくような方が結構いらっしゃるのではないかと余計な心配をしまして、その辺りは何か対策というかですね、取られる予定はありますか。

○設置者 前の事業者のスーパーの時も無料式でやらせていただいていたということなので、今のところ無料で考えておるんですけども、おっしゃるとおり京阪とJRの駅、けっこう利用客が増えて、周辺人口も増えてますので、その辺はちょっと今後運営者等も含めて、利用状況を見ながら適宜、まずは来ていただくお客様に利用しやすいようにラック式にせずにやっていますけども、それはちょっと状況を見ながら適宜考えていきたいと思っております。20年間無料でやってきた経緯がありますので、一旦は無料でいいかなと思って考えてます。

○山根委員 分かりました。ありがとうございます。

○西堀会長代理 はい、ありがとうございます。他にご質問、ご意見ございますでしょうか。

では、ちょっと私から質問させてください。この図面なんですけども、二つ質問があつて、夜間閉鎖するという事だったんですが、どのラインで閉鎖するのかを教えてくださいたいのと、荷さばきの車の前面は一方通行なのか、相互通行なのかを教えてくださいたいでしょうか。

○設置者 はい、まず夜間の閉鎖する場所ですけれども、この駐車場の出入り口のこの場所になります。それと、もう一つのご質問の荷さばき施設の前のこの車路については、こののみ、ここが相互通行……こちらですね。ここが相互通行となっております。

○西堀会長代理 ということは、その荷さばき施設の下の駐車場の車は、前にまっすぐ出ていくことは可能という。

○設置者 そうです。府警本部さんとの協議の中でどうしようという話になりまして。お客様はもうまっすぐ出るように、9メートルもあるので、相互でいいです、という形になりました。

○西堀会長代理 はい、分かりました。「とまれ」のラインで夜間閉鎖するということだったんですが、図面上ちょっと分かりにくいので教えていただきたいんですけど、店舗入り口の緑の三角が二つありますが、その右側の三角の上側っていうのは開いてるんですか。

○設置者 フェンスで区画されてます。北側と西側。西の駐輪場の前ですよ。

○西堀会長代理 はい。

○設置者 そこもフェンスが建ってますので。1.8メートルのフェンスが建ってますので。

○西堀会長代理 駐輪場は夜間もオープンなんですか。

○設置者 オープンです。

○西堀会長代理 駐輪場の左端と、2階に上がる建物というか、壁の間っていうのは……

○設置者 開いてないです。

○西堀会長代理 開いてない。なるほど。

○設置者 南側は緑地がありますので、一応夜間営業時間外というのは、ぐるり外周、意図的に入ろうと思わないと入れない形にはなってます。

○西堀会長代理 はい、わかりました。ありがとうございます。

他はいかがでしょうか。はい、それでは質問意見も出たところでしたので、他にご意見ないようですので、これで質疑を終わりたいと思います。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、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。

ありがとうございます。「異議なし」の意見がございましたので、本議題は当審議会における意見を有しないものとし、付帯意見3点を申し添えることといたします。ありがとうございます。

では、次の案件に移りたいと思います。

では、続きまして、議題②の「(仮称) ライフ遠里小野店」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 はい、ではご説明させていただきます。まず、計画地周辺の見取り図となります。所在地が大阪市住吉区遠里小野七丁目 48 番 1 ほかとなっており、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です。計画地から北西側に約 400 メートルのところに、阪堺電気軌道阪堺線、我孫子道駅がございます。また、北東約 1 キロメートルのところに既存店舗の住吉山之内店、北西約 1.3 キロメートルのところに御崎店があり、中心部分辺りに新たな出店を計画しているものです。

続けて、設置者・施設等の概要に移ります。店舗名称は（仮称）ライフ遠里小野店、所在地は記載の通りでございます。店舗面積は 2,235 平方メートル、設置者及び小売業者はいずれも株式会社ライフコーポレーションでございます。用途地域は商業地域、第二種住居地域、第一種住居地域でございます。建物構造は鉄骨造、地上 3 階でございます。届出日は令和 7 年 6 月 16 日、新設予定日は令和 8 年 2 月 17 日でございます。

続いて、敷地の周辺状況に移ります。まずは、敷地の北西側から撮影した写真でございます。計画敷地は元々西側にファミリーレストラン、東側に貸し駐車場がございまして、現在は一帯を工事しております。続きまして、北側道路を北西から撮影した写真でございます。右側に計画地がございまして、北側道路を北東から撮影した写真でございます。左側に計画地がございまして、南側道路を南西側から撮影した写真でございます。続いて、南側道路を南東方向から撮影した写真でございます。続きまして、西側道路を南西方向から撮影した写真になります。続きまして、西側道路を北西方向から撮影した写真でございます。続きまして、東側道路を南東から撮影した写真でございます。続きまして、東側の道路を北東方向から撮影したものになります。続きまして、計画地の西側から駐車場の出入り口として想定している箇所を撮影したものとなります。続きまして、計画敷地を北側から撮影した搬入車両出入り口として想定している場所の写真となります。

続けて、建物の配置図と平面図に移ります。建物は 3 階建てとなっております、売り場は 1 階及び 2 階、そして 3 階の一部でございます。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。付帯設備として、建物の北側、緑色の範囲が荷さばき施設、続けて、青色のところが廃棄物保管施設でございます。黄色の部分が原付置き場、そして赤色の場所が駐輪場、紫色の範囲が自動二輪の駐車場となります。

続きまして、こちらは 3 階部分の平面図となります。一部を売り場としておりますが、こちらは風除室でございまして、直接的な売り場ではございません。駐車場については、建物南西の出入り口から入ってスロープを上がっていただき、外周部を回っていただき、最上階

のお客様駐車場に向かっていくような形となります。

こちら届出台数が44台、別途従業員用として10台を確保いたします。グレーで塗色をしている箇所が従業員用としての利用を想定している範囲でございます。

続いて、施設の配置に関する事項に移ります。先ほどもご説明したように、建物の3階に届出台数44台、全体の収容台数は54台でございます。また先ほどご説明したように、1階の西側に自動二輪用の駐車場を2台確保いたします。駐輪場といたしましては、建物の1階西側に81台、うち5台を原付、建物1階の北側に6台の、計87台を設置する計画としております。荷さばき施設については、40平方メートルとしております。廃棄物等保管施設の容量については、計13.6立方メートルでございます。

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・閉店時刻としては、午前7時から翌午前2時として計画をしております。駐車場の利用時間帯としては前後30分の午前6時30分から翌午前2時30分としております。駐車場出入口の数及び位置については、先ほども申し上げましたが、建物の南西側に出入口一箇所を設ける計画としております。荷さばき施設の使用時間帯としては、こちらの場所は建物1階北東側になりまして、時間としては午前6時から午後9時として計画をしております。こちらの写真は先ほども投影しておりました、駐車場出入口として計画をしている箇所の写真でございまして、左折イン、左折アウトで設定をしております。こちら先ほど投影いたしましたが、搬入車両の出入口でございまして、こちら左折イン、左折アウトにて設定をしております。

続けて、各階の平面図に移ります。1階の店舗面積は1,192平方メートル、2階の店舗面積は1,019平方メートル、3階は風除室などで24平方メートル、こちらはエントランスの場所となります。

続いて、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でございます。本計画では、大規模小売店舗立地法の指針値に基づき、必要駐車台数を算出いたしました。指針に基づく算出結果は41台でございまして、今回の届出台数44台を、指針を満たすような形で届出をいたしております。

続けて、お客様のご案内に対する自動車の経路、並びに交通処理予測に移ります。お客様の経路については、東方面、そして北と西方面については、店舗北西交差点のこの地点A、遠里小野1交差点を経由し、南方面については、計画地北側を迂回する形で来店いただく設定です。退店については、左折で出庫いただいた後南進いただき、南側の交差点、地点Bから西側に迂回する形で設定をしております。なお、主要な経路の地点A、地点B、地点Cの

3地点で現況の交通量調査と開店後の処理予測を行っております。いずれの地点においても、交差点需要率は基準値の0.9を下回る予測結果となっております。続けて、騒音の予測に移ります。騒音の予測対象としております主要な付帯設備は、大きく分けて三種類ございます。一つ目が、冷凍機の室外機、二つ目が、空調機の室外機、三つ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通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。北側の予測地点Aでございまして、2階建ての集合住宅でございます。続いて、東側の予測地点B、こちらは3階建ての集合住宅でございます。同じく東側、予測地点Cについては、2階建ての集合住宅でございます。続いて、南側の予測地点Dについては、4階建ての集合住宅でございます。同じく南側の予測地点Eについては、2階建ての集合住宅でございます。北側については府道30号を挟みまして撮影をしております、6階建ての集合住宅、予測地点Fでございます。

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の結果を記載しております。昼間の環境基準は予測地点AからCまでが55デシベル、DからFまでが60デシベルとなります。また、結果については各予測地点の階層の中で最も音が高くなる高さを抽出して表示をしております。記載の通り、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。こちらの基準は昼間から10デシベルを減じた数値となっております。予測結果については記載の通り、全ての地点において基準を満たしております。

続きまして、夜間の騒音レベルの最大値の予測結果でございます。こちらについては、予測地点a、そしてd、e、f地点が規制基準が55デシベル、b、cの地点で45デシベルでございます。結果といたしましては、記載の通り、全ての地点において規制基準を満たしております。

続きまして、廃棄物についてでございます。廃棄物の必要保管容量は、指針値が10.45立方メートルに対し、設置の保管容量は13.6立方メートルを確保しており、十分な容量を確保しております。

以上で本計画の説明を終わります。ご審議のほど、よろしくお願いたします。

○西堀会長代理 はい、ありがとうございました。本届出に関する縦覧、住民等意見書の受付状況及び大阪市の意見案検討状況について、事務局よりご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7年6月26日から令和7年10月27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、「買い物客の自動車の入出庫に伴い、閑静な住宅街を自動車が走行する危険に対する配慮への善処」についてです。「ライフ遠里小野店の建築計画では、西側、府道30号・阿倍野筋に駐車場の自動車の出入り口を一箇所のみ設ける予定だが、それによりわが町の住宅道路やスクールゾーンにも自動車が入ってくる。府道30号と府道42号の交差点角に当該店舗ができるので、この幹線道路に出入りできるように北側、府道42号にも駐車場の自動車の出入り口を作れば、住宅街に自動車が入ってこなくて済む。出入り口を2箇所にする。そのためには、1階を駐車場に、2階・3階を売り場にすれば解決できるのではないか。」というご意見です。

この意見に対する設置者からの回答といたしまして、「南方面からの来客車両の誘導経路については、交通規制やスクールゾーン等の指定状況を踏まえた設定といたしました。施設の配置計画の見直しは事業上困難ですが、出入り口は道路上の一般通行の円滑性や安全性の観点から、左折入出庫での運用としており、仮に北側に出入り口を設置した場合でも、南方面の来退店経路に変更は生じません。また、敷地北側はバス停があり、当該箇所に駐車場の出入り口を設置する場合、バス停留所の標示柱から10メートル以内となるため、駐車場法施行令第7条の規定に抵触します。なお、開店より一定期間の交通状況を注視の上、必要に応じて注意喚起等の対策を講じます。」という回答を得ております。

続きまして、本市意見経済戦略局素案の検討状況につきましてご説明いたします。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・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、地域住民や関係行政と協議・調整し、生活環境の保持に努められたい。特に、来退店経路について、住宅地内を通行することから、歩行者及び自転車に十分注意するよう、来店者等に対して周知するこ

と。

との3つの案を取りまとめているところでございます。

以上でございます。よろしくお願いいたします。

○西堀会長代理 ありがとうございます。それでは、ただいまのご説明を踏まえ、皆様のご審議を賜りたいと存じます。また、事務局・設置者の方からも適宜お答えいただければと存じます。よろしくお願いいたします。

○松尾委員 ご説明いただきありがとうございます。先ほどの住民等の意見書からいただいた内容でちょっと理解できてなかったのご説明いただければと思うんですが、このおっしゃっているスクールゾーン、すみません私、この境界のことを理解していないのですが、スクールゾーンというのはどの辺りにあることをおっしゃっていて、それに対してどういう誘導で対応されるということだったのかが、図面と説明だけだとちょっとよく理解できなかったのです。

○設置者 はい、ありがとうございます。まず、今いただいております、住民等の方々からのご意見に関しての中でのスクールゾーンという話なんですけれども、まず計画敷地自体がこの敷地の北西側、地点Aとしている交差点、遠里小野7丁目の交差点の南東側に位置していますが、この敷地自体はですね、まず小学校単位で考えますと、この26番のスライドの一番右下ぐらいに少し見えるかと思うんですけれども、遠里小野小学校の通学区の範囲に含まれておりまして、その校区内の一番北西端部に計画地が属しているということになります。

基本的にはですね、事前にこの遠里小野小学校様にご相談させていただいております、基本的にはこの計画地から南東側の方々が、さらに南東の遠里小野小学校に通学されるということは確認しております。一方で、このご意見の中でのスクールゾーンについてはこの文言からしか読み取れないんですけれども、ご意見の内容としては、来店時に事業上ご案内させていただく経路のうち、南方面、具体的には大和川の方からお越しになる赤い実線の来店の経路、こちらが地点Aを南側の流入部から右折をして、一旦北進をする。このエリアのところに関して、生活道路かつスクールゾーンということでご意見をいただいているような形になるかということをお推測しております。厳密には、校区外から来られる、通学される児童もいらっしゃると思うんですが、この部分に関しては先ほどの遠里小野小学校の校区とはまた違っております、今度は計画地から北西側に、ちょっとまだ映ってないんですが、清水丘小学校というのがありまして、そちらの方の校区内であるということは確認しております。

す。具体的に言うと、この赤い実線上のところがいわゆる通学路として正式に指定されているわけではないということは小学校にもご相談させていただく中で確認はしているんですけども、当然住宅もございますから、この経路上を通ってですね、通学されるということはもう事業者側からも想定しております。

今回、回答の中でも示させていただいている通り、特に府道 30 号から来られるお客様に対してですね、道路上のやっぱり一般交通、渋滞への影響だとか、あとは出入り口付近での安全性というところを考えると、やむを得ず迂回経路を取るという形でこの赤い実線のところが含まれるということと、その点において道路上の幅員だとかですね、生活道路としての位置づけを踏まえると、望ましくないというところは理解しております。

その上で、お客様に対しては一方でこう来ていただくことに対して、敷地内の掲出だけではなく、あらかじめ敷地の外でも、例えば道路上の電柱等に経路を示す周知をさせていただくとか、あとは今いただいているご意見も踏まえて、特に注意すべきエリア、道路の幅員が狭くなってます、あとは歩道がありませんとか、そういうところの注意すべきところを利用者の方には掲出をさせていただいてですね、開店後の様子を見ていきたいというふうに今考えているところです。はい、以上です。

○松尾委員 ありがとうございます。理解いたしました。すみません、併せてなんですけれども、ここの建物の北側の壁面ラインがちょっとあんまりよくわからなかったんですけども、建物配置図及び1階平面図の、荷さばき施設の1階の壁面ラインっていうのは、どの辺り、ちょっと気になったのはこの荷さばき施設の西側に、なんか開口部みたいなのが示されているんですけども、この駐輪台6台の東側のこれは壁になっているということでしょうか。

○設置者 はい、今ご指摘いただいているところがこの駐輪場②6台と書いてある、この6のところのこの縦線のところに、さらに扉のようなものが映し出されていると思うんですけども、ここは壁になります。

○松尾委員 ああ、壁になってるんですか。

○設置者 はい。目的としては、今駐輪場、お客様用として一部ここに設置させていただきますので、動線として荷さばき施設及び車両の転回スペースに近接しますので、物理的に区分をすることで、この自転車の利用者の安全を確保するというを目的に設置を計画しています。

○松尾委員 なるほど。実際の壁面ラインはここから北に上がって、戻るところまでで、そ

こちら……。

○設置者 そうですね、屋根掛けはありますが、搬入車両出入り口として車両の軌跡を描いているところは乗り入れ及び車路になっておりますので、屋根掛けはあるものの、そこにある壁はないといいますか、半屋外という形になります。

○松尾委員 はい、わかりました。それをなんでお伺いしたかっていうと、この北側の荷さばき施設の緑地をどこに取るかという検討を考えた時に、例えば北側のところを取っていたらこの緑地みたいなところをどういうものを想定されているかというところはちょっと図面からは読み取れないんですけども、この辺り搬入車両出入り口というところで店舗の入り口というところではないですが、バス停等もございますので、ここに植栽していただけると。なのでこの一部緑地の南側は開口部になっているということですよね、壁にはなっていないですよね、ここは。

○設置者 南側は……

○松尾委員 すいません、北側の荷さばき施設の……

○設置者 出入り口の左右に……

○松尾委員 そうです。

○設置者 若干、ごめんなさい、色付けをしてないので分かりづらいんですが、緑化を計画しております。

○松尾委員 はい。でもすいません、私が見ているのは A3 の図面で色付けされている方を見ているんですけども。

○設置者 ええ、はい。

○松尾委員 それの左側の部分に、一応……。

○設置者 ありますね、若干三角地の緑化スペースですね。

○松尾委員 はい。そこに、例えばどこまでの、ちょっとあんまり高さが3～4メートルぐらいまでしか上までないのであれですけど、でもこの緑地の南側はたぶん壁になってないのかなと思うので、少し高め植栽をしていただけると、このバス停をご利用される方がいらっしゃる想定をすると、この辺りに滞留者等がいらっしゃいますので、そういう意味でここを豊かにしていただけると、周辺のご利用の方々にもいいのかなというふうに少し思った次第なんです。その辺りは何か想定されている、どういうイメージかというのはございますでしょうか。

○設置者 説明が不足しております、失礼しました。先ほどの壁面ラインなんですが、こ

の部分は、今お話いただいたのはこの部分だと思うんですけども、この範囲は壁面。

○松尾委員 そこもやっぱり壁面なんですね。

○設置者 壁面になっておりまして、この三角地に近い範囲が緑化範囲です。このエリアへの緑化については、低木を今、予定をしています。

○松尾委員 なるほど、わかりました。立面図と比べると、そこが壁になっているんですかね。立面図からは壁じゃないのかなと見えてしまったんですが、それはちょっとご確認いただくとして、幅もやっぱり結局ないということで理解しましたので、あとは東側のこの薄いところはほぼ何も植わらないんだろうなということはなんとなく想像しておりまして、そういう意味で壁面緑化も維持もなかなか大変ですし、3階に設けていただいた屋上で何か植えるっていうのも結構多分すぐ枯れてしまうだろうなということを予測すると、もしあれだったら北側の、より店舗の入り口で顔になるような、この駐輪場のそばとかでも何か設けられないのかなというのは少し思ったりもしたんですが、その辺りはいかがでしょうか。

○設置者 今ご指摘いただいた通りなんですけれども、おっしゃるようになりますね、東側に関しましては、ちょっと敷地境界と建物道路との間の狭いこともあって、低木と壁面緑化は計画はさせていただいておるんですけども、今その中で、法律的なところは遵守はしている中で、土壌含めてですね、極力壁面緑化のものが枯れないような対策っていうのは考えたいと思います。今ご指摘の店舗の入り口側になる部分、駐輪場6台辺りのところを含めましてはですね、実際は、へこんでいるように見えるんですけど、斜めにずっと壁は。先ほど壁になっていますと言ったところまで続いてまして。

○松尾委員 すいません、ややこしかったんですけど、私が今言ったのは北西交差点側の駐輪場81台と書いてあるところの、北側辺りとかどうかと思ったんです。

○設置者 この辺りですか？

○松尾委員 そうですね、はい。

○設置者 そこに関しましてはですね、検討はしたいとは思うんですけども、消防の方の関係でですね、有窓階無窓階といいまして、消防隊が有事の時に進入するフィックスの窓をそこに設置しておりまして、植栽一帯はそういうところには避けるようにという基準がございまして、現状ではちょっと計画は難しいですという、ご回答にはなってしまうんですけども。

○松尾委員 はい。

○設置者 事業者さんとも相談してできるところがあるかどうかというのはちょっと検討は

させていただこうかと思えます。

○松尾委員 はい。ご回答の内容について理解いたしました。以上です。

○西堀会長代理 はい、ありがとうございます。他にご質問、ご意見ございますでしょうか。

○四辻委員 よろしいですか。

○西堀会長代理 はい。

○四辻委員 ご説明ありがとうございます。来店経路の話なんですけれども、地図で見ているとたしかに一方通行がすごく多くて、すごくややこしいエリアかなというふうに見受けられました。ただ南側で、これ東西には既存のライフの店舗があるんですよね。そうすると、恐らく南北から来る人たちが車だとメインなのかなというふう理解しているんですけれども。南側から来る人がこの赤字、赤の矢印の経路で来るかっていうと、初めてではなかなか厳しいのかなというふうに思っていて、案内するにもなかなか難しいのかなと思っているんですが、初めて来る人が、たぶん初めて来たらめっちゃくちゃ迷ったりすると思うんですよね。それが交通の混乱を招いたりするのかなというふうにちょっとだけ思っております。その辺りどういうふうに工夫されるのかというところ、それを教えていただきたいです。

○設置者 はい、ありがとうございます。今ご指摘いただきました通り、この南方面からの迂回経路のご案内の実効性というところは、見ていただく通り難しさはあるということは想定しております。特に、心理的にですね、店舗の前を、出入り口の前を一旦通り過ぎてからですね、ぐるっと回っていただくことになりますから、今回図面上分かりませんが、計画出入り口の前面には道路上に構造物、ポストコーンが設置されておりますので、物理的にそこは進入する可能性は低いと思っているんですけれども。とはいっても通り過ぎた方を迂回をして誘導をするというところを経路として設定しているところは、課題だというふうに感じております。

まず、施設側の考え方は先ほども触れさせていただきましたが、敷地内の掲出っていうのはもちろんそうなんですけども、あらかじめ店舗に来ていただく前の段階で、それを認識していただく必要がありますので、特に広域な範囲、かつオープン時、オープン期間の中から一定期間の中での周知をどういうふうにしていくかというのが重要だと考えております。そのためにはやっぱりオープン時の広告物にそういった掲載をさせていただくこともそうですし、あらかじめ南方面から来ていただく経路上に、先ほども申し上げましたが、例えば電柱等に「この先、〇〇の交差点を右折してください」「ライフの方はこういった経路になります」というのを段階的に掲示させていただいて、見て分かるようにですね、誘導を順次していく

というところを、他店でも実施しておりますので、まずはそれを実施していこうというところで。それで足りないところについては、補完する対策として、新規オープン時にいわゆる人での誘導等っていうところですね、重要な部分に配置をして、なるべく分かるようにご案内をしていくということを考えております。一方で、先ほど触れていただきました通り、この計画地周辺には、半径1キロメートルから1.5キロメートル圏内に東西には既存店がございますので、施設規模に対しては実際のところできると今半径500メートル圏内ぐらいを、主要なお客様として事業上は考えております。具体的にもう、南側は大和川から南は堺市になっておりますので、今、交通処理予測上ですね、一定南の方面から車で来るという想定で事業計画は行っているものの、感覚的には、この南方面から来られるお客様の、特に自動車の割合は少ないと考えておりますが、まずは今申し上げた内容できちんと誘導をしながら、オープン後、当分の期間の状況をですね、注視していこうというふうに考えております。以上です。

○四辻委員 ありがとうございます。曲がり角ごとに必要に応じて看板を設置するとか、そんな感じですかね。あと生活道路みたいな、その右上のところだとかは「走行に注意」とか、そんな掲示もありうるような感じですか。

○設置者 我々、商圈を引く時にですね、半径500メートルと半径1キロメートルで商圈を引いてまして、半径500メートルはですね、基本商圈としては徒歩で来られる方とか、自転車で来られる方、この方を相手に設定してます。1キロメートルについては、当然車で来られる方、ここを商圈として設定しているんですけども。ちょうど南側に大和川という大きな川がございまして、ここが一つ大きな障壁になっておりますので、なかなか川を越えての来店というのは期待できないと思ってまして、ちょうどこの物件の西側に新北島という、同じような立地特性の店がありまして、その既存データを見てもですね、なかなか堺の方から大和川を越えて車で来店というのは、そう多くないデータが出ておりますので、我々としてはなかなか川を越えての来店は期待できないと考えております。

ただですね、その中でも当然来ていただけるお客様っていうらっしゃると思いますので、一つは、広域看板を、いわゆるよく建物の外壁なんかには大きな、遠里小野交差点の角にライフがある、みたいな、こういうのをつけておりますし、直近、近くに行けばですね、いわゆる電柱看板で、ある程度「次を曲がってください」とか、そういう掲出をですね、新規オープンの時には必ずつけておりまして、それをつけることで今一定期間ですね、周知をして、できるだけその来店に来ていただくような周知を貼っておりますので。当然この店についても

そういう準備をして、オープンに向けて、電柱看板あるいは広域看板、そういうものの設置を検討していきたいなと思っております。

それで今、最後にお話があった、こういった経路のところを注意してくださいねというお話は、今、他店でもちょうどこのような経路図を加工したものを店内に掲出して、この区間はこういうことに注意してくださいねっていうのを他店でも実施しておりますので。広域の周知と、来られた方にその注意箇所をご案内するということを組み合わせて実施しているという形になるのかなと思います。以上です。

○四辻委員 いろいろ勉強になりました。ライフさん、非常に魅力的だなというふうに思っておりますので、南からの来客とかも実際オープンしてみたらたくさん来るということもあり得ると思いますので、またそれは開店後の需要に応じて、また近隣と調整いただいて、必要に応じて修正とか、していただいたらというふうに思います。以上です。

○西堀会長代理 はい、ありがとうございます。他にご質問、ご意見ございますでしょうか。よろしいでしょうか。

私から一つ、質問がございます。平面図、1階平面図ですね、荷さばきの出入り口、荷さばき施設なんですけれども、ちょっとバス停に近接しているということで、このバス停の利用状況など把握されていたらお聞かせいただきたいということと、荷さばき車両ですね、午前中はほぼ毎時2、3台の出入りがあるということですので、その辺りとの安全確保の考え方なんかがお聞かせいただければということと、もう一つは軌跡ですね、荷さばき施設が今紫色で着色されておりますが、荷さばきはこの場所ですということかと思うんですけども、一旦バックして切り替えですかね、方向の切り替えをします。これは単純にバス停を避けて出入りをするために、こういう軌跡を描いているという理解でよいかどうか、2点教えてくださいませんか。

○設置者 はい、ありがとうございます。順番が前後しますが、まずはこの車両の、計画搬入車両の動線、軌跡についてなんですけれども、まずこの府道北側の、府道42号線を東の方面から西進をいたしまして、基本的なまず考え方はこの、前面道路への負荷を抑制するために、出入り口入庫に関しては前進入庫、前進出庫する前提としております。軌跡上でいきますと、出入り口に対して左折で入庫しまして、建物内、敷地内に入りまして、頭を振って、後進をしまして、この着色している範囲が車両停車及び荷下ろしスペースとして届出をしておるところです。そこから、出庫する際は、再度頭を振りまして、バックをして、この車両の待機スペースのところまで行って、再度右に頭を振りまして、前面道路に対して可能な限

り正対をして、そして今の後ろのバスの停留所を避けるような形で左折して出庫をするというような動線計画としております。あとはまず、今お話にあったバス停との関係なんですけれども、こちらについては当然、今大阪シティバス様とのバスの停留所が近接しておりますので、事前にですね、計画の、特に初期の段階で、この事業計画を行うにあたって、大阪シティバス様との協議をさせていただきまして。ちょっと現時点で、大体バス停がですね、2024年の11月22日にシティバスさんにお伺いしてですね、事前に確認はしております、大体1時間、20分に1台ぐらいのバスが来るということを確認しております。当然我々のトラックをですね、ここに荷さばき施設を持ってきたそもそもの理由なんですけれども、ここに一般車両の出入り口をつけますと、当然不特定多数の方がそうは言っても来店されるので、なかなかコントロールが効かない。ただ、荷さばき場であればですね、当社のトラックが運行しますので、バスの時間帯をある程度避けたタイムスケジュールを組めますので、その配慮はできるというところで、ここに荷さばき場を設定させていただいた経緯がございます。そうは言ってもですね、周辺の道路状況によって当然、混雑によって若干タイムスケジュールがずれることって想定はされますので、その場合は、なるべくそこを順守できるようにしていきたいと思っておりますし、安全対策というのをシティバスさんからは求められていますので、そこについてもきちんと対応していきたいと思っております。

○西堀会長代理 はい、ありがとうございます。対策も取られるということで結構だと思います。ちょっとこのバス停のご利用状況がわからなかったので質問させていただいたんですけども、バス停によってはけっこうバス待ちの方が行列を作って待機されるということもございますので、その点が気になったということでございます。ありがとうございます。

はい、では他にご質問、ご意見がございませんようでしたら、これで質疑を終わりにしたいと思います。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、当審議会としましては、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、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。

ありがとうございます。「異議なし」の声がございましたので、本議題は当審議会における意見を有しないものとし、付帯意見3点を申し添えることとしたいと思います。

それでは次の案件に移りたいと思っておりますので、設置者の交代をお願いいたします。

では、続きまして、議題③の「イオンタウンあびこ駅前」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 はい。まず、計画地周辺の見取り図でございます。所在地が大阪市住吉区我孫子東2-4-1となっており、赤く示しておりますのが、商圈範囲1キロメートルを示したものです。計画地から東側に約60メートルのところに、大阪メトロ御堂筋線あびこ駅がございます。

続けて、設置者、施設等の概要に移ります。店舗名称はイオンタウンあびこ駅前、所在地は記載の通りでございます。店舗面積は2,500平方メートル、設置者はイオンタウン株式会社、小売業者は株式会社ダイエー、他未定でございます。用途地域は商業地域、近隣商業地域、第一種住居地域でございます。建物構造は、鉄骨造、地上3階でございます。届出日は令和7年6月26日、新設予定日は令和8年4月23日でございます。

続いて、敷地の周辺状況に移ります。まずは、敷地の北東側から撮影した写真となります。計画敷地は元々貸し駐車場で、現在は一帯を工事しております。続きまして、北側道路を北東側から撮影した写真でございます、左側に計画地がございます。続いて、北側道路を北西側から撮影した写真でございます。続いて、南側道路を南東側から撮影した写真でございます。続いて、南側道路を南西側から撮影した写真でございます。続いて、計画地東側の道路を、北東側から撮影した写真でございます。続いて、東側道路を南東側から撮影した写真でございます。続いて、計画地の南側から駐車場の出入り口及び搬入車両の出入り口を撮影した写真でございます。

続けて、建物の配置図と平面図に移ります。建物は3階建てになっており、売り場は1階、2階、3階でございます。肌色でお示ししている部分が、店舗面積に算入しているところでございます。付帯設備として、建物の南側、緑色の範囲が荷さばき施設、続けて、青色の範囲が廃棄物保管施設でございます。黄色の部分が原付置き場、赤色の範囲が駐輪場、紫の範囲が自動二輪車の駐車場でございます。こちら、2階にも廃棄物保管施設がございます。

続きまして、駐車場については1階の南側、計画敷地内に7台、隔地駐車場3箇所、計10台を確保いたします。こちらが、それぞれの隔地駐車場の平面図となります。タイムズ我孫子駅前第13については届出台数を4台、タイムズ我孫子町第3については2台、タイムズ苅田7丁目については4台としております。

続けて、施設の配置に関する事項に移ります。駐車場の届出台数については、先ほどもお伝えしたように、敷地内、建物1階南側にて7台、隔地駐車場10台を確保し、計17台を届

出しております。自動二輪車につきましては、2台を確保いたします。駐輪場については、建物の東側に144台、こちらがメインでご利用いただく駐輪場となります。そして、建物1階南東側に26台、建物1階南西側に23台、うち原付は9台でございまして、合計193台、うち原付9台を確保いたします。荷さばき施設については、23平方メートルを確保いたします。廃棄物等保管施設の容量については、合計で26.3立方メートルを確保いたします。

続いて、施設の運営方法に関する事項でございまして、小売業者の開店・閉店時刻としては、午前7時から翌午前0時として届出しております。駐車場の利用時間帯につきましては、前後30分の午前6時30分から翌午前0時30分を届出しております。駐車場出入口の数及び位置については、隔地を合わせて、出入口4箇所としております。荷さばき施設の使用時間帯としては、こちらの場所が建物1階南側にございまして、時間は午前6時から午後9時でございまして、

続きまして、先ほどもお示しをいたしましたが、こちらが駐車場及び搬入車両の出入口でございまして、前面道路には一方通行の交通規制がかかっておりまして、左折で入り、左折で出ていただくというような形で計画をしております。

続けて、各階の平面図に移ります。1階の店舗面積が592平方メートル、2階の店舗面積は1,336平方メートル、3階は572平方メートルでございまして、

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でございまして、本計画では、大規模小売店舗立地法の指針値に基づき、必要駐車台数を算出いたしました。指針に基づく算出結果は、15台となります。今回、併設施設900平方メートルを含みますので、この併設施設の必要駐車台数は2台となります。よって、建物全体としては、必要駐車台数は17台となります。届出台数は計画敷地の7台と、隔地駐車場10台の計17台としておりまして、指針値を満たす形となっております。

続けて、お客様のご案内に関する自動車の経路並びに交通処理予測に移ります。こちらの経路については、今回の計画地そして隔地駐車場3箇所を合わせた経路を記載しておりますが、計画地についての経路をご説明させていただきます。こちらの南西方向を除く全ての方面が、地点Bの地下鉄我孫子南交差点を經由し、店舗南西の交差点を經由してから左折でご来店いただくような形となります。退店については、出入口を左折で出庫いただいた後、すぐに右折し、南進いただき、この東西に走る府道42号を經由し、各方面に退店いただく形での設定としております。なお、主要な経路の北側から地点A、そして地点B、こちらの2地点にて現況の交通量調査と、開店後の処理予測を行っております。いずれの地点においても、

交差点需要率は基準の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、大きく分けて三種類ございます。一つ目が冷凍機の室外機、二つ目が空調機の室外機、三つ目が換気設備でございます。それぞれの稼働時間の想定は、記載の通りでございます。

続けて、敷地周辺の予測地点の状況の写真でございます。まず、北側に予測地点A、こちらは7階建ての集合住宅でございます。続きまして、東側、北東でございますが、予測地点B、こちらは4階建ての集合住宅兼店舗でございます。同じく東側については、予測地点C、こちらは12階建ての集合住宅兼店舗でございます。続きまして、南側の予測地点Dですが、こちらは4階建ての集合住宅でございます。同じく南側、予測地点Eについては、6階建ての集合住宅でございます。続いて、西側の予測地点Fについては、6階建ての集合住宅でございます。続いて西側の、予測地点Gについては、4階建ての集合住宅でございます。

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、A、B、C、とんでG地点にて60デシベル、D、E、F地点にて55デシベルが環境基準となります。また、結果については、各予測地点の階層の中で最も高くなる部分を抽出して表示をしております。記載の通り、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ついてです。こちらの環境基準は、先ほどの昼間から10デシベル減じた数値でございます。こちら記載の通り、全ての地点において夜間の等価騒音レベルが、環境基準を満たしております。

続きまして、夜間の騒音レベルの最大値の予測結果でございます。こちらは先ほどとは異なり、規制基準が基準となりまして、a、b、c、f、gの地点で55デシベル、d、eの地点で45デシベルが規制基準でございまして、予測結果といたしましては、全ての地点において規制基準を満たす形となりました。

続きまして、廃棄物についてご説明をいたします。廃棄物の必要保管容量は、指針値11.66立方メートルに対し、設置保管容量は26.3立方メートルを確保しており、十分な容量を確保しております。

以上で、本計画の説明を終わります。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

○西堀会長代理 ありがとうございます。本届出に関する縦覧、住民等意見書の受付状況及び大阪市の意見案検討状況について、事務局よりご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7年7月11日から令和7年11月11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。

本市意見経済戦略局素案の検討状況につきまして、ご説明いたします。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、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、次の4点を取りまとめております。

①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あたっては、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。また、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。

との4つの案を取りまとめているところでございます。以上でございます。よろしくお願いいたします。

○西堀会長代理 はい、ありがとうございました。それでは、ただいまのご説明を踏まえ、皆様のご審議を賜りたいと存じます。また、事務局、設置者の方からも、適宜お答えいただければと存じます。よろしくお願いいたします。

○四辻委員 いくつか質問がありまして、まず駐車場の話なんですけれども、今回、隔地駐車場が3つぐらいあると。これは、隔地駐車場というのは、例えば店に来た人がどこの隔地駐車場が今空いてますよというのがわかるようになっているのか、それともそうじゃないのか、まずそれはいかがですか。

○設置者 隔地駐車場の、今空いているかどうかのリアルタイムでの実績っていうのは、来客の方から直接ご覧になる手段は、現在の段階ではありません。なので、基本的には運用に

なりますけれども、当該店舗やっばり駅から近いということもありまして、主要な集客としては、まず、自転車や歩行者での来店を見込んだ店舗であるということ、その上で、立地法で求められる必要駐車台数を確保するために隔地駐車場を設定していますが、当然ですけれども開店時に交通誘導員を配置させていただく計画もございますので、店舗に来た場合に、仮に駐車場がいっぱいだった時に、例えば誘導員で、こっちの隔地駐車場をお願いします、というような形で誘導していくのが安全かつスムーズな運用になってくるのかなというふうには検討しております。

○四辻委員 ありがとうございます。もちろん駅近なので、車でどこまで寄れるのかということもあるし、徒歩とかの方の方がもちろん多いのかなというふうにはもちろん理解しております。1点やっばり気になったのが、来退店経路図を拝見すると、いきなり我孫子町第3の駐車場に来る人とかそんなにいらっしゃるのかなって思うように思っていて。一旦計画地に来て、そこから各駐車場に行かれる方っていうのを想定するべきだったんじゃないかなと思うんですけど、その辺はどうですか。

○設置者 ご指摘いただいている通りで、基本的には計画地に向かってくる来店の方々が大半だと思います。ただ、オープン時はもちろんですけれども、店舗に向かって来客の方、来られるんですけど、最終的にオープンして、一定期間が経ってきて、こちらの駐車場が使えるということが住民の方に周知されていった、落ち着いてきた場合、開店後の、店舗としての利用が周辺に馴染んできたタイミングでは、直接隔地駐車場に足を運ぶ車の方も当然増えてこられると思いますので、オープン時の限定的なものではなくて、長い間、平常的な状況を見た上での経路の設定を、現段階ではさせていただいてます。ただ、おっしゃっていただいたとおり、オープン当初は、直接計画地に来られる方が増えてきますので、ここでその辺りの敷地の駐車場がいっぱいだった時に、どこの駐車場にそれぞれ誘導するかというところを、誘導員の配置を通して運用を行っていきたいというふうには考えております。

○四辻委員 ありがとうございます。感覚として車で来る方って、大きな買い物とかしたいがために来る方が多くて、例えば、我孫子の第3の駐車場とかって、大体計画地から徒歩5分ぐらいであるのかなと思っていて。一旦スルーして来る方の方がそりゃ多いのかなと思っていて。またそこはオープン後にまた検討いただければというふうには思いました。

併設施設というのは何なんですか。また別の質問なんですけども。

○設置者 基本的には小売業以外のものを指したものなんですけれども、今でほとんど決まっている状況になるんですけども、契約がまだの段階になりまして、ちょっとまだ公表と

いうことはできないんです。たぶん4月に入ってからですね、そこらへんでテナントさんのお名前とかはオープンされるというような、そういう状況でございます。ご理解のほど、よろしく願いいたします。

基本計画では、たぶん飲食店であつたりとかってところが併設施設の主な取り扱いになるかなと思うんですが。

○四辻委員 ありがとうございます。そこを直接聞きたいわけじゃなくて、駐車場の関係で恐らく併設施設を利用しに来た方が、例えば飲食とかだったら、けっこう停める時間も長いのかなというふうに思っております、併設施設の利用者が駐車場を占拠するようなことはあり得るのかなのか、その辺がちょっと聞きたいなと思っております。

○設置者 お答えさせていただきますけれども、まず、大店立地法の基本的な考え方の中で、商業施設の中に含まれる併設施設が、小売店舗と来客を共にする場合、買い物に来た方が併設施設を利用する、併設施設に来た方が買い物をする。こういう運用の場合はですね、店舗面積の2割までの併設施設の面積であれば、必要駐車台数に含めるというふうな運用になっております。基本的に、こういう商業施設の飲食店と併設施設は、買い物に来られる方と来客を共にするということがほとんどですので、今回の場合も同様の考え方としております。その上で、併設施設の面積を見込んだ必要駐車台数として、今回の計画はしております。ただ、おっしゃっていただいている通りで、敷地の中の、特に駐車場を、溢れたりとか、駐車時間が長くなったりというところは当然あるかと思っておりますので、その辺りのオペレーション、運用について、検討させていただくことになるかなと思っております。

○四辻委員 ありがとうございます。

○西堀会長代理 はい、ありがとうございます。他にご質問、ご意見があれば、よろしく願います。

○上田委員 はい、ご説明ありがとうございます。1階の平面図を見ておまして、今回の出店は車というよりも自転車と徒歩の方がメインということで見ておまして、非常に自転車の、駐輪場の台数が多いところが特筆するところかなと思ってます。その人の流れとか、この平面図を見て確認させていただきたいんですけれども、駐輪場に関しては、東側は、ここはもうフェンス等はなく、自由に入れるような形ということでしょうかね。あと、想定されている北側に関しては、この植栽、緑地帯の色の付いていないところは人は入れる、いわゆるフェンスがもうほとんどないような。

○設置者 ない状態です。

○上田委員 ない状態ということですね。ということは、自転車も完全に普通に平面のもので、無料で。

○設置者 今のところは。

○上田委員 なるほど。自転車は乱雑になりがちだなというのが非常に懸念しているところで、そうなってくるとやっぱり通路であるとか安全性であったりとか気になるところなんです。1階にも店舗というか小売のスペースがいくつかあるんですが、これは、人の流れとしてはどういうイメージをされてるんですかね。この、駐輪場に停められた方は、2階の店舗に上がるのに北西のこの入り口になりますかね、どういうふうになるんでしょうか。

○設置者 ここから、建物の中に進入することができるようになりますので。

○上田委員 もうそこが建物の中になるんですね。

○設置者 そうですね。

○上田委員 ということは入り口はそこに一つ。

○設置者 北側からはここからも入れます。こちらは、この斜めのこの角から。駐輪された方はここから入ります。

○上田委員 なるほど、わかりました。はい、ありがとうございます。あと、安全面に関しては、駐車場の入り口なんかは人が立ってるかと思うんですけども、駐輪の整理等に関しては人員の配置等は考えておられますでしょうか。

○設置者 はい、やっぱり自転車が非常に多いところですので、我々の方もそれは特に注意が必要だということで。交通誘導員、整理員の者を、1名ないし多い時は2名という体制で配置しまして、そちらの管理の方はしていこうと考えております。

○上田委員 はい、わかりました。ありがとうございます。

○西堀会長代理 はい、ありがとうございます。他に、ご質問、ご意見はございますでしょうか。

○山根委員 ちょっと話を蒸し返すようなことになるんですけども、四辻委員がお尋ねになった件ですね、併設施設の話で、なんかさっきちょっとクリニックっていう話があったような気がしたんですけども、もしかしてそういった場合にですね、やっぱりその利用者さん、特にそのクリニックなどが入る場合は、この現地に直接に来て、そこに停めたいって思われるのではないかと思うんですね。この辺り、場所としてはすごくよく分かっていて、本当に自転車がすごく多い場所だということもよく承知しているんですけども、ただそういうクリニック利用ということがもしあるのであれば、体調の悪い方がやっぱりちょっと隔地に停

められるっていうことが、ちょっと無理があるのではないかなって思ってた。もう少し現実的な何か、駐車場の計画というような、今後可能であればちょっと考えていただいた方がいいのではないかなと感じたので、そのことをちょっとお伝えしたいです。

○設置者 ありがとうございます。駐車場の選定にあたっては、実際に選定している店舗の他にもですね、周辺に隔地駐車場が複数あるんです。実態として、その中で今回、立地法の届出の駐車場として利用するためには、その利用実態を把握する必要があるまして、年間を通して空きがあるということを確認する必要があるまして、その空きが確認できて、かつ、敷地からだいたい350メートルの範囲内に収まるところというのを前提として選定をしております。その上でですけども、今後の運用として隔地駐車場に案内はさせていただくものの、実際、その他の駐車場が空いている時に、住民の方とかがそこに停めて来店することを妨げるものでは、当然ありません。立地法としては、あくまで使う駐車場はこことして、来客の方を誘導することを前提として。空きがあると明確に示せるのがここであるということが前提としてありますので、今後の運用の中で、実際に、例えば今おっしゃっていただいた体調不良の方がいらっしゃる時とかのお話とかは、今後の手続きの中ですとか、運用の中で実際に出てくるかと思います。かつ、その中で、より近い駐車場の中で、実際に来店する方が利用することが多くて、届出の駐車場にした方がいいというお話が今後もし運用上の中で出てきましたら、隔地駐車場の位置の変更という形で立地法上でも対応していきたいかなというふうには考えております。

○山根委員 わかりました。ありがとうございました。

○西堀会長代理 はい、ありがとうございました。他にご質問、ご意見はありますでしょうか。

○菅原委員 騒音の話についてなんですけど、夜間の最大値の方はイコールになっているところがあるんですけど、これは敷地境界線上なんで、実際の受け手側とは距離があるんで、たぶん大丈夫なんだろうなと思ってるんですけども。この、昼間の等価騒音レベルのD地点のところで、主に廃棄物……

○設置者 荷さばきとか廃棄物っていうところですかね。

○菅原委員 はい。その方は、変動騒音なんで、結構短時間で大きい音が鳴るような状態になって、それをしかも1時間あたり1～3台ずつっていうので、時間平均したらその基準を満たしてるとは思うんですけど、実際にはたぶん結構うるさいんじゃないかなっていうのはちょっと気になることで。現状は、法律的にはたぶんセーフっていうことなんですけど、仮

になんかちょっと荷さばきを、結構住宅が近いというのもあってうるさいっていうような意見があれば、どうにか対策ってできるものなのかなっていうのがちょっと気になった次第です。

○設置者 はい、ありがとうございます。もちろんですね、今おっしゃっていただいた通り、今は立地法の指針に基づいてそれぞれ音源を設定してます。その中で、今回の計画では特におっしゃっていただいた通りの廃棄物であったりとか、荷さばきの運搬車両とか、そういう作業音とか走行音とかっていうのはネックになってくるっていうところではあります。基準を満たしているとはいいますが、当然ですけれども運用、実際その発生する騒音よりも低い値になるように、実際搬入作業員の方々に静音で作業することを重視したりとか、あとは店前の道路を通ってくる時は低速で走行していただいてエンジン音がうるさくならないようにであったりとか、そういう形での運用面での対策を行っていきまして、なるべく近隣の住民の方に迷惑をかけないようにはしたいなと思っております。

○菅原委員 はい、ありがとうございます。運用上でなんとかしていただくということで、はい、わかりました。

○西堀会長代理 はい、ありがとうございます。他にご質問、ご意見等ございますでしょうか。なければ私からもちょっとお聞きしたいんですけれども、2つございまして、まず隔地駐車場についてなんです、この店舗併設の駐車場って無料でよかったですかね。駐車料金は。

○設置者 店舗敷地内の駐車場ですよ。

○西堀会長代理 はい。

○設置者 いくらにするかは決まってないんですけれども、いくら以上の方は、例えば2時間無料とかですね、そういった形の運用の方は考えております。

○西堀会長代理 はい。隔地駐車場も同じ運用になるのでしょうか。

○設置者 隔地駐車場は基本的には原則そのまま、今のところ店舗との連携したサービスの予定は、今のところはありません。今後、利用状況に応じて検討する可能性はありますが、現段階では特には。

○西堀会長代理 はい、わかりました。であればなおのこと、隔地駐車場の利用が敬遠されるということにもなるかなと思いますので、その辺り注視していただければと思います。

二つ目なんです、平面図を見せていただけますでしょうか。南側駐輪場から、店舗に入る動線なんですけれども、東側にある駐輪場は問題ないかなと思うんですけれども、敷地南

側にある駐輪場ですね、ここを利用される方がどのような経路で入り口まで行くのか、教えていただけますでしょうか。

○設置者 こういう形で、それぞれ。こちらの間口に向かって、南側の道路を歩いて行きます。

○西堀会長代理 はい。ちょっと、南側の西寄りの駐輪場を使う方の立場を考えると、駐車場の入り口は特に何も、ゲートとかはないわけですね。そうすると、そこから入っていくというようなことも考えられるのかなと思うんですが、その辺り対策というのはあるでしょうか。

○設置者 もちろん今おっしゃっていただいている通り、メインとなるのは駐輪場①っていうのが見ておわかりになるかと思うんですけども、当然駐輪場①が溢れるぐらいの店舗の利用が多い日、繁忙期とかは、交通誘導員が立ちますので、しっかり駐輪場、例えば③に停めた方を誘導できるような形にはなるかと思っておりますので、ここまで広く使われる場合は、そういった形の対応になるかなと思っております。あとはオープン後の状況を見て、出入り口に「こっちからも駐輪場がありますので」というような看板で、来客の方に周知する、何か看板の設置、掲示物の設置っていうのも検討していけるかなというふうに思っておりますので、実際の運用後の駐輪場③の稼働状況によって、その辺りの対策というのも見ていけたらなというふうに考えてます。

○西堀会長代理 はい、わかりました。基本的には①を利用されて、③を使われるような場合は、なんらかの、警備員を立たせるなどの対策があるということですね。承知いたしました。ありがとうございます。

他は、ご質問、ご意見はよろしいでしょうか。では、これで審議を終わりたいと思います。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、当審議会では、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、4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。

はい、ありがとうございます。では、異議がございませんでしたので、本議題は当審議会における意見を有しないものとし、付帯意見4点を申し添えることとしたいと存じます。

ありがとうございます。以上で、本日の審議を終わりたいと思います。以降の進行は、事務局へお返しいたします。

○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。これをもちま

して、本日の審議会を終了といたします。会議の円滑な進行にご協力を賜り、誠にありがとうございました。この後、事務局から事後連絡をいたしますので、委員の皆様にはこのまま待機いただきますよう、お願いいたします。設置者の皆様は、ご退室いただきますようよろしくお願いいたします。なお、本日配布させていただいた資料に関しては、お席の方に置いてお帰りいただきますよう、よろしくお願いいたします。

本日はありがとうございました。

閉会 午前 11 時 39 分