

第 35 回 堺市大規模小売店舗立地審議会会議録

開催日時：令和 4 年 6 月 21 日（火）

15：00 ～17:00

開催場所：堺市役所 本館地下 1 階 大会議室東

出席委員：岡山武史(近畿大学経営学部准教授)
齊藤丈靖(大阪公立大学大学院工学研究科教授)
辻 幸恵(神戸学院大学経営学部教授)
辻本法子(桃山学院大学経営学部教授)
畑中艶子(国際ファッション専門職大学国際ファッション学部准教授)
平栗靖浩(近畿大学建築学部准教授)
柳原崇男(近畿大学理工学部准教授)※書面出席

※50 音順

○司会（事務局）

本日の議案でございますが、新設案件「(仮称) マナビインテリアハーツ堺美原店」、「(仮称) 堺市美原区黒山東計画」、「(仮称) ケーズデンキ堺中央環状店」変更案件「ダイエー堺店」についてご審議いただきたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。

それでは、以降の進行につきましては、辻本会長に議長を務めていただき、議事を進めていただきたいと思っております。辻本会長、よろしく願いいたします。

○辻本会長

本日の議案は、大規模小売店舗立地法に基づき届出のありました案件について、市長から諮問をいただいているものでございます。

では、次第に沿って進めてまいりたいと思っております。

それでは、大規模小売店舗立地法に基づく届出案件に係る堺市意見案について、新設案件「(仮称) マナビインテリアハーツ堺美原店」に関する届出の内容等、事務局から説明をお願いします。

○事務局

「(仮称) マナビインテリアハーツ堺美原店」の届出内容・事務調整庁内委員会での審議内容等について説明

○辻本会長

ありがとうございます。それでは、委員の皆様からご質問をいただきたいと思っております。何かご意見はございませんか。

○辻副会長

1点だけ教えてください。地図を見ると、平尾小学校が近くにありますが、この店舗の周辺は、小学校区に入っているのでしょうか。

○事務局

校区に入っております。

○辻副会長

子どもが帰宅する時間帯には配慮がある、という理解で大丈夫でしょうか。

○事務局

国道 309 号沿いが計画地南東側に立地する平尾小学校の通学路に該当します。駐車場出入口付近には歩行者注意の看板を設置、繁忙時等は適宜交通整理員を配置する計画となっており、配慮がなされております。

○辻本会長

はい、ありがとうございました。

○事務局

畑中委員、お願いします。

○畑中委員

私も辻先生と同じように小学校の通学路に関することになりますが、歩道の道幅はどれくらいになりますか。

○事務局

通学路に該当している国道 309 号沿いですが、幅員は国道 7m で、歩道は西側 2.3m、東側 2.4 メートル、充分確保されているものと考えております。

○畑中委員

分かりました。ありがとうございました。

○事務局

齊藤委員、お願いします。

○齊藤委員

廃棄物の減量・リサイクルについて、大規模小売店舗届出書の 28 ページですが、家具屋で生ご

みが年間 375 トン、1 日平均で約 1 トンの生ごみが出るってことなんですか。

○事務局

家具屋ですので、基本的には生ごみはそれほど出ないと聞いておりますが、届出上はこのようになっています。

○齊藤委員

法的に決まっているのかもしれませんが、紙や生ごみは、1 日 1 トン、金属やガラスは、1 日 50 キロしか出ないですね。それでも 1 日に 1 回は、リサイクルにゴミ収集車が来るわけですよね。法的に、1 日 1 回ゴミ収集車が来ないといけないということが規定されていますか。1 日に 30 キロしか出ないのに、毎日、ゴミ収集車が来ることは、夜間だから良いかもしれないけれども、非効率的だと思います。

2 点目は、家具を持って帰るお客さんの比率にもよりますが、持ち帰り客は出入口付近に駐車したいと思うので、駐車場に自動車が偏在して停車すると思います。駐車場の出入口がどこにあるのかにもよりますが、国道沿いではない駐車場には、誰も停めないのではないかと思います。

一般的にどうされているのかわからないのですが、自動車関係の交差点寄与率みたいなものを使い、シミュレーションをして、平均にすると全く影響がないという話になるのかもしれませんが。しかし、国道側にしか店舗の出入口がないのであれば、お客はみんな国道沿いの駐車場に停めるはずで、こんなに歩いて重い品物を持って帰らないだろうと思います。

そういうことを考えると、資料の右にある府道沿いの駐車場は、あまり利用しない気がします。また、駐車場の出入口 2 か所が近くにあれば、出庫車と入庫車が混在して、1 車線を完全にふさいでしまうのではないかと、その辺の影響も少し考えられます。

○事務局

1 点目の廃棄物についてでございますが、排出予測量が 28.43 m³に対し保管施設は 50.9 m³でございますので、1 日 1 回処理をしないとキャパシティをオーバーしてしまう計算になりますので、1 日 1 回の回収というふうにしております。

○齊藤委員

総和ですよ。

○事務局

総和です。

○齊藤委員

総和でいいですかね。回収する分には別に問題ないでしょうが、周辺の方にとっては、邪魔になるだろうし、あとエコではないと思いますが。

○事務局

齊藤委員、1点目についてはよろしいでしょうか。

○齊藤委員

はい。

○事務局

2点目、3点目の質問で駐車場に関して右側の駐車場は使わないのではないのかというお話でしたが、交通の計算をするにあたって、来店経路などは5つあるということで、①②③方面に関しては委員のお話のとおり、建物の左側の駐車場がメインになりますけれども、④の方面と⑤の方面に関しまして、こちら側の世帯数に応じて交通量を計算し、こちらから来るお客様もこれくらいの数があるだろうという交差点の需要率などの計算をしていて、そのあたりを加味したうえで届出がなされていると承知しております。

○齊藤委員

世帯数ですね。お客と想定している住民で計算されていると思うのですが、人は、それほど予測どおりには行動しないので、おそらく近いところに止めようと思って、ぐるぐると車が周回する様子が思い浮かびます。スーパーやモールでも、みんな近いところに止めようとしています。そういう行動心理は考慮せず、完全に住民の世帯数で計算されているということですね。

○事務局

はい、ご理解の通りです。

○平栗委員

ご指摘の件ですが、この規模だと、これだけの台数の駐車場が必要で、この敷地平面で、それを確保しようとする、この形しかなかったということではなかったですか。

○事務局

はい、ご理解の通りです。

○辻本会長

ほか、ご意見ございませんか。平栗委員どうぞ。

○平栗委員

騒音発生源の図面を見ていると、2階のところに空調機室外機が①～⑩まで設置されていて、キュービクルも騒音発生源になるのですかね。これを立面図で見ると2階ではなくて、屋上に配置されていますように見えます。立面図を見ても、よく分からなくて、壁を通して奥が見えるよ

うにしているのですが、位置関係がよく分からない。恐らく、立面図を見る限り、少なくとも 2 階にはこれらの騒音源がなさそう。一般的に室外機は屋上にあるので、位置関係を正確にお教え頂けますでしょうか。

○事務局

平栗委員のご質問は立面図ではどうなるかってことでしょうか。

○平栗委員

2 階の平面図を見ると、2 階に空調室外機①～⑩があって、キュービクルも 2 階平面図にあるように書かれているのですが、立面図を見ると 2 階ではなくて屋上階に設置されているのではないかと、どちらが正しいのか、立面図が正しいのであれば 2 階平面図の騒音配置図を屋上階として表記されたほうが適切なのではないのか。

○事務局

図面 8-2 騒音源および予測地点配置図の 2 階となっておりますが、確かに屋上階になるかと思えます。失礼いたしました。

○平栗委員

はい、わかりました。そうであれば問題ありません。

ちなみに、立面図を見ると、壁から透けて奥が見えますが、壁が立っていると理解でよろしいでしょうか。

○事務局

はい、壁が立っております。

○平栗委員

はい、わかりました。

○事務局

岡山委員、お願いします。

○岡山委員

営業時間、騒音の対策や地域住民への対応など、対策がなされていることはわかりました。また、地域貢献も考えられている。ただ、6,000 m²を超える敷地で駐車場台数も 163 台ということで、周辺には比較的大きな道路が走っているので、小売業ということで予測をえない動きや車の流れが、今までと違うこともあると思います。平日や休日で小売店のセールがあると、突然大き

な車の流れや渋滞が予測されますので、運営しながら、随時、状況を観察をして、調整していく必要があります。辻先生もおっしゃっていましたが、小学校も少し気になっていまして、こちらも今までと違う車の流れになって少し気になっております。

○事務局

状況を注視して周辺の道路状況に配慮すること、通学路安全面に配慮することということで、設置者には申し伝えたいと思っております。

○辻本会長

ほか、ご意見はございませんでしょうか。

各委員の皆様からいろいろとご意見を頂戴いたしました。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ますが、口頭で委員の皆様がおっしゃられたように状況を注視しながら道路状況に配慮すること、又、小学校が近いことから通学路のことに配慮することを設置者に口頭で伝えるということにさせていただきますが、ご異議ございませんでしょうか。

○各委員

異議なし。

○辻本会長

ありがとうございます。それでは、そのようにさせていただきます。それでは、大規模小売店舗立地法に基づく届出案件に係る堺市意見案について、新設案件「(仮称)堺市美原区黒山東計画」に関する届出の内容等、事務局から説明をお願いします。

○事務局

「(仮称)堺市美原区黒山東計画」の届出内容・事務調整庁内委員会での審議内容等について説明

○辻本会長

ありがとうございます。それでは、委員の皆様からご質問をいただきたいと思っております。何かご意見はございませんか。

○平栗委員

周辺の道路改良をするということで具体的にどう改良されて、混雑を緩和されるか教えてください。

○事務局

交差点 2 下黒山交差点の流入部②の左折車線改良。同じく下黒山交差点流入部④の右折車線整備、交差点 6 黒姫山交差点流入部④の右折車線延伸、交差点 8 下黒山南交差点、こちら信号移設および流入部①②③に右折車線設置と交差点改良、区画道路 1 号新設に伴う交差点化、指し示しているところが区画道路の一部新設になります。交差点 7 美原区役所前交差点、こちら流入部③に右折車線延伸、続きまして、美原区役所別館周辺の整備、入庫車両の変速車線を設置する。その他の改良としまして、黒姫山交差点から交差点 A のところ、この間の歩行者への安全対策の検討としてグリーンベルトの設置等を考えています。

そして、各交差点の信号、現地の調整・変更について関係機関と協議したと伺っております。

○平栗委員

現況というのは、道路改良する前の状態で、将来とは道路改良したあとの予測でよろしいでしょうか。

○事務局

はい。ご理解の通りです。

○平栗委員

今回は、まだテナントが決まっていないというお話だと思いますが、廃棄物は、どのように試算したか教えてください。例えば、テナントはまだ具体的には決まっていないが、このエリアは飲食店に限定されているとか、そういうのがすでに想定されているとかなど。

○事務局

そういった懸念はあるということで、関係課の方から排出予想量はおおむね適正ではあるが、店頭回収分を保管施設に搬入することになる場合は、容量を超えないように留意してほしい、という意見がついております。

○平栗委員

意見を汲んで調整してくださいってことですね。わかりました。

最後に、等価騒音レベルの夜間、地上 1.2m のコンター図のところ、少し、東側に指向性が高いところがあるが、もう一度ご説明をお願いします。なぜこのような形になるかというところで。よろしくをお願いします。

○事務局

平栗委員のご指摘については、当該計画では回折減衰と距離減衰の合計が、店舗に近いエリアの方が大きく、店舗から離れると、回折減衰と距離減衰の合計が小さくなるため、運転音が遠くまで届いて広がり、このようなコンター図でいびつな形になっています。当該計画の特徴として、店舗に近いエリアは距離減衰に比べ、回折減衰の効果が大きい箇所が出てくるため夜間コンター

図はこのような歪んだ形になったと説明を受けております。

○平栗委員

分かりました。ありがとうございます。

○辻本会長

ほか、ございませんか。齊藤委員、どうぞ。

○齊藤委員

廃棄物に関連しますが、届出書を見ると、床面積だけで、全然中身が考慮されていない試算だと思います。例えば、テナントが決まっていないとか、フードコートが入っているのか、前の案件であった家具屋は生ごみが出ないというのでは、実際は全く違った結果になると思います。先ほどの案件は、生ごみだけだとオーバースペックでしたが、生ごみにしても紙ごみにしても、形式的に店舗面積で一律に原単位を掛けて試算しているだけだと思います。

去年の11月に申請されていて、生ごみ3トン回収しリサイクルすると書いていますが、申請書を出してから7か月経ち、多少は現実的な想定をしているのでしょうか。将来計画の中に、環境対策にコージェネレーションシステムを導入と書いてあります。当該システムを入れてしまうと、騒音発生源が全く変わってくるはずですが、既存店舗の実績で構わないので、例えば電力消費量をこれくらい見込んでいたりとか、システム導入によって、この程度のインパクトがあるので、将来的にはコージェネレーションシステムを導入してどれぐらいの省エネを期待するのか、設置者にはもう少し踏み込んだ内容で申請して欲しかったです。

また、周辺の道路事情ですが、現状でも計画地の東側は大変混雑しています。多少交差点を改良したぐらいでは、どうにもならないと思います。バスは全く動かなくなるのではないかと。先ほどの説明では、交差点需要率が0.9を下回っているということで、数字的には問題ないということでしたが、実際のところそんなものではないのではないかと。平日の夕方から朝夕にしてもそうですし、休日でも大変混雑するのではないかと。計画地東側の道路を含め、国道309号の交差点を根本的に変えないと車が動かなくなるのではないかと。予想をはるかに超えて、渋滞が起こるような気がします。国道309号はまだ2車線、一部3車線がありますが、計画地東側の道路は1車線です。トラックが止まったり、バス停留所があったりしますので、大丈夫かととても心配に思います。逆に計画地には地域住民が近寄らなくなるのではないかと、かなりクレームがくるような気がします。

○辻本会長

ほかになにかご意見ございますか。

○岡山委員

美原区に、これほどの大きなモールができるということで周辺の地域の利便性は向上すると思うんですけど、道路の状況はかなり大きく変わると思います。柳原委員も「ららぽーと和泉」を例に、商圈や住民数が違うので直接比べられるわけではないのですが、「ららぽーと和泉」ができてから周辺の市からの流入がかなり増えまして、買い物客が、休日に関しては、流入量もかなり増えまして、道路も割と混雑していることを知り合いから聞きました。今までと違う交通量であったり、土日の交通の変化はあるのではないかと、平日も大きなモールであることから大きな変化があるのではないかと、その点に関して運営しながら調整して下さい。

○事務局

ありがとうございます。

○辻本会長

ほかご意見ございますか。

○辻本会長

各委員の皆様からいろいろとご意見を頂戴いただきましたが、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としますが、堺市より提案がありました通り、口頭でその他可燃物の処理業者・処理予定業者につきましては事業系一般廃棄物になると考えられるためその場合は本市清掃工場での焼却処理をすること、右折出庫の生じる出入口9では案内看板、路面標示等により安全で円滑な出庫を誘導すること、また、開店後の状況を注視し、必要に応じて交通整理員を配置する等歩行者に配慮した安全対策を講じること、また周辺の道路状況への懸念が各委員の皆様からございましたように、開店後も車での来店を減らす方策を継続して検討することを設置者に伝えること、でご異議ございませんでしょうか。

○各委員

異議なし。

○辻本会長

ありがとうございます。それでは、そのようにさせていただきます。

それでは、大規模小売店舗立地法に基づく届出案件に係る堺市意見案について、新設案件「(仮称) ケーズデンキ堺中央環状店」に関する届出の内容等、事務局から説明をお願いします。

○事務局

「(仮称) ケーズデンキ堺中央環状店」の届出内容・事務調整庁内委員会での審議内容等について説明

○辻本会長

ありがとうございます。それでは、委員の皆様からご質問をいただきたいと思います。何かご意見はございませんか。

○平栗委員

住民意見の回答で敷地境界に塀を設置するとあり、東側に1メートルのフェンスということですが、南側に設置予定をしている塀の高さがわかりましたら教えてください。

かつ、騒音予測計算というのは塀があることを前提した計算となっているのか、ない前提で安全側で計算しているのか教えてください。

○事務局

まず塀があることが前提の騒音予測か、でございますが、こちらは塀があること前提の騒音予測となっております。ただし、塀の高さでございますが、今ちょっと私どもですぐお答えすることが難しい状況ですので、後日早急に調べまして、平栗委員にはご回答差し上げたいというふうに思います。

○平栗委員

はい、分かりました。ありがとうございます。東側フェンスということなのでフェンスだと、遮音性能は全然ないですし、南側はかなり近接していますのでどういった塀を何メートル立てるのかは少し注意したほうがいいのかと思います。

南側に住居に近接したところを従業員駐車場にしており、騒音が発生しにくくなるような配慮をされていると思いますので、問題がないとは思いますが、これを徹底してもらうように口頭で伝えてください。

○辻本会長

ほかにもございますか。齊藤委員どうぞ。

○齊藤委員

中環の方に多分出入りが多くなると思うので、駐車場の出口から右折出庫する車が多いのではないか。右折出庫できないように対策しないと多分大変なことになるのではないかと考えます。禁止と書いても左折出庫と書いても、皆、右折出庫すると思うので、個人的な願望としてはポール等を立てて完全に右折出庫できないようにする方がありがたいが、そこまで拘束力がありますか。あの辺りは、あまり車の動きが良くないと感じています。

○事務局

柳原委員の文書意見開陳の際のご説明と重複しますが、周辺の道路状況を注視しつつ右折による入出庫がないよう、状況に応じて対策を取ることを申し伝えたいと考えております。

○辻本会長

ほかに、ございますか。

○齊藤委員

申し伝えただけと言っているが、ガードマンが常駐するような対策はありますか。

○事務局

オープン時及び繁忙時に交通整理員は立つということで、届出上もなっているのですが、常時の張り付けまでは強制することはできませんので、あくまで申し伝えさせていただきます。

○齊藤委員

分かりました。

○辻本会長

ほかに何かございますか。

○辻本会長

各委員の皆様からいろいろとご意見を頂戴いただきましたが、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としますが、口頭で、開店後は駐車場内の安全を注視しつつ状況に応じた対策をとること、周辺の道路事情を注視しつつ右折による入出庫がないよう状況に応じた対策をとること、また南側の騒音への配慮をすることを設置者に伝えることで、ご異議ございませんでしょうか。

○各委員

異議なし。

○辻本会長

ありがとうございます。それでは、そのようにさせていただきます。

それでは、大規模小売店舗立地法に基づく届出案件に係る堺市意見案について、変更案件「ダイエー堺店」に関する届出の内容等、事務局から説明をお願いします。

○事務局

「ダイエー堺店」の届出内容・事務調整庁内委員会での審議内容等について説明

○辻本会長

ありがとうございます。それでは、委員の皆様からご質問をいただきたいと思います。何かご意見はございませんか。

○畑中委員

時間が延長されて、とても利便性が高くなると思います。お店の外側は防犯カメラ、現在何台設置されていますか。店内はおそらくカメラは設置されていると思いますが、外の方はどうでしょうか。

○事務局

防犯カメラが設置されると届出上は記載されているのですが、台数まではこちらは把握できていませんので、確認させて頂いてご回答させていただきます。よろしいでしょうか。

○畑中委員

分かりました。よろしく願いいたします。

○事務局

1点補足しますと、防犯に関するご質問と思いますが、防犯青少年対策についての配慮としまして届出書 18 ページに記載がございますので、ご参考いただければと思います。

○辻本会長

ほか、何かご意見ございますか。

はい。齊藤委員、どうぞ。

○齊藤委員

営業時間が変わって、荷さばきの時間帯や空調の主電源の稼働時間は変わっているんですね。営業時間を早めることによって、荷入れの時間自体はもしかすると変わっていないのかもしれないですけど、頻度と違って変わっていないのですか。

今までと同じで騒音データを採ったもののすべて一緒に、稼働時間は同じで単にお店が開いている時間が変わっただけなのか、それとも全体的に朝も夜も延びてしまっているのか、その辺りを補足いただけるとありがたいです。

○事務局

齊藤委員のご質問ですが、届出書の 3 ページの 5 番の荷捌き施設において商品の搬出入を行うための、自動車の台数及び荷さばきを行う搬出入時間帯ということで届出されております。

○齊藤委員

これを見ると今までと何も変わっていませんというような書き方に見えるのですが、今までと全く変わっていないのに単に営業時間だけが延びているのなら、今までと同じなので、騒音とかも測定の時間帯の情報は書いてなかったもので、測定していることは分かるのですが、早朝とか夜

間とかは、騒音のインパクトが大きいので、その辺の差異はどうなのか、データの採り方の違いが理解できる様な資料の方が望ましいと思います。

○事務局

騒音の評価に関しては変更後の状況にのっとして予測調査をしておりますので、その上で問題がないという届出書になっております。

○齊藤委員

空調も今まで10時から22時までだったのを7時から23時にしても空調自体は6時から動かしているということですか。

騒音の問題じゃないのであれば、動かしても影響ないという話ですが。

○平栗委員

前後の対応がわからない。

○齊藤委員

そう、前後がわからない。変更前後でどこが影響大きいので、ここをちゃんとやって問題ないですよという言い方であれば、ああそうですかで終わるが、そういう知識がなく何が違っているのか分からなかったなのでその辺が気になりました。

○事務局

以後の変更案件につきましては、そのような観点から説明できるように努力したいと思います。

○平栗委員

騒音レベルが敷地境界で超えてしまったので、そこから離れた近接した住戸の敷地境界、もしくはこのようにファサードで計算をしたら規制基準値は超えてないので、表現として軽微な影響になっているんですけど、一応敷地境界で超えないようにしなさいという法律になっているので、そこから先にある住戸で規制基準を満たしていてもそれは軽微とはあまり表現しないほうがいいと思います。どう言う表現が適切かと言われると難しいですが、もう少し表現方法を改めて、こういう審議会の場で、少し言葉遣いにご注意頂けたほうがいいのかなど思いましたので、以後よろしく願いいたします。

○事務局

ご指摘ありがとうございます。

○辻本会長

ほか何か、ございますか。

○辻本会長

各委員の皆様からいろいろとご意見を頂戴いたしましたが、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ますが、ご異議ございませんでしょうか。

○各委員

異議なし。

○辻本会長

ありがとうございました。それでは、そのようにさせていただきます。

これで本日の審議は、全て終了いたしました。

堺市長に対する答申文案は、本日の審議内容を踏まえたうえで作成をし、堺市長に答申してまいりたいと思います。ありがとうございました。