

第 39 回 堺市大規模小売店舗立地審議会会議録

開催日時：令和 7 年 5 月 2 日（金）

13:00～15:30

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）※オンライン出席
柳原崇男（近畿大学理工学部教授）※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)松源高倉台店」、新設案件「SUVLAND 堺店」、新設案件「ユニバース堺店」、新設案件「(仮称)オークワ堺市駅前店」の 4 案件についてご審議いただきたいと考えておりますので、よろしくお願ひいたします。

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、議事を進めていきたいと思ひます。辻本会長よろしくお願ひいたします。

○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ひます。

○辻本会長

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の審議について、新設案件「(仮称)松源高倉台店」に関する届出の内容等について事務局から説明をお願いいたします。

○事務局

「(仮称)松源高倉台店」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

本審議案件につきましては、柳原委員からの文書を審議意見として開陳させていただいておりますので、事務局より読み上げさせていただきます。また、委員からの意見に続けて、事務局の回答も申し添えます。

委員のご意見ですが、自転車の来店が多くある場合、車との錯綜が頻繁に発生することが予想されるため、必要に応じて適切な対応を実施すること。それに対し、事務局としましては、以上の柳原委員の意見を踏まえまして、設置者に対し、開店後は駐車場内の安全を注視し、状況に応じた対策を取ることと申し伝えたいと考えております。

○辻本会長

ご説明ありがとうございました。

それでは、各委員の皆様、何かご意見はございますか。辻委員どうぞ。

○辻副会長

建物配置図兼平面図の説明の時に、敷地の周りを囲むように道路ができると聞きましたが、この道路は、新設日の令和7年6月19日より前にできるのでしょうか。後になるのでしょうか。

○事務局

令和8年4月に供用開始予定となっております。そのため、オープンの際は南側道路だけで、北側、東側の道路は、まだ使えない状態となっております。令和8年4月から使えるようになる予定でございます。

○辻副会長

分かりました。ありがとうございます。

○辻本会長

それでは、ほかにご意見ございますか。齊藤委員どうぞ。

○齊藤委員

この案件については、建物東側の食品加工場で総菜・農産・畜産・水産の各種食材が加工されると考えられます。19ページに記載があります。それに伴って発生する生ごみは、「廃棄物等保管施設①」に保管されることになると思われます。生ゴミ系の廃棄物を保管する施設は、案件によって冷蔵設備がある場合とない場合があります。ここには冷蔵という記載がなかったと思いますが、この点について何か規定はあるのでしょうか。例えば、生ごみが発生する際の廃棄物の保管は、冷蔵しておかなければならないとか、常温の保管でも問題ないとされているのか。

○事務局

18ページの(2)の表の右から3つ目の欄に、「廃棄物等保管施設①」については、冷蔵設備有という記載があります。

○齊藤委員

生ごみは基本冷蔵で保管されるということですね。

○事務局

はい、そうです。

○齊藤委員

分かりました。ありがとうございます。

○辻本会長

ほかにご意見ございますか。畑中委員どうぞ。

○畑中委員

周辺見取図に、福祉施設とこども園があります。実際の距離はどの位ありますか。

○事務局

まず福祉施設についてお答えします。こちらが現地の写真になります。右側が敷地境界で左側が福祉施設になっております。両者の間は車1~2台分程度、約3~5メートルの幅で、敷地の境界としては隣接しているような状態になっております。

続きまして、こども園についてお答えします。こちらは敷地南側の写真になります。片側一車線の二車線の道路と歩道とを挟んでおりますので、10メートル位は敷地が離れていると思います。

○畑中委員

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。岡山委員どうぞ。

○岡山委員

建物配置図兼平面図について、出入口①からすぐの駐車場が結構奥まっているように見えています。資料の16ページには、歩行者と車両の交錯が少なくなるようにとの記載もありますが、その辺りの安全面についてはいかがでしょうか。

○事務局

届出書の7ページ(2)について説明します。歩行者通行の利便性確保のための方策として、歩行者と車両との交錯が少なくなるよう、歩行者・自転車用出入口及び場内歩道を設ける計画となっております。図面では、歩行者用の道路として色分けされており、横断歩道も設置されています。歩行者と車との交錯地点がありますが、繰り返しになりますが、横断歩道を設置するなどで、対応いただいております。以上です。

○辻本会長

ほかご意見ございますか。

○齊藤委員

駐車場の配置について、従業員用と来客用の区分がされていないですね。

○事務局

届出資料にある、図の水玉模様の部分、こちらが従業員専用の駐車スペースとなっております。それ以外の部分につきましては、来客用の57台と、従業員等用の駐車台数として、届出いただいております。その部分について、どこが来客専用なのかという具体的な57台の場所というのは届出いただいている状況です。

○齊藤委員

それは特に届出しなくてもいいということですか。

○事務局

はい、区分しなくても届出いただけます。

○齊藤委員

先ほどのお話と関連してですが、横断歩道は1か所ですよ。店舗の入口がどこかということとも関係してくるのですが、結構カオスになるというか、歩行者がいろんなところを歩いてしまって、結局あまり効果がないのではないかと思います。

入口の場所がわからないのですが、やはり入口に近いところに、明確にそういう表示をしてあげるのが、もう少し「歩行者に対して安全を確保しています」と言いやすくなるのではないのでしょうか。店舗の入口の場所に近いところが、横断歩道になっているのでしたらいいのですが。

例えば、今、1か所横断歩道がありますけど、その右側のところが店舗の出入口なのであればそれでいいのかもしれないですが、多分、南側の出入口②のあたりに停めた人がそこまで行って横断歩道的なマークをされているところを渡るかという渡らないと思うので、その配置だったら、南側の方にもう1か所位表示をしておく方がより親切なのではと思います。

また、可能であれば、従業員用のスペースをやはり区分してあげるほうがより「場内の歩行者に対して安全を確保できますよ」ということを言いやすいとは思いますが。例えば、その一番右の23台分のところとか、入口から遠いところとかを従業員専用とするなどの対応があると納得しやすくなる気がします。とはいえ、そこまでは言えない話だと思いますので。

○事務局

ありがとうございます。店舗を囲うようにある、黄色のラインが場内歩道になっております。確かに南西側から、店舗前へ横断するにあたっての横断歩道ではなく、このポイントは入口にも近いところなので、現状計画としましては、横断歩道はないのですが、実際運用をしていく中で、交通事故が予見されるようなことがないように、営業後も、駐車場の状況を注視して、何か対策が必要であれば、追加で対策をするようにと、事業者の方に口頭でお伝えするというのはいかがでしょうか。

○齊藤委員

そういうことでいいと思います。

○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。よろしいでしょうか。

それでは、各委員の皆様から色々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、堺市から提案がありましたとおり口頭で「一部経路において右折出庫が案内されるため、届出記載事項を踏まえ安全確保に努められたい」また、委員の方からもご意見ございましたように、「開店後は駐車場内の安全を注視し、状況に応じ対策をとること」と、設置者へ伝えるということでご異議は

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。

○辻本会長
それでは、大規模小売店舗立法に基づく届出案件にかかる堺市意見案の審議について、新設案件「SUVLAND 堺店」に関する届出の内容等について事務局から説明をお願いいたします。

○事務局
「SUVLAND 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

本審議案件につきまして、柳原委員からの文書を審議意見として開陳させていただいておりますが、意見なしとのご意見をいただいております。

○辻本会長
ご説明ありがとうございました。
各委員の皆様、何かご意見はございますか。齊藤委員どうぞ。

○齊藤委員
荷さばき施設とあるのですが、荷さばきというのは具体的に何をするのでしょうか。多分、陸送用のトラックから、車両を降ろすというのが荷さばきなのではと想像しますが、その場合、この敷地のそのレイアウトだと、陸送用のトラックがそこを回転できるのでしょうか。
結構狭い場所なので、陸送用トラックがそこを回れるのか心配です。今どういう運用をしているのかわからないのですが、もしかしたら路上に停めて、路上で荷さばきをする運用をしているのではないかと。そんな風に思いました。

○事務局
ありがとうございます。(現地写真で説明)こちら出入口ですが、図面のとおりに、入口と出口の2つありまして、真ん中のところは区切られているのですが、角度がついていまして、入口も大きく取られているので荷さばき施設に入れるような運用になっているものと思います。こちらの写真を撮りに行った時は車が止まっていたのですが、実際の搬入搬出の時間帯は、営業時間帯を避けた搬入搬出を行うということで、届出いただいておりますので、このような運用で搬入搬出はできているものと思います。現状もそのように運用していると思うのですが、現状荷さばきをどのように運用しているのかという観点での質問は、設置者にはしていません。届出としてはこちらの内容で頂いております。

○齊藤委員
個人的に気になるのですが、ディーラーではどこも似たような対応をしているような印象があ

ります。幹線道路沿いでは、陸送用のトラックを停めて、左車線を全部ふさいだまま作業を行っているケースが多いです。やはりそういうスペースを確保しているところはあまりないのではないかと思います。

この案件では、どうするのかなど。やはり路上でもし荷さばきをしているとしたら、大変だと思います。昔からどこもそうなのでしょうか。そういう対応をしないと多分お店の営業が出来ないという話なのかもしれません。質問としたのは、車両販売店の荷さばきとは何なのだろうということでした。

○事務局

ご発言のとおり、車を運んでくるものとして、荷さばきというのは伺っております、今回の車が回れるかどうかという話ですが、入出庫する時の車両の軌跡を図面に記載するという形で対応いただいているところでございます。

○齊藤委員

陸送車を想定した軌跡を描かれているということですね。

○事務局

そういうことです。

○齊藤委員

そういうことですね。陸送車に対応できる計画であるということですね。分かりました。

○辻本会長

ほかご意見ございますか。よろしいでしょうか。

それでは各委員の皆様からいろいろご意見を頂戴いたしましたが、当審議会といたしましては、大規模小売店舗立法第8条第4項の規制による意見については述べないとしますが、堺市から提案がありましたとおり口頭で、「一部経路において右折入庫が案内されるため、届出記載事項を踏まえ、安全確保に努められたい」と設置者へ伝えるということで、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。

○辻本会長

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の審議について、新設案件「ユニバース堺店」に関する届出の内容等について事務局から説明をお願いします。

○事務局

「ユニバース堺店」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

本審議案件につきましては、柳原委員から文書を審議意見として開陳させていただいておりますので、事務局から読み上げさせていただきます。また、委員からの意見に続けて、事務局の回答も申し添えます。委員からのご意見として、敷地北側の入口について、右折入場を防ぐ計画はどのようになっているのか。こちらの質問に対し、繁忙時等に配布するチラシに来退店経路を掲載します経路周知の設定が図れない場合は、必要に応じてホームページへの掲載等の対策を行うといたしますと回答しました。それに対し、委員からは、計画している対策を講じた場合でも、右折の入場が発生する場合は対策を強化することとの意見があり、事務局としましては、以上の柳原委員の意見を踏まえまして、設置者に対し、右折の入場が発生する場合は、右折入場を防ぐ対策を強化すること。と申し伝えたいと考えております。

○辻本会長

ご説明ありがとうございました。

それでは各委員の皆様、何かご意見はございますか。辻委員をお願いします。

○辻副会長

事務局説明の最後のところで、「対策を強化すること」と設置者にお伝えしたとしたら、一般的には交通整理員等が配置されるという理解でよろしいでしょうか。

○事務局

「対策を強化すること」と伝えた後にどのような対策をするのかというのは、業者からの提案になりますので、こちらからこうなさいというのは、大店立地法上はなかなかお伝えすることは難しいのですが、業者からいただいた対策案を、当方で受け取る、その内容について、確認をさせていただくということになります。

○辻副会長

はい、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。畑中委員どうぞ。

○畑中委員

確認ですが、2階、3階、4階、5階は相当な店舗面積があり、中古車の販売ですので、展示場として理解してよろしいでしょうか。

○事務局

お見込みのとおりです。これまでは、車は並べられてはいたものの、倉庫として使われておりました。そちらにお客様も入って、実際の車を見ていただくというように、運用を変えると伺っております。そのため、展示場に類する形で運営されるものと認識しております。

○畑中委員

分かりました。ありがとうございます。

○辻本会長

ほかご意見ございますか。齊藤委員どうぞ。

○齊藤委員

1つ前の案件もそうなのですが、展示スペースへお客様は、車では行かないということですね。

○事務局

車での来場ではなくて、徒歩で、車を見に行くと伺っております。

○齊藤委員

会社として、それはしないとしているわけですね。

○事務局

運用方法について、徒歩で連れて行くというふうには聞いていますが、明確に車では行かないという形での説明は受けていないです。

○齊藤委員

お客様の駐車場として、この図面では1階に11台分のスペースがあります。今この部分がおお客様の駐車場スペースとされています。例えば、2階以上の立体駐車場の部分に「お客様の駐車場」という申請がない場合、本来はそこにお客様が車を置いてはいけないことになるのでしょうか。こうした縛りは法的にあるのでしょうか。

○事務局

届出いただいている駐車場は11台分のスペースなので、来場者の駐車場はこの場所になります。ただ、繁忙時やオープン時などについては、これで賄いきれない分については臨時に対応することというのが、指針では求められています。

繁忙時等は、どうしても普段の想定よりも多くのお客様が来店されるので、開店の時等は、対策することというのは指針にあるのですが、小売スペースのところに、来客の車両を入れる入れないという点については、明記はされていないです。

○齊藤委員

設置者側に任されているということでしょうか。

○事務局

駐車スペースを上回る車が来場した時に、周辺交通に影響があるといけないので、駐車スペースを上回る来場が予想される場合には臨時の対応をなさいたいというのは、指針にて示されているところではございます。

○辻本会長

ほかご意見ございますか。よろしいでしょうか。

それでは、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、大規模小売店舗実地法第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、堺市から提案がありましたとおり、口頭で「右折の入場が発生する場合は、右折入場を防ぐ対策を強化する

こと」と設置者へ伝えるということで、ご異議は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。

○辻本会長
それでは、大規模小売店舗立地法に基づく届出案件にかかる堺市意見案の審議について、新設案件「(仮称) オークワ堺市駅前店」に関する届出の内容について事務局から説明をお願いいたします。

○事務局
「(仮称) オークワ堺市駅前店」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

本審議案件につきましては、柳原委員からの文書を審議意見として開陳させていただいておりますので、事務局より読み上げさせていただきます。また、委員からの意見に続けて、事務局の回答も申し添えます。ご意見として、場内スロープの1階出口について、歩行者との錯綜を避けるための対策を講じること。特にオープン時などの繁忙時については、警備員を配置するなど、より対策を強化する必要がある。歩行者、自転車、車の錯綜に注意すること。これらの意見に対しまして、次のとおり回答いたしました。スロープ出口付近には、止まれの路面表示とカーブミラーの設置による対策を行っています。その上で、事務局としましては以上の柳原委員の意見を踏まえまして、設置者に対し、場内スロープの1階出口について敷地内横断歩道が近くにあることから、必要に応じて歩行者との錯綜を避けるための対策を講じること。特にオープン時などの繁忙期については、警備員を配置するなど、より対策を強化すること。合わせて、歩行者、自転車、車の錯綜を防ぐため、開店後は駐車場内の安全を注視し、状況に応じ対策を取ることと申し伝えたいと考えております。柳原委員の意見及びそれに対する回答は以上です。

○辻本会長
ありがとうございます。それでは各委員の皆様、何かご意見はございますか。齊藤委員どうぞ。

○齊藤委員
そばにイズミヤがあるとおっしゃっていましたが、イズミヤは何年くらい前に出店されているのでしょうか。仮に5年前だとしたら、5年前に審議をやった時の履歴は残っていますか。これだけしか距離が離れてないので、住民説明会の時にほぼ同じ意見が出ていると思います。それを比較して、今回の案件だけに限っての意見が多いようでしたら、そこを重点的に考えないといけないというのはある気がするんですけど。

○事務局
少なくとも10年以上は前だと思います。法が施行した後であれば届出があるので、資料はあ

ると思います。明確に何年頃かというのはすぐにはわかりません。ただ、そのイズミヤの上には高層マンションが建っておりまして、住環境もだいぶ変わっています。その時に出た意見もあると思いますが、それよりも住民の数は増えているのかなというふうには察します。

○齊藤委員

分かりました。ありがとうございます。

○辻本会長

ほかご意見ございますか。平栗委員お願いします。

○平栗委員

ご説明いただきありがとうございます。何点かありまして。今回、結構、騒音の視点からすると、敷地が特殊でして、西側に刑務所が位置していて、その地点も騒音予測地点として計算をいただいていると思います。どこにその受刑者の方がおられて、どこを予測するべきなのかというのが、結構判断が難しいところだとは思いますが、その点では、恐らくここが一番レベルが大きくなるであろうというところを適切に予測いただいているので、今後もこういう案件があれば、そういう手続をしていただければいいのではないかなというふうに、まず一点思いました。ですので、今後とも、よろしくお願いします。

あと、内容に関して問題があるというわけではないのですが。南側だったかな。車両の出入口に、敷地境界の予測点を設けていて、そうすると、ものすごく大きなレベルになってしまっているところがあります。騒音のレベルというのは音源から近ければ近いほど、ものすごく大きな値になって、昼間の等価騒音レベルですと特に問題はないのですが、夜間の、単発の最大騒音レベルとなると、本当に音源からどれくらい近いところで計算するかで、決まってしまうんですね。そういう意味では、車両の出入口のすぐ近くで計算してしまうと、車両の音源のすぐそばで計算することになるので、何をやっても、夜間に1台しか車通らない状態でも規制基準を超えてしまいます。ですので、そういう計算はそもそもこの法自体が求めてないと思いますので、今後はできるだけそういう計算の手続をされないように、コンサルさんにご指導いただけるといいかなと思っております。これが二点目です。

最後にもう一点ですが、地点Bですね。ここの夜間の等価騒音レベルですね。これが結構大きな値になっていて、環境基準値に対して、1dBしか差がない状態になっています。これは、例えば反射の影響とかを加味するだけでも2dBとか上がってしまうので、この状態だとあまりよろしくないのかなというふうに思えるのですが、この点について何か、ありますでしょうか。

○事務局

はい、ありがとうございます。B地点について、主な騒音源ですが、2階北側に冷凍庫、冷蔵庫用の室外機の騒音源がございまして、こちらの騒音源からの音が、先ほどの騒音地点Bのところに大きく影響を与えています。

その冷凍庫、冷蔵庫の室外機なのですが、夜間につきましても、昼間と夜間変わらず、同じ稼働量で騒音の計算をされて、届出いただいた結果49dBとなっています。

実際ですが、夜間はお店の営業をしていない時間がございまして、冷凍庫、冷蔵庫の開閉がなくなります。開閉がなくなると、庫内の温度の上昇が一定抑えられますので、室外機、冷蔵機能の運転については、一定程度間引かれるということで伺っております。間引いた結果について、事業者から具体的に何時間減るといような値はないのですが、事業者から聞き取りをした

ところ、稼働時間を抑えた結果 47dB 程度になるということで、改めて騒音予測の資料の提出がありました。

従いまして、環境基準は 50dB で、夜間の騒音レベルについては、届出上の資料では 49dB ですが、実際の運用の中では、もう少し低い値となるというふうに、思っております。以上でございます。

○平栗委員

ありがとうございます。夜間間引いて、当然フル稼働にはならないとは思っていますので、抑えられた稼働状況というのが、計算にどれだけ反映されているかが定かではないというか、それが実情にどれだけ合っているかというのは判断しがたいところではあるのですが、半分ぐらいの稼働になれば、それぐらいの数字になるのかなというのは、想定することができるかなと思いますので、この件、十分理解して承知いたしました。ありがとうございます。私からは以上です。

○辻本会長

平栗委員ありがとうございました。ほかご意見ございますか。畑中委員どうぞ。

○畑中委員

届出書の 15 ページの廃棄物等保管施設の計画について、食品の加工とかされているわけですが、洗浄設備は何も入ってないですね。洗浄設備はなしですか。

○事務局

廃棄物保管施設における洗浄設備はないというところでございます。

○畑中委員

特に廃棄物を保管する場所で洗浄が必要ですよ。いわゆるお掃除です。そういうところで冷蔵設備はありますが、洗浄設備は何も書かれていませんので、これはどうかと思いました。

○事務局

廃棄物に関して確認させてもらっている中で、ここに洗浄設備はないということでございます。ただ、廃棄物の保管の際に袋を入れるなど、事業者の方からは、特に問題はないということでは聞いております。

○畑中委員

普通に水道水で掃除できる形であつてもいいのかなと思います。

○事務局

必須ではございませんがあればより良いと思っております。

○畑中委員

ありがとうございます。

○辻本会長

それでは、ほかご意見ございますか。齊藤委員どうぞ。

○齊藤委員

音の発生源があつて、例えばbとBとありますけれど、三次元的な配置について何か規定がありますか。例えば発生源が室外機の場合、Bの位置は住居として一番近いところとか。最短距離でとか、どういう規定がありますか。

○事務局

ビルの階数によって1階が1.2メートル、2階が4.2メートル、3階が7.2メートルということで、フロアごとにメートルがありまして、発生源から、高さとポイントを合わせて、一番影響があるところで予測されています。例えば、B地点では、Bの住居位置につきましては、1階から5階までで検討されています。

○齊藤委員

1階から5階までのマックスの値が記載されているのですね。

○事務局

そうですね。届出の内容としては、1階から5階まで、各場所によっての高さはあるのですが、その中で一番影響のある値で、例えばBは51dBとなります。

○齊藤委員

bの位置がどこにあつても、結局、空間的にその最大値のフロアが変わるだけで、正しい評価がされているということですね。

○事務局

はい、そうです。

○齊藤委員

わかりました。ありがとうございます。

○事務局

ありがとうございます。

○辻本会長

ほか、ご意見ございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、委員の皆様から色々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としますが、堺市から提案がありましたとおり、口頭で「生ごみや魚あら等、一般廃棄物のリサイクルを検討していただきたい。」「場内スロープの1階出口について、敷地内横断歩道が近くにあることから、必要に応じて歩行者との錯綜を避けるための対策を講じること。特にオープン時などの繁忙時については、警備員を配置するなど、より対策を強化すること。併せて、歩行者、自転車、車の錯綜を防ぐため、開店後は駐車場の安全を注視し、状況に応じた対策をとること」と、設置者へ伝えるということで、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。

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上で作成し、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。