

第 132 回大阪府大規模小売店舗立地審議会

令和 8 年 7 月 7 日（火）

大阪府咲洲庁舎 41 階 大会議室

（開会 午前 10 時 00 分）

○司会

ただいまから第 132 回大阪府大規模小売店舗立地審議会を開催いたします。

開会にあたりまして、商業振興課長の奥野がご挨拶申し上げます。

○商業振興課長 （課長挨拶）

○司会

本日は委員 7 名のうち 5 名がご出席です。審議会規則第 4 条第 2 項の規定により、本審議会は有効に成立しております。

本日の審議会では、令和 7 年 11 月に届出されました「（仮称）万代長瀬店」及び令和 7 年 12 月に届出されました「松源守口店」の新設 2 件に関しましてご審議いただきます。

本日の傍聴者は 1 名です。傍聴者の方はお渡ししました本審議会の傍聴要領を遵守いただきますようお願いいたします。

それでは以降の議事進行について鶴坂会長よろしくをお願いいたします。

○鶴坂会長

皆様方にはお忙しい中、本日の審議会にご出席いただきましてありがとうございます。

本日の議案は大規模小売店舗立地法に基づき店舗の届出がありました新設 2 件について、すでに知事から諮問をいただいているものでございます。

まず大規模小売店舗立地法に基づく「（仮称）万代長瀬店」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 審議会案件「（仮称）万代長瀬店」について説明

○鶴坂会長

本件につきまして、各委員の皆様方からのご意見ご質問をお伺いしたいと思います。それではよろしく申し上げます。

○岡委員

駐車場について、歩行者の安全確保と屋上平面図の右下のスロープを上がった箇所にある 3 台の駐車マスの取扱い、カート置場の設置箇所を確認させてください。

○事務局

1 点目の歩行者の安全について、外側の駐車マスに沿って歩行者用の通行帯があり、具体的な形態は決まっていますが歩行者用通路として明示するとのことでした。

○岡委員

中央の駐車場部分には横断歩道はありますか。また、中央の駐車場利用者はどこを通りますか。

○事務局

横断歩道はR階荷捌施設の下の部分から中央駐車場に向けて設ける予定です。また中央の駐車場利用者は北側に沿った部分を歩行者用通路として明示し、こちらを通して横断歩道を渡ります。

○岡委員

歩行者の安全性についてはいかがですか。

○事務局

歩行者と車の動線の分離を踏まえて安全性を確認しています。

安全性について法上で明確に規定されてはいませんが、「適正な配慮」を行う旨が記載されています。

また、関連して駐車場法等の法律もありますが、安全性について具体的な規定は定められていません。大店立地法の意見にはなりません、駐車場の安全管理は重要なことですので、ご確認いただいた内容については設置者にお伝えして改善の取組みを促したいと考えております。

○岡委員

安全性については一般的な水準が上がっていますので、大阪府の所管として指摘する必要があるかもしれませんが他に所管があればそちらにお任せしたいと思います。

○事務局

駐車場法に基づく届出受理に関する事務等は現在各市町村に権限が移っておりますので、当課が直接的に指導することはありません。ただし、大店立地法という制度の中で専門の委員の方々にご意見いただく機会ですので、場内の駐車場の安全管理について歩行者導線の確保を徹底するよう設置者に伝えたいと考えております。

○岡委員

2点目の質問の3台の駐車マスについて、場内の交通安全のため従業員専用と明示していただいた方がいいと思います。

○事務局

ご指摘の区画について従業員用に利用することは可能と聞いております。一般の方が入る前に、従業員に停めていただくなど考えられます。明示できるかは確認していないので、一般の方々が交錯する恐れが生じないように安全管理について設置者に伝えたいと思います。

○岡委員

わかりました。3点目のカート置場についてはいかがですか。

○事務局

カート置場については店舗屋上入り口の南西部分に設置と聞いていますが、実際その場に設置するかはまだ確定しないとのこと。ただしカートが散乱して車と交錯することがないように、カートの回収等は定期的に行うと聞いております。

○岡委員

開店してから利用者の要望によりカート置場を設置すると駐車台数が減る恐れがありますし、それは大店立地法に抵触します。店舗側から利用客へのサービスの話ですのでお願いではありますが、気を付けてください。

○事務局

設置者に意見を伝える際には、ご指摘いただいた内容と併せて伝えるようにします。その他管理についても、配慮するように伝えたいと考えております。

○梅宮委員

騒音についてお尋ねします。住民説明会でかなり関心が高かったように思われ、「計画地の現状騒音はどのぐらいか」というご質問がありました。回答は「資料をお渡しいたします」ということですが、実際のどの程度かを教えていただければと思います。

○事務局

説明会における騒音に関する質疑について、概要は令和7年1月に設置者が測定した結果として、50.0 から 51.3 dBとなっております。これは21時から22時に測定したものです。

一方で大店立地法の手続きにおける評価結果としましては38 から 44 dBですので、現況の騒音レベルである50 から 53 dBのほうが高いということを示しています。また府の職員が現地に行った際も、自動車の交通量は多くない一方で敷地西側に鉄道の高架があり電車の走行音による騒音が大きいと感じました。従来の騒音に対して、今回計画における周辺への影響はそれほど大きくないと考えております。

○梅宮委員

わかりました。

○西堀委員

届出においてR階の荷捌施設の作業時間帯は午前6時から午前9時であり、駐車場の利用開始時間がこの荷捌きの時間と重なるということですが、一般車両が荷捌き作業中に入ってくる場合の対応方法や誘導員の配置について気になりました。

○事務局

R階の荷捌施設の利用は一般車両が入る前までと聞いております。荷捌き作業については非常に簡単な作業を行うと聞いております。

○西堀委員

届出上はそれぞれの時間帯が6時半から8時半の間で重なる部分が生じる記載になっていますが、駐車場利用可能時間である6時半までに荷捌きを終わるということでしょうか。

○事務局

一般客が来店するまでR階の荷捌施設を利用しますが、並行して主に1階の荷捌施設を利用するので、搬入は1階の荷捌施設で行うと聞いております。

○西堀委員

運用上問題ないのであれば大丈夫かと思えます。

他に2つありまして、1階平面図の入口に自転車入口があります。その両サイドがどのような構造かを聞きたいです。北側に関しては緑地が図示されており、道路と計画地を分断するものがあると思いますが、西側についてはどこからでも出入りできるのかを確認したいです。

もう1点は東大阪市の意見の中に北側の道路で都市計画道路事業が始まる記載がありますが、その事業中または完成後に計画地へ想定される影響について教えてください。

○事務局

1つ目のご質問について、自転車入口の両サイドには西側部分については進入制限用のバリカーを設けるとのことです。北側については緑地と縁石を設けると聞いておりますので、指定された箇所からのみ出入りすることを想定しております。

続いて北側の都市計画道路についてですが、計画地の前面については現況の道路幅員が都市計画道路の計画上から変わることはなく、すでに拡幅済みとのこと。詳しい計画内容は店舗前の歩道の高さについてフラットにする計画と聞いております。

設置者も東大阪市との協議の上に今回の計画をされているとのことですので、計画地への影響は出ないものと聞いています。実際にいつ工事をされるかは現時点では未定です。

○西堀委員

工事をされるということで、東側からの来退店経路にも都市計画道路がかかっておりますので、その点も含めて安全性に気を配っていただければと思います。

○客野委員

屋上階の平面図ですが、計画地の南側に住宅があり北側も道路を挟んで共同住宅がありますので、車のライトが当たらないか、まぶしくないかが気になりました。

また、排気ダクトの向きと室外機による音の問題についてご説明いただければと思います。

○事務局

屋上の部分の車のヘッドライトについて、屋上の淵に沿ってパラペットの立ち上がりがあり、高さについては北側が1.9から3.4m、東側が3.4m、南側は4.1から4.3m、西側が1.9mとのこと

で、十分目隠し及び遮光の効果がある構造になっています。また、駐車場自体の照明については下向きの照射としておりますので、住宅へ光害を及ぼすこともないと思われます。

続いてダクトと室外機等の配置について、屋上にもいくつか排気ダクトや室外機等が設置される予定となっていますが、ダクトの向きについては住宅に向かないように行くと届出に記載されております。また室外機等の騒音については、騒音評価においても「室外機等から住宅への影響がない」ということが示されておりますので、問題ないものと考えております。

○岡委員

退店経路はＪＲ長瀬駅前でＵターンして戻ってくる経路になっていますが、ＪＲ長瀬駅は近隣の大学の学生等で混雑しないのでしょうか。現実的ではない経路を設定するよりは他の方法を考えるべきかと思いますが、その点はいかがですか。

もう１つ、壁面緑化は景観に影響してくるのではありませんか。緑化していると申請しながら、植栽基盤がない壁面緑化であれば、将来的に緑化されていない状況を前提としていると思いますので、壁面緑化あれば図面に範囲を描いていただく必要があると思います。外観デザインにも大きく影響があるので、大阪府が緑化を指導するのであれば、注意すべき点かと思います。

○事務局

１点目の退店経路についてですが、警察協議において左折入庫、左折出庫を指導されておりますので、出口から左側に出る経路としております。左に出た後の経路としてロータリーを迂回する以外に北側に向かう方法がなく、計画地裏手の道路も一方通行で南方向にしか通行できない経路となっております。そのため北側に行くには駅前ロータリーを迂回せざるをえない状況になっております。

また周辺について現状は慢性的な渋滞が発生しない地域で、ロータリー前に関しても１時間の車の利用者の最大台数が８台ほどと少ない状況となっております。人も少なく自転車の交通が活発な地域となっております。

○鶴坂会長

細い道が多い地域なので車より自転車の方が多い地域ですね。自転車の安全の方が大丈夫なのだろうかという感じがします。

○岡委員

現実的じゃない退店経路を記載する必要はないのではありませんか。右折出庫したらいいのではないかと思います。

○鶴坂会長

計画地の付近に他にも万代の店舗があり、警備員を配置するなどして入出庫の方向を限定しています。

○岡委員

今回の計画でも看板は立てますか。

○事務局

看板は設置する予定です。

○岡委員

わかりました。

○事務局

2点目にご質問いただいていた景観緑地の件については、景観自体が東大阪市の景観条例に基づいて調和に努めるということで、実際に景観の所管課として審査するのは東大阪市になります。緑地を踏まえて東大阪市の審査しているかまでは不明です。

○岡委員

大店立地法の立面図にも緑地の範囲は描きますか。

○事務局

大店立地法の届出の添付書類の中で、立面図の記載や緑化図面などの緑化を図示する義務はありません。緑化の管理についてはご指摘いただいたことを設置者に伝えたいと考えております。緑化が十分に管理されないと申請通りの状態を維持することが難しい点について、十分注意するように伝えておきます。

○岡委員

それでは大店立地法第8条第4項の意見になりませんか。

○事務局

意見について、大店立地法第8条第4項の府意見が法で配慮すべき周辺環境への影響が甚大とされるものであり、その次に配慮を求める留意事項があります。留意事項は例えば交通面で影響があったり騒音で周辺への影響があったりする場合につけております。そのほかに大店立地法には基かないものの市町村や住民、委員からご指摘いただいた配慮すべき事項については、指導事項としてお伝えしております。今回のことについても指導事項としてお伝えしたいと考えております。

○西堀委員

交通計画の面から考えると、駅前ロータリーに駅に用事がない車が進入することは、駅前広場の計画論から外れていると言わざるをえません。一方で商業施設の入退店を左折入出庫するという原則があることは理解しています。どちらが交通計画として望ましいのかを考えたときに、道路の交通量が少ないという現地の状況を考えると、今回の計画ではやはり右折出庫を許すことが望ましい可能性があると考えます。各所で左折入出庫について話題となりますが、左折入出庫を優先するがゆえに他の危険が生じる場面があると思います。この計画だけの話に限りませんので私を感じてい

る問題点にはなりますが、全体的な目で見たとときに何が望ましいのかを考えることが必要かと思えます。

○事務局

ご意見ありがとうございます。交通の規制については、大店立地法の所管課として警察側に取り計らうことは難しいですが、設置者が警察等と協議する際にはお伝えしたいと考えております。

○鶴坂会長

それでは、「(仮称) 万代長瀬店」につきまして、法の趣旨に沿った適正な届出内容になっており、周辺の生活環境の保持に配慮したものであると考えられます。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、案の通り意見を述べないことが適当であると考えますが、皆様いかがでしょうか。

(「異議なし」)

○鶴坂会長

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。

次に、「松源守口店」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 審議会案件「松源守口店」について説明

○鶴坂会長

本件につきまして、皆様からご意見を頂戴したいと思います。よろしくお願いします。

○岡委員

配置図に駐車場の中の歩行者導線がありませんが、自転車は一番南側から入る計画となっています。歩行者も自転車の隙間を通り抜けて同じ導線で店舗に入るのはあまり安全ではないと思います。歩行者導線はどのように計画されていますか。

○事務局

導線は計画地南側の駐車場の前を自転車と歩行者が通り、通行帯の幅としては1.2メートル幅を確保しています。出入口には案内板を設け歩行者や自転車は南側を通るように誘導します。開店時には誘導員を配置し歩行者と自動車の接触がないように案内すると聞いております。

○岡委員

駐車場内の歩行者導線について車を降りた方がどこを歩くのか気になります。

○事務局

設置者から聞いている内容は、歩行者と自転車の導線が北と南で混在しないように出入口には看板を設けることと、誘導員を配置して混線しないこと、のみとなります。いただいた意見として、改めて設置者に伝えたいと思います。

○岡委員

車を降りた方が縦横無尽に歩いて店の入口に行く状況にならないようにしていただきたいと思います。

○梅宮委員

開店閉店時刻と駐車場の利用時間の差が 10 分ほどしかありませんが急な来退店を促すことで問題は生じませんか。

○事務局

時間は短いですが、他の店舗でも事例はあります。今回は自動車騒音について、夜間の騒音の規制が適用されないように設定しています。実態としては店舗の規模も大きくないので、来店客に速やかに退店を促して混雑が生じたり安全面が脅かされたりしないように誘導すると聞いております。

○西堀委員

荷捌車両について、駐車場で方向転換をしてから更に後退して荷捌施設に入るとのことですが、届出には従業員が誘導を行うと記載してあります。歩行者導線との重なりが懸念されますので、安全面に配慮して運用していただければと思います。

○事務局

荷捌車両は後退して方向転換を行う設定をしておりますが、歩行者導線は南側に設けており、方向転換時に、荷捌車両と歩行者、自転車が接触しにくい配置としています。また営業時間中の荷捌車両については時間当たりの台数が 1 台から 3 台であり、可能な限り減らしていると聞いています。実際には営業時間中の荷捌車両について、従業員が誘導してお客様の安全確保に努めると聞いています。

○客野委員

1 つ目は車のヘッドライトについて、駐車場の出口専用部分で出庫の際に西側の住宅にライトが照射される懸念がありますので、対応についてお聞きしたいです。

次に、建物本体の南側に戸建住宅が接しており、排気のダクトが住宅側に向かないか気になりました。

最後に、駐輪場から出口への動線が南側駐車場の 10 台分の駐車マスと交錯する懸念があります。特に自転車の通行や駐車台数が多いときは車が停めにくかったり、交通の混雑で事故が起きやすくなったりしないか気になりました。

○事務局

1点目のヘッドライトについて、敷地西側に駐車場の出入口があり、ドライバーの視認性確保のためにも高い塀など目隠しになる構造物の設置が難しい状態になります。実際にコンクリートブロック2段と1.2mのメッシュフェンスを設置すると聞いています。緑地はありますが低木であるため背は高くなく、光を遮る効果はないものと聞いています。メッシュフェンスとコンクリートブロック2段なので、光を完全に遮る効果はありません。ヘッドライト照射の防止対策としては計画地の西側の駐車について、後ろ向きの駐車を積極的に呼びかけていくと伺っています。

2点目のダクトについて、住宅には向かないようにすると伺っております。

3点目の歩行者、自転車の動線と車の動線の交錯に対する安全確保について、改めて設置者にお伝えさせていただければと思います。

○岡委員

歩行者導線を駐車場の外に出すことはできませんか。自転車用の通路が南側の駐車場の前面ではなく背面を通るように駐車場の中から駐輪場への導線を分離するほうが良いと思います。駐輪場への導線が駐車場の中を貫通しているので、歩行者と自転車の導線を駐車場から分けることが一番安全になると思います。車の前を通るのは危ないので、後ろに道をつけてほしいです。

○事務局

設置者の対応として、設置する看板により自転車から降りて歩行するように案内し、自転車に乗ったまま駐輪場まで行くことは起こらないように対応するとのこと。他に安全面としましてはドライバーから視認できる方が良いという意見もあります。

○岡委員

自転車は必ず降りるよう伝えてください。ただ、本来は動線を完全に分離にすべきかと思います。

今後はこのような駐車場配置をしない指導を行わないと後に審議会場で問題視された際に「もう対応できない」や「敷地の面積が足りない」といった理屈は容認できないと思います。本来は導線までしっかり計画をして届出するべきですが指導の基準が定まっていないので、審議会場で議論となっています。導線の分離について先に伝えて計画をする必要があると思います。

○事務局

駐車場内の規制については駐車場法がありますが、所管部署がどのように指導し運用するかは確認する必要があります。

他には他県だと駐車場に関するガイドラインがあり、配置について細かく規定している事例もあることは認識しております。

駐車場法の所管部署が必要に応じてガイドラインの策定や指導を行う対応になるかとは思いますが、大店立地法の所管課として駐車場の内部の運用を指導していくのは難しいと考えております。

確かに自動車の前を自転車が通る配置は安全性の懸念があると思いますので、今後相談を受ける際にはできる限りお伝えし、改善していくように取り組んで参りたいと思います。

○岡委員

北側の 50 戸の分譲住宅は完成していますか。分譲住宅へ騒音の影響があると困るので、配慮は十分にしてください。ヘッドライトについても同様に遮光に関する配慮が必要だと思います。

○事務局

現時点では完成しておらず、先に店舗を整備してから戸建住宅ができると思われます。

騒音や遮光などの点は伝えさせていただきます。

○鶴坂会長

入口専用や出口専用について守らない利用者もいると思います。高齢化が進んでいる地域でもあるので歩行者や自転車が本来いないはずの場所にいると、急な判断ができないこともあります。設置者も和歌山の企業で計画地周辺の知識が豊富ではないと思いますので、地域性を考慮した管理をして欲しいです。コストをかけずに安易な管理するようなことは避けて欲しいです。

この地域は軽自動車、自転車、人間が入り混じって生活しているので、特に気を付けるようにお願いします。

○事務局

いただいたご意見をお伝えしたいと思います。

新規の店舗につきましてはオープン当初に出入口に誘導員を置く対応をしております。オープン当初に誘導員を配置することによって、来店客に周知する目的もあります。また、開店後の状況によって、危険な状況があれば引き続き誘導員を置くような対応も必要だと思いますので、併せてご意見として伝えたいと思います。

○岡委員

歩行者、自転車を南側に誘導するのは危ないと思います。駐車場には後退して入るので、駐車場に停めるときに自転車や歩行者が横断するのは本当に危ないと思います。

○事務局

駐車場の安全管理については、今日いただいたご意見について、安全管理を徹底するよう伝えたいと考えております。よろしくお願いします。

○鶴坂会長

皆様からご意見を頂戴いたしまして、法律上適正な届出内容になっており、周辺の生活環境に配慮したものであると考えます。そこで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、案の通り意見を述べないが適当であると考えますがいかがでしょうか。

(「異議なし」)

○鶴坂会長

ありがとうございます。

○岡委員

自転車の動線については留意事項としてはいかがでしょうか。

○事務局

駐車場内の内容について法的に許される指導の範囲や法体系、所管課について整理した上で留意事項に載せるべきか判断したいと思います。これらを踏まえ周知する必要があるれば留意事項を検討し改めてお示しさせていただきたいと思います。

○鶴坂会長

検討をお願いします。駐車場内の安全確保について改めてご連絡をお願いします。

今後もあり得る話だと思いますので、この際に整理しておいていただければと思います。

それでは、こちらで皆様よろしいですか。

(「異議なし」)

○鶴坂会長

それでは予定していた審議はすべて終わりました。知事に対する答申案は1つ保留のものがございますが、本日の審議内容を踏まえた上で作成し、知事に答申して参ります。

○司会

以上で本日の審議會は終了いたします。

(閉会 午前 11 時 45 分)