

## 会議録

会議の名称	令和6年度 第1回 枚方市大規模小売店舗立地審議会
開催日時	令和6年5月17日(金) 開始時刻 午後 3時00分 終了時刻 午後 4時15分
開催場所	枚方市役所 別館4階 第3委員会室
出席者	会長：久委員 副会長：若井委員 委員：西堀委員、皆川委員
欠席者	大下委員、堀家委員
案件名	大規模小売店舗立地法第5条1項（新設）に基づく届出 ・（仮称）枚方市駅周辺地区第一種市街地再開発事業施設建築物新築工事（第3工区） 大規模小売店舗立地法第6条2項（変更）に基づく届出 ・京阪枚方ステーションモール Bブロック ・京阪枚方ステーションモール Cブロック
提出された資料等の名称	[資料1]（仮称）枚方市駅周辺地区第一種市街地再開発事業施設建築物新築工事（第3工区） [資料2] 京阪枚方ステーションモール Bブロック・Cブロック [参考資料1] 大規模小売店舗立地審議会委員名簿 [参考資料2] 枚方市附属機関条例（抜粋） [参考資料3] 枚方市審議会等の会議の公開等に関する規程（抜粋） [参考資料4] 枚方市情報公開条例（抜粋） [参考資料5] 枚方市大規模小売店舗立地審議会の傍聴に関する取り扱い要領
決定事項	・審議案件について、「意見なし」の答申を行うことを決定
会議の公開、非公開の別及び非公開の理由	公開
会議録の公表、非公表の別及び非公表の理由	公表
傍聴者の数	4人
所管署（事務局）	観光にぎわい部 商工振興課

## 審 議 内 容

### ○久会長

定刻となりましたので枚方市大規模小売店舗立地審議会を開催します。

本日はお忙しい中、本審議会にご出席いただき誠にありがとうございます。

はじめに、委員の出席状況及び本日の進め方等について、事務局から説明をお願いします。

### ○事務局

本日は委員6名のうち、4名の方にご出席いただいておりますので、枚方市附属機関条例第5条第2項の規定により、本審議会が成立していることをご報告いたします。

また、会議録作成のため、本日の会議内容を録音させていただきますのでご了承いただきます。

続きまして、本日の資料を確認させていただきます。

お手元の資料をご確認ください。

本日の資料は、次第に記載のとおり、

[資料1] (仮称)枚方市駅周辺地区第一種市街地再開発事業施設建築物新築工事(第3工区)

[資料2] 京阪枚方ステーションモール Bブロック・Cブロック

[参考資料1] 大規模小売店舗立地審議会委員名簿

[参考資料2] 枚方市附属機関条例(抜粋)

[参考資料3] 枚方市審議会等の会議の公開等に関する規程(抜粋)

[参考資料4] 枚方市情報公開条例(抜粋)

[参考資料5] 枚方市大規模小売店舗立地審議会の傍聴に関する取り扱い要領  
でございます。

また、資料につきましてはスクリーンにも投影いたします。

次に「会議の公開・非公開」および「会議録の公表・非公表」についてです。本審議会の会議における「会議の公開・非公開」と「会議録の公表・非公表」については、「枚方市審議会等の会議の公開等に関する規程」により、昨年10月開催の令和5年度第1回審議会において、会議は公開、会議録についても公表の決定をしていただきました。

つきましては今回も同様に「会議は公開、会議録は公表」とさせていただきます。

なお、会議録につきましては、事務局で作成し、規程第6条のとおり会議終了後、概ね2か月以内に作成・公開するものです。

以上でございます。

### ○久会長

ありがとうございます。

それでは、本日の会議についても公開とします。

傍聴希望者はいらっしゃいますか。

○事務局

はい。本日の傍聴希望者は4名です。

○久会長

傍聴希望者の方を、会議室に入室していただきますようお願いします。

(傍聴者入室)

○久会長

それでは案件の(1)「枚方市駅周辺地区第一種市街地再開発事業施設建築物新築工事(第3工区)」について、事務局より説明をお願いします。

○事務局

(資料1について説明)

説明は以上です。

○久会長

ありがとうございました。それでは、ただいまの事務局からの説明について、委員の皆様からご質問あるいはご意見を頂戴したいと思います。いかがでしょうか。

○若井副会長

留意事項(案)に記載のある天津橋の位置と詳細について教えてください。

○事務局

天津橋は計画地の北東側に立地する橋です。荷さばき車両及び廃棄物収集運搬車両については、天津橋南詰側のT字路から進入する必要がありますが、右折待ちによる渋滞を抑止する観点から、T字路を左折イン左折アウトするよう届出者から関係事業者へ周知する旨、留意事項を用意しております。

○西堀委員

交通管理者や道路管理者との検討の上で固められてきた計画と理解していますが、念のためにいくつかの点について教えてください。

1点目は、届出書の11ページの別表4に来退店経路の記載がありますが、方面別の割合について教えてください。

2点目として、来退店経路上の駅前ロータリーについては京阪バスの運行経路とも重なっていると思いますが、終日をとおして混雑する時間帯があるのか教えてください。

3点目として、計画地南交差点付近の枚方藤阪線を現地確認したところ、もともと中央帯にあったゼブラを消して車道を狭くしているように見受けられました。車道を今よりも

狭くして5mの複合レーンを確保するというのであれば、駅周辺の交通ネットワークの観点から、こちらの道路がどのような位置づけになっているか教えてください。

4点目として、計画地南側交差点は現況がT字路になっているものを、駐車場方面にも信号現示を設けて十字路とするという理解で良いのか教えてください。

5点目として、交差点需要率については、信号現示の設定や計画交通量に駐車場からの交通が含まれているかという点に加えて、住宅棟やホテル・オフィスを含めた再開発全体の交差点需要率や周辺の交通状況への影響についても予測されているのか教えてください。

#### ○久会長

大店立地法上の届出の要件に基づくと、本件は計画地南交差点の交通量のみを予測すれば良いかもしれませんが、大型の大規模小売店舗が立地することで周辺道路の交通状況にも影響が表れます。もう少し広域で交通状況を考えてみた時に、周辺の交差点で問題が生じえないかという点や、駐車場棟の利用者は来店目的以外の方もいらっしゃるため、複合的な交通量予測も含めながらご説明いただければ、審議も行いやすくなると思われませんが、いかがでしょうか。

例えば、私は茨木市から枚方市役所に来る時に枚方茨木線を使用しますが、来退店経路の関西医大前の交差点における朝の渋滞時は右折車両が並んでしまっていて、信号が3回ほど変わらないと右折ができない時があります。開業後に増加する来店目的の右折待ち車両は、この交差点にも更なる負荷を加えることから、右折の信号現示の時間帯を長くするなどの対策を考えられているかという点についてもいかがでしょうか。

#### ○事務局

1点目の方面別の交通の割合について、方面は概ね北東南西ごとで分けられています。方面の配分比率については、商圈人口の割合を根拠としており、北側が16.9%、東側が20.4%、南側が37.8%、西側が24.9%となり、これらの割合をベースに方面別の来店車両台数を算出しています。

2点目の駅前ロータリーの方に車が流入した際の予測については、再開発に携わる関係課から、参考資料として交通計画の提供を受けており、再開発全体の影響で生じる駅周辺の交差点の将来的な交通量予測については数値上問題がないことを確認しています。

計画地南側交差点についても、再開発計画全体の交差点需要率のピーク予測値は0.385となり、物販店舗に来店する交通量と、再開発全体の交通量をのせたとしても、0.9を下回る数値になることを確認しています。

3点目の複合レーンを5mに拡幅した方法は、北側の事業者の敷地をセットバックすることで確保したものであり、片側の車線の幅員を短くしたものではないと確認しています。

4点目についてはお見込みのとおりです。

5点目の交差点需要率を含めた交通流動のご懸念について、当該交差点とつながる南北の交差点における信号のサイクル長を確認してきましたが、おおむね2倍ほどのサイクル

長に差があったことを確認しています。当該交差点の信号が2回変わる間に、南北につながる信号が大体1回ずつ変わるというサイクルは、対向車が流れて来ないサイクルを生み出しており、実際に現地を見てみると、対向車がなく右折しやすい状況になっているタイミングと、サイクルが対向車と被って右折しにくいというタイミングがあったのですが、いずれにせよ信号のサイクルが倍ほど違う影響は、想像よりも交通が流れやすくなる状況を生み出していると感じられました。

補足説明となりますが、現段階の再開発では第3工区を含め、南西側でも集合住宅の建設や、商業施設の建設に加え、北口駅前広場の拡張をしています。北口駅前広場を拡張する際には、警察協議を行っており、周辺の交差点需要率が0.9を下回っている点についても確認しております。

関連して、拡張工事の目的のひとつとして、北口駅前広場から京都守口線へ走行していたバスを、南口の方に走行させることが可能となります。これにより委員ご指摘の右折待ち交差点を含む京都守口線の交通状況も良化させていくという市の政策も進めているところです。

また、枚方藤阪線を拡幅する件の歩道については法面の形状となっていたものを、直角の形状にすることでセットバックが可能となり、本件でご説明した複合レーンへの拡幅が実現しました。

○西堀委員

北口駅前広場の拡張に伴って、南口のロータリーを走行するバスは現状よりも増加するという理解でよろしいでしょうか。

○事務局

委員ご認識のとおりです。今後は一定数のバスが南口を抜けることとなり、北口と比較すると南口を走行するバスの方が多くなる計画となっております。

○西堀委員

ご説明いただいた計画で南口駅前広場のロータリーの容量は不足しないと考えているのか教えてください。

関連して、雨天時はマイカーのキス&ライドで大混雑して、身動きが取れなくなる駅もありますが、この点についてはいかがでしょうか。

○事務局

本市としても駅前の送迎のニーズがあることは承知しておりましたので、今回の再開発により拡張後の北口駅前広場にキス&ライドが行える場所を確保しております。

また、北側から南側に振ることを含めたロータリーの容量のご質問を頂戴しましたが、北側の拡張に合わせて、北と南を繋ぐ高架下や交差点も拡幅しており、高架下には新たに

バス乗り場も設置する計画となっております。これにより北と南の一体で駅前広場を形成することで、一般ニーズを含めた対応ができるよう計画を進めているところです。

○西堀委員

承知しました。次にセットバック後の複合レーンについて、乗用車が右折待ちしている左側をバスが通る場合、乗用車とバスの幅員を考えると5mでは厳しいと思われませんが、交通流動に支障は起きないと考えているのか確認させてください。

また、南側の駐輪場の入り口が、来店車両用の出入口と新たに設置される横断歩道とも近いので、朝や夕方時間帯に多くの自転車が駐輪場を利用して、車がスムーズに抜けられない事案や、駐車場へ出入りができないという事案が発生しないか確認させてください。

○事務局

複合レーンの幅員についてのご質問ですが、施設の上部に連続立体交差の鉄道が通っている立地条件から、施設内に進入できる車両は、高さが制限される前提となっております。

そのため、複合レーンで右折待ちをする車両に幅員の大きな大型車は想定しておらず、5mあれば複合レーンとして機能するものと考えています。

次に自転車の交通量が自動車の交通流動を阻害することはないかのご質問についてですが、この付近は自転車よりも歩行者交通量が非常に多いエリアとなります。理由としては、枚方病院がある方向に、関西外国語大学が立地しているため、広い時間帯で非常に多くの学生が駅の東口の改札を降りて、計画地南交差点を經由し、歩いて大学へ向かわれます。

今回、施設のオープンと合わせて、駅の東口から天の川まで向かわれる歩行者の動線は、施設の中に確保されることとなり、交差点を歩く歩行者は減少するものと考えています。

こちらのテーマは警察と意見交換している際にも挙がっており、この交差点における歩行者と車両との接合は、将来的に減少していくと考えられます。

○西堀委員

承知しました。

○久会長

委員のご質問等である程度確認することができましたが、この規模の開発の場合は、もう少し周辺の状況まで説明していただければ良かったと考えます。交通は周辺から流れてくるため、今までの届出のように商業施設単独で説明されるよりも、もう少し広い観点から全体像を確認したかったと思います。

私事ではありますが、自宅近くにはイオンモール茨木、それからエキスポシティがあります。届出上は渋滞を起こさないということになっていますが、季節によっては渋滞が起こっています。行政としては運用が始まってから、きちんとモニタリングをしていただき、

どのような状態や条件の時に渋滞が引き起こされているのかを確認して、できるだけ渋滞が緩和するような形をとるように事業者へ伝えていただくと良いと思います。

また、出入口から駐車場までの進入経路についてはホテル利用の方や住宅棟の住民も含め、複合的に利用されると思います。場内のサイン計画については事務局からも説明がありましたが、初めて施設にお越しになられた方は、本当にこれで迷わないかどうか改めて意識していただきたいと思います。

具体例として、なんばCITYとスイスホテルの駐車場は、入口部分が一緒ですが、最終的な車線は異なります。こちらの施設ではサインだけでなく、路面のペインティングで表示するといった工夫に加え、戸惑いを防止するために、ホームページで丁寧に、どのルートを通れば目的地にたどり着けるのかを写真付きで紹介されています。

今回の施設についても運用が始まった際には、事前にホームページで経路を学習できるよう工夫された方が、場内で迷われるケースは少なくなると考えられますし、路面標示で案内していただくことも効果的であると考えます。

#### ○事務局

ご意見をいただきありがとうございます。  
留意伝達事項に追加させていただきます。

#### ○皆川委員

14 ページの駐車台数について、必要台数を確保されているということですが、最近は大きな車両が増える傾向にあり、機械式の駐車場であれば入らないことがあります。駐車場棟の運用は適切になされるかという点と駐車マスについてはどの程度大きさの車両であれば駐車が可能なのか教えてください。

もう1点は22 ページの騒音についてです。いずれも基準値以内ではありますが、B点の特に住居に近いところが基準値と同じ値を示しています。この点について、事業者側から多少なりとも配慮があると、近隣住民に対してはより丁寧な対応だと考えますがいかがでしょうか。

最後に26 ページの生ごみ処理に関してですが、近年のエコロジーという意味において、生ごみのたい肥化などは優れた取り組みになると考えます。一方で、生ごみは臭いが出るため、対策等では「密閉」と書かれていますが、保管の施設の位置に気をつけるといった対策も必要なのではないかと考えますがいかがでしょうか。

#### ○事務局

駐車マスのサイズについて、幅は2.4から2.5mほどで、ハイエースなどワンボックスのような車程度であれば充分収まるサイズであると確認しています。

場内についても転回できる場所や、サインも適切に配置されており、来店者が迷われることは少ないと考えています。オープン当初は、来店台数も多く、様々な車両がお越しになることから多少は混雑すると想定されますが、事業者としては出入口付近の満空表示や

誘導員を含む様々な手法でトラブルが未然に防げるように対策等を取っていただいているところ です。

次に騒音についてのご意見でございますが、施設近くには複数の住宅が立地しています。当該地域は京阪電車が走っている高架のすぐそばということで日常的に電車の走行音等もあろうかと想定されますが、荷さばき車両や廃棄物収集運搬車両の経路とも近いため、資料のとおり の予測値となっているところ です。場内を走行している状況については、施設がオープンされた後に事務局として現状確認を行いたいと考えている他、住民からご意見やご質問があれば、事業者 にフィードバックを行いたいと考えています。

生ごみの保管状況については、現地を確認しましたが、屋内かつ密閉ができる仕組みでの保管となっていました。保管庫内にはパッケージ型の大きな空調機も備え付けられており、衛生面についても適切に配慮されていることは確認しております。

一方で、廃棄物保管庫というのは実際に運用してみないと、実態はわからないと思うので、その点については運用開始後に確認していきたいと考えています。

#### ○久会長

500 台近くの駐車マスがあるため、何階のどこに駐車出来るかを的確に運転手へ伝えることが必要ではないかと思いますが、そのあたりの工夫があれば教えてください。

例えば、視認性の面で空いている駐車マスは青になって、駐車しているマスは赤になる表示があったり、良い事例では、駐車場全体がパネルで表示されており、満空がすぐわかるようになったりする工夫があるのですがいかがでしょうか。

#### ○事務局

駐車場棟には階数別の満空表示はありません。

一方で、駐車場棟で空いている駐車マスを探す際には、入口から一筆書をなぞるように階を上がっていく仕組みになっていると確認しています。運転手としては棟内を下から回っているだけで、空いているマスが分かるため、その空きマスから埋まっていくか、それ以外の上層階の空いているマスに停められる仕組みとなっているため、各階層の満空状況はある程度わかるように工夫されていると思われます。

#### ○若井副会長

確認を兼ねていくつかお伺いします。

住宅棟の機械式駐車場に関して、賃貸住宅の戸数は 202 戸で、駐車台数が 80 台ということですが、駐車場の利用を希望する入居者の多くが利用可能なのかという点と、近年乗用車が大型化している他、外国産の車に乗る方も一定数といらっしゃると思われます。それらの車両が住居棟であらかじめ用意されている駐車場に入りきらなかった場合、駐車場棟の駐車マスに停め続けてしまうことも想定されますので、事業者には対策いただくようお願いしたいと思 います。

2 点目は騒音に関してですが、沿線が近い ため、機械設備の稼働音とレール音などが重

なった場合は、住民から苦情が出やすい環境となる可能性があります。その際には、苦情をお聞きして真摯に対応していただくと、ここにお住まいになっている方も喜ばれると思います。

3点目については、荷さばき施設内で、運送車両が交差したりフォークリフトが使われたりすると、非常に危険をはらんだ状態となる可能性があります。

近年、荷さばきの現場でも人命に関わる事故が多いため、事業者には場内の安全管理と適宜、指導・教育をお願いしたいと思いますのでお伝えください。

最後に、生ごみのたい肥化を行う機械については、適切に維持管理を行わないと、悪臭や衛生害虫が発生するため、こまめに清掃する必要があります。衛生害虫は、一度発生すると超幾何級数的に増えてしまいます。事業者には正しく管理いただき、建物のイメージを損なわないように努められることをお願いしたいと思います。

#### ○事務局

事業者にお伝えする内容について承知いたしました。

住宅棟の駐車場 80 台については、普通の乗用車が 20 台、ミドルハイルーフ車という高さ制限 1,750 mm の駐車区画が 34 台、ハイルーフという高さ制限 2,050mm の駐車区画が 26 台という内訳になっています。

案内資料によると、駐車場は、先着順かつ、1 住居あたり原則 1 区画で、大型のハイルーフについては、専有面積の大きい部屋に入居される方が対象ということになっております。賃貸住宅のため、駐車場を利用されたい場合は入居を検討する際に、空きがなければ別で探されるか、入居をあきらめると思いますので、市場原理の中で解消いただけるものと考えています。

次に騒音等の苦情があった場合ですが、管理組合が受け口となってご相談、ご意見をお聞きいただくと確認しています。

荷さばきと生ごみ処理機に関連して、ただ今委員からご助言いただいた内容については、会議録となるため、事業者に留意伝達するときに、会議録の内容についてもしっかりと確認いただくようにしたいと思います。

#### ○西堀委員

留意事項案について、1つ目に「信号現示や道路の改良について相談し、渋滞緩和の対策を講じること」とありますが、ご承知のとおり、信号現示や道路の改良は、主に道路管理者が対策を取ることになります。

事業者として相談はできても対策をされる行政側の予算やご事情で実施できないという事態も想定されます。そのような場合には、大店立地法の事務局としても関係部局へバックアップが行われれば、より良い方向へ進めやすくなると思われま。

次に 3 つ目の、公共交通機関の利用を推奨する点に関連して、冒頭の再開発の映像で、The20 minute neighborhood HIRAKATA というセリフがありましたが、開発事業者がおっしゃっているのは良いことだと思います。一方で、どちらかというこのセリフは自治体側

から言うべき事ではないのかとも思います。この観点からも、市の再開発計画は重要な位置づけとなる訳ですが、ぜひ、事業者が行われている様々な取り組みを後押しするような形で、行政もサポートしていただくと良いと思います。

○事務局

今回の審議会は大店立地法の審議会となるため、事業者には留意事項という形でお伝えしますが、留意事項については関係部局にも情報共有という形でお伝えすることを考えております。大店舗立地法の所管部局という立場ではございますが、委員がおっしゃったような横のつながりを作って、事務局としても再開発に対して助言や支援ができれば良いと考えております。

○久会長

公共交通機関の利用を推奨するという点についての意見ですが、今回の商業施設は京阪グループが運営されるため、公共交通機関である京阪電鉄と京阪バスとの相乗効果が生み出せれば良いのではないかと思います。

例えば、環境配慮の面で京阪バスが行っている取り組みだと、バスでお越しになると割引が受けられるといったサービスや、京阪ポイントが貯まっていくサービスがあります。

本件についても利用者にインセンティブを与える形で、公共交通機関の利用を推奨する積極的な取り組みが出てくると、モデル事例になってくるのではないかと思います。

これまで以上に積極的に、商業部分と公共交通機関の相乗効果で割引制度などを実施いただいて、公共交通機関の利用を促していただければ利用者にとっても企業についてもメリットが生まれると考えます。

○事務局

ご意見いただいた内容については、留意事項に記載するとともに、ご発言いただいた内容の会議録部分は事業者にしっかりとご確認いただくようにします。

○久会長

京阪グループが運用されている他の商業施設として KUZUHAMALL がありますが、施設利用者はニュータウンの方も多いため、車を利用した来店比率が高くなっていると思います。

一方で本件は KUZUHAMALL よりも都心部に立地していることから、利用者が積極的に鉄道やバスで来ていただけるような施設になっていくと嬉しく思います。

以上、様々なご意見を賜りましたけれども、法に基づく意見はないということでよろしいでしょうか。

(異議なし)

○久会長

それでは留意伝達事項は、事務局で加筆修正を行っていただくとともに、内容が反映されているかどうかを後日、先生方に確認いたします。

次に案件（２）「京阪枚方ステーションモール Bブロック・Cブロック」について、事務局より説明をお願いします。

○事務局

（資料２について説明）

説明は以上です。

○久会長

ありがとうございました。それでは、ただいまの事務局からの説明について、委員の皆様からご質問あるいはご意見を頂戴したいと思います。いかがでしょうか。

○若井副会長

第三工区とBブロック、Cブロックの住民説明会は同じ日に行われたのか教えてください。

○事務局

同日付で行われました。

○若井副会長

6ページの廃棄物収集運搬車両の作業時間帯に夜間帯や早朝は含まれないという理解でよろしいでしょうか。

○事務局

委員ご認識のとおりです。

○若井副会長

荷さばき車両だけでなく、廃棄物収集運搬車両についても事故が多いので、安全には十分に気を付けていただきたいと思います。

○事務局

ご意見について承知しました。

○久会長

A・B・Cブロックに関しては、現在も入居しているテナントが、引き続き営業を続けられているという理解でよろしいでしょうか。

○事務局

委員ご認識のとおりです。

○久会長

店舗の構成次第では、排出されるごみの種別やその他様々な要素につながっていくと考えたため、確認させていただきました。

それでは、本件についても法に基づく、意見はないということよろしいでしょうか。

(異議なし)

○久会長

第三工区とは一部異なりますが、留意伝達事項は事務局で加筆修正を行っていただくとともに、内容が反映されているかどうかを後日、先生方に確認いただきます。

次に(3)その他に進みますが、はじめに委員の皆様から本日の振り返りでも結構ですので、何かご発言はございますか。

(発言なし)

○久会長

次に事務局から説明があればお願いします。

○事務局

本市における大規模小売店舗の届出書の提出状況についてご報告申し上げます。

令和5年12月26日に特定目的会社枚方商業施設開発から、伊加賀緑町のショッピングセンターの新築工事にかかる新設の届出がありました。

審議会については令和6年8月の開催を予定しております。日時の詳細については、今週の火曜日に事務局から本日の開催案内とあわせて日程調整表を送付しております。

既にご回答いただいた委員の皆様におかれましては、ご協力を賜りありがとうございます。日程調整の結果については、後日事務局からご報告申し上げます。

○久会長

ありがとうございました。

ただいまの内容に関して、委員から質問があればお願いします。

(発言なし)

○久会長

以上で本日の案件は終了しました。

長時間にわたり、円滑な運営のご協力をいただきありがとうございました。  
これもちまして令和6年度第一回大規模小売店舗立地審議会を閉会いたします。  
どうもありがとうございました。

以上