

(仮称)SVH 千里丘新築工事に係る審査会委員等の意見及びこれに対する事業者の見解
(平成 31 年 2 月 21 日審査会当日意見と回答)

項目	審査会委員等の意見	事業者の見解
交通混雑、 交通安全 1	南側出入口から出た車両の経路はどのように想定しているのか。全て北側から出るということか。	<p><2/21 審査会での回答> 南側から来た車は、北側出入口から出て、交差点 D を回って南側に帰っていただく形を想定しています。また、北側から来た車も北側出入口から出て北側に帰っていただきます。計画地南東側の住居については、南側出入口から左折出庫して、市道千里丘 1 号線に帰っていただく経路も想定しています。</p> <p><10/3 時点での回答・追記> 千里丘上・中及び新芦屋方面への退店車両(18.6%)については南側出口を左折出庫させ、それ以外の退店車両(81.4%)については北側出口からの出庫に限定します。北側出口への誘導については、場内の看板等や交通誘導員により誘導するとともに、場内の交通動線を工夫し、南側出口よりも北側出口の方に行きやすいようにします。</p>
交通混雑、 交通安全 2	北側出入口から入る車はぐるっと回る経路になっているが、そういう想定で運用するのか。	<p><2/21 審査会での回答> 警察からの指導で、北側出入口を右折で入ることに対してハードルが高く、今協議中ですが、お示しするルートとしては交差点 E を左折していただくルートを想定しています。</p> <p><10/3 時点での回答・追記> 大規模店舗の出入口の運用は左折入庫・左折出庫が原則であり、当該経路(吹田東高校前交差点を左折する経路)が通行に適していない道路との判断にはならず、当該経路を設定・周知することの警察からの指導となりました。ただし、清水交差点を左折して北側入口に右折入庫する経路についても、規制はしないため、物理的に可能となっています。オープン当初は、北側出入口から道路を挟んで対面にある駐車場を臨時駐車場として利用する計画としています。この経路を適切な箇所に看板を設置するなどして周知・誘導することにより、来客者に北側出入口の存在及び経路(清水交差点を左折して入庫する)を認識して頂くことが可能であると考えています。</p>

項目	審査会委員等の意見	事業者の見解
交通混雑、 交通安全 3	<p>現状、ゴルフ場は右折だという話もある。そうすると、こういう経路を想定しても、実際あまり効果がなくて、来客車はおそらく右折で来ると思う。南北出入口の比率も当然あると思うが、そのあたりの対策はどういうふうに考えているのか。</p>	<p><2/21 審査会での回答> 入場経路の設定については、警察協議の中で、左折 IN・左折 OUT の指導をいただいています。今後も継続して警察とは協議してまいりたいと考えております。 現実的に、この経路をどういうふうな形で周知し、来場車にどのような対応をしていくのかについては、まず、店舗がオープンする際の広報周知において左折で来ていただくような経路案内をさせていただくことになると思います。開業に至ったら、出入口に誘導員を配置し、その誘導によってお回りいただくか、広域的なルートのご案内をさせていただきます。実際にお客様がどういう動きをされるのか、その状況によっては、関係各所との協議が必要ですが、経路の変更等も含めて検討してまいりたいと考えています。</p> <p><10/3 時点での回答・追記> ご指摘のとおり、清水交差点を左折して北側入口から右折入庫する経路が自然な経路であると認識しています。当該経路は、規制はしないため、物理的に可能となっています。オープン当初は、北側出入口から道路を挟んで対面にある駐車場を臨時駐車場として利用する計画としています。この臨時駐車場への経路について、適切な箇所に看板を設置するなどして周知・誘導することにより、来客者に北側出入口の存在及び経路（清水交差点を左折して入庫する）を認識して頂くことが可能であるとと考えています。</p>

項目	審査会委員等の意見	事業者の見解
交通混雑、 交通安全	4 北側から来た車は E のところで曲げて、北側の入り口に誘導するということだが、普通にみると北側から来た車は南側に行って B を曲がって入っていくと思ってしまう。そういうルートは想定していないようだが、こういった仕組みで考えているのか。	<p><2/21 審査会での回答> 警察協議の中で、ご指摘の内容についても申し上げてきましたが、左折 IN・左折 OUT が原則の中で、この経路をまず設定して周知してくださいというのが警察からの指摘事項でした。ホームセンターですので、通過交通車両の一見さんはあまり想定しておらず、近隣の顧客が来られると想定しています。</p> <p>そのため、チラシ等でもこういう経路で来てくださいという周知は継続して行っていく必要があるとは考えています。</p> <p><10/3 時点での回答・追記> ご指摘のとおり、北方面からの北側入口への経路について、吹田東高校前交差点を左折して大きく迂回して北側入口に左折入庫する経路のみの設定では、当該交差点を通過して千里丘北交差点まで南下してしまい、そこで左折して南側入口から入庫する車両が発生するおそれが考えられます。そのようなことが起こらないよう、オープン当初は、北側出入口から道路を挟んで対面にある駐車場を臨時駐車場として利用する計画としています。この経路を適切な箇所に看板を設置するなどして周知・誘導することにより、来客者に北側出入口の存在及び経路（清水交差点を左折して入庫する）を認識して頂くことが可能であると考えています。</p>
交通混雑、 交通安全	5 交差点 B について、右折交通量が 340 台ぐらいとなっている。そうすると、1 分当たり 6 台。信号現示がどうなっているかわからないが、右折レーンが 10 台分（50m 程度）だったらまかないきれない時が結構ある気がする。	<p><2/21 審査会での回答> ご指摘のとおり、交通需要としては 300 台ほどの右折の需要を見込んでいます。現状の信号サイクルから、おおよそ 10 数台を平均的な台数として見込んでいます。右折の滞留長については、今後、警察、道路管理者と協議をさせていただき予定にしており、長さ等も設定してまいりたいと考えています。お示しているのは、これぐらいを取ればということ調整させていただいているということです。</p> <p><10/3 時点での回答・追記> 右折レーンの長さは、警察との協議（長く設定したら危険、物理的に 50m）及び 8 台/信号サイクル × 5m = 40m を踏まえ、50m を確保しています。</p>

項目	審査会委員等の意見	事業者の見解
交通混雑、 交通安全	6 南側出入口のところで、セットバックしてつくる片側 1 車線分は滞留用につくるのか。それがあふれることはないのか。	<p><2/21 審査会での回答> 来店車両の滞留というわけではありません。駐車場内は滞留できるスペースを各所に設ける計画ですので、基本的に出入口はストレスフリーで入れるような構造で検討させていただいています。勾配のある道路ということもありますので、店舗に入られる車が左折で乗り入れされる際に減速されるとか、そのような挙動行為が一般交通と異なりますので、一般交通をできるだけ阻害しないような形で、左側に寄って入っていただくことによって、後続する一般車両への影響を最小限にする、あるいは、道路を広げる形で対向車の視認性を確保するというにより、特に通過交通に対する影響を最小限にする計画としています。</p> <p><10/3 時点での回答・追記> 南側出入口前面道路の拡幅は、来店(左折)車両と直進車両を分離するために実施します。 その拡幅した引込車線について、入庫台数はピーク時 240 台/時(4 台/分程度)を想定しており、また、歩行者及び自転車の通行量は、現状、最大で 92 人・台/時(1.5 人・台/分程度)であるため、歩行者及び自転車の通行待ちによる滞留はほとんどないものと考えています。</p>
交通混雑、 交通安全	7 南側出入口を過ぎてもさらに 2 車線のままで行って、その先で 1 車線に絞られているという構造が本当に良いのかという気がする。それほど入ってくる交通量がなかったら、そこは 2 車線区間で、その先で 1 車線という使われ方をする可能性があるもので、そこでの輻輳の問題がないかという懸念がある。	<p><2/21 審査会での回答> 南側出入口前の道路拡幅については、歩行者等の安全もありますが、特に下ってきた車両がこの丁字路に合流する際に非常に視認性が悪く、現状、両サイドにミラーをつけて対応していますが、この歩道を広げることによってかなり視認性が取れるという期待をさせていただいています。これがこの道路拡幅の大きなメリットだというふうに認識させていただいています。</p> <p><10/3 時点での回答・追記> 2 車線ではなく、入庫者が左に寄って入庫するための拡幅を行います。したがって、輻輳は存在しないものと考えております。</p>

項目	審査会委員等の意見	事業者の見解
交通混雑、 交通安全 8	<p>発券ゲートを設置する可能性があるのなら、最初から設置しない理由がよくわからない。</p> <p>発券ゲートの処理台数は 450 台/1 時間ぐらいあるかと思うので、最大の 425 台/1 時間はクリアするような気がする。発券ゲートシステムがバーの上がり下がりなのか、それとも写真でやるのか、それは別として、利用者からお金を取らず出入りをコントロールするというのはそんなに難しい話じゃないと思う。また、警備員が見て回っている中で、買い物客ではなくガンバなどに行っているかどうかは区別がつかない気がする。</p>	<p><2/21 審査会での回答></p> <p>お客様が入りやすいお店をつくりたい、出入りに関して滞留をさせないということで、できるだけ発券ゲートを設けず駐車場を無料にしたいというのが基本の考えです。ただし、それによっていろいろな形で近隣の方々を含めた影響が出るようであれば、従来のバーがあって券を出すというようなやり方ではなく、車両が入ったときにカメラ撮影して自主精算していただくというような課金システムを設置しようということ考えています。</p> <p><10/3 時点での回答・追記></p> <p>ご意見踏まえまして、発券ゲート、あるいは発券ゲートを設けない課金システムを導入します。これにより、スタジアムの開催日など、来店車両以外の車両が当駐車場を無断利用することを防止します。</p>
交通混雑、 交通安全 9	<p>北と南の出入口の分担率がそれぞれ 43%、57%ということだが、周辺住民の方も含めて、できるだけ南側出入口は使ってほしくないというのが前提にありながら、南の方が分担するパーセントが多いことが前提になっている。需要の方面分布を見ればそうなるが、それをうまくマネジメントして環境負荷が最小化されるように来店をコントロールするのが基本的に必要な気がする。南というのはどちらかという望まれていないゲートに対して、できたら北を集中的に管理してうまくやるほうがいいのではないか。</p> <p>出入口 1 箇所あたり 450 台が上限であり、ピークでも 426 台/1 時間ということなので数字的には 1 か所でもクリアできるというのがまずある。周辺の方々の期待からすると、特に現地視察に行った時、北側出入口の前ってほとんど通行がなかった。歩行者の方もおられなかった。したがって、北側出入口を右折も含めて管理した方がいろいろ合理的だろうというのがあるので、ぜひ南側出入口の運用管理も含めて検討いただきたいというお願いである。</p> <p>多分周辺の方々、我々も含めて、北側がメインゲートであり、南側は時間帯で混んでいるときだけ必要に応じて開け、基本使わない、これが合理的というか納得しやすい解ではないかということである。</p>	<p><2/21 審査会での回答></p> <p>北と南の分担については、北側をメインにという話ではなく、あくまで周辺の定住人口からこの比率を設定しており、この地に出店することになれば、おそらくこういった比率になるであろうということもまず前提にさせていただいています。特に南側を多くするという発想ではありませんが、周辺の人口から考えるとこういう比率になるという前提で、今後も行政協議、地元協議に入りたいと考えています。</p> <p>マネジメントについては、ご指摘のとおりであり、例えば、北側の右折での入場がどうかなども 1 つの要件になるかと思えます。また、通学時間帯の出入口の運用や南側の出口からの出庫車の案内、こういったところは特に留意を払いながら運営計画を立ててまいりたいと考えています。特に南側の出入口につきましては、地元の皆様も非常に御懸念されている部分でもありますので、例えば出庫の部分については大きなアナウンスをしないなど、一定の抑止力をかけられるような運営も考えていきたいと考えています。</p> <p><10/3 時点での回答・追記></p> <p>ご指摘を踏まえ、南側出入口の時間帯（特に通学時間帯）による閉鎖を検討しましたが、次の理由から、営業時間内は開門することとしました。</p>

項目	審査会委員等の意見	事業者の見解										
交通混雑、交通安全 (続き) 9		<p>①計画地側の歩道を通学路としている児童が少ない。現在1名、今後増えても数名である。</p> <p>②6時15分から開店するのは「資材館」のみである。同規模既存店の来台数データより、懸念される時間帯の来台数は少ない(日来台数の2~3%)。</p> <p>③通学時間帯や繁忙期には、出入口に警備員を配置する。</p> <table border="1" data-bbox="916 607 1390 904"> <thead> <tr> <th>同規模既存店</th> <th>~9時の来台数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>長久手店(愛知県) 10,300 m² 周辺住宅地</td> <td>61台</td> </tr> <tr> <td>狭山日高インター飯能店(埼玉県) 10,921 m² 周辺住宅地</td> <td>69台</td> </tr> <tr> <td>西川越店(埼玉県) 8,990 m² 周辺住宅地</td> <td>101台</td> </tr> <tr> <td>伊丹店(兵庫県) 8,133 m² 幹線道路沿道</td> <td>75台</td> </tr> </tbody> </table> <p>※既存店舗では1台/2分程度の来台数となっています。</p> <p>次に、南側はあくまで予備的な出入口とし、基本的に北側出入口を利用していただく運用について検討しましたが、来客者の心理として、手前の入口から入庫することがスムーズであると考え、南側入口を利用すると想定している来店車両を北側入口へ迂回させることを担保することは難しいと考えました。ただし、退店車両については、場内での誘導等により出口の利用比率を制御することは比較的容易であり、担保性があるものと考えました。具体的には、千里丘上・中及び新芦屋方面への退店車両(18.6%)については南側出口を左折出庫させ、それ以外の退店車両(81.4%)については北側出口からの出庫に限定します。北側出口への誘導については、場内の看板等や交通誘導員により誘導するとともに、場内の交通動線を工夫し、南側出口よりも北側出口の方に行きやすいようにします。</p>	同規模既存店	~9時の来台数	長久手店(愛知県) 10,300 m ² 周辺住宅地	61台	狭山日高インター飯能店(埼玉県) 10,921 m ² 周辺住宅地	69台	西川越店(埼玉県) 8,990 m ² 周辺住宅地	101台	伊丹店(兵庫県) 8,133 m ² 幹線道路沿道	75台
同規模既存店	~9時の来台数											
長久手店(愛知県) 10,300 m ² 周辺住宅地	61台											
狭山日高インター飯能店(埼玉県) 10,921 m ² 周辺住宅地	69台											
西川越店(埼玉県) 8,990 m ² 周辺住宅地	101台											
伊丹店(兵庫県) 8,133 m ² 幹線道路沿道	75台											

項目	審査会委員等の意見	事業者の見解
交通混雑、 交通安全 10	<p>建築的にいうと、避難計画とか、計画時に立てるものがあるが、大体、不特定多数を相手にどう行動するかということ予測、推察するのが一般的である。その場合、入ってきた方向に出ていくのが原則になるので、左折で入ってくるルートがあって、その方が出ていくとき、来た方向ではない方向に出ていくことはまず考えない方がいいような気がする。周知、案内をするというレベルではなく、何かもっと具体的に、そっちにしか出られないというような工夫をしないとと思っているような交通計画は難しいと思う。もし本当に左折 IN・左折 OUT ということを考えているのなら、もっと具体的な、こうやったら本当にそういうことは起こらないという検討をされた方がいいというふうに感じた。</p>	<p><2/21 審査会での回答> 我々も南側の出入口をあまり積極的に使っていただきたくないというのは当然の考えです。ただし、南側を何も対策をしなければ、南側の入り口からやっぱり 6 割弱の車が入るところがありますので、全てを北側に回しますと、どうしても無理が生じます。東側の住宅街に入ってしまうですとか、右折での台数が増えちゃう等々があります。考え方としては、今の考え方で設定させていただくというのを基本として考えています。千里丘駅の方から来られる車を北側から案内するのがいいのか、そういった細かいレベルは、今後、調整はさせていただきたいというふうには考えています。交通安全に関しては、極力できること、左折 IN・左折 OUT をどれだけ徹底できるかも含めて今後も検討したいというふうには考えています。</p> <p><10/3 時点での回答・追記> 出口については、千里丘上・中及び新芦屋方面への退店車両(18.6%)については南側出口を左折出庫させ、それ以外の退店車両(81.4%)については北側出口からの出庫に限定します。北側出口への誘導については、場内の看板等や交通誘導員により誘導するとともに、場内の交通動線を工夫し、南側出口よりも北側出口の方に行きやすいようにします。</p> <p>万が一、無理に南側出口から右折出庫する車両が発生した場合の対策として、物理的にそれを止めるため、南側出入口前のセンターラインにポストコーンを設置することを検討しましたが、沿道住宅の方の自宅への車両の入出庫が不便となるため断念しました。それ以外の対策(右折出庫を物理的に止める対策や左折出庫の誘導策)については、今後、道路管理者と協議してまいります。</p>

項目	審査会委員等の意見	事業者の見解
交通混雑、 交通安全 11	<p>小学校や中学校がいろいろな場所にあると思うが、通学路は例えば地点 E の近くだったら東山田小学校、それからその下に中学校、高校とある。それと、計画地の下側に千里丘北小学校。これが多分通学路として考えられているところだと思うが、こういう小学校、中学校の周辺の通学も考慮しての話なのか。</p> <p>話に出ている北側出入口を使うとなると、地点 E 周辺の学校にも考慮した方がいいと思う。</p>	<p><2/21 審査会での回答> 計画地周辺の通学路の状況については、計画地のすぐ近くに千里丘北小学校があり、現状、計画地周辺で通われている児童は、計画地北西側に隣接した住居にお一人いると聞いています。校区としては、ちょうど蓮美幼児学園千里丘キンダースクールの前面道路で切れており、蓮美幼児学園千里丘キンダースクールの前面道路から南側が山田第二小学校の校区になります。現状、計画地南側住居から千里丘北小学校に通われているお子さんはいませんが、将来的に計画地南側住居から市道千里丘 1 号線を渡って通われる方が出てくるということを聞いています。</p> <p>また、地点 E 周辺の学校への通学に対する影響につきましても、検討させていただきます。</p> <p><10/3 時点での回答・追記> 吹田東高校前交差点を左折して大きく迂回して北側入口に左折入庫する経路は、非現実的な経路であり、かつ、ご指摘のとおり当該交差点付近には学校があることから、経路設定・周知する上で適切ではないことを認識しています。したがって、清水交差点を左折して北側入口に右折入庫する経路について、オープン当初に周知・誘導する計画としています。</p> <p>また、北側出入口への迂回経路については、来客者に通学路が存在することを周知する計画としています。なお、それらの通学路については、マウントアップ形式の歩道が整備されており、一部の区間には横断防止柵が設置されているため、歩行者と自動車の交通は分離されている状況です。</p>
交通混雑、 交通安全 12	<p>ガンバのスタジアムに近いという意見がある中で、この交通量調査は 10 月 14、15 日に実施されている。試合のない日のようである。明日から試合が再開するので、このあたりの影響を確認された方がいいかと思う。この試合の影響が出にくい日を選ばれているような気がしたので、検討いただければと思う。</p>	<p><2/21 審査会での回答> ベースの調査として、通常の平日、休日ということで調査をしました。資料としてはお示ししていませんが、昨年 9 月 29 日にガンバのホームゲームが開催された土曜日に調査を行っています。またご報告させていただきます。</p> <p><10/3 時点での回答・追記> 評価書案における審議時にお示しさせていただきます。</p>

項目	審査会委員等の意見	事業者の見解
騒音 1	<p>提案書 146 ページ道路交通騒音について、ASJ RTN-Model 2013 を用いていると書いているが、これはもう改訂されていて、この 3 月に行われる音響学会で RTN-Model 2018 が紹介される予定なので、新しいのを使っていたきたい。同時に、JIS Z 8731 も去年、改訂の委員会が終わっており、正式にいつ出るかわからないが、近々公表されると思うので、これも新しいのを使っていたきたいと思う。</p>	<p><2/21 審査会での回答> ご指摘のとおりいたします。</p>
事業計画 1	<p>南北に長くする建物については検討をしたということだが、どうしてだめなのかというのがよくわからない。具体的な図面や、合理的な説明がなされていないので、この文章だけでは不十分だと思っている。実際、こういう状況なので、北側をメインの出入口にするということが本来あるべき姿であって、それに対する十分な検討ができていたとは言いがたい。これについては十分な資料を準備いただきたい。南側についての対策については一定評価できると思うが、根本的なところでの解決にはなっていないと思うので、データなり根拠を開示していただきたい。</p>	<p><2/21 審査会での回答> 当然、検討してきた経緯として図面がありますが、2/21 審査会の資料には間に合いませんでした。それについてはまたお示しさせていただきたいと思います。</p> <p><10/3 時点での回答・追記> 出店にあたっては、前提として事業者の店舗配置基本方針があり、これに基づいて計画しています。建物・駐車場配置（南北軸東寄せ案、南北軸西寄せ案、東西軸北寄せ案）を総合的に比較・検討した結果、提案書に示す配置（東西軸北寄せ案）としています。</p>
事業計画 2	<p>建物の配置の説明の中で、南寄りに建物を寄せると住宅への圧迫感がある、あるいは学校に近づくからよくないという説明だったが、どちらかというところ、法下のところに寄ってくるので、建物の陰影、日陰の影響が出ない方向に建物があるわけなので、あまり寄っていると圧迫感があるとかいう説明では、本当にそういう検討をしたのかなという疑問があった。別に無理なくおさまりそうな気がしたが、もうちょっと検討をしっかりといただければというふうに感じた。</p>	<p><10/3 時点での回答・追記> イメージパースを作成して検討を行いました。建物を東または西に寄せた場合、南東側の戸建住宅に圧迫感があるものと判断しました。なお、それ以外の要因についても総合的に比較・検討し、提案書に示す配置（東西軸北寄せ案）としています。</p>