

第3章 事業の名称、目的及び内容

1 事業の名称

(仮称) SVH 千里丘新築工事

2 事業の目的

事業計画地は、大阪府吹田市の北東部にある丘陵地に位置し、北は府道 2 号大阪中央環状線及び近畿自動車道、東は府道 14 号大阪高槻京都線、西は府道 1 号茨木摂津線に挟まれた立地条件にある。また、ミリカゴルフセンター（現在は閉場、本事業開始前に解体撤去予定）及び MBS 毎日放送千里丘ミリカセンター（現在は解体撤去済）の跡地であり、まとまった敷地面積が確保できることから、大規模商業施設の導入に適した場所といえる。

本事業は、当該ゴルフ練習場及び放送施設の跡地の有効利用として、地域の生活に密着した商品を豊富に揃え、あらゆる住生活スタイルをサポートする地域最大級のホームセンターを建設し、便利で快適な住環境の創出を図ることを目的としている。

また、大規模商業施設では多くの人手が求められるため、地域における雇用の促進についても期待できる。

3 事業の内容

(1) 事業の種類

事業の種類は「商業施設の建設」であり、本事業は「吹田市環境まちづくり影響評価条例」（平成 10 年吹田市条例第 7 号）第 2 条に規定する要件（小売業または飲食店業の用に供される床面積 5,000 m²以上の施設の新設）に該当する。

(2) 事業の規模

敷地面積：32,233.98m²

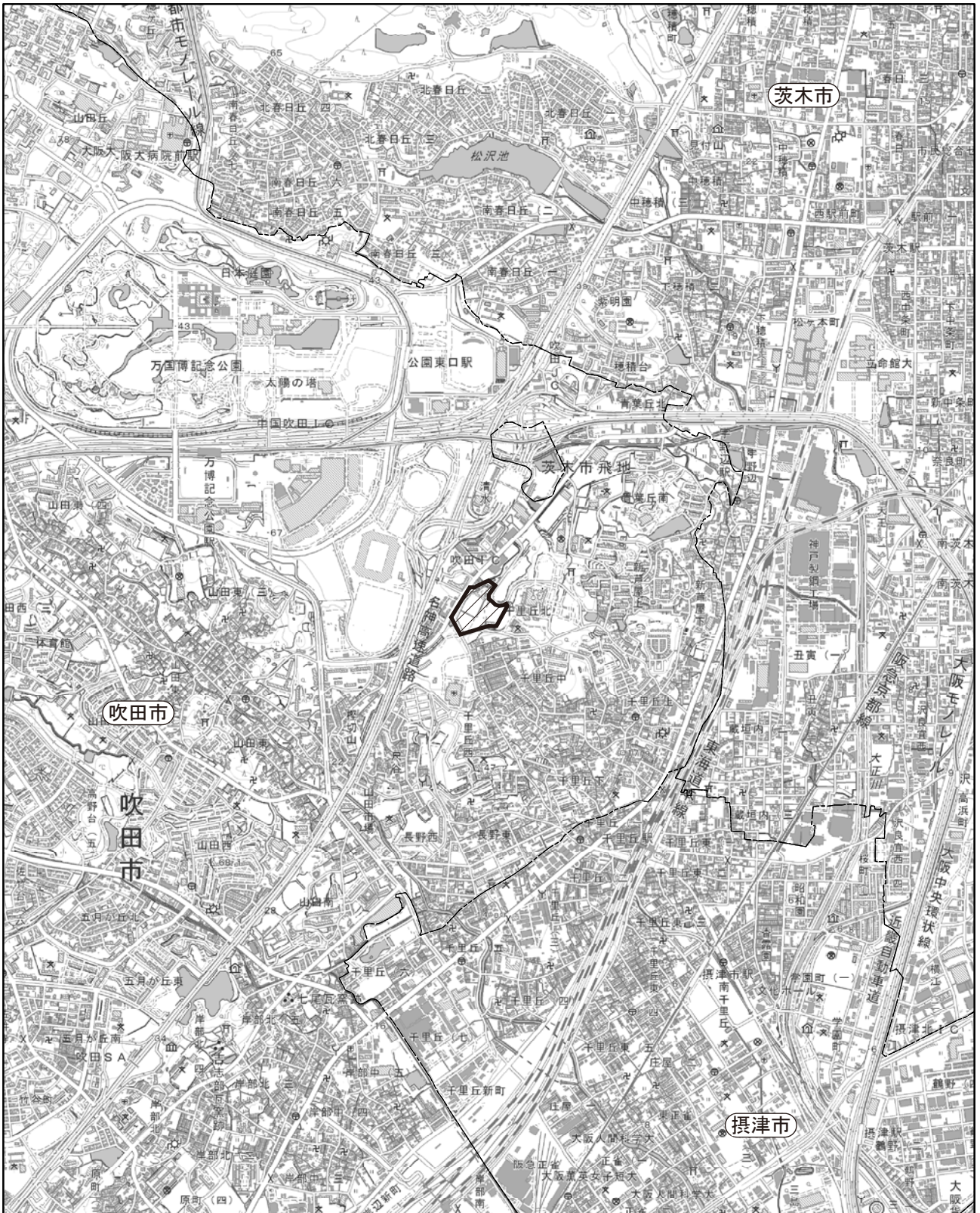
延べ床面積：12,876.26m²（店舗：9,960.23m²、駐車場：2,916.04m²）

建物高さ：11.97m（ただし、塔屋看板を含めた最大高さは約 20m）

駐車場：約 540 台

(3) 事業の実施場所

吹田市千里丘北 311-1 外（図 3.3-1 参照）



凡例

 事業計画地

--- 市境界



Scale 1:25,000

0 250 500 750 1000m



図3.3-1 事業計画地の位置

※この地図は、国土地理院発行の2万5千分の1地形図(吹田)を使用したものである。

(4) 事業計画の概要

本事業は、大阪府吹田市千里丘北のゴルフ練習場及び放送施設の跡地に、ホームセンターとこれに付随する駐車場を建設し運営するものである。

ア 土地利用計画

土地利用計画は、表 3.3-1 及び図 3.3-2 に示すとおりである。

事業計画地の土地利用は、「施設棟」が 13,380.50m² (41.5%)、「駐車場」が 2,581.23m²(8.0%)、「駐輪場」が 284.60m²(0.9%)、「緑地」が 8,280.06m²(25.7%)、「広場・通路・車路等」が 7,707.59m² (23.9%) に区分される。

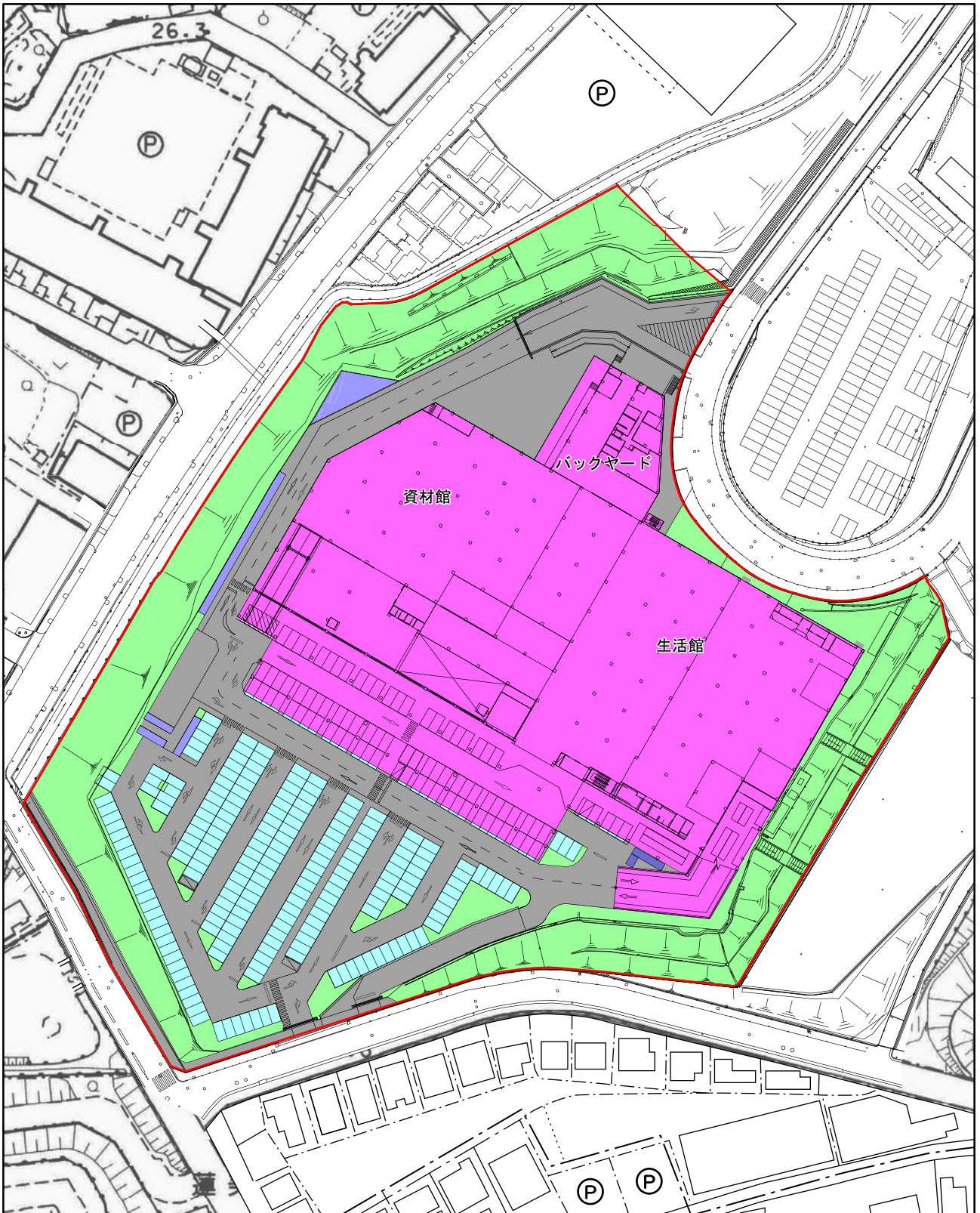
また、参考に、現況の土地利用区分を表 3.3-2 及び図 3.3-3 に示した。

表 3.3-1 土地利用計画

土地利用区分	面積 (m ²)	構成比 (%)	備考
施設棟	13,380.50	41.5	
駐車場	2,581.23	8.0	
駐輪場	284.60	0.9	
緑地	8,280.06	25.7	
広場・通路・車路等	7,707.59	23.9	
合計	32,233.98	100.0	

表 3.3-2 土地利用区分 (現況)

土地利用区分	面積 (m ²)	構成比 (%)	備考
建築物	13,586.00	42.2	
駐車場	1,271.00	3.9	
緑地	8,892.00	27.6	
広場・通路・車路等	8,484.98	26.3	
合計	32,233.98	100.0	



凡 例

- ▭ 事業計画地
- ▭ 建築物
- ▭ 駐車場
- ▭ 駐輪場
- ▭ 緑地
- ▭ 広場・通路・車路等

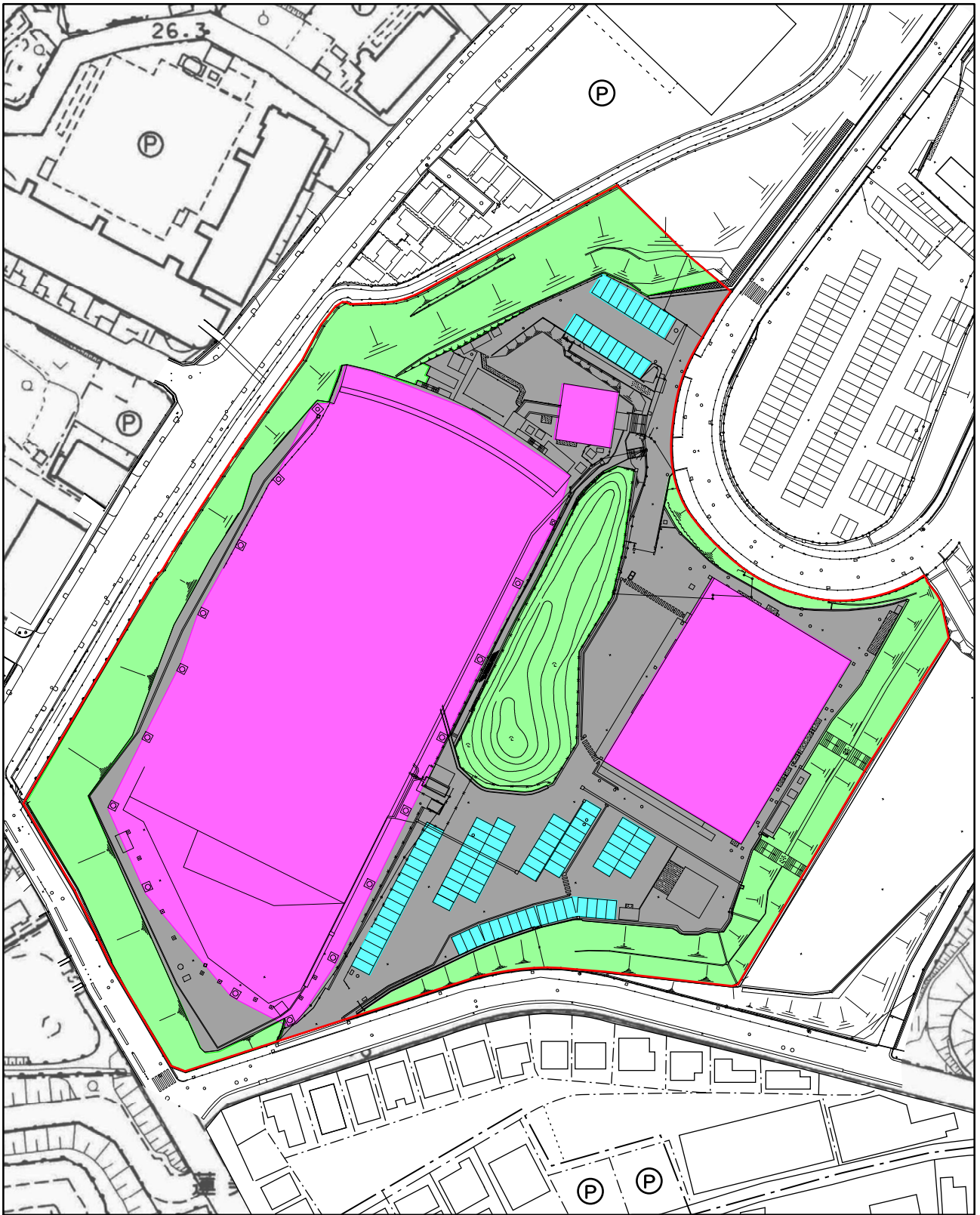


Scale 1:1,500

0 20 40 60 80m



図3.3-2 土地利用計画図



凡 例

- ⬮ 事業計画地
- 建築物
- 駐車場
- 緑地
- 広場・通路・車路等



Scale 1:1,500

0 20 40 60 80m



図3.3-3 土地利用区分図（現況）

イ 建築計画

(ア) 建築物の概要

建築物の概要は、表 3.3-3 に示すとおりである。

建築面積及び延べ床面積は、それぞれ 13,006.16m² 及び 12,876.26m² を計画している。予定建築物の平面図、断面図、立面図は、図 3.3-4～図 3.3-6 に示すとおりである。

表 3.3-3 建築計画の概要

建物用途	物販店舗（ホームセンター）
建物構造	鉄骨造
建築面積	13,006.16m ²
建ぺい率	41.82%
延べ床面積	12,876.26m ²
容積率	32.95%
店舗面積	9,960.23m ²
建物高さ	11.97m (ただし、塔屋看板を含めた最大高さは約 20m)
階数	地上 1 階
駐車場台数	約 540 台
駐輪場台数	約 300 台

(イ) 営業時間

営業時間は、6:15 ～ 20:45 とする計画である。

(駐車場利用可能時間は、6:00 ～ 21:00)

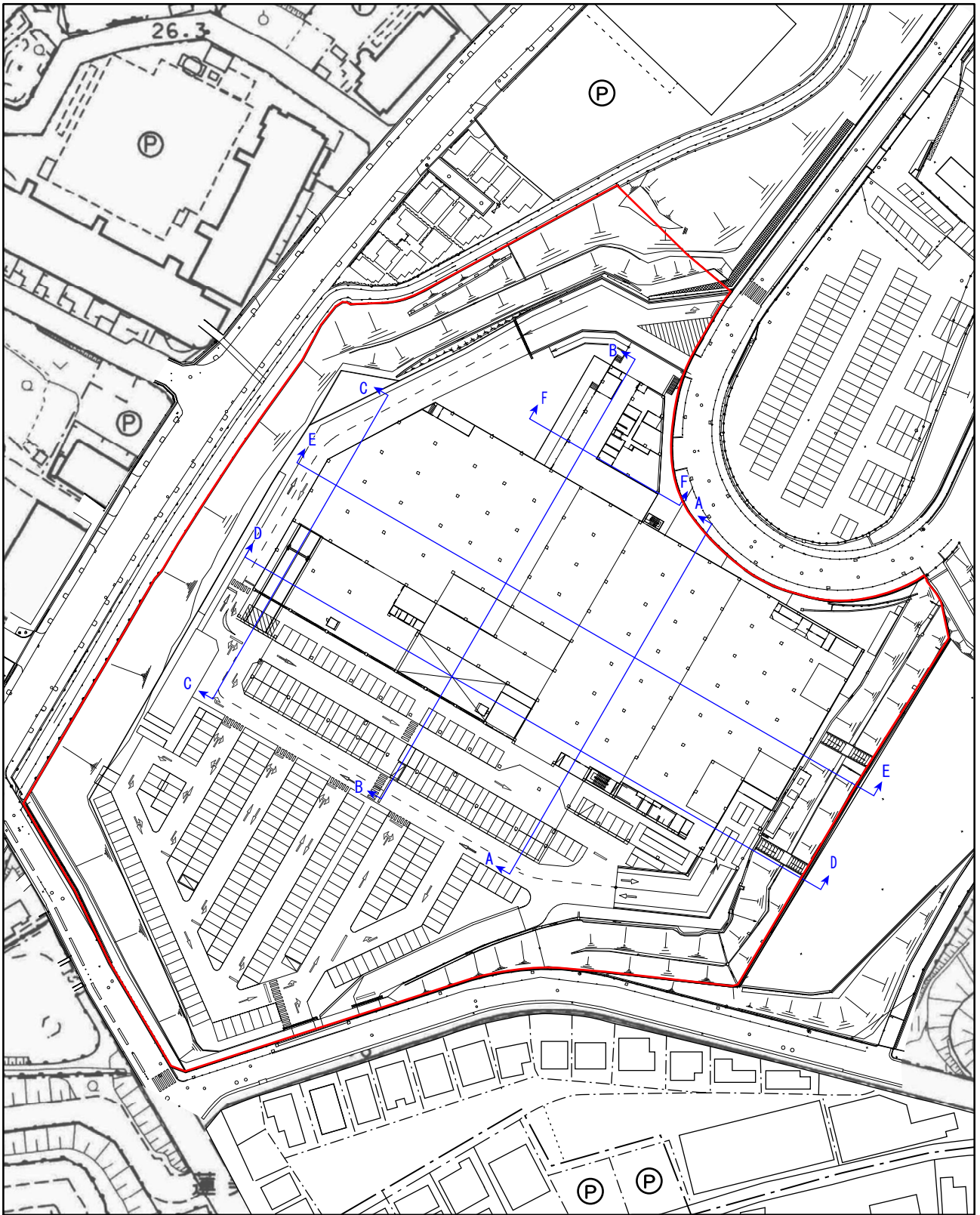
(ウ) 想定利用客数

想定利用客数は、休日 1 日 (平均的な休日) 当たり約 8,500 人を想定している。


ウ 緑化計画

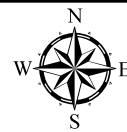
事業計画地は大きな緑地 (斜面地) を含む形状であり、その緑地には樹木が既存している。緑化にあたっては、これらの既存の緑地を可能な限り残置し有効に活用するとともに、低・中・高木による立体的な緑地を形成し、既存の緑地と連続させた緑地帯を事業計画地内に形成して緑に包まれた施設とする計画としている。

緑化率は、「吹田市開発事業の手続等に関する条例」(平成 16 年 3 月 31 日条例第 13 号) に定める緑化率 16% を上回る 20% 以上を目指す計画としている。また、条例では緑化面積として換算されない緑を配置するとともに、事業計画地周囲のフェンスへの壁面緑化、植栽や駐車場緑化などによる視認性の高い箇所への効果的で魅力的な緑化について検討し、質的充実を図る計画としている。



凡例

 事業計画地

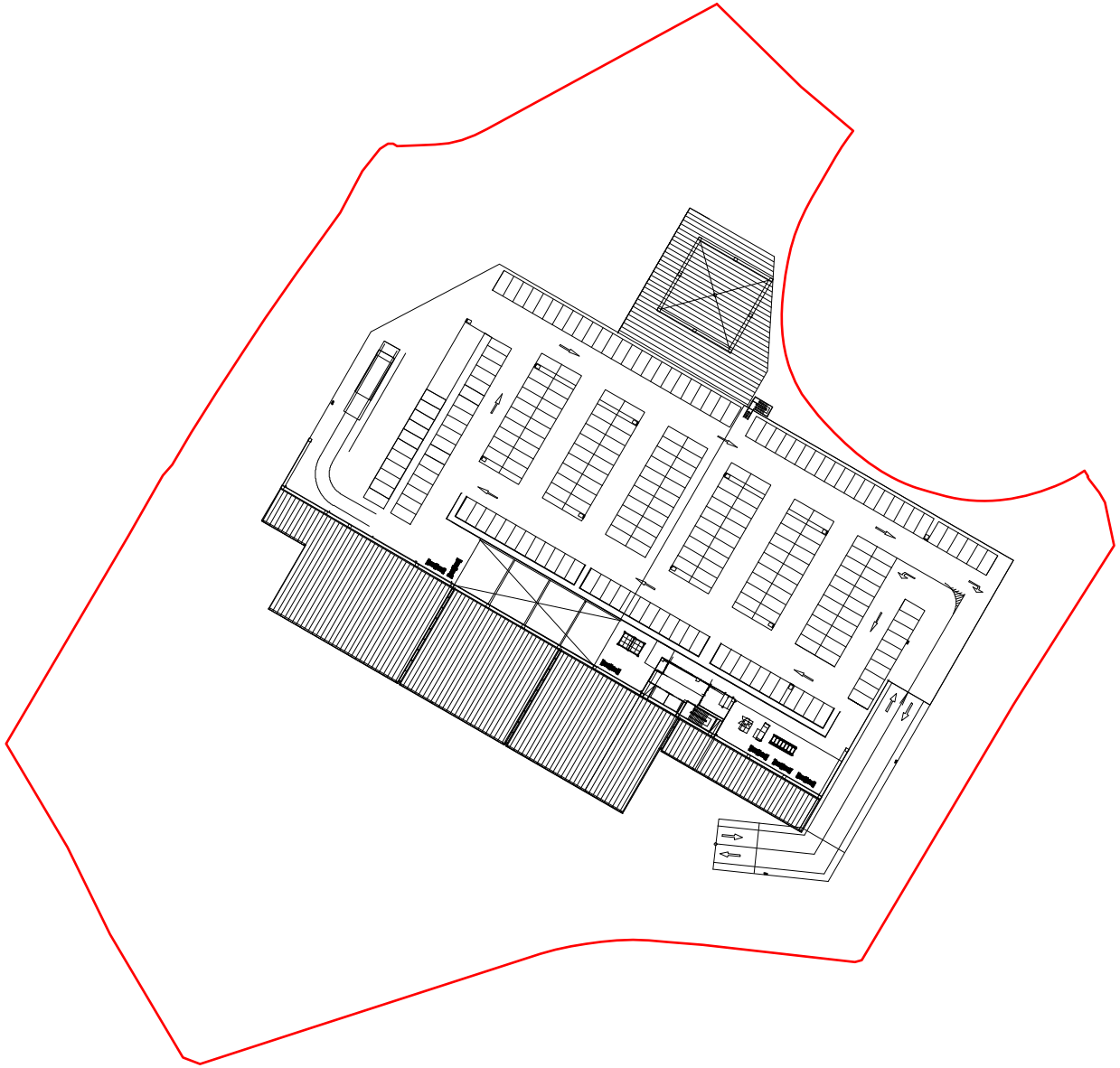


Scale 1:1,500


0 20 40 60 80m

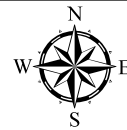


図3.3-4 (1) 建築物平面図
1階



凡 例

 事業計画地



Scale 1:1,500

0 20 40 60 80m



図3.3-4 (2) 建築物平面図
屋上階

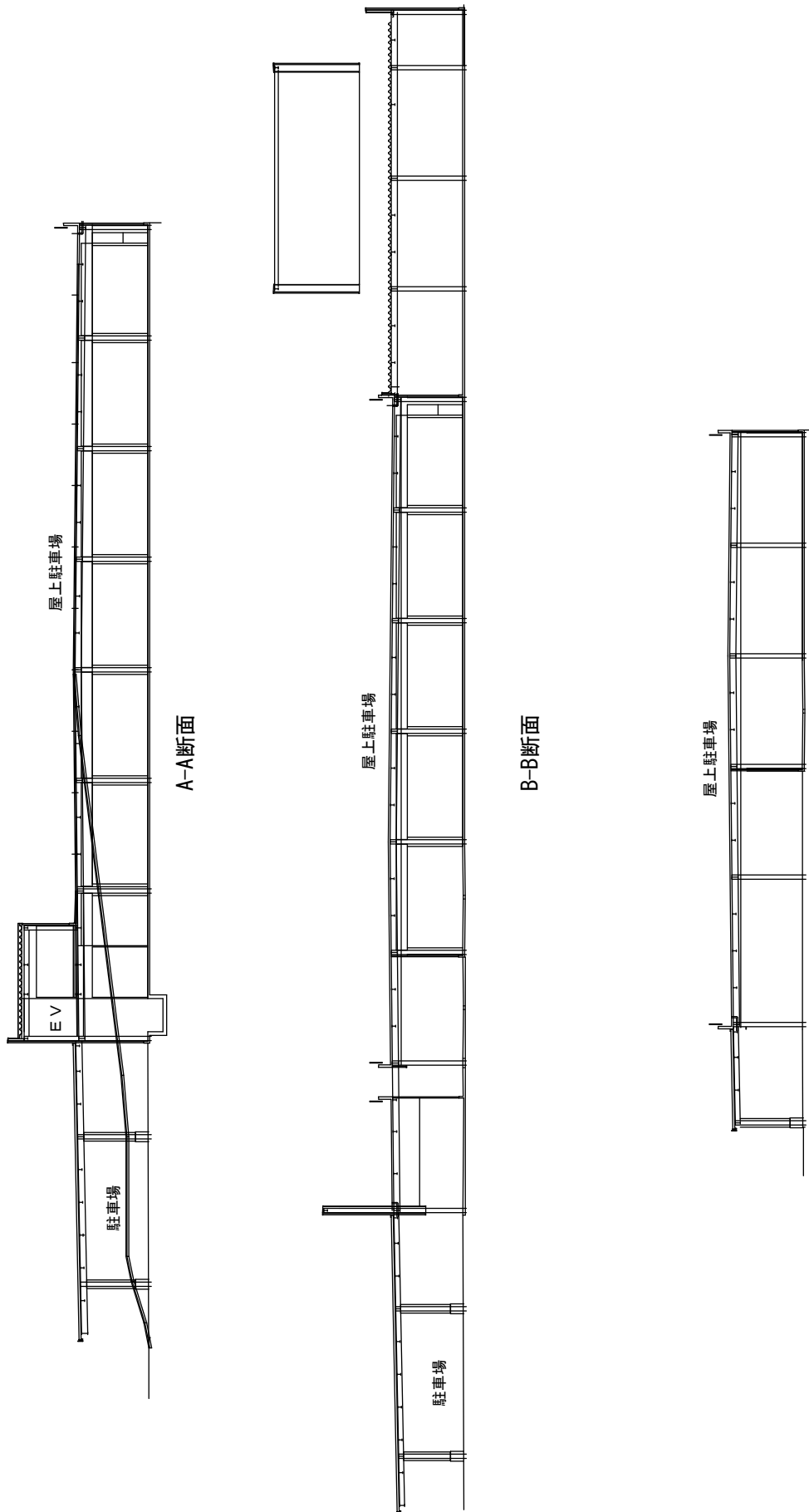


图3.3-5 (1) 建築物断面图

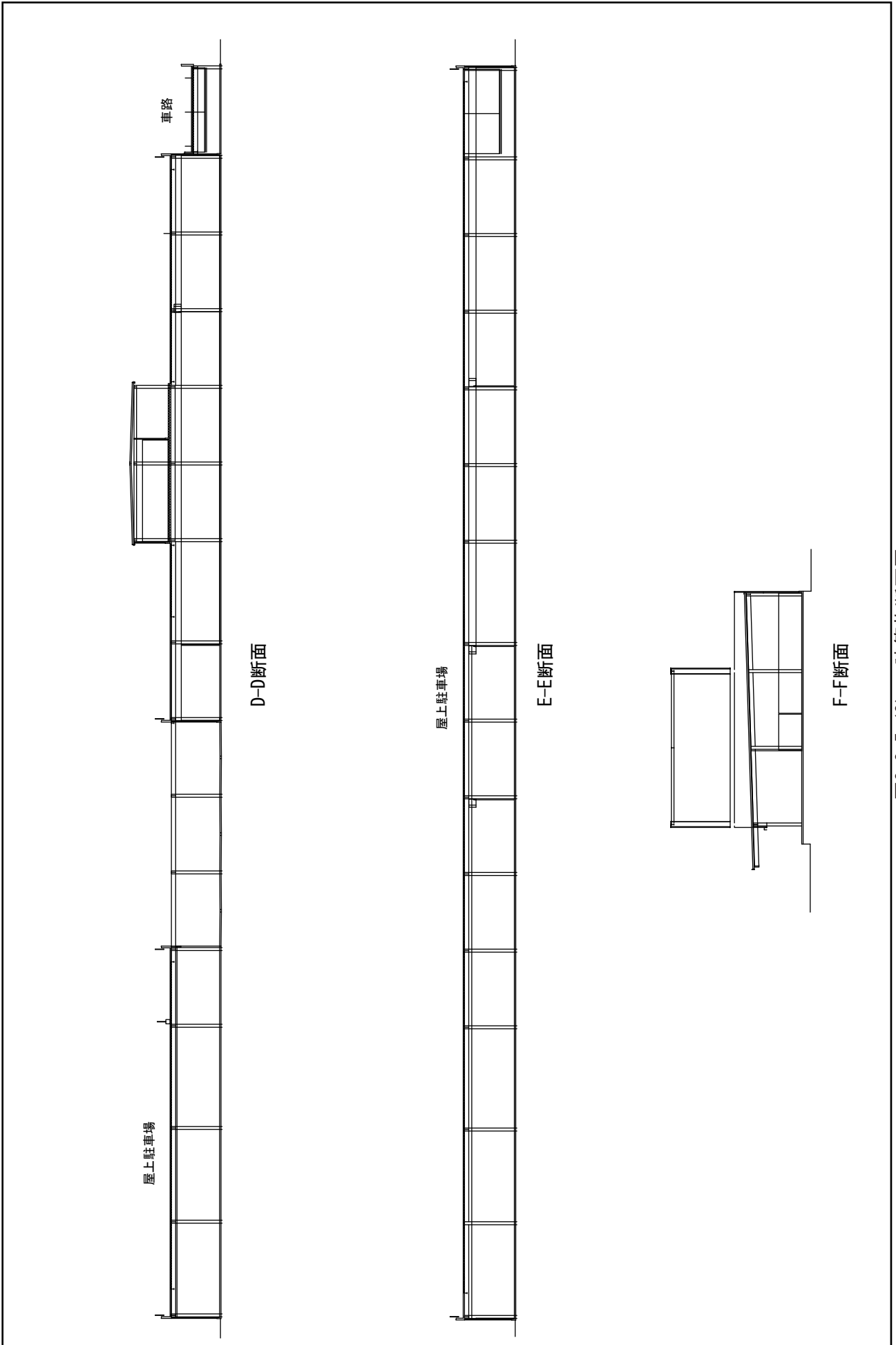
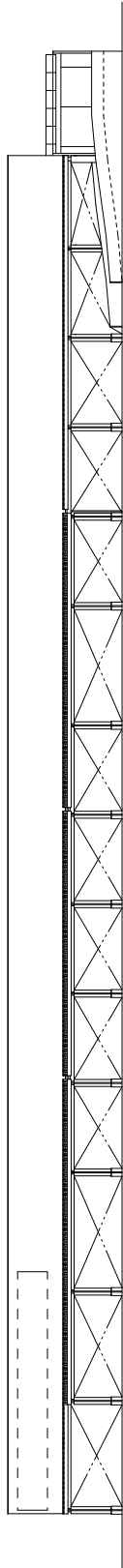
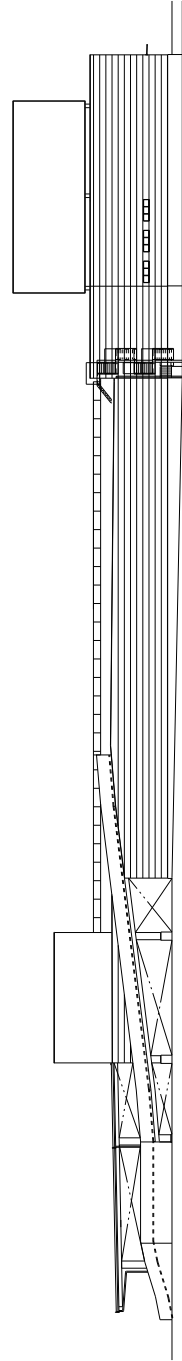


图3.3-5 (2) 建築物断面图

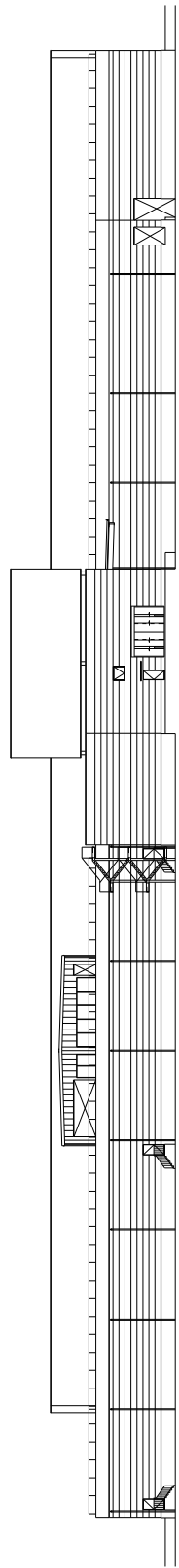


南側立面图

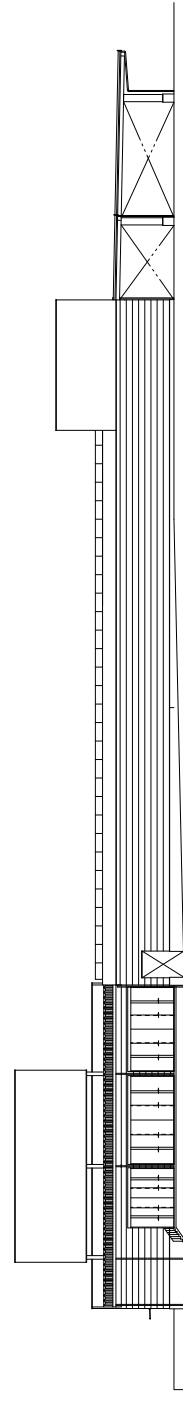


東側立面图

图3.3-6 (1) 建築物立面图



北側立面图



西側立面图

图3.3-6 (2) 建築物立面图

エ 交通計画

(ア) 自動車動線計画

事業計画地付近の自動車動線計画は図 3.3-7 に示すとおりである。方面別の来店車両の比率をみると、43.8% (25.2%+15.5%+3.1%) の来店車両が北側入口、残りの 56.2% (37.2%+19.0%) が南側入口を利用するものと想定している。

動線計画の設定にあたっては、警察の指導のもと左折入庫及び左折出庫を原則として設定しているが、北方面から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については、その経路を利用される来店車両は少ないものと考えられる。また、吹田東高校前交差点付近には複数の学校があることから、交通安全上も望ましい経路とはいえないものと考えている。そこで、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る。当該駐車場は清水交差点を左折してきた車両が左折入庫することができるため、経路として周知・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る。本事業はホームセンターという業態から、来店者の大半はリピーターであることを考慮すると、これによる北側入口への誘導効果は大きいものと考えている。

(イ) 交通対策

a 北側出口の利用促進

場内での誘導等により、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する。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する。

b 南側入口利用による環境負荷の低減

下記の対策を実施し、南側入口を利用することによる環境負荷を可能な限り低減する。

- ・千里丘北交差点の事業計画地方面への右折車線を延伸する。
- ・事業計画地南西側をセットバックして歩道を設置する。
- ・事業計画地南側をセットバックして南側出入口前面道路（引込車線）を拡幅し、来店（左折）車両と直進車両を分離する。
- ・看板、誘導員などを配置し、右折入庫及び右折出庫を禁止する。
- ・朝の時間帯（特に通学時間帯）は、出入口に誘導員を配置する。

c 通学路の交通安全対策

北方面からの北側入口への経路（吹田東高校前交差点を左折）は、吹田東高校前交差点付近の学校の通学路と重複する。しかし、当該経路においてはマウンツ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。そのため、歩行者と自動車の交通は分離されている。なお、上述した臨時駐車場による北側入口への誘導（清水交差点を左折）効果により、実際にはあまり利用されない経路になるものと考えている。

また、本事業の来客ピーク期間は、オープン時の2週間程度を想定している。その後はセールスの告知として1~2回/月程度、チラシ等で広告するが、オープン時のような来客を見込めるイベントはない。また、基本的に駐車場が満車になるようなこともない。比較的来客数が増える時期は、土・日、祝日や年末の時期（ピークの時間帯は、昼前と午後2~3時頃）であるが、学校等は休みの期間である。

したがって、上述した朝の時間帯（特に通学時間帯）に出入口に誘導員を配置する対策により、通学児童への安全対策は対応できるものと考えている。なお、店舗内において、来客者に周辺に通学路があることを告知する計画としている。

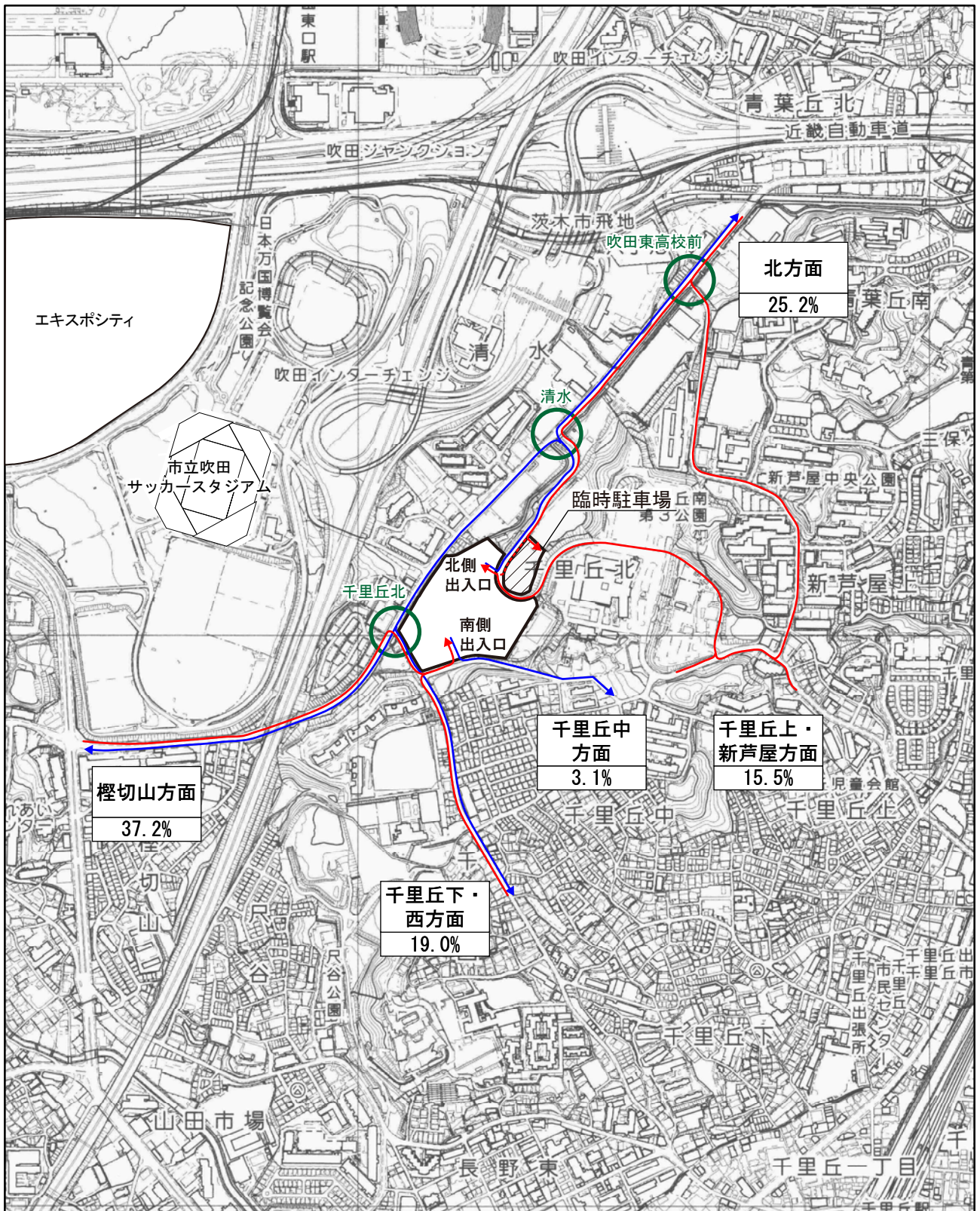
(ウ) 駐車場計画

本事業では、事業計画地内の駐車場が不足することがないように、約540台の駐車場を事業計画地内に設ける計画としている。また、上述したように、オープン当初は臨時駐車場を設ける計画としている。

なお、市立吹田サッカースタジアムの試合日の取組として、課金システムを導入する計画としており、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する。

(エ) 渋滞情報の周知

万博記念公園イベント時やエキスポシティにおける集客日、市立吹田サッカースタジアムの試合前後などにおいては、館内放送などによる渋滞状況の周知を行うなど、渋滞時の集中的な出庫を避けるための方策を実施する計画としている。



凡例

事業計画地

来店経路

退店経路

※ 枠内の数値は、方面別の来店車両の比率。

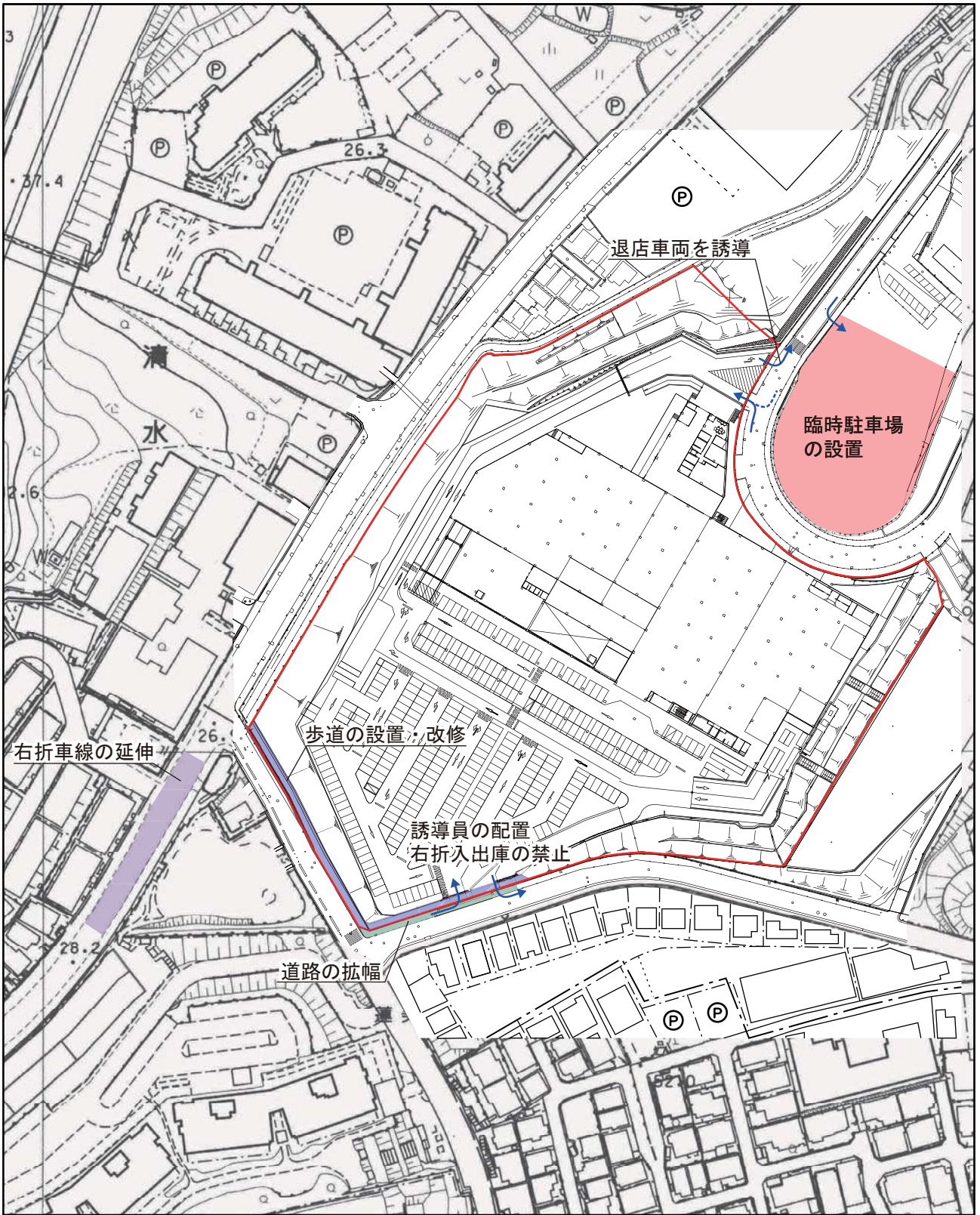


Scale 1:10,000

0 100 200 300 400 500m



図3.3-7 自動車動線計画図



凡 例

 事業計画地



Scale 1:2,000

0 20 40 60 80 100m



図3.3-8 交通対策

オ 供給施設計画

(ア) 給水計画

給水は、吹田市水道事業者から供給を受ける計画である。

(イ) ガス・電気供給計画

ガス、電気は、それぞれ大阪ガス株式会社及び関西電力株式会社から供給を受ける計画である。

カ 排水施設計画

汚水と雨水を別々の管渠系統にて分流式で排除し、汚水は公共下水道へ、雨水は公共用水域である薄谷水路に放流する計画である。

キ 廃棄物処理計画

工事に発生する廃棄物は、産業廃棄物処理業の許可を有する処理業者に委託し、適正に処理する計画である。なお、下記の取組を実施し、工事に発生する廃棄物の発生を可能な限り削減する計画としている。

- ・発生抑制・減量化・再資源化について適正な措置を講じる。
- ・資材の搬入に当たって、無梱包搬入を推進する。
- ・再利用や再資源化に配慮した建設資材を選定する。
- ・建物基礎レベルを調整するとともに、掘削土については、場内での埋め戻し土としてできる限り利用し、残土の発生抑制を図る。

供用開始後の廃棄物は、可能な限り削減・リサイクルに努めていくものとし、事業系一般廃棄物は、吹田市分別収集計画にしたがい、可燃ごみ、不燃ごみ及び資源ごみに分別し、吹田市の一般廃棄物収集運搬委託業者に収集運搬を委託する。産業廃棄物は、産業廃棄物処理業の許可を有する処理業者に委託し、適正に処理する計画である。なお、下記の取組を実施し、供用後に発生する廃棄物の発生を可能な限り削減する計画としている。

- ・店舗、廃棄物保管庫内において廃棄物の分別を徹底する。
- ・資源回収ボックスを設置し、乾電池、蛍光管、電球、レジ袋等を回収し、処理業者を通じて資源循環に役立てる。
- ・バッテリー、ガステーブル、自転車等において、新規購入の際に不要となった物は、お買上げ台数に応じて無料で引取を行い、資源の有効活用を図る。
- ・古紙リサイクルステーションを設置し、重量に応じてクーポン券を配布するなどの取組を通じて、地域住民に廃棄物の発生抑制や分別排出についての啓発を行う。

(5) 工事計画

ア 準備工事

(ア) 仮設工事施工概要

a 安全対策工及び公害防止施設工

工事の施工に先立ち、事業計画地の境界周辺で必要と思われる箇所には、防災柵（鋼板フェンス）または立入防止柵（ネットフェンス）を設置し、工事関係者以外の立入りを防止する。また、建設地の周囲に仮囲い鋼板を設置し、必要に応じて防音パネルや防音シート等の設置を検討する。さらに、必要に応じて場内を散水車で散水し、粉じんの飛散を防止する。その他、搬出車両が一般道を汚さないよう敷地内にタイヤ洗浄設備を設け、タイヤに付着した泥を落とすこととする。

b 工事用車両進入設備、仮設道路

工事用車両の通行のため、必要場所に仮設道路を設置する。
工事用車両の走行経路は、図 3.3-9 に示すとおりである。

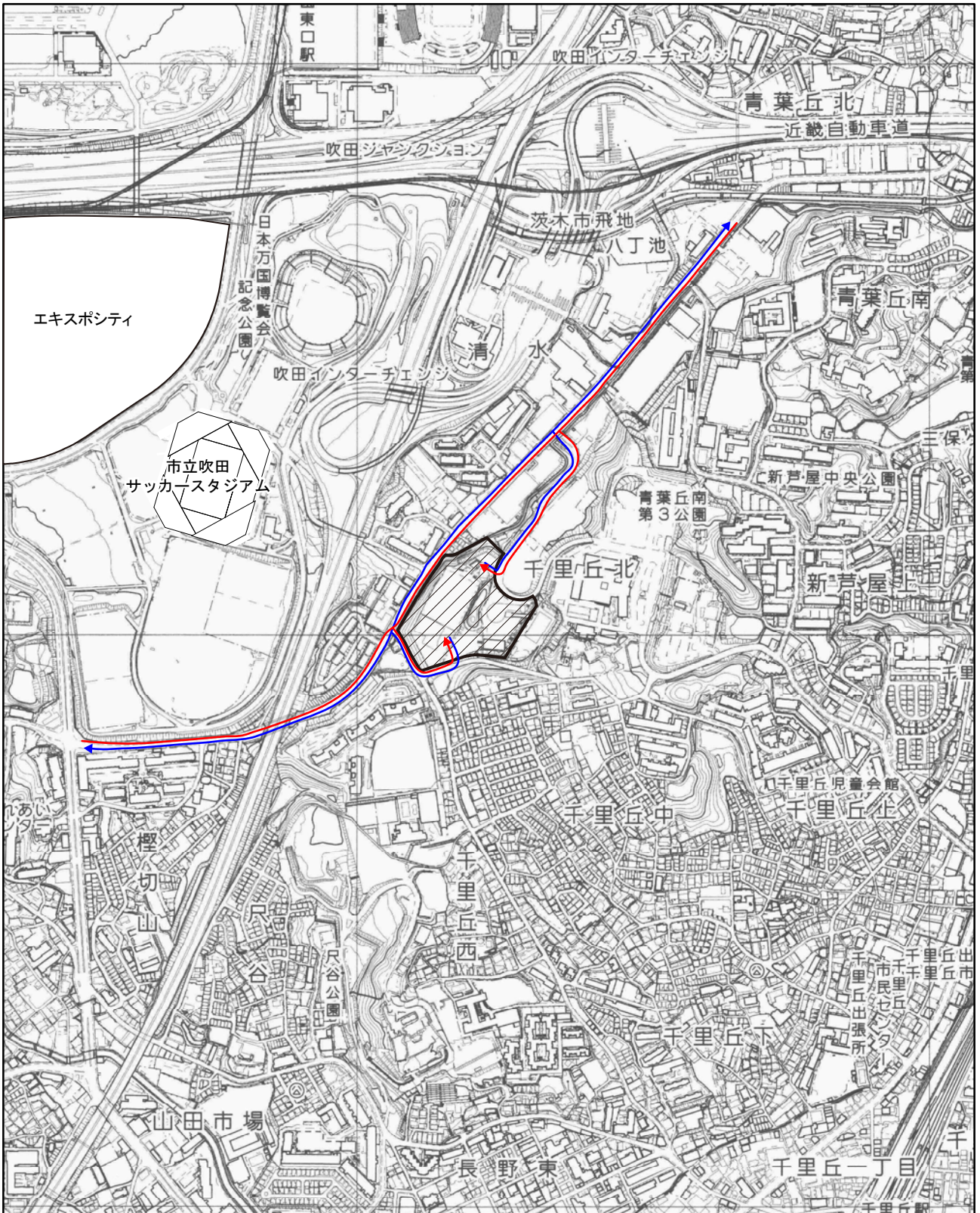
c 防災工事（降雨対策）

土工事により周辺地域へ影響を及ぼす恐れのある場所には土留板、土のう、素堀側溝等を設け、防災を図る。



また、仮設沈砂池を設け工事中の雨水排水の放出先への流出量を調節するとともに、沈砂機能をもたせることによって濁水が流出することを防止する。

(イ) 既存樹木等撤去工事施工概要

土木造成工事及び建築工事に先立ち、一部の既存樹木について、伐採・伐根、掘取を行う。



凡 例

-  事業計画地
-  入場経路
-  退場経路



Scale 1:10,000

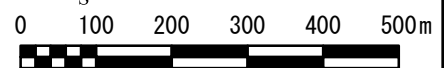


図3.3-9 工事用車両の走行経路

イ 土木造成工事

(ア) 仮設工事施工概要

仮設工事は、準備工事に準ずるものとする。

(イ) 造成工事施工概要

造成計画は、表 3.3-4、図 3.3-10 及び図 3.3-11 に示すとおりである。

土工事は、バックホウ、ダンプトラック等の組み合わせで行い、盛土部分の締め固めにあたっては、十分な転圧を行う。

また、事業計画地内で切土・盛土の調整を行い、可能な限り土の搬入・搬出が発生しないよう努める。

表 3.3-4 造成区分内訳表

	土工量 (m ³)
切土	約 12,500
盛土	約 12,500
計	±0

(ウ) 排水管渠工事施工概要

盛土部分については地盤の安定後、切土部分については道路盤を形成した後にバックホウまたは人力により掘削を行い、雨水管と污水管及びマンホールを埋設する。

(エ) 道路工事施工概要

下層路盤を入れてから L 字型側溝等の構造物の施工を行う。その後、上層路盤を入れてアスファルトコンクリートの舗装を行う。

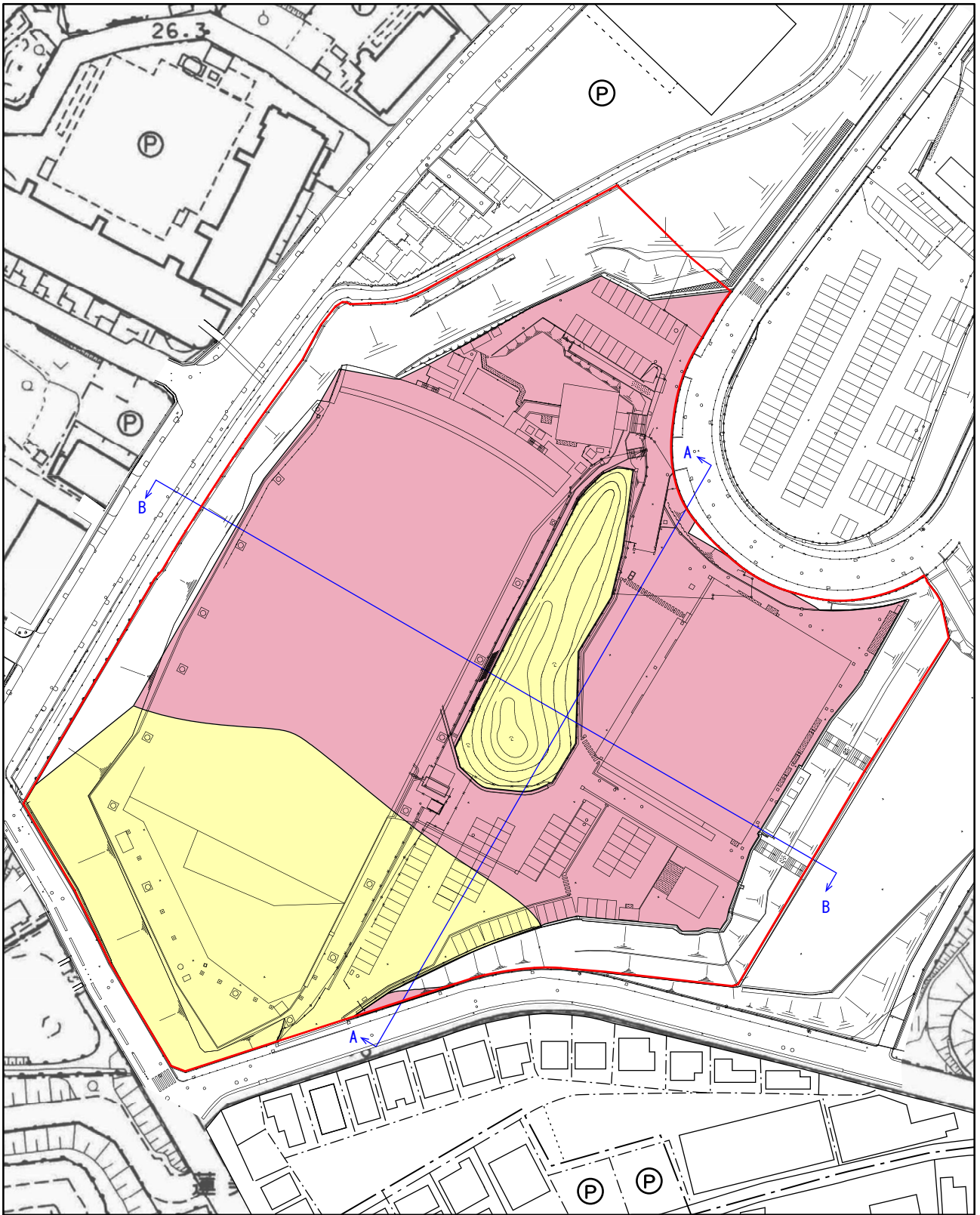
ウ 建築工事

(ア) 仮設工事施工概要



仮設工事は、準備工事に準ずるものとする。

(イ) 建築工事施工概要

建築工事は、準備工事→基礎杭工事→掘削工事→躯体工事→仕上工事→外構工事、の順に行うこととなる。



凡例

-  事業計画地
-  切土
-  盛土

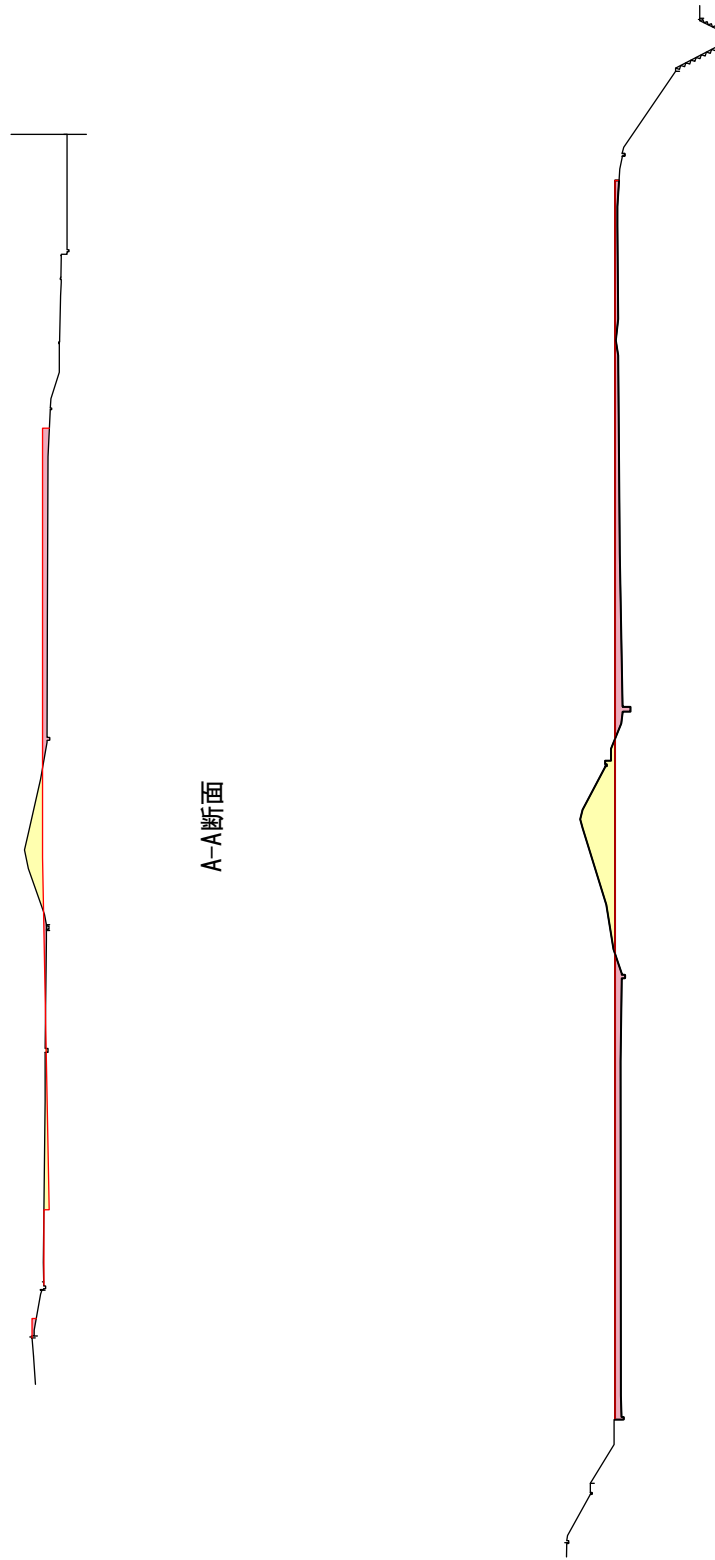


Scale 1:1,500

0 20 40 60 80m



図3.3-10 造成計画平面図



A-A断面

B-B断面

图3.3-11 造成計画断面图

エ 工事工程

工事工程は、表 3.3-5 に示すとおりである。

開店準備含め、全体で約 11 ヶ月を予定している。

表 3.3-5 工事工程

	1ヶ月目	2ヶ月目	3ヶ月目	4ヶ月目	5ヶ月目	6ヶ月目	7ヶ月目	8ヶ月目	9ヶ月目	10ヶ月目	11ヶ月目	12ヶ月目
準備工事	■											
土木造成工事		■	■	■	■	■	■	■	■			
建築工事			■	■	■	■	■	■	■			
開店準備										■	■	■

(6) 環境影響要因の概要

本事業の実施により、環境影響を及ぼす要因となる行為等（環境影響要因）としては、以下に示す事項が考えられる。

ア 工事

- ・ 建設機械の稼働（準備工事、土木造成工事、建築工事に伴う建設機械の稼働）
- ・ 工事用車両の走行（資材運搬や工事関係者の車両の走行）
- ・ 工事の影響（工事の実施による廃棄物、悪臭、濁水等の発生）

イ 存在

- ・ 緑の回復育成（既存の緑地の消失、新たな緑地の整備）
- ・ 建築物等の存在（新たな建築物等の出現）

ウ 供用

- ・ 施設の供用（物販店舗の供用、施設の供用に伴う設備の稼働、廃棄物、悪臭等の発生）
- ・ 冷暖房施設の稼働
- ・ 駐車場の利用（事業計画地内における来店・退店車両や荷物運搬車両及び廃棄物収集車両の走行）
- ・ 施設関連車両の走行（事業計画地外における来店・退店車両や荷物運搬車両及び廃棄物収集車両の走行）
- ・ 歩行者の往来（利用客の往来）

(7) 事業計画の複数案の検討経緯

ア 市道中央環状山田東線からのアプローチの検討経緯

本事業計画の検討にあたっては、交通混雑に関する観点において、主要経路である市道中央環状山田東線（あおば通り）の現況交通流に対して、来店・退店車両による負荷を低減するため、スムーズに走行できる流出入経路の確保が重要であると考へた。そのため、市道中央環状山田東線から直接、事業計画地にアプローチできる経路を想定していた。

しかし、市道中央環状山田東線と事業計画地内地盤高の高低差が約 10m 程度あり、事業計画地を見上げるかたちで急な斜面となっている。そのため、当該案を実現するためには、斜面を大きく掘削する必要が生じ、大量の建設残土の発生が想定された。事業全体でみると、供用後の交通混雑に対する対策はもちろんであるが、工事中の対策も同様に重要であるため、造成計画上で可能な限り土量バランスの確保に努め、事業計画地外の工事用車両の走行台数を抜本的に低減することを考へた。

以上の検討経緯を踏まえ、本事業では、地形的な高低差は残存させ、既存の道路を走行経路とする現計画を提案するに至った。

イ 建物・駐車場配置の比較検討経緯

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、これに地形的な条件や周辺住居等への配慮事項を踏まえて計画することとなる。本計画における建物及び駐車場の配置や向きの設定にあたっては、表 3.3-6 に示すとおり 3 案（南北軸東寄せ案、南北軸西寄せ案、東西軸北寄せ案）について比較・検討を行った。その結果、本計画における配置（東西軸北寄せ案）が、北側出入口付近に平面駐車場を確保することはできないが、店舗形状を整形な形状で確保することができ、また南東側戸建住宅から離れた建物配置となるなど、総合的に優れた案であると判断した。

表 3.3-6 (1) 建物・駐車場配置の比較検討

		南北軸東寄せ案	南北軸西寄せ案	東西軸北寄せ案
店舗配置基本方針	①店舗形状は、間口ができるだけ大きく、奥行きが短い建物が望ましい	△ 一部雁行した形状となり、店舗内商品のゾーニング（お客様目線での商品の陳列のことであり、売上に直結する影響がある）が煩雑になる。	× 雁行した形状となり、店舗内商品のゾーニング（お客様目線での商品の陳列のことであり、売上に直結する影響がある）が煩雑になる。	○ 整形な形状で確保することができ、店舗内商品のゾーニング（お客様目線での商品の陳列のことであり、売上に直結する影響がある）を考慮した建物形状にできる。
	②ホームセンターの性質上、車利用のお客様が多く、店舗前平面駐車場（300台程度）の確保を第一優先とする	× 3方向に分散した配置となり、集約管理が困難となる。店舗前駐車場が200台強しか確保できない。	○ 1方向にまとめて確保することができ、集約管理が可能である。店舗前駐車場が300台程度確保でき、平面駐車場として見通しが良い。	○ 1方向にまとめて確保することができ、集約管理が可能である。店舗前駐車場が300台程度確保でき、平面駐車場として見通しが良い。
	③お客様の利便性向上を目指し、屋根付き駐車場（100台程度）を設ける	○ 108台が確保できる。	△ 84台が確保できるが、希望する台数に満たない。	○ 116台が確保できる。
	④車両誘導として、屋根付き駐車場→平面駐車場→屋上駐車場→臨時駐車場の順にスムーズに誘導できるルートを確認する	× 平面駐車場が3方向に分散した配置となり、スムーズな誘導ルートを確認できない。	○ スムーズな誘導ルートを確認できる。	○ スムーズな誘導ルートを確認できる。
	⑤車両の入出庫に関する近隣への影響及び場内混雑を回避できる計画が望ましく、引込み導線が長く確保できる場合は積極的に導入する	× 北側出入口からの十分な引込み導線が確保できない。（南側出入口については、出入口前面道路を拡幅し、引込み導線を確保する計画としている。）	○ 北側出入口からの十分な引込み導線が確保できる。（南側出入口については、出入口前面道路を拡幅し、引込み導線を確保する計画としている。）	○ 北側出入口からの十分な引込み導線が確保できる。（南側出入口については、出入口前面道路を拡幅し、引込み導線を確保する計画としている。）
周辺住居等への配慮	南側出入口前面道路沿道の戸建住宅からの見え掛かりに配慮する	× 南東側戸建住宅に近接した配置となり、特にアングル1及び2において圧迫感がある。	× 南東側戸建住宅に近接した配置となり、特にアングル1及び2において圧迫感がある。	○ 南東側戸建住宅から離れた配置となる。
	バックヤードの配置を周辺住居等から離れた配置とする	× 南東側戸建住宅に近接した配置となる。また、搬入車両出入口が北側前面道路カーブ中間となり、安全面から警察より不可との指導を受けている。	○ 南東側戸建住宅から離れた配置となる。	○ 南東側戸建住宅から離れた配置となる。
	北側出入口側にできるだけ駐車場を配置し、北側出入口における入出庫の利便性を向上させる	○ 北側出入口付近に、ある程度まとまった駐車場が確保できる。	× 北側出入口付近に、駐車場が確保できない。	× 北側出入口付近に、駐車場が確保できない。
総合評価		×	×	○

表 3.3-6 (2) 建物・駐車場配置の比較検討

	南北軸東寄せ案	南北軸西寄せ案	東西軸北寄せ案
アングル 1			
アングル 2			
アングル 3			