

平成30(2018)年7月12日

滋賀県知事 あて

大和リース株式会社
 代表取締役 森田 俊作
 大阪府中央区農人橋二丁目1番36号

大規模小売店舗の立地に関する事前協議および地域貢献に関するガイドライン 2(2)の規定に基づき、下記のとおり提出します。

記

1 店舗の概要										
店舗名称	(仮称)大津びわこ競輪場跡地商業施設									
所在地	滋賀県大津市二本松字立原48番1ほか11筆									
敷地面積	64,793㎡	店舗面積 12,894㎡								
駐車場台数	850台(来客用)(予定)									
建築着工予定日	平成31(2019)年3月	開店予定日	平成31年(2019)年11月							
開店時間	午前7時00分 (一部午前0時)	閉店時間	午後11時00分 (一部翌午前0時)							
核店舗の名称	未定	核店舗の業態	食品スーパー、住生活品							
物販サービス以外のサービス店舗										
名称	未定									
業態	飲食店、サービス等	店舗面積	2,832㎡							
2 周辺交差点の交通量予測										
交差点A(柳が崎交差点)	平日	流入方向	南行き		東行き		北行き		西行き	
		開店前	車線	直左	右折	左折	直右	直左	右折	直左右
			交通容量比	0.433	0.188	0.163	0.352	0.470	0.012	0.103
			需要率	0.399(17時台)						
		開店後	車線	直左	右折	左折	直右	直左	右折	直左右
			交通容量比	0.433	0.664	0.163	0.809	0.556	0.012	0.103
	需要率		0.565(17時台)							
	休日	流入方向	南行き		東行き		北行き		西行き	
		開店前	車線	直左	右折	左折	直右	直左	右折	直左右
			交通容量比	0.422	0.204	0.143	0.491	0.422	0.029	0.091
			需要率	0.417(14時台)						
		開店後	車線	直左	右折	左折	直右	直左	右折	直左右
交通容量比			0.422	0.247	0.143	0.949	0.508	0.029	0.091	
需要率	0.583(14時台)									
需要率：単位時間内に交差点が信号で処理できる交通量に対して、実際に流入する交通量の比率を示す。 交通容量比率：単位時間内に交差点の各流入部における可能交通量に対して、実際に流入する交通量の比率を示す。										

2 周辺交差点の交通量予測

交差点B(一本松交差点)	平日	流入方向	南行き		東行き		北行き		西行き		
		開店前	車線	直左	右折	直左	右折	直左	右折	直左	右折
			交通容量比	0.556	0.227	0.239	0.119	0.637	0.142	0.253	0.082
	需要率		0.342 (17時台)								
	開店後	車線	直左	右折	直左	右折	直左	右折	直左	右折	
		交通容量比	0.687	0.536	0.321	0.119	0.637	0.447	0.253	0.095	
		需要率	0.396 (17時台)								
	休日	流入方向	南行き		東行き		北行き		西行き		
		開店前	車線	直左	右折	直左	右折	直左	右折	直左	右折
			交通容量比	0.799	0.155	0.233	0.105	0.488	0.185	0.307	0.087
	需要率		0.403 (11時台)								
	開店後	車線	直左	右折	直左	右折	直左	右折	直左	右折	
		交通容量比	0.944	0.430	0.313	0.105	0.488	0.610	0.307	0.099	
		需要率	0.446 (11時台)								
<p>需要率：単位時間内に交差点が信号で処理できる交通量に対して、実際に流入する交通量の比率を示す。 交通容量比率：単位時間内に交差点の各流入部における可能交通量に対して、実際に流入する交通量の比率を示す。</p>											
<p>(評価)</p> <p>すべての交差点において、開店後の需要率は0.9、各車線における交通容量比は1.0を下回ることから、交差点処理は可能であると考えます。</p> <p>開店時や繁忙時など混雑が予想される場合は、状況に応じて交通整理員による誘導や案内を行い、交通の安全と円滑な誘導に努めます。</p> <p>また開店後、当該店舗の来店車両に起因して交通混雑や、その他安全上の問題が生じた場合には、道路管理者や交通管理者等の関係者と協議のうえ、適切な対策を講じます。</p>											
3 スケジュール (必用な法的手続き)		開発許可申請 平成30(2018)年10月 頃				建築確認申請 平成31年(2019)年1月 頃					
		その他() 月 頃									

《添付書類》

- 図面 1 広域見取図
- 図面 2 周辺見取図
- 図面 3 建物配置図及び各階平面図
- 図面 4 来退店経路図
- 別添 必要な駐車台数等の算出根拠
- 別添 交通検討資料

【必要な駐車台数等の算出根拠】

商業施設

大規模小売店舗立地法指針による必要駐車台数計算式

ア 小売店舗の必要駐車台数

事項等		各事項算出のための計算式等
地区の区分	商業地区	商業地域
S : 店舗面積	12.894 千㎡	
A : 日来店客数原単位	950 人/千㎡	S 5
B : ピーク率	14.4%	
L : 駅からの距離	780m	JR 湖西線 大津京駅
C : 自動車分担率	60.0%	商業地区 人口 34.2 万人 L 300 より
D : 平均乗車人員	2.14 人/台	1.5+0.05 × S より
E : 平均駐車時間係数	1.513	(65 + 2 × S) ÷ 60
必要駐車台数	748 台	A × S × B × C ÷ D × E
参考: ピーク時間来店台数	495 台	A × S × B × C ÷ D

イ 併設施設（利用者層が同一）と駐車場を共用する場合で、併設施設の面積の割合が小売店舗面積の 2 割以上の場合における併設施設を含めた必要台数

事項等		各事項算出のための計算式等
s : 併設施設面積	2.832 千㎡	
X : 併設施設の割合	22.0%	= s ÷ S
Y : 比率	1.020	0.010 × X + 0.80
併設施設を含む必要駐車台数	763 台	A × S × B × C ÷ D × E × Y
参考: 併設施設を含むピーク時間来店台数	504 台	A × S × B × C ÷ D × Y

ウ 交通検討にあたっての来店台数の設定

交通検討にあたっては、大規模小売店舗立地法指針による必要駐車台数に基づく併設施設を含むピーク時間来店台数 504 台を基本とするものの、指針必要台数 763 台と実際に設置計画する来客用駐車場台数 850 台の比率（1.114 = 850/763）を割増係数として指針来店台数に乗じることにより、安全側の設定（561 台/時）としました。

公園施設

当該計画区域内で計画の公園施設の整備方針及び必要駐車場台数については次のとおり設定します。

なお、商業施設と一体となった公園であり、商業施設来客者の利用も一定想定するものですが、商業施設と公園の駐車場はそれぞれ確保するとともに、異なる駐車サービスとすることで相互に干渉することのないよう運用する計画です。

1. 公園の整備方針・利用想定

本公園は、計画地周辺に居住する方の利用に供することを目的とする近隣公園として整備する計画です。

2. 整備仕様

本公園は、芝・植栽による緑地及び園路が基本の整備であり、サッカー等競技可能なグラウンドの整備は行いません。

3. 駐車需要予測

当該公園の駐車需要は、「平成 26 年度 都市公園利用実態調査 報告書」（平成 27 年 3 月 国土交通省都市局公園緑地・景観課）に基づき設定しました。

最大時在園者数

調査報告書に基づく近隣公園の最大時在園者数は、休日の 88 人/ha1.5ha となる。当該公園の利用可能面積を 1.5ha として算定する。

$$\begin{aligned} \text{（最大時在園者数）} &= 88 \text{ 人/ha} \times 1.5\text{ha} \\ &= \underline{132 \text{ 人}} \end{aligned}$$

交通手段別在園者

近隣公園の交通手段は調査報告書によると、自家用車利用の来園者は 24.7%である。

$$\begin{aligned} \text{（最大時在園者のうち自家用車利用者）} & \\ &= 132 \text{ 人} \times 24.7\% \\ &= 32.60 \text{ 人} \\ &= \underline{33 \text{ 人}} \end{aligned}$$

必要駐車台数の算定

調査報告書によると、来園グループ構成は 1 人 33.7%、その他（友人・知人、カップル、家族など）66.3%であり、その他を 2 人として平均すると 1.7 人/組となる。自家用車を相乗りする場合を想定し 1.7 人/台での来園とする。

$$\begin{aligned} \text{（必要駐車台数）} &= 33 \text{ 人} \times 1.7 \text{ 人/台} \\ &= \underline{19 \text{ 台}} < 20 \text{ 台（公園用駐車場）} \end{aligned}$$

その他

イベント等の開催も想定するものですが、多客時において駐車場が不足するまたは不足が予測される場合には、東側県道対側にある柳が崎湖畔公園駐車場（市営 収容台数約 150 台）（図面 2、参照）を利用案内します。