

## 平成19年度第2回大規模小売店舗立地審議会議事概要

- 日時：平成19年8月20日（月） 午後2時～午後4時30分  
場所：コラボしが213階中会議室1  
議題：1 大規模小売店舗立地法に基づく届出に係る審議について  
（1）「堅田プライスプラザ」の変更届出に係る審議  
（2）「(仮称)甲賀水口複合商業施設」の新設届出に係る審議  
（3）「(仮称)マックスバリュ駒井沢店」の新設届出に係る審議  
（4）「(仮称)ニトリ草津栗東店」の新設届出に係る審議  
2 報告  
（1）滋賀県大規模小売店舗立地審議会運営規定第6条に基づく特別の手続きにより審議会の議決を経ない届出について  
（2）その他（前回の審議会の答申および県の意見について）

出席委員：松井委員、三代澤委員、平柿委員、尾賀委員、沼井委員  
そのほか来田村委員、中本委員、辻委員より文書による意見陳述があり、出席があったものとしてカウントした。

県出席者：和田商工観光労働部次長、村井参事、江村副参事、陌間副主幹、阿部主任主事

### 〔議事概要〕

和田商工観光労働部次長あいさつ

議題1 大規模小売店舗立地法に基づく届出に係る審議について  
「堅田プライスプラザ」の変更届出含む4件について事務局資料に基づき説明

#### （1）「堅田プライスプラザ」の変更届出について

- ・建物設置者 株式会社泰明ハウジングが届出資料に基づき説明（主な説明内容は下記の通り）
  - ・大津市からの意見に関して、朝9時から夜10時まで、建物内の管理事務所に管理人を常駐させ、店舗敷地内の見回り、管理をさせている。その中で、周辺のゴミの清掃、青少年への声掛け、周辺へご迷惑をお掛けしていないか等、見回りを行っている。また、苦情がある場合も管理事務所から泰明ハウジングに連絡を入れるような体制を取っている。
  - ・現在は全く苦情というものをそちらの方に頂いていないが、今後、そういった問題が起こった場合は、地元とも協議協調して誠意を持って迅速に対応していこうと考えている。
  - ・この建物は泰明ハウジングが購入したものであるが、前所有者から協定書という書面は引き継がれておらず、事実確認できていない。自治会には、その旨、4月10日に書面にて返送させて頂いているが、その後、先方から連絡を頂いていないので、内容を確認できていないという状況。現在も引き続き自治会長のところに連絡は取っており、引き続き対応中。
  - ・テナントである宝島について、午前4～5時に家具の積み下ろし等で騒がしいという意見について、テナントの方にも確認したが、少なくとも泰明ハウジングがプライスプラザを所有するようになってからは、早朝の搬入は行っていないということだった。正直なところ、

いつの時点で搬入を行っていたかは明確にはなっていない。ただし、今回、大店立地法の荷さばきの時間も届出をさせて頂いているし、改めてテナントには荷さばき時間を厳守して、早朝の搬入とかでご迷惑をお掛けすることがないように指導徹底はしている。

- ・現状、荷さばき可能時間が6～22時だが、基本にご迷惑をおかけしたくないということもあり、搬入の方は全て営業時間内。大体、10時から18～19時くらいには全ての搬入が終わるという体制をとっている。特に交通渋滞や棚卸等がある場合に若干ずれがあるが、基本的には極力明るいうちに搬入を終わらせてしまう対応をさせて頂いている。
- ・営業時間終了後の駐車場に関して、「若者の溜まり場となるおそれがあることから、チェーン等により入れないようにしてほしい。また、深夜24時までの営業については青少年の健全育成の面から憂慮している。」という意見について、以前だが深夜に屋上の駐車場に若者がたむろしたということはあった。それ以来、屋上駐車場は夜間閉鎖させて頂いている。閉鎖後は溜まり場になるというようなことはないという状況。今後、溜まり場になるようなことが見られるようであれば、警備員の巡回、敷地周囲の機械警備等、何がしか、対応・対策は検討していきたいと考えている。
- ・駐車場は21:30に閉鎖することになっているが、従業員用の駐車場はどうなっているのかとのことだが、従業員は大体22:00までに退社しており、22:00以降営業しているテナントのブックレット従業員も22:00になったら、車を平面駐車場に下ろして、屋上は一切無人にするという形を取っているのだから、屋上の自動車の従業員も含めて自動車の騒音で隣のマンションにご迷惑をお掛けすることはないと考えている。

会長： ただいまの説明について、何か質問があったらお出し頂きたい。騒音のところが一番大きいと思う。

委員： 屋上の駐車場の件は対応して頂いたということか。早朝の荷さばきだが、現時点では7時以前の作業は行われていないと考えてもよいか。6時以前というと、一応、騒音予測上、「夜間」に入るが、6時から7時までの間は、まだ寝ておられる方が多い時間帯。

設置者： 7時以前は、極力避けてはいきたいとは考えているが、その時の交通渋滞や搬入物が多い場合、多少、ずれ込むことはあると思う。全く0にするかということまでは何とも言えないが、極力避けてはいきたいと考えている。

委員： 7時以前だと懸念されている睡眠妨害の起こる可能性がかなり高くなる。荷さばき施設からマンション居室まで障害物が全くないような状況になるので、万一、そのようなことがあった場合にすぐ苦情等に対応されるような形にしておく方がよいのではないか。

設置者： その辺は住民の方とも協調して上手にやっていけるようにしていきたいと考えている。

会長： ほかに。

委員： 大津市の意見において、地元との協定書というものが出てくるが、これを地元の誰かが持つておられるとか、地元の自治会で持つておられるとかで、内容を把握されている方はいないのか。

設置者： おそらく建築当時の協定書ではないかと想像している。現物はこの隣接のマンションの自治会長さんがお持ちということで、先にご説明させて頂いた通り、電話や FAX、手紙を入れさせてもらって、当方の連絡先も書かせてもらっているが、返事が頂けていない状況。連絡さえ付けられれば、協定書を手に入れて、どのようなものなのかまず確認させて頂きたいと思っている。

委員： 今のところは、現物なり写しなりは見ておられないということか。

設置者： はい。

委員： 誰と誰との間で交わされたものかもまだ把握できていない。

設置者： 推測で申し上げるべきではないと思うが、前所有者とこのマンションの自治会さんとの間で交わされている模様。

委員： 御社が前所有者から取得したのはいつ頃か。

設置者： 一昨年9月26日。我々になってから2年弱。

委員： この店舗の新設をされたのは、その頃か。

設置者： 旧大店法での届出。約10年前の建築物なので。

会長： よろしいか。

委員： テナントの決まっていないところがいくつかあると思うが、決まりそうな感じがあれば教えて頂きたい。

設置者： 特に予定はない。

会長： 大津市からの意見には、テナントの宝島が4時5時台に家具の積み下ろしでうるさいとある。少なくとも御社になってからは、そのようなことはないらしいが、それはどういうことなのか。管理体制なり整備されているのか、厳しく徹底されているのか、何かあるのではないかと思うが。

委員： 2月頃だったか、今回の時間延長に関わる届出説明会の折に住民の方からそのような話があったということで、ゴールデンウィーク後に、宝島の方に「こういったお話が近所からあったがどうか。もしもそういう状況があるならば、改善して頂かないと困る。」と、出向いてお願いに上がって、その時に先方が仰るには、「今はそんなことはしていない。ちょっと前の話しではないか。」と。先ほどの話しにあったように、「交通渋滞やトラックが早く着きすぎてということは、ひょっとしたら過去にあったかもしれない。それでご迷惑をお掛けしていたら申し訳ない。」というようなお話しを社長から直々に頂戴して、今回、このような形で報告させて頂いているという状況。

会長： 今はなくても、以前にはあったと。交通渋滞なり、交通の都合上、トラックが早く着きすぎ

て、4時台5時台に搬入してしまうというのであれば、今後もありうるのではないか。

設置者： いえ、今後はないようにということで、今回、改めてお願いに行っている。

会長： 今後、もしそのようなことがありそうであれば、その辺の指導は行うのか。

設置者： 当然、そのような指導はさせて頂く。

委員： 地域住民等の意見提出なしということで、先ほど仰ったように自治会長さんの方に頻繁にコンタクトを取るとされている様だが、自治会というのは、そのマンションの自治会なのか。そのマンション住民へのコンタクトは、あくまで自治会長だけを窓口になっているのか。直接、住民の方々に、御意見、御要望があれば何うという形は取っておられないのか。

設置者： それはさせて頂いてない。今回の届出説明会に、自治会長直々にいらっしゃって、返答はどのような形で行うかというような話しが出た際、窓口は会長さんの方でされるということだったので、引き続き自治会長とお話しさせて頂こうという流れ。

設置者： 代表としてお見えになったものなので。

委員： それ以外に、仰っていたように意見は全然出ていないのか。要するに苦情、クレーム。

設置者： そうですね。

## (2) 「(仮称)甲賀水口複合商業施設」の新設届出について

- ・建物設置者 三菱UFJリース株式会社、株式会社オート・ハンズが届出資料に基づき説明(主な説明内容は下記の通り)
  - ・店舗は甲賀市水口町北脇。周辺は、南側に国道1号、西側に市道、北側に農地および一部住居、東側も農地となっている。用途は工業地域および準工業地域。
  - ・各出入口での右折入庫、右折出庫を禁止することで、周辺での円滑な交通を確保する。
  - ・交通整理員を駐車場出入口に適宜配置し、施設周辺の歩行者や自転車に通行を優先するとともに、安全性を確保する様、努力する。
  - ・設備については低騒音型の機器を選定する。
  - ・騒音源となる機器類は定期的に点検を行うことで、良好な状態を保つ。
  - ・荷さばき車両、廃棄物収集車両については、空ぶかしの禁止、アイドリングストップ、不必要なクラクションの禁止、ドアの開閉は静かに行う様、関係者に指導し、徹底する。
  - ・21時から翌6時までの間は、荷さばき作業、廃棄物収集作業を行わない。

会長： ただいまの説明を中心に、質問があったら出して頂きたい。ここでは、やっぱり騒音のところがひとつ大きな点ではないかと思う。

委員： ひとつ気になったのは、北側駐車場のすぐ北側に、住居が隣接している点だが、ここの駐車

場も使えるのは 22 時半までか。このアミューズメント施設が何時まで営業されるのか判らないが。

設置者： アミューズメント施設自体は、23 時までの営業を予定している。駐車場が使える時間帯としても、営業終了後 15 分後くらいまで。あと飲食店があるので、その関係で一部出入口の閉鎖時間は遅い。

委員： ここの北側駐車場は 23 時 15 分くらいまで使用される可能性があるということか。

設置者： そうだ。

委員： 隣接している何台分かだけでも、夜間は使いにくいような対策は、お考えではないのか。

設置者： オープン後の状況を見て、騒音について近隣住民の方から相談を受けた場合は、話し合いの場を設け、対策を検討し、良好な環境づくりを進めていきたいと考えている。

委員： それは苦情が出た場合ということか。

設置者： はい。

設置者： 御社の方から、自発的に住民の方に伺われるということは考えてはおられないのか。

設置者： それについては、十分に協議している。了解も頂いている。

委員： もう一点は、荷さばきに関わること。7 時以前について、今のところ、荷さばきは行わないと考えていいのかどうか。

設置者： 6 時から 21 時としている理由としては、基本的には荷さばき車両は 7 時以降に来店するという形だが、早く着く場合があるので、その時のことを考えて、6 時以降とさせて頂いている。

委員： ということは、その時間帯に荷さばきが始まる可能性はあるのか。

設置者： 7 時前に始まる可能性はある。

委員： 騒音レベル自体は、極めて高いレベルというところまでは行かないかもしれないが、荷さばき車両が通るルートは店舗北側の車路になるかと思う。北側の住居は、店舗ができるまで大型車が近隣を通過することがないようなところ。7 時以前だと、この住居の方が就寝中である可能性は非常に高いので、その時間帯に荷さばきが入るようなことになると、睡眠妨害みたいなものが起こっても全然不思議のないようなレベルになる。その点では 7 時以前での荷さばきについては、単に車が早く着きすぎたからやっていいというようなものではなく、できるだけ 7 時以降になるまで、どこかで待っててもらうなど、そのような対策をされた方がいいような気がするのだがいかがか。

設置者： わかった。そのように検討させて頂いて、できるだけ 7 時以降作業を行うようにしたい。

委員： 多分、住民さんとそのあたりを対話というか、相談されることが一番いいことだと思う。

設置者： はい。

委員： 私の方からは以上。

会長： ほかに。

委員： 交通予測について、来退店経路の図面がある。先ほど説明の中で左折入庫を徹底したいという話を伺ったが、国道1号の東側から来た車がどのように入庫するかが書いていない。どのように考えて頂いているのか。

設置者： 東側の方については、西名坂交差点を右折して北上し、施設の北側を回り込んで南下して左折で入って頂くと、このように計画している。

委員： なるほど。店舗北側を回って頂くということか。

設置者： これしかない。

委員： お客さんにこのような経路を徹底する方法としては、どのようなことを考えているのか。

設置者： まずはオープン時に、販促用ちらしに来退店経路を記載して配布したいと考えている。

委員： 看板等も考えておられるのか。

設置者： 看板の設置も考えている。

委員： 交差点の手前とか、そのようなところとか。

設置者： そのようなものは、今のところはない。

委員： 西名坂交差点と、もう一本は北脇交差点か。そこから南に下りて。

設置者： 下りて頂いて。

委員： 店舗南側をぐるっと回って頂くと。

設置者： はい。

委員： オープン時のちらしだけだと一時的なものでしかない。このような経路にして頂くなら、オープン時だけでなく、看板とかもう少し恒常的なことを考えて頂いたらどうかという感じがする。

設置者： わかりました。はい。

会長： ほかに。いかがか。

委員： 何店かお店が入っていると思う。22時まで営業するのは、アミューズメント施設だけか。

設置者： この施設のうち、物販以外でということか。

委員： ええ。

設置者：一番北側にあるアミューズメントと、それと国道1号側の外食店、そのちょうど東側にあるブルドッグという店。ブルドッグは22時までという前提だが、場合によっては営業時間を短くするなど、オープン後の状況で変わってくる。

委員： 駐車場の中のことなので、ちょっと生活環境とは違う話だが、例えばオートバックスに行くお客さんと、西松屋に行くお子さん連れとの、駐車場内での事故というのが、結構心配されるかと思う。今、計画を見ていると、交通整理員が、敷地の出入口ではきちり対応されるかと思うが、入庫した後について様子を見て危ないようであれば、そのような人員について配慮されたほうがいいかと思う。事故が起ってしまうと、どうしようもないと思う。

設置者： はい。わかりました。

会長： 発言されたのは、駐車場内部でのことについてか。

委員： はい。

会長： ほかによろしいか。先ほど、荷さばき施設と荷さばき時間の問題について、質問があったが、荷さばき施設から比較的近くにある住民との話し合いみたいなものは行われているのか。

設置者： はい。十分行っている。

会長： これまでにも。

設置者： はい。

会長： 従って、今後もし苦情等があった場合には、それに対応していくということか。

設置者： はい。そのようにさせて頂く。

(3) 「(仮称)マックスバリュ駒井沢店」の新設届出について

- ・建物設置者 滋賀不動産株式会社が届出資料に基づき説明（主な説明内容は下記の通り）
  - ・中央に入口 3、4 が並んでいるが、草津守山線から草津市の市道に属する予定の道路を左折して店舗に入る。出口 2 は草津守山線への左折専用出口。
  - ・栗東志那中線がある出入口 5 では、右折イン・アウトも計画している。
  - ・守山市からの意見について、草津守山線に接続する市道を草津側に持っていき、導入路等を設けるようにという意見を頂いたが、出入口の計画については、開発許可を受ける際、事前に草津市、県南部振興局と協議を重ねた結果なので、この計画で出店させて頂きたいと考えている。
  - ・栗東志那中線の改良に関する意見を頂いたが、平成 20 年度中に改良される計画と聞いており、改良されれば中央にかなり大きなゼブラゾーンができるとともに、駒井沢交差点にも右折レーンが付くので、現在の込み合った状況はかなり改善されるだろうと考えている。
  - ・出店者の配慮として、出入口 5 には、10:00～18:00 の来客の多い時間帯に交通整理員を 2 名常置する。
  - ・草津守山線との市道出入口、出口 2 にも、繁忙時には交通整理員を配置して、円滑な出入を確保する。
  - ・予測地点 A、D に高さ 1.8m の遮音を兼ねた境界フェンスを設けるよう計画していたが、予測地点 A 隣接の住民と協議した結果、目隠しの塀よりもネットフェンスがよいという要望があり、そのように改めた。ただし、ネットフェンスにする代わりに、夜間は予測地点 A 正面の線分 26、28 を通行制限するという事で話し合いができています。
  - ・届出書の予測では、夜間の来店台数が 8 時間で 130 台であり、店舗正面の駐車場で十分足りるため、通行経路によって通行台数を絞っていたが、その部分を改めて予測を行った。その結果、昼間、夜間ともに等価騒音レベルとしては環境基準を下回るだろうという結果になっている。
  - ・予測地点 D の 2 階高さでは夜間最大値の基準を満たせない件について、予測地点付近の住民の方と相談させて頂いた際、敷地境界で 45dB の基準を守ろうとすると高さ 4.5m 以上の塀になるという説明をしたところ、少し高めめの 2.5m 程度の塀にしておいて、後は開店後の状況を見て、必要ならば更に対策をしてほしいという話を承っている。
  - ・予測地点 D 付近は高さ 2～3.5m 程度、そのほか高さ 1.8m の遮光フェンスを中央市道付近まで設置することを計画している。

会長： ただいまの説明について、ご質問があれば出して頂きたいと思う。ここも騒音の問題が一番大きかったと思うので、説明はあったものの何かあれば。

委員： まず、最初に説明のあった予測地点 A に関してだが、仕切りがネットフェンスのみということになる。気になるのは、荷さばき施設のところだが、この A の裏側にあるのか。

設置者： はい。

委員： 荷さばき作業の時間帯は、何時から何時までか。

設置者： 荷さばき作業可能時間帯としては、6 時から 22 時と届出させて頂いている。この届出書に掲載した計画では、一応、7 時以降の搬出入と計画しているが、その件についてはテナントであ



るマックスバリュの方から説明する。

設置者： 当初の計画時点では、7時を計画していた。この店は、一応、24時間営業ということで、当日、新鮮な商品を提供したいので、日配関係の早朝便について6時から搬入させて頂く。近隣の住民、特に店舗裏の住民については、十分、対話対応しながら、今後、運営していくところ。

委員： ここの住居は道路に面している。その場合、寝室は道路の逆側にあることが多い。6時からそのような音が寝室の方に入ってくるということは、多くの場合、経験して初めてわかるということがある。対応されると仰られているので、まあ、大丈夫かと思うが、今のお話だと、ほぼ毎日、6時からというようなことになろうかと思う。そうすると、最悪の場合、ほぼ毎日、6時くらいに起こされるということもありえるので、そのところは慎重にして頂きたい。仕切りがネットフェンスということになると、例えば6時から荷さばきされるようだと困るということになった時の追加の対策としては、ほぼこの荷さばき施設を使わないということしか残されないもので、もし苦情があった場合、対応できるか不安があるが、そのあたりどのようにお考えか。

設置者： 現状では、対話の中で、日照の問題や鬱陶しさと比較してネットフェンスを選択されたのだが、今のお話の荷さばき等、実際、運営してみて分かる面については、防音を重視したネットの張替えといったところも検討には値するかと思う。

委員： 最近だと、例えば、道路では透明なアクリル板を使用しているところもあるので、騒音と日照と両方がうまくいくような対策を検討して頂く必要が出てくるかもしれない。問題の予測地点Dについて、これも住民さんと相談されているということだが、住居のすぐ北側が、駐車場出入口になるかと思う。この出入口の位置をもうちょっと北側の車路に持っていくというようなことは、ご検討されないということか。

設置者： 図面上だと、上の方ということか。

委員： はい。

設置者： 当然、近隣対策ということ視野に入れて、当初その位置で、県南部振興局の方と協議に入ったわけだが、その付近にバス停車帯があり、当初の位置だとそのど真ん中になってしまうので、それを避ける形で西側、図面上で下の方に振った形で協議を終えたということがあった。一応、それに基づいて、隣接民家2件にご説明して、対策についても検討を進めてきたというところ。

委員： 24時間営業ということになると、夜間、22時から6~7時までに、ここを通る車両の数というのは結構な台数になろうかと思う。今、示されている騒音レベルというのは、60dB弱くらいだったかと思うが、このくらいになるともちろん窓を開けていたら目が覚めるというレベルだし、窓を閉めていても家屋によっては目が覚めるというところ。現時点では、色々な状況の中で一番よいということで、低い障壁を仰られているかもしれないが、そのままでは苦情や、場合によっては被害みたいなものにも直結するようなシチュエーションになってしまっているのではないかと思う。対話という形でうまくいけばいいが、場所的に防音壁を建てるのは嫌だし、かといって騒音も嫌というような、対策の施しようがない場所になってしまっているような気がする。これは先ほどと同

じように、仮にそのようなことになった時に対策は可能なのか。

設置者： 予測地点Dに最も近接されている住宅のご主人さんとの対話の中で、当初は1.8mという形で進めさせてもらっていたが、現場の方で、スケールを基に必要とされる4.5m以上での現場立会いをしたところ、先ほど申し上げたように、採光、圧迫感というところから2.5mを選択されたわけだ。実際、ご主人さんとしても営業が始まってみないことには、予測できないということがあり、「一度、2.5mで決めて、それで施工されたからおしまいということではなく、今後も対話に応じて頂く。」というような強い意思を受けて、当社もそれに対して、まあ、「当然のことでございます。」という形で返答させて頂いた。ひとつの方向としては、塀を高くすればいいというところではあるかと思うが、例えば、寝室のペアガラス化なども視野に入れながら、オープン後の対話についても進めていきたいというように思っている。

委員： 既にある民家の防音工事というのは、往々にしてほとんど効果のないことが多い。せっかく窓をペアガラス化しても、他からいくらでも音が入ってくることが多く、防音工事した家屋と、防音工事していない家屋の遮音量がほとんど変わらないという結果もあるので、なかなか工事をすれば済むというものではない。特に築年数が古い民家の場合、窓だけで済まないこともある。むしろ、先ほど申し上げたが、実際、透明な遮音壁というものが使われているわけだから、いくら透明でも圧迫感はあるものの、採光という面だけでも配慮できるかという気はするので、選択肢のひとつにそのようなものを入れて頂いた方がいいのではないかと。図面を見ると、影響が出て不思議のないような位置関係になっているかと思う。既に住民の方といろいろ考えておられるということなので、どうしようもないですというようなことには陥らないように、今後、準備を進めていかないと。

会長： ほかにあるか。

委員： 施設配置図がわかりやすいので見ているが、草津守山線沿いに出口2があり、その出口2の草津側にも敷地の中に入り込んでいるような形の道路がある。この道路から草津守山線を右折で出て行くことはできるのか。

設置者： 右折はできない。分離帯がある。

委員： 分離帯があるのか。

設置者： 左折のみ。

委員： 左折のみか。草津守山線と店舗敷地までの間には、何か土地があるみたいだが、これはどういう土地なのか。

設置者： ひとつは平行に走っている県道の歩道。その図面上の草津側に向かって膨らんでいるのは、一部、県の緑地帯と、あとは地元の方で要望されて作られた農道。

設置者： 出口2とその草津側の道路は左折出庫だけということになるのか。右折の入庫もないということになるのか。これはどう見ても。

設置者： はい。

委員： 栗東志那中線に接続する出口5の方は、右折での出庫はあるのか。

設置者： はい。計画している。

委員： あるのか。出入口5は、右折入庫もあるか。

設置者： 琵琶湖の方や守山の方から駒井沢交差点を回ってこられるお客様をお受けできる出入口がこちらしかないので、止むを得ず右折入庫するということで計画させて頂いている。

委員： というと、東側や南側へ帰られる車というのは、大体、出入口5に集中することになるのか。

設置者： そうだ。

委員： 若干、心配なのは、出入口5において、右折入庫する車と、右折出庫する車との動線が交差するので、ちょっと大丈夫かなというそのところ。混乱しないかなという、心配があるが。

設置者： そのようなこともあるので、この出入口には交通整理員を2名、配置してさばくように検討している。

会長： 荷さばきの時間帯が6時からというところで、例えば、豆腐等、早く着いて搬入する可能性があるという点について、住民との話し合いというのはできているのか。

設置者： 2回ほど話し合いをして、ご納得頂いた。

会長： それから、先ほど委員から話しがあった通り、予測地点AとDのところについては、荷さばきのトラックが、付近の車路に干渉している。また、予測地点の両方ともその駐車スペースとも近接している。荷さばきのトラックの騒音については、ちょっと別として、駐車場に関して届出書を見てみると、必要台数の倍を超える形で、駐車枠を用意しているわけだ。そうすると、例えば、この予測地点AとDの付近については、ある程度、駐車枠の利用を制限するようなこともありえるのではないかと思うが、そのようなことは特に必要ないのか。とりわけ予測地点Aのところは、まさに隣接という形になると思う。住民さんが納得されているのだったらともかく、何らかそんな配慮があってもいいのではないかという感じがするわけだけれども。

設置者： 予測地点A前の線分28という車路、この部分は夜間に使用しないということで、町内の住民と話し合いをさせて頂いた。

会長： そうしたらよろしいか。

委員： 一点だけよろしいか。予測地点Aと特にDについて、届出書には1階の値のみ出ていたのだ

けれども、これは何か理由があったのか。

設置者： 特に意図したことではない。等価騒音レベルは、昼間・夜間、1階・2階というように書式を作っていたが、夜間最大値は、1階、2階というように作っていなかった。まあ、見落としたと言うか、そういうこと。

委員： たまに誤解されている場合があるが、工場騒音の規制基準である高さ1.2mをそのまま考えて、大店立地法においても敷地境界は高さ1.2mと誤解されていることがある。大店立地法の指針では、夜間の敷地境界も含めて、近隣に高層住居等がある場合はこれを考慮した高さで予測をやりましょうとあるので、工場騒音の規制基準とは異なり、高さ方向、敷地境界も一番影響の大きいところであるようになっている。今回の場合だと、2階高さですべきところだった。

設置者： 気を付ける。

#### (4) 「(仮称)ニトリ草津栗東」の新設届出について

- ・建物設置者 株式会社ニトリが届出資料に基づき説明（主な説明内容は下記の通り）
  - ・周辺は近隣商業地域と住居系地域になっており、昼間の環境基準値は60dB（住居系55dB）となっている。
  - ・夜間（22:00～6:00）は発生騒音源がないので、予測は実施していない。
  - ・A地点41dB(55dB)、B地点50dB(60dB)、C地点50dB(60dB)、D地点45dB(60dB)ということで、等価騒音レベルの結果としてはかなり低い値となっている。
  - ・店舗敷地は国道に面しているので、基本的には左折イン左折アウトで計画している。一部経路については、迂回経路を設定する。
  - ・駐車場台数については、家具店なので単純に指針の値を使わずに、類似店舗（国道沿いで若干集客力の高い岡山店、松山店、明石大久保店）のデータから原単位を構成して必要駐車台数を計算している。それによると必要駐車台数は84台、ピーク時の台数としては110台の発生交通量が考えられる。これに対して今回の店舗ではそれを上回る118台設置する。
  - ・交差点飽和度について、地点A現況、平日0.735、休日0.653に対して、開店後、平日0.749、休日0.692。地点B現況、平日0.574、休日0.555に対して、開店後、平日0.577、休日0.563。発生交通量の増加率から言うと、それほど大きな発生交通量は見込まれないと考えている。

会長： ただいまの説明について、質問があったら出して頂きたい。

会長： 第二駐車場がマンションに近いところにあるが、これについて住民との話し合いみたいなものは行われたのか。

設置者： それに関してマンション住民と協議させて頂き、目隠しフェンスを設置することで一応同意を得た形で計画している。

設置者： 家具店なので、既存店の実績から、基本的に平日はそれほど来客が見込めないと認識している。通常、第二駐車場は閉鎖して、第一駐車場のみの運用も検討している。第二駐車場の周辺の

マンションには、それほど大きな影響はないものと考えている。

会長： それでも、なお目隠しフェンスを付けると。

設置者： はい。どうしても住居に隣接するので、目隠しフェンスの構造や材質の確認を取った上で、計画している。

会長： 図によると、荷さばき施設は、建物外壁の中にあるということか。

設置者： はい。

会長： 荷さばき開始時間は6時からか。

設置者： 一応、繁忙時には少し早く搬入作業が発生するというので6時からを考えているが、通常それほど早くはないものと考えている。

会長： 通常は、大体、何時頃からか。

設置者： 8~9時くらい。

会長： 念のためだが、外壁の中に荷さばき施設を置いているのは、何か理由があるのか。

設置者： オペレーション上、搬入したものをすぐ格納できることとか、周辺への騒音の配慮とか。

委員： 第一、第二駐車場の入口のところにくぼ地があるが、計画地を示す色が付いていない。ここはどのような土地なのか。道路でもないような感じもするが。

設置者： くぼ地というと建物の南側か。

委員： 第一駐車場の。

設置者： 現状では喫茶店とかケーキ屋さんがあり、ここは敷地外の場所になっている。

委員： 図面2周辺見取図で、国道1号から赤色で来店経路の矢印が計画地に引き込んでいるが、計画地に入る前に店舗敷地外の三角地を通過して、第一、第二駐車場に別れている。この三角地には計画地を示す色が塗っていない。

設置者： 第一、第二駐車場の間には公道があり、敷地としては道路を挟んで左右に分割される。

委員： 道路があるのか。ここの三角地も道路になのか。

設置者： はい。

(5) 「堅田プライスプラザ」の変更届出に係る審議

会長： 変更届出なので、変更事項を中心に議論しなければならない。基本的には、委員からの質問にも関係するところだが、荷さばき作業時間の問題、とりわけ7時以前について。これについては大津市の意見においても触れられている。協定書等については内容が不明のため、問題にできないようなところがある。現段階では、「宝島」の事例はもうないとのことなので、あえて問題にすることはできないと思う。しかし、特に7時以前の搬出入については、何らか心配がないわけではないということで、一定のただし書きを付け加えておく必要があるのではないかと。現段階で6時以前の搬出入はしていないとのことだが、7時以前というところと、6時以前というところが、ややごちゃごちゃしていたように思う。変更事項との関わりで問題にするとすれば、特に商品の搬出入に関して7時以前のところで、住民との対応ないし、苦情への誠意ある対応というものをただし書きとして求めておいたらどうかと、私の方では感じているわけだが、何か意見があれば出して頂きたい。本来であれば、「宝島」の4~5時の家具の積み下ろしの騒音や、協定書を交わしている件について協定書違反であるという問題等については、特に問題にしないといけないところであり、積み下ろしについては、場合によって罰則を適用するというような問題でもあると考えられるわけだが、今日の話聞いていて、これについて仮にただし書きであれ、意見を付けていくことは難しいような感じがしないわけではない。

委員： 協定書等は、例えば、県が保管しているということはないのか。

事務局： 意見書を書いてきた大津市に、協定書がどのような内容なのか問い合わせたが、市も住民の意向を反映して意見書を書いてきているものの、その内容は把握していない状況だ。

委員： 会長が仰った内容に、特に異論はないが、今回、営業時間が延長されたことによる影響ではない。きちんと守られているべきことが守られていないことに対する意見という感じが。

会長： はい。

委員： 今回の時間変更には関係ないが、例えば琵琶湖大橋から途中越えに向かっていく時に、右折では店舗に入れない。そのような問題等はどうか考えているのかという話も聞きかかったのだが、ただそれは変更以前の問題なので。それと22時以降、開いているのはブックレットだけなので、正直言ってあまり賑わっているようなところではない。今回の話とは関係ないが、建物の空きテナントに人が溜まっている。なので、テナントの目途は付いたのかというようなことを訊いた。以前はここにもスーパーや回転寿司が入っていた等、色々店舗が動いている状況もあったが、現在、入っているテナントさんもいつまでおられるか判らないし、むしろ、これからの方が、注意が必要なのかなという気はした。ちょっと、今回の話とは全く関係ないけれども。

会長： 大津市の意見について、店舗周辺での巡回を実施する等、青少年の健全育成というところについては、ちゃんとやっているという感じで言っていた。

委員： 説明ではそうだ。ただ、確かに上新さんの隣、エレベータの付近に管理人がいるようなところ

ろはあるけれども、実際問題、お客さんとかが、そこに文句を言いに行くかということ、多分、そういうことを言いに行く窓口とは思っておられない。ちょっと運用上どうなのかという部分が、気にはなる。ただ、上新電機とかは店舗自体しっかりしているので、その中ではきちっと誠意ある対応とか見られるだろうが。

会長： 先ほどの7時以前のただし書きの問題と同様に、ただし書きで今の問題を付け加えておくことは不可能ではないのか。変更事項とは全く関係ないが。

事務局： 法律上の「意見」とは別なので、念押しとか、先方の発言内容を確認しておくとか、法律上の「意見」では付けられない対応をただし書きにより取ることは可能と考えている。

会長： そうしたら今の意見も踏まえて、搬出入に関して住民の苦情等があれば、誠意ある対応を求めるとともに、青少年の健全育成もしくは、青少年防犯団体と連携し、店舗周辺の巡回等というところで付け加えておくか。基本的な線は青少年健全育成に向けた取り組みについて、引き続き十分配慮されるよう求めるとか、望むとか、そういう方向でただし書きをつけておくことにしたいと思う。

#### (6) 「(仮称)甲賀水口複合商業施設」の新設届出に係る審議

会長： ここでも問題が、荷さばきに関する騒音の問題。引っかかってくるのは、荷さばきを7時以前に行うこと。放っておいたら、多分、届出は出しているという感じで堂々と6時から行う可能性が見られるので、ただし書きくらいのところで、最大限7時以降から荷さばき作業を行うことを求めていくようなことを付け加えておいたらどうか。住民なり近くの住居と荷さばき施設の関係については話し合いをされているということであり、また、基本的に市や地域住民からは意見なしということなので、基本的に意見なしで、ただし書きにより7時以前には荷さばきを行わないことが望ましいというような形で求めていってはどうか。そのようなところでよろしいか。

委員： よいのではないか。

会長： はい。そうしたら、本件はそのような形でさせて頂く。

#### (7) 「(仮称)マックスバリュ駒井沢店」の新設届出に係る審議

会長： 本件では、草津市と守山市から厳しい意見が出され、委員からもそれにかかなり近い形で意見が出されていた。建物設置者の方では、それなりに周辺住民と話し合いを進めて、遮音のための塀等を付けるというような形で、大体、折り合いが付いているようだ。問題のひとつは、今後、オープンしてから、住民の苦情等、問題が生じた時に適切に対応していくのかということについて。建物設置者でそのことを意識されていることは判っているわけだが、ここは念押しをしておいた方がいいのではないか。それから、今後も、選択可能な騒音対策について、引き続き検討してもらうようなことがあってもいいのではないかというようにも感じたわけだが。その辺のところが一番印象

的なところだ。

マックスバリュのところでは、当初見ている限りだと、文字通り意見の形で出して行きたいところだったが、県の要請を受けて、相当程度、住民との対話、対応が行われているものの、場合によって荷さばき施設の作業開始が6時、7時というところについて、苦情なり要望等が出てくる可能性はあるのではないかとも思うので、今後、騒音に対して問題が生じた時に適切に対応していくということが求められるのではないかと思う。私の感じでは、ただし書きの形で付けておいたらどうかというように思うが、どうか。

委員： それでいいと思う。何もやっていないようだ、意見として書かざるを得ないとは思いますが。

会長： ほかに何かあるか。

委員： 結構。

会長： そうしたら、基本的には、意見なしの形になってしまうが、ただし書きでこの点を求めておくということにしたいと思う。

委員： 交通渋滞の件はもうよいか、平成20年に入ってから広い道路が整備されるという話だったかと思うが、オープンは平成19年10月だから、少なくとも2~3ヶ月間、平成20年の1月から道路が整備されるとは思えないので、当面のそのあたりの対応とかはよいか。

会長： 守山市の意見のところと重なると思うのですが、交通渋滞の問題に関しては、過去の琵琶湖岸のアヤハディオ等のところでもそうだったが、道路の混雑が全てマックスバリュの責任に帰するところというのは一概には言えない。

委員： それはそうだ。

会長： それと、出入口等については、道路管理者との話し合いの下に行われているところもあり、むしろ道路管理者の問題であるところも多分にあると思う。

委員： はい。

会長： 事務局の方はどうか。いいか、それで。

事務局： 少なくとも、県道栗東志那中線については、重点的に交通整理員を貼り付けて整理していくという事業者でできる範囲での対応は行うということと、今後、当の県道も整備されていくということでよいかと思う。

会長： はい。

(8) 「(仮称)ニトリ草津栗東」の新設届出に係る審議



会長： ニトリについて、問題となるのは、第二駐車場に関する住民との話し合いのところだと思うのだが、ここも話し合いが行われていて、目隠しフェンスをつけるということ、それから、交通に関して、来店経路に誘導員を配置するということも計画しているので、ここでは特に意見を付けなくていいのではないかと。地元からの提出意見として、草津市から意見なしという形で、附帯事項として2つあるけれども、この辺のところはここで斟酌しなくてもいいのではないかと考えられる。案としては、ニトリについては意見なしということでもいいのではないかと。ご質問のあった点については、そこはよろしいか。

委員： はい。結構。

会長： そうしたら、以上4件について、確認のために事務局の方から簡単に整理を。

事務局： それでは、結果を確認させて頂く。

1件目の「堅田プライスプラザ」については、意見なしになるが、ただし書きとして2点。午前7時以前の商品の搬入に関して、トラブルがあれば、住民からの苦情には誠意ある対応を求めるということ、2点目については、青少年の育成に関して、巡回など防犯について適宜対応すること。

次に2件目の「(仮称)甲賀水口複合商業施設」については、意見なしで、ただし書きとして、荷さばき作業に関してできるだけ7時以降から行うということで求めていく。

3件目の「(仮称)マックスバリュ」については、意見なしで、ただし書きとして、騒音の関係で、荷さばき作業については、できるだけ7時以降からやっていただくということ、騒音の夜間最大値に関しては、対応のところ、建物設置者が仰られていたことはやって頂く、そして開店後、状況に応じて必要であれば適宜、住民と協議・対応して頂きたいという2点。

最後、4件目の「(仮称)ニトリ草津栗東店」については、意見なしということで。

会長： それぞれ、前3件については、ただし書きということでよろしいか。そうしたら、今、整理して頂いたところで、審議会の規定の第7条第1項により、本日付で知事に答申する。なお、答申文の案については、委員のお手元に届くようにして改めて意見を出して頂き、その上でセットすることにしたと思うので宜しくお願いする。

## 議題2 報告

- (1) 滋賀県大規模小売店舗立地審議会運営規定第6条に基づく特別の手続きにより審議会の議決を経ない届出について
- (2) その他(前回の審議会の答申および県の意見について)
  - ・資料に基づき事務局から説明

閉会