

令和2年度第3回滋賀県大規模小売店舗立地審議会 議事概要

日 時：令和2年10月19日（月）13時30分～16時15分

場 所：滋賀県庁 大津合同庁舎 7-C 会議室

出席委員（五十音順、敬称略）

池田美幸、上田雄三郎、宇野伸宏、岡井有佳、桑野園子、
竹原広美、筒井正夫、塩見康博、中原淳一、廣本さとみ

議事次第

1. 開会

2. 議題

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

- ・「甲賀市役所前複合施設」（法第5条第1項 新設）
- ・「（仮称）ジョーシン南彦根店」（法第5条第1項 新設）
- ・「（仮称）ラ・ムー近江八幡店」（法第5条第1項 新設）
- ・「コープながはま店」（法第5条第1項 新設）

3. その他

4. 閉会

[13時30分 開会]

1. 開会

2. 議題

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

「甲賀市役所前複合施設」(法第5条第1項 新設)

(1) 事務局から届出の概要説明

概要資料に基づき説明。

(2) 建物設置者から届出の概要説明、質疑応答

【建物設置者から届出の概要説明】

店舗計画の概要並びに交通影響、騒音影響等については、既に事務局から説明済みであるので、それぞれの項目の配慮事項と地元説明会の対応等について説明する。

まず交通環境について説明する。配置平面図にあるとおり、今回は3つの建物が1つの敷地になる複合施設で、各県道と市道それぞれ三方に接続している。それぞれの道路に駐車場出入口を設け、来退店車両の一極集中を避け、分散する形状を取っている。

必要駐車台数については84台となっており、設置駐車台数は合計で102台確保している。各店舗の業態は、来客が一気に集中するというものではないので、駐車場需要については問題ないと考えている。しかし、オープン日等の特異日で駐車場需要超過の恐れがある場合には、周辺に臨時駐車場等を設けるなどの対応をしたいと思う。

周辺の交差点において、現況の交通量を測定し交通解析を行ったところ、各調査地点で交差点の需要率や車線別の交通容量比は問題のない数値となっていることから、交通渋滞および交通量増加に伴う支障は発生しないと考える。なお万が一、交通への影響や支障等が発生する場合には、近在する地元警察に相談の上、適切な対応を講じたいと考えている。

続いて騒音については、事前にコンピューター上で騒音の予測を行っている。等価騒音レベルは各予測地点で基準値を満足しているが、夜間の最大値は一部の地点で基準値の超過を認めている。なお周辺の住環境は図面のとおり、セブンイレブンのちょうど道路を挟んだ向かいに1軒のみ、2階建ての住居があり、地点Aである。それ以外は大型商業施設の駐車場や官公庁の敷地なので、近隣の住環境は地点Aのみとなっている。地

点Aのちょうど斜めに相対する形でセブンイレブン用の駐車場の出入口を設ける予定であるが、地点Aの騒音予測結果は、規制基準 55dB のところ、基準値を下回る結果が得られているので、実際の住環境への影響については、とくに問題ないものとする。

また、セブンイレブンに関しては、従前から 24 時間営業をしているが、現時点でとくに苦情はないので現在の対応をそのまま続けたいと考えている。その他にも規制基準を超過する地点を認めているが、大型商業施設の駐車場、官公庁の敷地であるので、直接的な生活環境への影響はないと考えている。

廃棄物関係については、求められる容量以上の廃棄物保管施設を建物ごとに設けている。

防犯面については、セブンイレブンのみが 24 時間営業。ドラッグコスモスとイエローハットについては、夜間は営業しないので、駐車場の全面を使うことはない。元々のセブンイレブンの敷地境界にバリカーを設けて、駐車場の夜間の管理をしっかりしたいと考えている。

事前に甲賀市等から意見を頂いたが、適切な手続を事前に行いたい。

以上の事柄を届出した後に、地元説明会にて情報開示、案内する予定で会ったが、新型コロナウイルス感染症の影響で、甲賀市のガイドラインで会場の使用ができないということになり、直接的に説明する機会がなかった。すでに説明会開催の案内チラシは配布済みだったので、当日、中止の案内と配付資料をお配りする予定で待機したが来場者はいなかった。説明会の案内チラシは、半径 1 キロのエリアで日刊 5 紙に折り込みした。その案内チラシには、本件のお問い合わせ窓口として、コンサルタント業者の連絡先を記載した。今日時点において、問い合わせ等の連絡は 1 件もなかった。

【質疑応答】

○委員 騒音について。敷地の北側にある合同庁舎はオフィスのみで住宅はないのか。

建物設置者 オフィスのみである。

○委員 夜間最大値について、予測地点 h の騒音源は設備機器の騒音で定常音とあるが、地点 h' の夜間最大値は、荷さばき作業関連音とある。同じ場所で違う騒音源というのは、2つあるということか。

建物設置者 はい。地点 h は向かいに設備機器が並んでいるので、そちらの影響が直達する形で出ている。地点 h' は、セブンイレブンの荷さばきがイエローハットの建物を通さずに直達する距離になるので、それで荷さばき作業音の方が超えるという現象が予測で出ている。

○委員 地点 h' の予測値は基準値を少し下回っているだけである。荷さばきが深夜帯にかかるので、できる限り運営で、周囲に住宅がないとはいえ、迷惑がかからないよう配慮いただきたいと思う。

建物設置者 承知した。

○委員 駐車場台数の 91 台は、施設ごとの必要台数の足し算かと思うが、例えばセブンイレブンであれば、その建物前の駐車場が必要台数を確保しているという理解でよいのか。

建物設置者 いいえ。この駐車台数は 3 店舗の合算の数値によるものである。

○委員 3つの建物があるが、これらは 1 敷地かそれとも 3 敷地なのか。

建物設置者 大規模小売店舗立地法上は、1 敷地である。

○委員 建築基準法上はどうか。

建物設置者 3 敷地である。

○委員 そうすると、例えばセブンイレブンだけ、コスモス薬品だけの敷地が売却され、他の建物が建つ場合は大丈夫か。セブンイレブンの駐車場の必要台数が建物の前にあれば、店舗が閉店したり、他のものに変わったりしても、駐車場台数については問題ないかと思う。しかし、3敷地の場合は、1店舗だけが閉店する可能性もあるが、その場合は、どのように対応されるのか。

建物設置者 将来の推定の形だが、例えば敷地中央に立地するイエローハットが抜けたとしたら、ドラッグコスモスが1,486平米で大規模小売店舗立地法にかかるという状態になるので、改めてドラッグコスモス単体の駐車場需要を算定して、必要駐車台数の設定する、または残すという手続きを取るようになると思う。

○委員 それは、ドラッグコスモスの敷地だけで必要駐車台数が確保されることが確認できているということか。

建物設置者 構成する店舗の一部が退店した場合、ドラッグコスモスの敷地だけで必要駐車台数が確保できれば、それが一番理想ではあるが、足りない場合は、他所で求める等の必要に応じた対策を講じることになる。

○委員 地元住民の意見を聴く機会が、新型コロナウイルス感染症の影響でなかったということだが、地元自治会やまちづくり協議会等との連携、意見を聴く機会があったのか。

建物設置者 地元自治会長に連絡を取っており、自治会単位ではあるが問題なく進めている。

○委員 イエローハットの面積が636平米とあるが、図面上に記載の外売り場も足した面積か。

建物設置者 はい。外売り場も含めた区画の合計が636平米になる。

- 委員 外売り場は完全に屋外なのか。屋根や壁はどうか。
- 建物設置者 屋根はあるが壁はない。
- 委員 外売り場とは、タイヤなどを置いているイメージか。
- 建物設置者 そのとおりである。
- 委員 イエローハットには、車の点検や購入したタイヤの入れ替えのための作業場所はあるのか。
- 建物設置者 廃物保管施設③の前の外売り場が該当する。
- 委員 その外売り場へ行く車はイエローハット棟の北側を通るのか。
- 建物設置者 荷さばき施設②を通過して入庫する形になる。
- 委員 駐輪場③の横を通るといふことか。
- 建物設置者 駐輪場の間際は通らず、ピットになっている外売り場へ荷さばき施設②を通り、転回しながら入るといふ形になる。
- 委員 荷さばき施設②を通過して、外売り場の横を通り抜けて入るといふことか。
- 建物設置者 そのとおりである。
- 委員 荷さばき施設に車両が止まっていることはないのか。
- 建物設置者 来場時には止まるが、常にここに荷さばき車両があるとか、何か構造物があるとかいふことはない。
- 委員 もちろん、ずっと車両が止まることはないと思うが、車両が止まっている時はどのようにして店舗の裏の方へ行くのか。
- 建物設置者 ピット作業員が誘導することになる。

- 委員 通り抜けられるということか。
- 建物設置者 はい。通り抜けられるように、前作業の車を横手、真ん中にするなど調整される。
- 委員 よく分からない。この外売り場の横のスペースは、横幅が何メートルぐらいか。
- 建物設置者 17メートル程度である。
- 委員 結構大きい。図面だけ見ると、駐輪場のところを歩いていくように見えるが、そこは通らないということか。
- 建物設置者 そうである。
- 委員 甲賀市からの意見の中に「雇用については地元で積極的な採用を考えるようお願いしたい」とあるが、雇用状況はどのようになっているか。
- 建物設置者 甲賀市の意見に対しては、「雇用に際しては、パート・アルバイト従業員等で地元の採用を優先する」と回答をしている。
- 委員 甲賀市からの意見を十分に反映しているということによろしいか。
- 建物設置者 はい。
- 委員 入退店経路で、基本的に左折イン・左折アウトが良いかと思うが、新町・貴生川幹線を西から来てセブンイレブンに入る際に、右折入庫の危険性が大きい。入退店経路どおりだと、セブンイレブンに行くために右折が2回必要なので。出入口①の右折入庫禁止についての注意喚起であるとか誘導はどうするのか。

建物設置者 店舗③のセブンイレブン棟は、かねてから営業している店舗である。現店舗へのヒアリングでは、出入口①へ市道新町・貴生川線を東向きに進んできた車両が右折で入ることは、今のところ多くはない。直進した先、また左折した先にも、コンビニエンスストアがあるため、そちらを利用している状況だと思う。

ただ、今回は店舗が大きくなるので、オープン後に現場で、右折等が頻繁に発生する、交通への支障が生じるといったことが認められたら、甲賀警察署と相談のうえ、適切な対応を講じたいと思う。

○委員 入退店経路は、どのような形で周知するのか？ホームページへの掲載や看板の掲示等ははまだ検討していないのか。

建物設置者 大型店については、新聞折り込み等で周知する予定である。

○委員 徹底できるようお願いしたい。

○委員 審議事項に合致するのかわからないが、今、大事なのは新型コロナウイルス感染症対策ではないかと思う。届出書には記載はないが、どのように対策を行っているのか。

建物設置者 届出書に新型コロナウイルス感染症対策が記載していないのは、届出が3月17日時点だったため。順番に、既存店の新型コロナウイルス感染症対策の現状を説明する。

(ドラッグコスモス)

私共、コスモス薬品は、西日本中心に1,080店舗のチェーン展開をしているドラッグストアである。各店舗で当然、皆さんがやっているとおり、店舗出入口での手指の消毒薬設置、レジ前に飛散防止の透明シートの設置を行っている。また、場内アナウンス等で注意を呼び掛けている。また、ドラッグストアは、消毒薬や薬などを販売しているので、とくに新型コロナウイルス感染症対策に力を入れている。このように、チェーン展開で全店同じ、統一の新型コロナウイルス感染症対策を行っているため、今回の届出の甲賀市役所前店について

も同様の対策で、お客さまの安全と従業員の安全を守ることを第一に考えていきたい。

(イエローハット)

全体の新型コロナウイルス感染症対策として、店頭入口の消毒薬の常備、手洗いに消毒薬を常備している。レジ回りには、飛散防止でビニールシートを置く、スタッフ全員のマスク着用を徹底している。レジ前に人が並ぶ際には、必ず距離を置いて並ぶように床に印を付けて距離を保つことを全店で徹底して実施している。

(セブンイレブン)

当社でも新型コロナウイルス感染症対策として、ドラッグコスモスとイエローハットと同じく、レジ回りや入店の際の消毒を行っている。また随時、レジをセミセルフレジという形で、お金に触れることにならないように自動釣銭といった仕組みをやっていると思っている。

○委員 届出書に記載がないが、説明会等の会合の際には話題として出なかったのか。

建物設置者 説明会は実施できていない。

○委員 地域の方は新型コロナウイルス感染症対策が、一番気になるのではないか。現状からしても、県として大規模小売店舗立地審議会において、もっと踏み込んで対策を指導した方が良いのではないかと思う。

事務局 大規模小売店をはじめ各商業施設の感染防止対策については、県の担当部課から十分な指導等を今やっている。今回の大規模小売店舗立地法については、指針に定められた交通対策や騒音規制等について、審議いただくもの。

○委員 今、一番、問題となっているのは、新型コロナウイルス感染症対策である。現在は非常時であるので大規模小売店舗立地審議会でも取り扱うべきだと思う。

- ④ 24時間営業を行うことから、とくに夜間において、23時以降に閉鎖する駐車場や周辺地域での犯罪または非行防止のため、定期的な巡回や呼びかけ等の対策を講じられたい。
- ⑤ 開店後に地域住民に対して担当窓口を示し、継続して協議できる体制を整備されたい。
- ⑥ 新型コロナウイルス感染防止対策について、本県の感染状況や国や県が示す基本的対処方針を踏まえ、「小売業の店舗における新型コロナウイルス感染症感染拡大予防ガイドライン」など業界団体が主体となり業種ごとに作成するガイドライン等を参考に、店舗の事業形態に合わせ、感染防止対策を自主的・積極的に進められたい。

「(仮称)ジョーシン南彦根店」(法第5条第1項 新設)

(1) 事務局から届出の概要説明

概要資料に基づき説明。

(2) 設置者から届出の概要説明、質疑応答

【設置者から届出の概要説明】

名称が「(仮称)ジョーシン南彦根店」ということで、上新電機が出店する計画となっている。

図面のとおり、今回の計画地は東側と南側に接道をしている。1階はピロティータイプの駐車場で上の階が店舗という、よく家電で見られる構造になっている。出入口の配置については、南側に出入口、東側に入口と出口がある。以前は100円ショップとドラッグストアと寿司屋が立地していた。いわゆる業種の変換で新設ではあるが、以前の立地のままである。売り場についてはワンフロア、2,630平米の売り場構成となっている。

経路計画の設定については、計画地の南東交差点が調査地点となっている。この地点が一番交錯するため、交通調査を行った。開店後の発生交通量を上乘せして、交通計算

を行った。迂回誘導の経路がないという状況もあり、彦根警察署と県警本部と相談の上、計画地南側部分から右折での入退店という計画になっている。元々の店舗が立地していた時も同じく右折で入庫していた。出入口や入退店経路等の配置をそのまま活用している。交差点需要率については、届出書のとおり、交通容量比、需要率ともに基準を満たしている。どれぐらい影響を及ぼすかという増加率について微増であり、今回の計画では家電販売店としては非常に小ぶりのサイズなので、影響としてはそれほど大きくないと考えている。

騒音について、それぞれ A、B、C、D まで騒音の予測地点を配置しており、今回は家電販売店であるので、例えば冷凍冷蔵用の室外機等は必要なく、空調用エアコンや排気口が騒音源となっている。等価騒音レベルを計測したところ、基準を下回る結果になっている。夜間最大値についても、今回は夜間営業を行わないため、敷地境界においても非常には小さい数字になっており、基準を下回っている。

地元説明会については、3月の届出であったのでちょうど2カ月後が、緊急事態宣言下であった。集会等は避けるようにということだったので、出店計画概要を記したチラシを1万2,100枚用紙、計画地を中心に配布することで周知した。その反応としては、建設業の営業が1件と、何ができるのかという問い合わせが1件あった。

元々、計画地には商業施設があり、出入口も変わらず、大きな来店経路の変更がないということもあって、おそらく住民から新しくジョーシンの店舗ができると受け入れられたのだと思う。

【質疑応答】

○委員

右折入庫はやむを得ないということだが、南側の出入口は2車線をまたがないといけない構造になっている。しかも片方が右折レーン、右折ポケットがこのように伸びているという状況では、ここは結構、難しいのではないかと思った。警備員の誘導も、少しやりにくい場所ではないかと思う。

警察と協議のうえ、右折入庫での計画にしたということだが、なるべく南側出入口に回って来ないように周知が必要ではないか。例えば北東から来る車両であれば、高宮交差点で右折し、入口から左折入庫するのをメインしてはどうか。計画地東側から来る車両は、高宮交差点を直進して、右折で出入口から入庫する方法と高宮交差点を右折して入口を左折入庫する2通りがあるが、なるべく左折入庫を誘導する方がよい。信号待ちで停車している所をすり抜けるように右折入庫というのがかなりの頻度で起こりそうなので、その点のご留意をお願いしたい。

建物設置者

指摘については、やはり当初から県警本部とも問題として認識し協議を行った。なぜ国道8号に面した出入口を設定したかについて説明する。県道彦根環状線を南に向かう車両が、入口が仮に右折入庫可とすると、県道彦根環状線を北に向かう車両と直進が並列に並ぶことになる。

一方で、出入口から入場すると、県道彦根環状線を北に向かう車両は直進、県道彦根環状線を南に向かう車両は右折である。それぞれの車線別混雑を見ると、直進レーンは0.6位だが、右折レーンはピーク時間帯でも0.24位であった。つまり、ほとんどのこの車線の混雑というのが直進レーンのみである。この2車線またぎが、直進の並列の2車線またぎなのか、ほぼ1車線の直線またぎなのか、どちらが良いかという議論になり、最終的に南側を出入口とする方が良いとなった。

無理な迂回を設定して周知しても、なかなかその経路で来店されないのが、実態的なものとした。以前、同じ場所に商業施設が3つあったのが1つの家電販売店となり、集客性としては少し減るぐらいの規模と考えている。このような状況から以前の来退店経路を継承した。過去には事故はなかったそうなので、一旦、この運用でやってみて、何か問題があった際には、相談していくということで、最終的に警察からは理解を得たという状況である。

○委員 新型コロナウイルス感染症対策について、届出書には記載はないが、どのように対策を行っているのか。

建物設置者 新型コロナウイルス感染症対策については、複数の来客のある店舗なので、客同士のスペースを空けることやレジ付近にはシールドを設置して飛沫を避ける、入口で消毒液を設置する、カート等を適宜消毒する等の対策を講じている。当然、100点満点という答えはないかもしれないが、系列店も含めて全体としてやれることを進めていくという状態である。他の店舗で、例えば食品スーパーではこのようにしているという好事例があれば、今後、勉強して取り入れながら、運営を進めたいと考えている。

○委員 今、欧州で感染が再燃していて、日本もまだ安心できない。建物設置者が一生懸命取り組んでいるということは理解している。油断せず、万全を期していただきたい。

○委員 車の流れと歩行者や自転車の動きについてだが、出入口は車のみで、歩行者や自転車は入れないようになっているのか。

建物設置者 敷地内道路なので通れる。出入口から通じる道路は、幅6メートル程なので、歩行者や自転車は歩道を通り、入口側に誘導することが適切と判断する

○委員 どうしても近い方を通ろうとする人がいると思う。出入口から入った歩行者や自転車が事故にあうことがないよう配慮をお願いしたい。

- 建物設置者 了解した。安全に十分注意して、店舗運営に努めたい。
- 委員 近隣の方の苦情やご意見に対応する体制をお願いしたい。
- 委員 屋外 BGM を予定されているが、近隣住民の迷惑にならない形でお願いしたい。もし、苦情等があった場合には誠意を持って対応をお願いしたい。
- 建物設置者 来客のみならず、近隣の住民にも十分配慮した店舗運営に努めていきたい。

(3) 審議結果

届出内容の総合的な評価として意見なし。ただし、附帯意見として下記5点を付す。

- ① 出入口における入出庫方向の実効性の確保および交通安全への配慮のため、交通整理員の配置、経路誘導看板の設置および路面標示を行うなど、来退店車両誘導の徹底およびその他の適切な方法により、十分な対策を講じられたい。
- ② 2車線をまたいで右折入庫・出庫が計画されているため、開店後においては周辺の交通状況について、状況把握に努めるとともに、渋滞および交通安全等の問題が予想されるまたは生じた場合には、建物設置者が地域住民、道路管理者および交通管理者等関係機関と協議し、必要に応じて適切な対策を講じられたい。
- ③ 出入口から敷地内に通じる道路は、歩行者および自転車の通行が可能であることから、危険が生じないよう交通安全対策について配慮されたい。
- ④ 近隣住民から交通や騒音等に関する苦情や意見が出た場合には、誠意をもって対応、協議し、必要に応じて適切な対策を講じられたい。
- ⑤ 新型コロナウイルス感染防止対策について、本県の感染状況や国や県が示す基本的対処方針を踏まえ、「小売業の店舗における新型コロナウイルス感染症感染拡大予防ガ

イドライン」など業界団体が主体となり業種ごとに作成するガイドライン等を参考に、店舗の事業形態に合わせ、感染防止対策を自主的・積極的に進められたい。

「(仮称)ラ・ムー近江八幡店」(法第5条第1項 新設)

(1) 事務局から届出の概要説明

概要資料に基づき説明。

(2) 設置者から届出の概要説明、質疑応答

【設置者から届出の概要説明】

計画地は元々、田圃があった場所である。計画地は商業地域である。計画地北側と西側、病院側は市街化調整区域である。周囲はすべて田圃、白鳥川を挟んで近江八幡市立総合医療センターが立地する。南側には戸建て住宅があるという状況である。

計画地は南側に片側2車線の市道、西側に片側1車線の市道に面している。敷地北側部分に平屋建ての店舗が建つ予定である。店舗はラ・ムー近江八幡店のみの単独店舗であり、店舗前面は平面自走式の駐車場になる。

出入口は計画地の南側2か所、それぞれ入口専用と出口専用となる。計画地西側には出入口が1か所、合計3か所となる予定。入口および出口については、道路管理者や交通管理者と協議を行い、スムーズな入出庫のために入口と出口を分けること、入口と出口を交差点から少し離して、東側に寄せることとなった。南側の出口から交差点に向けて、ポストコーンを立て右折入庫が物理的にできないようしている。また、南側の入口と出口について、注意喚起のために歩道部分に色を付ける予定である。他にも、交差点に面した角に「注意!!30m先 入口あり」という看板を設置する予定である。今まで何もなかった田圃に店舗ができることから、店舗を利用しない方の車に対して出入口の存在を知らせる注意喚起看板を設置する予定である。

来退店経路の計画について説明する。東方向から来店する車は「市道黒橋八木線」に面した入口が利用できないため、計画地の南西角の交差点を右折し、西側の出入口での右折入庫、西方面から来店する車は、南側の入口入庫を計画している。退店経路につい

ては、西方向に退店する車は、西側の出入口から交差点を右折、東方向に退店する車は計画地南側の出口専用から出庫することで計画している。

地点1と地点2の2か所の交差点で交通予測を行い、需要率は1.0、容量比は1を下回る結果になっている。

続いて騒音について、駐車場の騒音源については図面のとおりである。店舗の屋根の上に冷蔵冷凍庫用の室外機、室内の室外機、キュービクルなど主なものを配置する計画である。これらの配置で予測を行い、等価騒音レベルは環境基準を下回る結果となっている。一方、夜間最大値は、地点b、c、dで基準を超えた。店舗が24時間営業のため、22時以降の車両走行音等が原因と考えられる。しかし、近接して住居は立地しておらず、直近の建物である、計画地西側の医療機関と東側の近江八幡警察署の先の住居では、基準を下回った。店舗は24時間営業ではあるが、周囲への影響は軽微あると考えている。周囲に住居が少ないため、当初は定常騒音、設備機器を敷地境界の近くに配置する計画だったが、屋根の上に設置することで、将来的に周囲に住居が立地しても基準を超えない配置計画となるように配慮を行った。

地元説明会については、新型コロナウイルス感染症の影響で開催できなかった。代わりに半径1km範囲に折り込みチラシを配布し周知を行うとともに、計画地にチラシの内容と同じものを掲示した。大規模小売店舗立地法の届出の前に、土田町自治会および土地区画改良区に対して、説明を行っていたこともあり、問い合わせはほとんどなく、いつできるのかという内容が1件であった。

【質疑応答】

○委員

計画地の周辺は田畑が多く、奥の方には八幡山がきれいに見えるという、かなり豊かな、ゆったりとした場所である。何らかの景観的な配慮というのはされるのか。条例等の規制はないのかもしれないが、店舗のデザイン等の配慮があれば説明いただきたい。また、病院が近くにあるような静かな場所であるので、照明の計画はどのようなものか。

建物設置者

建物の景観については、薄いピンクとクリーム色の外観になる予定である。近江八幡市との協議の中であまり奇抜な色を外壁には使わないということになった。

また、外周に緑地を設定する予定である。通常はとくに規制のない場合は、芝生にするのだが、今回は、市との協議で道路に面した部分については、景観に配慮し、低木の「サツキ」を植栽する計画となった。なお、出入口付近の視認性の悪くなる部分については、別途検討する。

照明については、駐車場法で路面が10ルクス以上という規定があるため、それを満たした照明とする予定である。店舗部分の照度については必要最低限にする予定である。

○委員

周囲が田畑であり、夜間が明るいと言作物の生育に影響を及ぼすことがあると思うので、地元の方と適宜調整いただきたいと思う。

建物設置者

はい。

○委員 騒音の夜間最大値が規制値を上回る地点がかなりあるが、周囲が田畑なので、今は問題がないかと思うが、将来的に周辺に住宅ができた場合にはきちんとした対応をしていただきたいと思う。

建物設置者 了解した。周囲に住宅ができることを見越して、設備機器音は規制を超えないようにしている。計画地周辺は市街化調整区域であるので、住居は今のところ建たないことになっているが、計画地の西側および北側に、詳細は不明だが商用の建設計画があると聞いている。その場合には配慮したいと思う。

○委員 この地域では地区計画が指定されている。その地区整備計画では、形態意匠制限について、「建築物等の屋根および壁面、屋外広告物の色は落ち着いた色彩を基調とし、周辺の環境や建築物と調和したと落ち着きのあるものとする」となっている。薄いピンクと言っても色々ある。都市計画決定をされた地区計画の内容なので、守っていただきたいと思う。

この地区計画には建築物等の整備方針があり、その中で商業地区に関しては、「ユニバーサルデザインの採用、緑化の推進、自然エネルギーの採用など環境に優しい施設づくりに努める」とある。また、「災害時には店舗の備蓄機能や流通機能を活用した物資の供給や、一次避難所への対応等により災害に強いまちづくりに貢献する」ということが書かれているが、どういう対策をされるのか。

建物設置者 現在、近江八幡市とは、地区計画の中の景観などを含めて協議をしている。

また、災害時の物資の供給や駐車場の一時避難所として利用などについて、近江八幡市と協議中である。今後、詳細を詰めていくことになる。店舗のオープンは春頃の予定であるので、もう少し、詳細を詰めた後、協定を結ぶことになるのかと考えている。

○委員 ぜひ、防災などで地域に貢献できるように進めていただきたい。
自然エネルギーの採用については、いかがか。

建物設置者 自然エネルギーについては、詳細がまだわからない。具体的に話
ができていない。

○委員 そのあたりも近江八幡市と調整いただければと思う。

建物設置者 承知した。

○委員 周囲に大きな病院や小学校があり、関係者の利用が見込まれるこ
とからも、新型コロナウイルス感染症対策について、万全を期して
ほしいと思う。

建物設置者 承知した。

○委員 車いすの駐車場は4台分確保しているのか。

建物設置者 2台分である。

○委員 できれば、もう少しあっても良いのではないかと思った。最近
は、車いす使用者、車いすの介護者が来店するケースが多いと思うので、
もし増やせるのであればお願いしたい。

建物設置者 はい。承知した。

○委員 工事はほぼ終わっているのか。

建物設置者 まだ始まったばかりである。

○委員 計画地の土田大橋の川沿いは道になっている。新型コロナウイルス
感染症の影響もあつてか、最近が高齢者の方が歩いていることが
多いように思う。そういう状況であるので、元々、交通量がそれほ
ど多い所ではないので問題はないかと思うが、工事車両はとくに注
意いただければと思う。

建物設置者 承知した。

○委員 荷さばきの時間が2、3時間ごとの区分になっていて実態がつかみにくい。例えば、19時から22時の間に荷さばき車両は1台とある、これは19時台であるのか21時台であるのかわからないので評価しかねる。なぜこのようになっているのか。

建物設置者 このように幅を持たせているのは、現在、詳細なセンター便の入る時間が決まっていないため。通常、夜便が着くと22時までに倉庫に入れておいて、夜間の営業時間中に品出しをするので、19時から22時の間に1便があるのは確定しているが、詳細が未定であるので、このような表記となった。

○委員 詳細が決まれば、より実態に即した荷さばき計画ができるということか。

建物設置者 そうである。

○会長 24時間営業を予定されているが、防犯対策についてはどのようにお考えか。

建物設置者 防犯対策としては、従業員による定期的な巡回を考えている。当然それは、店内だけでなく駐車場も含めて巡回する。防犯カメラは店内、店外、駐車場に設置したいと考えている。

24時間営業なので従業員が常にいる状態である。とく夜間は品出しをするので、深夜に従業員がたくさんいることがある。

駐車場何かあれば動ける従業員がいるということが、他の店舗でも防犯対策にもなっているので同じようにしたいと考えている。

(3) 審議結果

届出内容の総合的な評価として意見なし。ただし、附帯意見として下記5点を付す。

- ① 出入口における入出庫方向の実効性の確保および交通安全への配慮のため、交通整理員の配置、経路誘導看板の設置および路面標示を行うなど、来退店車両誘導の徹底およびその他の適切な方法により、十分な対策を講じられたい。
- ② 騒音の夜間最大値の基準値を超過する地点があることから、近隣住民から騒音をはじめとする苦情や意見が出た場合には、誠意をもって対応、協議し、必要に応じて適切な対策を講じられたい。また、将来当該予測地点周辺に住居等が建設される際には、当該住民と協議の上、必要な対策を講じられたい。
- ③ 24時間営業を行うことから、特に夜間には周辺地域での犯罪または非行防止のため、定期的な巡回や呼びかけ等の対策を講じられたい。
- ④ 当該店舗の立地場所は、近江八幡市の「商業機能交流拠点地区 地区計画」の商業地区に該当することから、計画の整備方針に定められた店舗設計や災害時における地域貢献等、適切に対応されたい。
- ⑤ 新型コロナウイルス感染防止対策について、本県の感染状況や国や県が示す基本的対処方針を踏まえ、「小売業の店舗における新型コロナウイルス感染症感染拡大予防ガイドライン」など業界団体が主体となり業種ごとに作成するガイドライン等を参考に、店舗の事業形態に合わせ、感染防止対策を自主的・積極的に進められたい。

「コープながはま店」（法第5条第1項 新設）

（1）事務局から届出の概要説明

概要資料に基づき説明。

（2）建物設置者から届出の概要説明、質疑応答

【建物設置者から届出の概要説明】

届出概要については事務局より説明があったと思うので、私どもからは配慮事項を中心に説明する。

交通については国道8号の影響を軽減するため、出入口については国道8号線の混雑回避及び周辺交通への影響を軽減することを目的に3か所の出入口を設置し、車両を各方面へ分散する計画とした。計画地の西側、国道直線2か所で交差点調査を行い、評価を行ったが、需要率、容量比ともに下回る結果となっている。

また出入口は誘導看板の設置、通路の明示化、一時停止、安全確認の徹底及び見通し確保による交通事故防止対策を行う計画である。歩道橋出入口付近の安全を確保するため、国道側出入口の間口を既設のガードレールを延伸し、狭くすることを計画している。オープン時の交通誘導対策については、別途、長浜警察署と協議を行う。

次に騒音について、昼間の環境基準、夜間の環境基準については基準を満たす結果となっている。なお、夜間出入口で車両の騒音規制基準を超過する結果になっているが、住居地では充足する結果となっている。コープながはま店が閉店した後の22時30分には周辺住居への配慮として屋上駐車場を閉鎖する計画である。

施設面、運用面における騒音対策として、荷さばき作業の施設面の騒音対策のため、十分な作業スペースを確保し、荷さばき時間の短縮を図る。また不要な段差を設置しない。運用面の騒音対策としては、荷さばき作業中の車両のアイドリングストップを徹底し、作業員への騒音防止意識を徹底する。

駐車場の施設面の騒音対策として、できる限り段差のない舗装としている。運用面の騒音対策としては、不必要なアイドリングや空ふかしを行わないよう掲示板等による周知活動を行う。また閉店後には駐車場出入口を閉鎖する。

廃棄物処理の施設面の騒音対策については、廃棄物等保管施設は屋内に設置する。運用面の騒音対策としては、整理保管による作業時間の短縮を指導する。作業員への騒音防止意識を徹底させる。オープン後に苦情等があった場合は誠意をもって対応する。

その他の配慮事項については、歩行者等の通行に配慮し、歩行者・自転車専用出入口および通路を設置し、安全確保に努める。防災対策への協力については、防災協定等の締結についての要請があれば協力する。また、防犯カメラの設置や運用にあたっては、『「なくそう犯罪」滋賀安全なまちづくり条例』に基づく防犯カメラの運用に関する指針を踏まえた運用、店舗内外に防犯カメラを設置や防犯環境の整備を検討する。

【質疑応答】

○委員 夜間の騒音レベルで、超過している地点A、C、Dは建物の高さを考慮して、予測しているのか。

建物設置者 高さを考慮して予測している。

○委員 地点C、Dは高い建物なのか。

建物設置者 地点Aは3階建て。地点C、Dは2階建てである。

○委員 それらの高さを考慮して、予測しているということか。

建物設置者 そうである。

○委員 建物2階の駐車場は、コープながはま店が閉店してから30分後に閉鎖するのか。

建物設置者 閉鎖する。

○委員 閉鎖後は、中にある車は出られなくなるということか。

建物設置者 コープながはま店の営業時間は22時までなので、そこから約30分程度で客車両が出ていくと予測して22時半までとする。来店車両については、22時で上りを止める予定である。

○委員 2階を従業員用駐車場として利用されるが、営業時間が24時までのユタカファーマシーの従業員はどうやって出るのか。

建物設置者 簡易的な、すぐ外せるようなバリカーを設置して、従業員が自ら外して出庫するという形になる。

○委員 従業員用の駐車場は2階のみの設定になっているので、毎回バリカーを外して出庫し、またバリカーを直すという作業をするということか。

建物設置者 基本的にはそのように運用するが、ユタカファーマシーの従業員は3名程度とのことなので、駐車場が閉鎖する時間帯に1階の駐車場に車を移動することも検討している。1階の駐車場は101台収容、そこが夜間に満車になるとは考えられない。

○委員 3名の従業員が一度に出庫できないと思うし、交替ですということになる。それは少し大変そうに思える。ほとんどの従業員は車通勤されるだろう。それでも2階は時間がきたら閉鎖すると。

図面にある併設施設①②というのは、何かクリニックや病院が立地する予定なのか。

建物設置者 クリニックを予定している。現在の新型コロナウイルス感染症の影響で、医療機関を新規開業するのは難しいと聞いている。いろいろ相談を進めながら探しているという状況である。

○委員 クリニックの開業が決定しているのではなく、あくまで予定というか、クリニックが開業したら良いということか。

建物設置者 状況が変わり、今はそのような状態である。

○委員 クリニックだと夜遅くまで開いているとは考えにくいですが、もし店舗が出店したら、2階で22時、23時、24時まで営業することはあり得るのか。

建物設置者 小売業が出店することは考えていないので、深夜まで営業されるような業態とは契約しないつもりである。

○委員 出入口②付近にはバス停や歩道橋もあり、歩行者がよく通るのではないか。出入口②は通れないので他の出入口への誘導する看板を設置する等の計画はあるのか。

建物設置者 安全面に関しては、出入口②からバス停まで13メートル離れている。陸橋は出入口②の反対側、南側がスロープとなっているので、自転車等が通行する。出入口②側は階段になっていて、スピードが出る自転車は利用せず、歩行者が利用する想定である。

対策としては、出て行く車が、斜め方向に国道8号に出ないように防護のガードレールを付ける。必ず車はまっすぐ正面から、人を確認できるように、斜めに近道して人の行き来を遮ることのないように対策を講じる。

もちろん看板も立てるが、看板によって車側の視認性が悪くならないように考慮して、安全対策を一番にして、一旦停止を含めて、止まれの表示を設けたい。またイベントやオープン時には、もちろん警備員の配置を行う。こういった対策をもって、出入口②について配慮していこうと考えている。

○委員 出入口②付近を通行、もしくは出入口②を利用してしまう歩行者・自転車に対して配慮を行い、事故が起きないようにお願いしたい。

建物設置者 承知した。

○会長 今、議論になった出入口②付近について。とくに歩道橋が雪対応のために屋根がついていることもあり、歩行者が前面の道路の状況が見にくい。雪の問題があると、車の側からも視認性が落ちることもあろうかと思う。できるだけ一旦停止の励行を徹底していただくようお願いしたい

建物設置者 承知した。

(3) 審議結果

届出内容の総合的な評価として意見なし。ただし、附帯意見として下記4点を付す。

- ① 騒音の夜間最大値の基準値を超過する地点があることから、近隣住民から騒音をはじめとする苦情や意見が出た場合には、誠意をもって対応、協議し、必要に応じて適切な対策を講じられたい。
- ② 各出入口における入出庫方向の実効性の確保および交通安全への配慮のため、交通整理員の配置、経路誘導看板の設置および路面標示を行うなど、来退店車両誘導の徹底およびその他の適切な方法により、十分な対策を講じられたい。
- ③ 国道8号に面した出入口②については、歩道橋が近接していることから、出入口の存在を明示する等、歩行者や自転車に危険が生じないよう交通安全対策について配慮されたい。
- ④ 新型コロナウイルス感染防止対策について、本県の感染状況や国や県が示す基本的対処方針を踏まえ、「小売業の店舗における新型コロナウイルス感染症感染拡大予防ガイドライン」など業界団体が主体となり業種ごとに作成するガイドライン等を参考に、店舗の事業形態に合わせ、感染防止対策を自主的・積極的に進められたい。

3. その他

- ・議決を経ない報告案件について
「ビバシティ彦根」（法第6条第2項 変更）
- ・次回審議会の審議予定案件について

4. 閉会

以上