

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に基づく意見の概要の公表

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Ⅱ 4（１）の規定により提出のあった意見について、同ガイドラインⅡ 4（２）の規定により、次のとおりその概要を公表する。

I 大規模小売店舗の名称および所在地（仮称）コストコ滋賀倉庫店 東近江市中小路町字ヤケヤ 158 番 1 ほか

II 提出された意見の概要

1 東近江市からの意見

- (1) 周辺の防犯対策として、店舗設置敷地内に LED 防犯灯や防犯カメラの設置を検討し、防犯対策を徹底すること。
- (2) 工事および事業活動に起因する騒音、振動、水質汚濁、粉塵、電波障害、その他の苦情が出た場合は、事業者の責任において速やかに対応の上、解決すること。
- (3) 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）および振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）に定める特定建設作業に該当する場合は、作業開始 7 日前までに届け出ること。
- (4) 騒音規制法、振動規制法および東近江市生活環境保全及び公害防止に関する条例（平成 19 年東近江市条例第 28 号）に基づく特定施設を設置する場合、生活環境課と協議して、期限内に必要な届出を提出すること。
- (5) ガソリンスタンドについて、車両などから油流出の可能性があるため、オイルトラップ設置など油流出防止対策をすること。
- (6) 駐車場から住宅地までの距離が近いこと、騒音や排気ガスなどの対策を講じること。
- (7) 事業活動によって生じる一般廃棄物は自らの責任において事業者自身が処理するか市の許可する一般廃棄物の収集運搬業者に委託すること。
- (8) 古紙、段ボールなどの再生利用できるものについては、リサイクルするよう努めること。
- (9) 周辺地域に工事等で発生する一般廃棄物が散乱しないよう方策を講じるとともに、苦情等が生じた場合には、事業者の責任において対処すること。
- (10) 周辺の景観を損なうことなく、駐車場を含む敷地内に不法投棄されないように、常に整理整頓を心がけるとともに、ごみが周辺に散乱することのないよう事業者自身で対策を講じること。
- (11) ガイドラインに基づく説明会等で出された意見については真摯に受け止め、対応の有無等必要に応じて関係機関と調整を行うこと。
- (12) 事業地が県道湖東八日市線および県道五個荘八日市線に隣接することから、道路の円滑な通行に支障をきたさないよう、道路管理者である滋賀県や滋賀県警察と十分に協議されたい。
- (13) 施設近隣には、市が運行するコミュニティバスの停留所があり、オープン後の交通状況により、コミュニティバスの利用者や運行の安全確保のため、停留所の移設を行う場合があるので協力を願いたい。
- (14) 当該区域は、東近江市景観計画において「市街地ゾーン」に該当し、開発行為の面積が 1,000 平方メートルを超え、かつ、延床面積が 1,000 平方メートルを超えることから、開発行為および建築行為

に関する「景観計画区域内行為届出書」を提出すること。また、計画に示す景観形成基準を確認の上、良好な景観形成に努めること。

- (15) 屋外広告物を表示(設置)する場合は、東近江市屋外広告物条例(平成30年東近江市条例第18号)の規定に基づき、良好な景観形成に配慮すること。なお、同条例に基づく許可が必要な場合(事業地内において、広告物の表示面積の合計が10平方メートルを超えるとき)は、「屋外広告物許可申書」を提出すること。
- (16) 近隣道路は、小中学校の通学路であるため、店舗物品の搬出入に係る車両については付近での通行時は特に安全運転に配慮されたい。

2 地域住民等からの意見

- (1) 大規模な開発にもかかわらず農地転用、都市計画区域の変更や工事に係る期間が短い。これらの手続きは十分審議されたうえできちんと手順を踏んで行われたのか。市は、「市民と共働してまちづくりを進める」と言っているが、なぜ近隣町や地域のまちづくり協議会等にきちんと説明をしないのか。
- (2) 土地買収の前に地域住民の声が届き反映される話し合いの場を設けてほしかった。市民の声が企業と行政に届き、問題点が改善される仕組みを希望する。
- (3) 住民に対して市長からの説明がなく、政治家や一部の業者が勝手に進めたとしか思えない。コストコの建設に反対する。
- (4) 滋賀県内でなぜ東近江市八日市地区に建設が決まったのか。
- (5) コストコは地域で雇用を創出し、時給もよく、併設するガソリンスタンドは安値で会費を払える会員にガソリンを提供する。個人では対抗できないため、個人商店などは今以上に倒産し、東近江市からお店がなくなるだろう。今まで進出した商業施設と違い今後はテナントもない。行政は地域にどんな未来像を描いているのかわからない。地域住民の意見が反映される審議会と企業に対する意見の提出を強く求める。
- (6) コストコのために渋滞や騒音、ごみ問題が発生する。買い物なら近所のスーパーで事足りているため大型店を建設する必要は全くない。
- (7) 地区の事業所が生き残れるよう、市役所にごんばってほしい。
- (8) (仮称)コストコ滋賀倉庫店出店に関して、県立ち会いのもとで、『立地協定書』を交わしたのか。また、県は市の交わした協定書の内容を確認しているのか。行政は大企業を誘致するが、それでは地元産業や商業は廃れるばかりである。雇用効果があると言っても、その採算はどうか。しかも、渋滞が常態化すれば、そのことによる地元住民の犠牲を考えてほしい。少なくとも交通事故で人命が失われることがないようにしてほしい。
- (9) ガソリンスタンドにてガソリン、軽油、灯油などが客寄せ商品として日常的に破格の安値で販売されることは交通渋滞の発生要因の一つと考えられる。特に、併設ガソリンスタンドが交差点の近接地に配置計画されていることは一層の交通渋滞を招くこととなり再考されるべきである。
- (10) 全国では、コストコ倉庫店のガソリンスタンド併設により地元のガソリンスタンド事業者が経営基盤を奪われ閉店に追い込まれるといった深刻な事態を招いていることから、滋賀県における今後の燃

料供給や災害対応へ支障を来さないよう十分勘案の上、御対応願いたい。

- (11) ガソリンスタンドが開店すれば、近所のスタンドがつぶれ、近所の中小小売店もそれに続き、行きやすい店がだんだんと少なくなっていく。対策を考えてほしい。
- (12) コストコに併設するガソリンスタンドの安売り販売は、朝夕の通勤時間帯の自粛など、営業時間を限定してほしい。また、ガソリンスタンドの営業をオープンの渋滞が落ち着くまで延期してほしい。
- (13) 災害にも対応できるように設備投資し、地域のインフラとして営業努力している既存ガソリン店が影響で潰れてしまったら、災害時に住民はどうしたらよいのか、そのことを誘致した市はどう考えているのか、について、県は店舗や市に必ず確認してほしい。
- (14) 災害時に、ガソリンスタンドを住民拠点 SS として会員以外の住民も使用できるのか明確にしてほしい。そうでないなら、開業しないことを要望する。
- (15) 税金の無駄遣いである。どうしてもコストコを建設するのであれば、住民が納得するまで何度でも話し合いをすべきである。
- (16) 見込みと違い、交通混雑等が生じた場合に、届出書に「関係者と協議の上」とあるが、その協議先に必ず地元周辺自治会と御園地区自治会連合会を含めてほしい。
- (17) 完成後継続して地域の課題を検討するため、店舗、行政、地元自治会、御園地区自治会連合会の 4 者による協議会を設立し、年に数回定期的に話し合う場を設けてほしい。
- (18) 東近江市に、住民の苦情や要望を店舗に伝え、解決する担当部署を設置することを要望する。併せて、店舗側が、周辺自治会、市、県、警察等、関係機関で課題解決のために、定期的に協議できる機関を設置することを要望する。
- (19) 従業員雇用以外の地域貢献策についても、市行政、地元住民、自治会と真剣に検討することを要望する。
- (20) (仮称)コストコ滋賀倉庫店が営業開始された場合でも、その度、住民からの問題などが出された時には市や県や店舗が住民と話し合いができることを強く求める。
- (21) 滋賀県や東近江市が主体となって、開発業者・営業主・地域住民の三者の利益・不利益をお互いに出せる場を継続的に設けることが必要である。
- (22) 入店者の滞在時間の短縮化を図るため、店舗設計と運用の変更を行ってほしい。フードコートの縮小と駐車場の有料化は効果が高く、早期に導入してほしい。
- (23) 会員制の業態であることから、渋滞が予想される営業日に来店する客を顧客番号等で制限をすることも出来ることから、HP やレジ機能を使い、渋滞程度に合わせて来店意欲をコントロールしながら、顧客の入店管理を行うこと。
- (24) インターネット等を利用した来店予約で利用客数をコントロールすることを要望する。また、滞在時間を短縮するため、時間制の駐車料金の徴収を行ってほしい。
- (25) 土日を中心とした混雑時の交通違反、迷惑行為の指導、取り締まりを定期的に行ってほしい。
- (26) 来店客による渋滞・騒音・ゴミ問題等に、同店が誠実に対処するという誓約書・覚書を締結してほしい。
- (27) 滋賀県として、東近江市行政に対し、誘致した責任を果たし、地域住民の生活への影響を最小限に

するために、住民の不安や渋滞問題に誠意をもって対処するよう指導されることを要望する。

- (28) 地域住民の生活への影響を最小限に抑えるための対策を取る、問題があればすぐ対処すると、市および近隣自治会等に対して、誓約書や覚書を提出すべき。
- (29) 道路拡幅や整備についての責任は、東近江市の発展のためとしてコストコを誘致した東近江市行政にある。東近江市、ないしはコストコが、市道・県道・高速道路の整備の費用を負担し、高速道路・周辺道路に渋滞が起きないように整備するべきである。高速道路出口付近について、出入口の増設、左折レーンの設置を行うことを要望する。また、市道中小路妙法寺線の通学路について、交差点のアンダーパス化・信号の設置を、できないなら登下校時の交通誘導員設置などの対策を要望する。早急な道路整備や児童生徒・高齢者の安全確保を要望する。
- (30) 県として、現地の道路状況を視察し、県道は県行政、市道は市行政に渋滞回避と安全の対策を取るよう切に要望する。県から市にも言ってほしい。
- (31) 住民説明会は多くの人が参加できるよう、平日だけでなく土日にも開くべきである。
- (32) 住民説明会において、住民への対応が不誠実である。住民へのきちんとした資料を包み隠さずすべて提供すること、参加者の録音・録画は自由とし、質問がすべて終了するまで質問時間を取ることを求める。また、周知方法について、新聞折込に加えてポストインや自治会への周知を行うべき。
- (33) 周辺交差点の交通量予測において、来店予測範囲を県内一部地域に限っていることは疑問であり、周辺道路の接続状況や他府県の先行店周辺での休祝日等の渋滞発生状況に鑑み、第三者による再評価が必要と考えられる。
- (34) 渋滞予測データの採取の頻度を3倍程度に上げ、コストコの業態に合わせた来店範囲の設定（半径35キロメートル程度）に基づいて駐車場の必要台数を算出し、今のうちに店舗設計を変更し、屋上に何層かの立体駐車場を設け、駐車場台数を大幅に拡大するよう指導をしてほしい。他店舗と現在の渋滞発生データの両方を提出させ比較するなど、現実に即した来店予測を行うよう、コストコに強く指導してほしい。
- (35) 20キロメートル圏内を基にした調査による来店予測は信用できないことから、滋賀県内全域、北陸方面や三重県等を含めて来店予測を再度やり直すことを要望する。また、駐車台数をさらに増やすため、店舗の上部や敷地内に立体駐車場を設けることや周辺に別途駐車場を確保すること、従業員用駐車場を別に確保することを要望する。
- (36) 商圈予測20キロメートルでインター利用者が10%は実態に即さない渋滞予測であり、周辺地域住民の生活環境の維持はできない。コストコのような県外を含む広範囲からの客層をターゲットにする大型店に「大店立地法指針の計算式」は当てはまらないのではないか。コストコが実態に合った交通予測、交通渋滞予測を行うよう指導される事を強く望む。
- (37) 県道328号線の中小路北交差点から林田町飯開神社横までの区間について、事前届出書の交通量予測の中で報告がないが、当該区間は道路も狭小であることにより渋滞が発生していることから、当該区間について、開店時や繁忙時期などはコストコ利用者の通行を禁止・制限することや、日常的な交通誘導員の設置等の対策をお願いする。
- (38) 大規模小売店舗立地法の交通予測は、コストコのような広域利用を前提とする企業にはあてはまら

ない。駐車場台数が20キロメートル想定で決定しているため、渋滞が起きることは間違いない。渋滞対策として、駐車場の増設や来店客の制限、道路インフラの整備を開店前に、もっと行うよう指導してほしい。

- (39) 子ども達の通学のための十分な安全対策ができていないと思われる。歩道橋等をつけてほしい。
- (40) 妙法寺町方面から中小路町に向かう通学路（自転車道路）の中小路東西を渡る横断歩道は交通事故の確率の高い横断歩道となっている。児童や高齢者が横断する際の安全確保につながる施工をしてほしい。
- (41) 児童・生徒の安全が確保できるよう、通学路について、ガードレールの設置、通学路に当たる生活道路への来店車両の進入の防止、特に危険な市道中小路川原線と市道中小路妙法寺線の交差点への交通誘導員の設置を要望する。
- (42) 平日の登下校時間帯で、店舗を出入りする車両との遭遇をできる限り避けることが第一だが、避けることができなければ小中学生の安全確保のための方策をしっかりと考えてほしい。
- (43) 混雑すると生活道路への侵入が発生する。近所迷惑にならないよう対策を考えてほしい。
- (44) 近隣地域への路肩駐車や違法駐車が起こらないよう厳重に指導し、違反に当たる場合には警察による検挙等を必ず実施してほしい。また、コストコ側雇用の誘導員を配置し、住宅地域への流入が無いよう道路誘導を徹底してほしい。
- (45) 県道五箇荘八日市線の中小路町住宅内へ入る交差点や、中小路町東・西・南の住宅地において、一方通行の導入により、来店車両が集落内へ入り、かつ、通り抜けをしないようにしてほしい。
- (46) 生活道路への侵入を防ぐため、ガソリンスタンドの県道五箇荘八日市線側出入口は、開発許可に伴う説明会のとおり、出口のみとすること、また、車線の中央にポールを設置して、集落側に右折させないようにすることを要望する。また、開発道路からの出口は、左折できないように閉鎖し、市道中小路川原線からの入口を閉鎖することを要望する。
- (47) インターを降りて来店する車両が、入店のための右折溜りに入りきらない場合の後続車対策（高速道路内での渋滞発生）について、関係機関と改めて対策について協議を進めてほしい。
- (48) 国道421号線の渋滞は生活に影響する。コストコ来店客用道路の拡幅等、八日市インター出口付近の渋滞に対する対策（インター出口の3車線化、左折レーンの設置）を行ってほしい。また、周辺道路の拡幅や愛知川左岸の307号線への道路路線を早急に整備されるように要望する。
- (49) 右折侵入による入店車両の対向車との交通事故発生が懸念されるので、道路構造、道路標示、標識による工夫やコストコ出入口の侵入・退出ルールを協議するなど、公安委員会はコストコ側と綿密にシミュレーションを実施しながらルールづくりをしてほしい。
- (50) 県道五箇荘八日市線からガソリンスタンド東側入口に右折侵入する出入口については、左折退出のみとして、右折侵入を禁止してほしい。右折退出できないよう、中央分離帯にはガード用ポールを立てること。
- (51) 左車線を横断せず侵入できるように、出入口に高架橋もしくはアンダーパスなどを設置してほしい。
- (52) 遠方からの多くの方が高速道路を利用するため、店舗への進入路が右折となり、渋滞なしにスムーズに駐車場に入れるのか心配があるため、渋滞が発生した場合にどのような解消策がとられるのか明

らかにしてほしい。

- (53) 八風街道を通らずに東近江総合医療センターに行く道がないため開店日以降の混雑状況が不安である。緊急事態や救急車についても心配であり、人の命に係わるため通院について十分な対応をお願いしたい。
- (54) 救急医療へのアクセスが影響を受ける恐れがあり、他病院へ機能移転の協議を進めてほしい。これに係る費用発生が予想されるときはコストコにも負担を求めた上で、認可してほしい。
- (55) 東近江総合医療センターへの救急患者の安全な搬送や毎日の通院患者にも影響が出ないか心配である。
- (56) バスの運行に障害が発生すると考えられ、総合的な調整を市と県が連携して早急に進めてほしい。渋滞を引き起こした迷惑料として、コストコに費用負担を求めるべきで、その調整が終了してから認可を与えるようにしてほしい。
- (57) コストコの外観を周りの景観になじむものにしてほしい。周囲・駐車場にはできるだけ樹木を植えてほしい。
- (58) コストコの売り上げの何%かを市に対して支払う旨を住民に対して説明してほしい。

3 意見の縦覧場所および縦覧期間

(1) 縦覧場所

滋賀県総合企画部県民活動生活課県民情報室 大津市京町四丁目1番1号

滋賀県商工観光労働部中小企業支援課 大津市京町四丁目1番1号

東近江市商工観光部商工労政課 東近江市八日市緑町10番5号

(2) 縦覧期間 令和5年5月24日から令和5年6月26日まで