

## 令和5年度第2回滋賀県大規模小売店舗立地審議会 議事概要

日 時：令和5年8月31日（木）14時30分～16時30分

場 所：滋賀県庁 本館 4-A会議室（Web開催）

出席委員（五十音順、敬称略）

宇野 伸宏、岡井 有佳、塩見 康博、棚橋 真未子、  
槌田 昌子、堤 義定、中原 淳一、延原 理恵、吉田準史

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

- ・「ビバシティ彦根」（法第6条第2項 変更）
- ・「（仮称）八日市ファッションモール店」（法第5条第1項 新設）
- ・「ドラッグコスモス堅田店」（法第5条第1項 新設）

3 その他

4 閉会

[14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

「ビバシティ彦根」(法第6条第2項 変更)

(1) 事務局から届出の概要説明

(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】

今回の計画は彦根市で現在営業しているビバシティ彦根の変更である。今回リニューアルを考えており、小売店舗以外の店舗を小売店舗に変えるという内容である。よって、敷地内に店舗を増築するようなことはなく、既存部分を小売店舗に変えることによって大店立地法の店舗面積が増加するという変更になる。

変更する面積について、店舗面積が新たに約10,000㎡弱増加するが、主な内容は事務局から説明があったと思うので、私からは事前に事務局から質問があった必要駐車台数の考え方等を中心に説明させていただく。

今回、約10,000㎡弱の小売店舗の面積の増加ということで、必要駐車台数だけでなく、駐輪台数の変更にもかかっている。届出書の4ページを見ていただきたい。必要駐車台数の考え方を示している。

考え方としては、現状の必要駐車台数に新たに増加することによって確保しなければならない駐車台数を加えた合計が、増床後の必要駐車台数という考え方で検証している。

現状の必要台数について、当該店舗は令和3年6月10日付で駐車台数の変更の届出を行っている。その時の店舗面積で駐車場の稼働状況を調査し、1,455台の駐車台数にて変更の届出を行った。よって1,455台が、現状の必要駐車台数となる。

今回の店舗面積の増加に伴って確保しなければならない台数は、指針による必要台数としている。届出書4ページの②である。増床後の指針上の必要台数と増床前の指針上の必要台数の差である462台を、今回の増床に伴って必要となる駐車台数と位置付け、現状の



○設置者 当該店舗敷地の隣に弊社の本社があり、大店立地法上はこの施設も含めて届出している。本社と当該店舗が車両で行き来できる形状になっていることから、立地法の趣旨に照らすと同じ商業施設という扱いになり、本社の敷地も含めて届出をしたという経緯である。収容台数は届出台数よりも1,000台ほど多いが、弊社の本社の駐車台数が含まれていることが理由である。

実際は、来客用の施設として弊社の本社の駐車場を使われることがほとんどないため、万が一大きい売り出しをしても、台数には余裕があり、周辺には特に大きな影響はないと考えている。

○委員 本社の駐車場の確保台数と、店舗としての確保台数を比較したときに、今回試算されている駐車需要台数は店舗側の駐車場だけですべて収容できるという理解でよろしいか。

○設置者 そうである。

○委員 承知した。

○委員 出口⑨の新設について、入口と誤認することはないか。出口専用であれば出入口よりも狭いと思うが、進入する車が発生しないような措置がされているか。

○設置者 警察からも同様に、出口専用である旨を適切に案内するようご指導いただいております。付近に出口専用を示す看板を設置し、入場車両の排除を行いたいと思っている。

○委員 承知した。よろしく願います。

○委員 私からも1点確認したい。出口⑨については出口専用であり、他の県道彦根環状線に面している出口も左折で退出するというかたちになっているが、例えば出入口⑧はおそらく中央分離帯が切れているところであるため、右折で退出されるということはないか伺いたい。出口⑨も中央分離帯が一部切れているところがあるため、右折



② 今回の届出における駐車台数は、大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針の基準を下回る駐車台数になることから、駐車場の収容台数に不足が想定される場合または不足が生じた場合には、指針の必要台数を尊重し、速やかに臨時駐車場等を確保されたい。

③ 騒音の夜間最大値の基準を超過する地点があることから、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。

#### 「(仮称)八日市ファッションモール店」(法第5条第1項 新設)

(1) 事務局から届出の概要説明

(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】

今回、八日市ファッションモール店の出店を東近江市の八日市東本町 335 番 1 に計画している。届出書に資料-1 建物位置図(広域図)を、その次に資料-2 周辺見取図を添付している。店舗東側に市道緑町線が接道しており、当該道路沿いに主な出入口 2 カ所を計画している。また、西側に市道中島上線があり、こちら側には業務用の出入口を 1 カ所計画している。店舗の計画としては、3 業種の店舗が入る予定である。

まず交通については、資料-6 案内経路図を添付しており、計画地の北側と南側の 2 カ所の信号交差点で調査を行っている。商圈としては半径 1 キロに設定している。入出庫については右左折での入出庫を計画しているが、北側の出入口 1 については左折入出庫に限定している。

交通整理員については、オープン時と繁忙期に配置を考えている。また、店舗前面の歩行者に対しては、駐車場内に停止線と止まれ標示を設置し、来客車両に一旦停止を促すことで安全を確保するよう計画している。加えて、出入口付近には視認性を阻害する構造物の設置を行わないようにしている。以上が交通対策の内容である。

次に、騒音について、資料-8 騒音発生源位置図にあるとおり、基本的に設備環境は建物の上に設置する計画となっているが、荷さばき施設、廃棄物保管施設等は店舗西側に配置する。

評価の結果において、等価騒音レベルは、すべての地点で基準値を満足する結果となった。夜間最大値についても基準値を満たす結果となっている。なお、夜間に稼働するのはキュービクルのみである。

その他、配慮する事項として、設備機器については低騒音型の機器を導入し、定期的な保守点検を実施することで故障等による異音の発生を防止する。

荷さばき施設については、十分な作業スペースを確保し、計画的な搬出入を行うことで作業時間の短縮に努める。また、荷さばき車両のアイドリングを禁止する等、業者および作業員には騒音防止の意識を徹底させる。

廃棄物収集作業については、これも十分な作業スペースを確保することで作業時間の短縮に努める。ごみの排出量を減らし、収集時間を短縮できるよう努めていく。業者には騒音抑制の意識を徹底させるとともに、エンジンの空ぶかしは行わないよう協力を要請する。

駐車場からの騒音対策としては、駐車場内は基本的には段差のない構造とする。駐車場内の走行の円滑化を図り、渋滞による騒音の発生を抑制するよう、開店時には交通整理員を配置する。また、繁忙期については必要に応じて配置を検討する。駐車場利用時間外においては、出入口を施錠することで外部からの進入車両による騒音の発生を防ぐ。

廃棄物の減量化およびリサイクル計画として、店舗から排出される廃棄物の品目については業者へ情報を提供し、極力、資源化が図れるよう協力を要請する。商品梱包用段ボールや空き缶を分別保管し、業者に依頼して再資源化を図る。また、過剰包装、梱包の抑制による廃棄物の低減化を図っていく。

光害対策としては、周辺住居等に対して光が届かないよう、照明の配置、方向、光源の種類には十分配慮する。また、点灯時間は日没後から閉店後 30 分までとする。

防犯対策としては、駐車場および駐輪場は、道路または施設内部から見通しが確保された位置に配置し、駐車場内には適切な照明設備を配置する。閉店後には出入口をチェーンバリカーにより施錠し、駐車場の出入りができないようにする。また、死角等を排除するために防犯カメラを設置する。

最後に青少年の非行防止策として、従業員による店内および駐車場内の巡回等によって注意を促していく。以上が今回の配慮事項等である。

【質疑応答】

○委員 東近江市からの意見の8番にコミュニティバスの設置に協力願いたいと記載があるが、どのような対応をされる予定か。

○設置者 こちらについては検討段階であり、どのように対応していくか、今後検討していきたいと考えている。

○委員 搬入車両のことについて、資料-7 動線計画図を見ると出入口1から入退出を行う計画だが、荷さばき施設の近くに業務用車両専用出入口が設けられている。こちらはあまり使わない予定か。

○設置者 搬入車両については、車両が大きいため表から出入りさせる計画としているが、営業車や従業員等、また店舗を施錠して帰宅する際は裏の業務用車両専用出入口を使うと考えている。

○委員 では業務用車両と、従業員も含むということか。

○設置者 そうである。

○委員 業務用車両専用出入口も帰宅時には施錠するのか。

○設置者 そうである。市道中島上線が交通量の少ない道路であるため、こちらの方が安全に帰宅できる。店舗が基本的に7時で営業を終わり、一定の交通量がある時間帯に帰宅することになるため、なるべく影響のないところからの帰宅を考えている。

○委員 それでは、業務用車両専用出入口はあまり使われないということか。

○設置者 そうである。



- 委員 一般の人の進入は禁止かと思うが、入ることはあり得るか。
- 設置者 裏に住んでいる方等の歩行者、自転車が、表に回ることを敬遠して業務用車両専用出入口から入ることは、ある程度想定している。
- 委員 承知した。
- 委員 1点確認させていただきたい。出入口 No. 2 は右左折イン・アウトが可能だが、交差点に近いということもあり出入口 No. 1 については左折イン・左折アウトと計画されている。出入口 No. 1 右折の入退場をどうやって防いでいくかについて、恐らく誘導看板等になるかと思うが、その他、状況に応じて追加的な対策をお考えか。
- 設置者 現状においては交通量があまり多くない道路であるという認識があり、オープン時にまず交通整理員を配置し、左折イン・左折アウトだという意識付けを行っていく。また、平常時については看板の設置により誘導を行っていきたいと考えている。その他、今後何か問題が発生するようであれば今後検討していく。
- 委員 承知した。
- 委員 自転車置き場はどこになるか。自転車の方の動線を教えてほしい。
- 設置者 自転車置き場は、資料-3 平面図兼配置図の、店舗の北側と南側の緑色に着色された2カ所に分けて設置する計画である。
- 委員 これで十分か。
- 設置者 今28台設置している。パーソントリップを基に台数を求めているため、十分過ぎる程の台数が確保されている。
- 委員 承知した。

○委員                    今の点について併せて確認させていただきたい。駐輪場ということだが、例えばバイクや原付等、その他の方々もこの場所を使うということか。

○設置者                    駐輪場では自転車と原付の利用を想定している。自動二輪車については駐車場内に止めていただければと考えている。

○委員                    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 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。
- ② 市道中島上線沿いに設けられる出入口について、来退店車両や搬出入車両が誤って使用しないよう、使用しない時間はチェーン等で塞ぐ等の適切な方法により対策を講じられたい。
- ③ 店舗の来退店車両等により、児童・生徒をはじめとした店舗周辺の通学路を通行する者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 公共交通利用者の利便性確保のため、敷地内への路線バスおよびコミュニティバスの停留所設置について検討し、立地市等関係機関と協議を行うなど前向きに協力願いたい。

## 「ドラッグコスモス堅田店」（法第5条第1項 新設）

### （1）事務局から届出の概要説明

### （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】

別添図面3配置図兼1階平面図をご覧ください。今回の計画地は、三方を道路に接続する長方形の地形であり、店舗敷地の西側は、別添図面2周辺見取図に示すとおり、コージータウンと呼ばれる大規模な開発住宅が立地する場所である。計画地の西側道路、また南側道路は、小・中学校の通学路に指定されている。

今回コスモス薬品としては、主に徒歩圏となるコージータウン側に歩行者自転車出入口を設け、店舗建物にすぐに入っていただけるように、徒歩、自転車の方の入庫の利便性について一定配慮している。そのほか、南側については警察等々と相談し、駐車場の出入口を右左折イン・アウトとしている。

当該、南側道路、西側道路はそれぞれキッズゾーンであり、子どもたちが通る旨の注意喚起を路面標示にて行っている。この点についても、教育委員会等を訪問して子どもたちの通学状況をヒアリングするとともに、地域の自治会と安全対策等についてコミュニケーションを取った。

説明会では、子どもたちが道路から車が来た時に計画地に避難できるようにしていただきたいという意見があったため、南側の車のタイヤ止めを20センチほど計画地側に入り込ませるといった対策を講じている。これについては、地元自治会から非常に評価をいただいている。

そのほか、騒音等については、西側が保全対象建物となることから、荷さばき、特に大きな音が出る廃棄物収集といった作業場は敷地の東側、江若交通の駐車場がある大通り側に集約した計画となっている。

このような住環境に近接したドラッグコスモスの既存店は多くあり、それらの既存店と同じ運営方法によることで、特に大きな問題なく運営できるものと考えている。その旨、届出内容とともに説明会にて説明させていただき、以降、本日に至るまで、住民から問い合わせ、さらなるご質問等は頂いていない。

現在、建物建築工事を進めており、9割方完成している状態である。工事期間中も、特に大きなトラブルなく進んでいる状況である。以上である。

【質疑応答】

○委員                   キッズゾーンに指定されているという南側の市道幹 1015 線に面するところに出入口 2 を設定されているが、なぜこの東側だけではなく、キッズゾーンの中にわざわざ入っていくような位置に出入口を設定されているのか、何か特別な理由があれば教えていただきたい。

○設置者                   まず南側の出入口 2 については、北側から南進して来られるお客さまの車に交差点を右折して入っていただき、南側から受けるという機能を有している。これがないと東側の大通りの右折レーンから直接車線をまたいで入ってしまうということになる。

また、南側に帰られるお客さまについても、この南側道路の出入口 2 から出ていただいて、信号交差点を右折して帰っていただくというような経路を獲得することができ、この南側の出入口 2 がなければ東側の出入口 1 から右折して出てしまわれるというような状況を回避することができている。この旨、地元の大津北警察署等とも相談し、このような計画にした次第である。

○委員                   承知した。子どもが歩けるように、少し敷地側にスペースを用意するというご説明であったため、十分に安全を確保できる体制を取っていただきたいと思う。

○設置者                   承知した。

○委員                   よろしいか。キッズゾーンを設けて子どもの安全に配慮されているという点はとても素晴らしいと思うが、やはり南出口から出られて、右折により住宅街のほうへ入る車がおられるのではないかと思います。その点はどのようにお考えか。

○設置者

もともとコーギータウンにお住いの方については、やはりこの出入口2から右折で出られるのが自然であるため、それらの地元住民の車に対してはこれが自然なかたちと考えている。

逆に、そうではない方が右折で出られて、いわゆる抜け道として使われるということが、強いて言えば懸念材料として挙げられる。これについては、営業開始後の状態を確認して、また、地元自治会からもヒアリングし、このような全然関係のない車が増えたという状態が認められれば、そのタイミングで対策を講じるということになると思っている。

今のところこの右折に対してはそういう懸念があり、説明会でも同様のご質問を頂いたが、そのように回答し、自治会からは特にご要望等は頂いていないという状態である。

○委員

承知した。

○委員

交通量調査について伺いたい。地点1は1日中調査をされているようだが、地点2は16時から17時のみ調べている。これはなぜか。また、交通検討資料1ページの調査対象箇所では、地点2には信号がないように見えるが、ほかの資料ではあるようにも見えるため、地点2の信号の有無について教えていただきたい。

○設置者

まず交通量調査については、来退店経路図に基いて、事前に地元警察と交通量調査地点の選定協議を行った。この時点では、地点1の1カ所のみで調査を行うとのことであり、フルタイムで実施したという状況である。

選定協議の時点では、地点2は信号交差点にはなっておらず、信号が供用されていない状況であった。警察との事前協議の中でも、地点2の信号の供用時期は明確に教えていただけなかったが、届出直前に信号の供用に係る情報が入ってきた。よって、再度相談したところ、3時間程だけでも実施していただきたいとのことであったため、地点2を追加で調査したという経緯である。

- 委員 3時間程追加で調査というのはどういう意味か。
- 設置者 地点1のピーク時を中心に前後1時間を調査していただきたいということである。
- 委員 地点1は令和4年10月30日に調査されていて、地点2は令和5年1月15日調査されているが、この間に信号が設置されたということか。
- 設置者 そうである。まだカバーがかけられている状態であった。
- 委員 信号機は設置されたが、カバーがされていて使われていないということか。
- 設置者 そうである。
- 委員 交通検討資料3-3信号現示調査結果に信号の表示回数を示す表が付けられているが、信号が使われていないのにどうやって調査したのか。
- 設置者 令和4年10月30日に行った地点1の調査時は、信号はまだ共用されていなかったが、令和5年1月15日には信号が共用されたため、点滅サイクルの調査を行った。
- 委員 交通検討資料の1ページ目について地点2の調査日が休日と平日両方が令和5年1月15日（日）と記載されているが間違いか。
- 設置者 タイプミスである。失礼した。地点2の平日の調査日は令和5年1月16日（月）である。
- 委員 地点2の交差点は、その先に堅田駅のロータリーがあるため、早朝とか夕方の送迎の車も多く、ピークの時間が地点1の交差点と違ってもおかしくないと思うがどうか。

○設置者                    私が別途観察したところによると、朝は送迎の車があるが、それほど多くはない。夕方については、調査の時間帯がもう少し遅ければ送迎の車の情報も拾うことができたかと思うが、おそらく 8 時、9 時頃が送迎のピークになると考えられる。

○委員                    送迎等を考慮すると、もう少し車の多い時間があるのかと思うが、そうではないのか。

○設置者                    堅田駅の西口については、東口ほど車も入って来ず、私たちが朝堅田駅に迎えに来てもらうことがあったが、混雑している状況ではなかった。草津駅とか大津駅等のイメージとは全く違う。

○委員                    承知した。以上である。

○委員                    1 点確認したい。別添図面 3 配置図兼 1 階平面図を今拝見しているが、先ほどご説明では 20 センチ程歩行者の空間を広げていただいたということだが、それは東側の市道幹 1009 号線、これはおそらく歩道があると思うが、そこは空間がつながっているのか。

○設置者                    ここは縁石という、敷地を分ける 15 センチ程の段差を付けているため、車は入れないということになる。要は、その縁石の内側を 20 センチ広げているということである。

○委員                    子どもたちが安全な側を歩いてそのまま歩道のところまでたどり着けるかどうかというところを伺いたい。

○設置者                    別添図面 3 配置図兼 1 階平面図で言うと、南側の市道幹 1015 号線沿いの駐車場番号 8 番から 13 番、このあたりについて、車止めの位置に車がタイヤを付けて止めてしまうと敷地境界あたりまで車体の後部が来てしまうことから、車止めを前にずらしたという状況である。

8 番から 13 番の駐車場は建物の出入口から一番離れた場所であり、駐車されることはかなり少ない。また、敷地境界上にネットフ

ェンス等はないため、子どもたちは駐車場内側を今まで以上に広く歩いて通うことができるようになると思われる。

○委員 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 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。
- ② 特に出入口②においては、前面道路の幅員が狭いことから、来退店車両の入出庫に際し十分な注意喚起を行う等、その安全対策に万全を期されたい。
- ③ 店舗利用者の方面別の来退店経路について周知を図る等、来退店車両が周辺の住宅地へ不必要に進入しないよう実効的な対策を講じられたい。
- ④ 店舗の来店車両、搬出入車両等により、児童・生徒をはじめとした店舗付近の通学路を通行する者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。

## 3 その他

(1) 次回審議予定案件について

(略)

(2) 次回審議会開催予定について

(略)

## 4 閉会

以上