

大規模小売店舗立地法に基づく意見の概要の公告

大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）第8条第1項の規定により聴取した意見について、同条第3項の規定により、次のとおりその概要を公告する。

令和6年9月24日

滋賀県知事 三日月 大造

1 大規模小売店舗の名称および所在地（仮称）守山ハズイタウンD街区 守山市金森町字下部459番地 ほか33筆

2 意見の概要

(1) 守山市からの意見

ア 守山市の生活環境を保全する条例（昭和51年守山市条例第26号）をはじめとする特に早朝および深夜時間帯の騒音等の環境関係法令等を遵守し、周辺地域の良好な生活環境の保持に努めること。

イ 紙類について、再資源化に努めること。

ウ 「開発事業計画書等届出書の助言または指示に対する協議報告書」における警察本部交通部交通規制課および守山警察署交通課からの「関係課・機関による助言または指導」項目3による「左折イン・左折アウト」について、交通渋滞緩和の観点からも、回答通り、原則守ること。

エ 御社の開発行為や事業活動全般に係る市民等からの苦情等受付部署を早急に立ち上げるとともに、開店後においても恒久的な対応を求める。

オ 地区計画区域内であるため、大津湖南都市計画決定（市民交流ゾーン地区計画）された内容について今後も忠実に履行するとともに、問題等が生じた場合は、事業者により適切に対応を行うこと。

カ 交通量予測では「守山高校北交差点」において、渋滞発生が予測される数値を超えていることから、退出車両を湖南幹線を中心に分散させる対策を取ること。

キ 搬入路や荷さばき場が目田川沿いに設けられており、「当区域の北側を流れる準用河川目田川沿いは、交流ゾーン全体の『顔』となるよう、施設の河川側に憩いのスペースやカフェ等を設ける等、施設と河川との一体的な利用によって、河川とその周辺を交流空間として有効に活用する。」ことが成就されているとは言い難い。

(2) 住民からの意見

ア 普段の交通量は、朝および夕の通勤時間帯ならびに午後の取付道路に向かう車両で多くなり、常に渋滞しており、市民は、当該時間帯を避けるか遠回りをしている。今回の届出に係る店舗は、県内でも有数の利用があるため、付近の住民および市民ホールの利用者だけでなく、子育て世代の市民等の多くの市民の不安の声が聞かれることから、道路の拡幅、歩道および側溝のふたの設置ならびにバス停の待機場所の確保が必要である。一方、市職員は、道路事情を把握しているにも関わらず、6月市議会の質問に対して、民間事業者と協議してきており、今後、問題が生じた場合、必要な対応を行う旨を回答したが、道路の拡幅等は、土地の造成の時から対応して必要があるのに、余りにもおざなりの対応となっている。事業者任せでいいのか、利用者の立場を考えているのか、交通事故が多発しても関係ないのかと感じる。県に、今からでも事業者および市を指導し、上記の対策を講じるよう求める。

イ 守山高校北交差点（市民ホール通り西から）での交通容量比が1.24と基準値である1を超える値となっており、交通渋滞が予測されることへの対応として、誘導員を配置し、同交差点への集中を避けることで、交通容量比が0.96と1以下に抑えることが予想されている。渋滞の最大の原因は、市民ホール通りが片側一車線であり、当該道路の同交差点に、右折レーンがないことである。現在の計画では、AB街区およびアヤハディオ新守山店の当該道路に面している出口からの車両が全て同交差点に集中することになり、その結果、山柿団地内生活道路への車両の進入が多発し、住民の安全が脅かされる事態を危惧している。この交通集中に対して、誘導員の配置だけでは解決が困難と憂慮しており、右折レーンがない状況では、同交差点での当該道路西からの車両流入を抑制することが必須の解決策となることから、（ア）から（ウ）までのとおり提案する。

（ア） アヤハディオ新守山店の市民ホール通りに面した出口を市道金森下之郷線に面した位置へ変更すること、かつ、当該出口は、AB街区のスーパーハズイ側に設置されている市道金森下之郷線に面した出入口と鉢合わせしないよう、距離を離れた位置とすることを提案する。これにより、アヤハディオからの退店車両を、左折退店後、市道金森下之郷線の守山警察署前交差点を直進させ、市道大門金森線から語らい学び舎通りに誘導することができる。その結果、市民ホール通りおよび守山高校北交差点の西からの交通量が減少し、渋滞が緩和される。現在、工事中であるため、早急な検討を願う。

（イ） 守山高校北交差点（市民ホール通り西から）の地点での右折レーンの設置の検討を提案する。当該提案は、現在、該地点に存在する薬局の土地を右折レーン用に取得し、薬局は現在休店中の飲食店位置に移動

することで可能であり、用地取得等の費用および時間が必要となるが、実現に向けて対応を願う。

- (ウ) 住民の提案が、建設中の事業者側からの説明会において住民から提案されるのではなく、計画段階から住民の意見を聞き取って計画に反映できるよう、計画段階から開発および最終ゴールの段階まで一貫した行政側の指導および対応を願う。
- ウ 開業により、地域の交通量が著しく増加することが予想される。そのため、特に通学路において信号機の設置が必要である。また、三宅稲葉自治会は、市の中でも高齢者率が一番となっており、市民ホール通りの歩道は、道路を横断しなければならない。これらのことから、市民ホール通りと小学生の通学路の交わる場所に信号機を設置し、子どもおよび高齢者が安全に道路を横断できる環境の整備を要望する。
- エ 現在、周辺の道路幅は狭く、交通量の増加に伴い、渋滞および事故のリスクが懸念される。特に、市民ホール通り横を流れる守山川を暗渠にすることで道路幅を広げ、交通の円滑化および安全性の向上を図ることを要望する。
- オ 混雑やスピードの超過が予想されることから市民ホール通りと語らい学び舎通りを結ぶ山柿団地の道路をカラー道路（茶色またはオレンジ色）にすることを求める。
- カ 山柿団地への通り抜けが増えれば、人身事故が増えることにつながるため、通行は一切認めない。守山高校前の交差点の信号を取り換え、右折時の矢印信号機の機能を搭載することを条件とする。これがなければ、山柿団地への進入が増えることは明らかであり、団地の住民が安心して暮らすことを妨げ、これは、団地の出入口にガードマンを置くだけで解決するものではない。交通量が増えることが避けられない以上、道路を拡張することが最低限必要であり、薬局の買収を求める。これらの要望を満たすことを条件に開業を認めるものとする。
- キ (仮称) 守山ハズイタウン AB 街区、(仮称) アヤハディオ新守山店および (仮称) 守山ハズイタウン D 街区の 3 店舗（以下「計画の 3 街区」という。）の合計の床面積が 1 万平方メートルを超える複合商業施設として、県で義務付けられている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（以下「ガイドライン」という。）の事前協議および地域貢献に事前届出書の手続がなされておらず、地域貢献計画書も提出されないものと想定される。これらの施設は、複合商業施設として一体的な運用がなされることは明らかであり、統一的な地域貢献計画書の作成および公表を求める。ガイドラインは、「周辺住民の生活環境への影響をできるだけ少なくするとともに、地域社会との共存のための一定の秩序が必要である」との趣旨で設けられているものであり、法律上の手続が別であっても、一体的に運用される 1 万平方メートルを超える複合商業施設には、ガイドラインを適用することが合理的である。
- ク 開店後に問題が発生した場合、計画の 3 街区の統一的な対応窓口および管理体制が示されていないため、責任の所在が不明確であり、交通事故等の問題が発生した場合、たらい回しにされる恐れがある。計画の 3 街区全体で一本化した対応窓口ならびに管理および責任の体制を明確に示すことを求める。対応窓口については、会社名、所属および担当者名を示してもらいたい。
- ケ 意見キおよび意見クについては、県が手続上、個別の店舗として取り扱っていることから生じている問題であり、県が、ガイドラインの趣旨に従って、追加の公告を行う等（ア）から（エ）までのとおり、適切な対応を行うことを求める。
- (ア) ガイドラインの趣旨に基づき、複合商業施設全体で一体化した地域貢献計画書の提出を求め、これを公表すること。
- (イ) 県がガイドラインを適用しないと判断するときは、その理由を明確にすること。この場合において、大規模小売店舗立地法（以下「法」という。）に基づく届出書に 3 店舗で同一の交通予測資料を使用し交通処理が不可分であるとされていることとガイドラインを適用しないとするとの関係を明確にすること。
- (ウ) 地域貢献計画書に、意見クと同様に、対応窓口ならびに管理および責任の体制の明記を求めること。
- (エ) ガイドラインに基づく 1 営業年度経過後の地域貢献活動の実績報告の対象とすること。
- コ 法に基づく必要駐車台数である届出の駐車台数の 466 台は、実際の駐車枠数である駐車場収容台数の 715 台に比べ少ないが、収容台数のうち店舗用でない駐車枠の運用は、示されていない。必要駐車台数以上の駐車場収容台数を設置することは、周辺の交通渋滞や違法駐車等の低減に効果がある一方で、駐車場収容台数を全て開放する場合届け出た台数超過分、1.5 倍もの誘発交通を生じる可能性が想定される。当該誘発交通が発生する場合は、届出書の交差点解析結果よりも混雑する事態となるため、実態の駐車場の運用方法ならびに誘発交通の有無およびその考え方を明らかにするよう求める。
- サ 届出書に示される交通対策等は、具体性に乏しく、希望的観測に基づくもので効果的な交通対策が行われる担保とはならないことから、(ア) から (セ) までのとおり、対策等を講じるよう求める。

- (ア) 予測交通量は、平常時になってからの休日および平日のピーク時の予測であるので、交通対策をオープン当初に限ることは不適切であり、交通対策を継続して実施すること。交通対策は、オープン当初の特に混雑する時期、平常時および年末等の混雑時の少なくとも3つの時期に分け、さらに、休日および平日などの誘導員等を配置する日の別ならびに配置する時間を明記すること。
- (イ) 場外誘導員の具体的な配置場所がわからないため、対策の有効性が担保されないことから、場外誘導員の配置の場所、人数および日時を来退店車両の経路と合わせて場外車両誘導図および誘導員配置図として図示すること。
- (ウ) 商業施設の各出入口および歩行者動線との交差点、守山高校北交差点等の退店経路の一部等に場内誘導員を配置すべきであり、平常時および混雑時の場内誘導員配置の場所、人数および日時を全体平面図レベルの図を用いて図示した場内車両誘導図を作成すること。当該図面には、方向矢印および停止線等の場内の路面標示ならびに入出庫車両の動線も併せて図示すること。
- (エ) 誘導員を配置して来店車両を学び舎通りまたはすこやか通りから湖南街道を経由するルートに誘導するという対策が述べられているが、問題となる経路は、守山高校北交差点の西からの退店車両の右折であることから、来店車両に誘導員を配置して誘導を行っても効果はないと考えられることに対し見解を示すとともに、退店車両が市民ホール通りを通行し、守山高校北交差点で右折することを防ぐための具体的で担保性のある対策を示すこと。
- (オ) 場内の誘導看板等により誘導するとあるが、どの場所にどのような看板内容の誘導看板を設置して誘導を図ろうとしているのか具体性が見えないことから、場内車両誘導図に誘導看板の設置場所、概略の大きさおよび標示内容を図示すること。
- (カ) C街区では、構造上、湖南街道経由の退店は難しく、湖南街道経由の来退店の誘導対策の記述は矛盾する。C街区からの退店車両は、守山高校北交差点を必ず通行することになり、誘導対策は非常に重要であるため、退店車両が市民ホール通りを通行し、守山高校北交差点で右折することを防ぐための具体的で担保性のある対策を示すこと。
- (キ) 届出書に記載された交通対策および分散を期待した交差点解析結果は、非常に情緒的であり、来店客の心理に委ねた希望的観測による推測と言わざるを得ず、およそ科学的でなく、具体性および担保性のないものであることから、守山高校北交差点の西からの流入の右折レーンの設置、同交差点の西からの流入の右折禁止、C街区における湖南街道経由の退店経路を確保するための場内通行経路の変更および改良、退店経路における同交差点の直進誘導の場内看板の配置、退店経路における同交差点直前での直進誘導の場外看板の配置、退店経路における同交差点の直進誘導の来店者向け案内ビラの配布等の適切な誘導が担保できる具体的な対策を検討すること。
- (ク) 開店後の周辺道路の交通状況について問題が生じた場合とは、どのような事態を想定しているのか示すとともに、開店後一定程度経過し、平常時となった時期に事後調査を行い、各交差点における交通量の状況および複合商業施設の発生集中交通量の状況の実態を把握し、公表すること。
- (ケ) 交通状況に問題が生じた場合に協議を行い、および対策を講じる者が不明確であることから、開店後の統一的な対応窓口および管理体制を明確に示すこと。
- (コ) 経路等を来店者に知らせる方法として「看板の設置」とされているが、来退店車両の適切な経路誘導および安全走行が課題であるため、「案内表示の設置(看板等)」とし、場外の看板設置だけでなく場内の看板設置、出入口のミラー設置、出庫警報等を含めて記述すること。
- (サ) 場外の看板の設置の位置、形状等が未定となっているが、想定する誘導経路と併せて、効果的な場外看板の設置場所、形状、表示内容を具体的に図示すること。また、退店車両の退店ルートを場内の看板設置等で周知するため、場内車両誘導図に誘導看板の設置場所、概略の大きさおよび標示の内容を図示すること。
- (シ) 新聞折り込みの販促チラシおよびインターネットのホームページに来店経路だけでなく、退店経路についても、守山高校北交差点の西から流入の右折を防ぐことができるよう分かりやすく掲載すること。
- (ス) オープン時の交通整理員の配置は、誘導員とは別で行うことか不明であるが、さらにどのように配置するのか不明であるため、複合商業施設周辺の来退店経路の一部、商業施設の各出入口、商業施設内の歩行者動線との交差点、山柿団地等に係る生活道路の出入口等におけるオープン当初の交通整理員の配置の場所、人数、日時等を、来退店車両の経路と合わせて図面に示すこと。
- (セ) その後の通常営業時の繁忙期にも必要に応じて交通整理員を配置することとなっているが、具体性がないため、配置について、オープン当初の混雑時、平常時および年末等の混雑時の少なくとも3つの時期に分け、平日および休日の別ならびに配置時間を明記すること。また、必要に応じて出入口付近に配置するのは

消極的であり、具体性がなく安全の確保が不明確であることから、平常時および混雑時について、(ウ)と同様に図示すること。

- シ 市民ホール通りの守山高校北交差点における退店経路の右折誘導は、当該交差点に右折レーンがなく、法指針の「右折待ち渋滞が発生しないようにすること」が担保されず、守山市都市計画上の地区計画において「進入路や右折レーンの確保などの対策を行う」方針が示されているにも関わらず何ら対策が講じられていないため、(ア)から(カ)までのとおり、安全性の観点から退店時の右折を回避する対策を講じるよう求める。
- (ア) 地区計画で右折レーンの確保が前提に複合商業施設が許可されていることから、市役所関係部局および警察と協議の上、守山高校北交差点の西からの流入の右折レーンを設置すること。
- (イ) 例えば、午前9時から午後5時まで等の時間における同交差点の西からの流入の右折を禁止すること。
- (ウ) 街区における湖南街道経由の退店経路を確保するための場内通行経路の変更および改良を事業者の社会的責任として行うこと。
- (エ) 退店経路における同交差点の直進誘導の場内看板を配置すること。
- (オ) 退店経路における同交差点直前での直進誘導の場外看板を配置すること。
- (カ) 退店経路における同交差点の直進誘導の来店者向け案内ビラを配布すること。
- ス 届出書の山柿団地の生活道路への来店車両の流入の防止対策は、オープン当初の期間に限って誘導員を配置することとなっており、努力目標程度の非常に軽い対策であるため、(ア)から(エ)までのとおり、具体的に実施するよう求める。
- (ア) オープン当初の誘導員の配置の場所、人数および日時について、金森山柿自治会の意見を聴きながら具体化すること。
- (イ) 通常期のうち繁忙期の誘導員の配置の場所、人数および日時について、金森山柿自治会の意見を聴きながら具体化すること。
- (ウ) 事業者も届出書の中で認識しており、市も地区計画を決定し、複合商業施設を誘致した責任があることから、当面の間、事業者ならびに市役所の商工観光課、都市計画課および交通政策課は、金森山柿自治会に対して、確認の上、希望があれば意見交換の場を設けること。
- (エ) 事業者も積極的に協力し、ゾーン30またはゾーン30プラスによる面的交通規制の導入を検討すること。
- セ 市民ホール通りの守山警察署前交差点におけるAB街区入場車両の右折インは、左折入出庫を原則とした法指針に合致せず、当該交差点には地区計画での方針に整合した右折レーンがないため、安全性の観点から右折インの誘導を止め、同交差点において適切な誘導が担保できるよう、(ア)から(エ)までのとおり、具体的な対策を講じるよう求める。
- (ア) 同交差点の東からの流入に対する右折レーンを設置すること。ただし、事業者が同交差点での右折レーンの誘導をやめ、(イ)から(エ)までの周知等を図る場合は、この限りでない。
- (イ) 来店経路における同交差点直前での右折入場禁止の場外看板を設置すること。
- (ウ) 来店経路における広域的な誘導の場外看板を設置すること。
- (エ) 来店経路における広域的な来店経路誘導の来店者向け案内ビラを配布すること。
- ソ 市道金森下之郷線をAB街区の退場車両が通行する経路は、帰路優先とするとされているが、当該道路は狭小ですれ違いも困難であり、経路用に幼保連携型認定こども園も立地している。また、狭あいな道路等を回避するように定められている法指針に反するものになっていることから、安全性の観点から誘導経路を外し、(ア)から(ウ)までのとおり、同市道の通行を抑制する具体的かつ担保のある対策を講じるよう求める。
- (ア) 同市道を来店、退店ともに誘導経路として禁止することとし、通常期のうちの繁忙期において、誘導員の配置の場所、人数、日時等を金森山柿自治会の意見を聴きながら具体化すること。
- (イ) オープン当初に抜け道として利用する車両を抑制するために、同市道沿いに誘導員を配置し、その配置の場所、人数、日時等を関係自治会、こども園等の意見を聴きながら具体化すること。
- (ウ) 事業者も届出書の中で認識しており、市も地区計画を決定し、複合商業施設を誘致した責任があることから、当面の間、事業者ならびに市役所の商工観光課、都市計画課および交通政策課は、関係自治会、こども園等に対して、確認の上、希望があれば意見交換の場を設けること。
- タ AB街区およびC街区では、市民ホール通りの2箇所を左折インの入口として使用するとしているが、反対車線から右折インを強引に行う車両に対する対策が講じられていないことから、強引な右折入場を防ぐポストコーンの設置等の実効性のある対策を講じることを求める。
- チ 語らい学び舎通りは、立命館守山中学校および立命館守山高校の生徒の守山駅からの徒歩通学路として利用されているが、C街区退店車両の経路となっているため、市道金森下之郷線の北からの流入は非常に増加する

はずであることから、(ア) から (ウ) までのとおり、利用者の安全確保を行うための具体的かつ担保のある対策を講じるよう求める。

- (ア) 事業者も届出書の中で認識しており、市も地区計画を決定し、複合商業施設を誘致した責任があることから、当面の間、事業者ならびに市役所の商工観光課、都市計画課および交通政策課は、立命館守山中学校および立命館守山高校に対して、確認の上、希望があれば意見交換の場を設けること。
- (イ) オープン当初の誘導員の配置の場所、人数および日時について、立命館守山中学校および立命館守山高校の意見を聴きながら具体化すること。
- (ウ) 通常期のうち繁忙期の誘導員の配置の場所、人数および日時について、立命館守山中学校および立命館守山高校の意見を聴きながら具体化すること。

ツ 法指針では、地区計画が定められている場合、これに建築計画を合致することが示されている。守山市民交流ゾーン地区計画が先行して都市計画決定をされたことで市街化調整区域の規制が緩和され、今回の開発が可能になったのだから、地区計画に基づかないまちづくりはあり得ない。しかも、当該地区計画は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第16条第3項に基づいており、事業者からの申出が発端であるため、事業者自らがまちづくりを行う意思表示と考えられる。しかし、当該地区計画の土地利用の方針では、「市道元町杉江線は、道路管理者および公安委員会と協議する中、進入路、右折レーンの確保等の対策を行うとされているが、これらの対策がなく開発が進められている。また、市都市計画審議会で交通安全および交通規制についてしっかり検討するとの意見が出されているが、この意見に基づく検討もされていない。これらのことから、事業者および市は、都市計画決定された際の約束事と周辺の状況の齟齬について、(ア) から (ウ) までのとおり、具体的かつ担保のある対策を講じるよう求める。

- (ア) 事業者ならびに市役所の商工観光課、都市計画課および交通政策課は、(仮称)地区計画対策会議を設け、市方針を検討すること。
- (イ) この問題は、時間をかけて解決する問題および地域住民との合意形成が必要な問題を含んでおり、市も地区計画を決定し、複合商業施設を誘致した責任があることから、市の方針の検討の段階において、関係自治会等に対して、確認の上、希望があれば、意見交換の場を設けること。
- (ウ) 都市計画決定された際の約束事がなされないまま複合商業施設ができた理由について、事業者および市が地域住民に対して説明すること。

テ 地区計画で「目田川沿いは交流ゾーンの『顔』となるような土地利用の配置計画」を行うことを前提として複合商業施設が許可されているのに、実際には商業施設のバックヤード等が配置され、河川側の憩いのスペース、カフェ等は設置されないなど、施設と河川との一体的な利用は図られておらず、地区計画の方針に反するものとなっており、疑問である。事業者および市は、都市計画決定された際の約束事と周辺の状況の齟齬について、意見ツと同様に、具体的かつ担保のある対策を講じるよう求める。

ト 地区計画における土地利用の方針では、本区域の下流河川および河川流域調査の結果を踏まえ、開発に伴う雨水排水計画基準(案)に基づき調整池等の雨水排水流出抑制施設の設置を行うこととされているが、これは、調整池等を設置することと理解している。また、地区計画では、ホテルの育成環境を守るため現況の自然環境の維持保全を行うことがうたわれている。しかし、調査の内容およびその結果の排水対策について一切説明がなく、降雨時に敷地内に貯留された雨水が排出された際の目田川およびその下流の守山川に対する影響ならびにこれらの河川におけるホテルの生育環境への影響の懸念があることから、事業者および市は、(ア) から (ウ) までのとおり、都市計画決定された際の約束事と自然環境保全の影響について、不確実性を含むことを前提に順応的な対策を講じるよう求める。

- (ア) 市役所の商工観光課、環境政策課および道路河川課は、(仮称)目田川ホテル対策会議を設け、市方針を検討すること。
- (イ) 事業者は、施設内に設置される調整池等の雨水排水流出抑制施設から、降雨後のどの地点で、どのような量が排水されるのか等の計画を示すこと。また、可能であれば、雨水排水がホテルの生育環境に及ぼす影響が軽微であるという根拠を示すこと。
- (ウ) ホテル生育環境への影響を定量的に予測し、評価することはできないため、現時点でのカワニナ等の生息環境の現況調査、次年度以降の毎年度のホテル生息状況調査および降雨後の河川への雨水排水による生育環境の変化を、市の監督のもと事業者が実施し、市が調査結果を確認し、公表すること。

ナ 意見コから意見トまでで個別に述べたが、交通流としては全体が連動するものであるため、各意見に個別に対応しつつ、交通計画全体を総合的かつ広域的に見直すことを求める。

ニ 開店後の交通状況は正確には予測できないため、開店後の交通状況に不確実性を含むことを前提に、事後調

査を行い、各交差点における交通量の状況および複合商業施設の発生集中交通量の状況の実態を把握し、公表することを求める。また、この調査の結果については、事業者および市で構成する（仮称）地区計画対策会議において比較検証し、次の方針および改善案を検討した上で、関係自治会等に説明することを求める。この問題は、時間をかけて解決する問題および地域住民との合意形成が必要な問題を含んでいるため、継続的に問題を検証していく場が必要であり、また、都市計画決定された際の約束事が不履行であることから、少なくとも、守山高校北交差点の右折レーンの設置が完了されるまでは継続されることとなるを考える。

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

守山市都市経済部商工観光課 守山市吉身二丁目5番22号

(2) 縦覧期間 令和6年9月24日から令和6年10月24日まで