

令和6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6年8月19日（月）14時00分～15時10分

場 所：滋賀県庁本館4-A会議室

出席委員（五十音順、敬称略）

宇野 伸宏、岡井 有佳、塩見 康博、槌田 昌子、堤 義定、延原 理恵、
廣本 さとみ、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

- ・「(仮称) フレンドマート八日市妙法寺店」(法第5条第1項 新設)
- ・「ケーズデンキ水口店」(法第6条第2項 変更)

3 その他

4 閉会

[14時00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

「(仮称)フレンドマート八日市妙法寺店」(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】

詳細については事務局から説明があったので割愛させていただく。まず届出書の図面 3 (建物配置図・各階平面図) をご覧いただきたい。

店舗建物は敷地の東側、図面では下側となり、青線で囲まれている部分が店舗建物の位置となる。店舗建物の上側に、県管理道路(開拓道路)を図示させていただいている。当該道路は、県の農政部局が管理している道路であり、道路法上の道路ではないが、敷地内に1本道が通っている。その道を隔てて店舗建物および駐車場、さらに西側に駐車場がある敷地での計画であり、車の乗り入れ口は、敷地東側の県道湖東八日市線に出入口①、敷地南側の市道旧八風街道6号線に出入口②と出入口③、合計3カ所の乗り入れ口を計画している。

詳細は割愛させていただくが、説明会では、近隣に開業するコストコの影響も踏まえた交通計画をとのご心配の声をいただいている。そのため届出時は、交通に関して現状と、届出店舗が開業する際の影響評価を行っている。また、コストコ開業の影響に加え、届出店舗開業後の交通量を踏まえた交通評価も行っている。

届出書の図面 5 (方面別来店範囲図、来退店経路図) をご覧いただきたい。所轄の警察と協議をし、計画地南東の八日市 IC 口交差点の地点 1。さらにその南側、八日市 IC 交差点の地点 2。地点 2 から国道 421 号を西進した先の妙法寺町中交差点の地点 3。この 3 カ所で交通量調査および交通の評価を行った。

この 3 地点で交通評価を行ったが、説明会で心配の声のあった、コストコ開業も踏まえた影響評価についての資料もございます。事務局経由でお渡ししている別紙をご覧いただきたい。現況の交通量、コストコからの増加交通量、届出店舗の新設時交通量、これらを単純に足して交差点需要率の評価および車線別交通容量比の評価を行った。

地点 1、地点 2、地点 3 の結果は、右側の各表に記載している。需要率ですと、地点 2 の八日市 IC 交差点の平日が、0.812 と一番高い。車線別の交通容量比でも、八日市 IC 方向からの流入(C流入部)の平日で、0.813 となっている。

この交通評価は、現況交通量のピークの時間帯である、午前 8 時台で評価を行っている。地点 1、2 に関して、届出店舗は 9 時営業開始であり、駐車場が 8 時半から開くので、一応

8時台での評価をしているが、8時台に届出店舗の交通量がそれほど多く影響するとは思えない。一応8時台で評価をしたところ、お示しのとおり、右側の表の結果となる。

こちらも参考資料としてご提示させてもらった上でご審議をお願いしたい。説明は以上である。

【質疑応答】

○委員 資料 No2 の「6 地元からの提出意見」で、東近江市から周辺道路が通学路となっているため、児童生徒の通学の安全に配慮することと意見が出ているが、このことに関してどのような取組をされているのか教えていただきたい。

○設置者 計画地東側と南側が通学路になっており、出入口全てが通学路にかかっている。朝の時間帯に関しましては、届出店舗の営業時間とずれてますので、夕方の下校の時間帯になろうかと思う。オープン時は警備員を配置し、状況を見ながら、通常の店舗ですと大体開店から 1 週間ないし 2 週間程度で、警備員の配置がなくなる計画になるが、今回、通学路にあたるので、そういった状況を踏まえて判断をしていきたいと考えている。

また、乗り入れ口は車と歩行者が交錯する位置ですので、ドライバーから見て歩行者が確認できるよう、視距を確保できるよう構造物を建てない等の対策は講じさせていただいている。

○委員 別紙の参考資料で、コストコの届出書の数値に基づき、さらに届出店舗が開店した場合の交通量も加算して評価をいただくなど工夫をいただき非常に感謝申し上げたいと思う。

その上でですが、審議会あるいは大店法の法律としての、多少、問題点、限界といえますか、コストコからの増加交通量が法に基づいて設定されているので、審議会においては尊重せざるを得ないが、コストコの来店客の実態と少しそぐわない点等もあろうかという危惧、あるいは懸念が提示されている。そのような意味からすると、コストコの件も、少し開店後の様子を、審議会としても見守らせていただく、注視させていただくというような、そういう状況かと理解している。

コストコがオープンし、さらに届出店舗がオープンした時の状況が今の計算値のとおりになるのか、審議会も少し危惧しているといえますか、どのような状況になるのかわからないのが正直なところだが、そのような条件の下で、もしコストコの出店により周辺の交通環境がかなり悪化し、さらに届出店舗の新規のお客さんが来られた場合のための、何か、次なる手、特に出入口を南側に 2 カ所、出入口②、③と設けられているということもあるので、例えば、迂回させるような来退店経路の設定などの可能性があるのか

というあたりを含め、法定の審議会としての範囲を少し逸脱するのかもしれないが、地域の方々の不安に対して少し対応をする意味でも、何か今の段階でお考えのことがあれば教えていただけないか。

○設置者 確かに状況を見てみなければ分からないが、当然この数値結果がすべてとは考えておらず、状況を見ながら柔軟に対応させていただく。警察や道路管理者と協議している中で、そのようなことで対応が必要なことがあれば再度、協議をお願いすると話しておりますので、その都度、関係機関の方と協議をしながら対応していく。

迂回路に関しましても、周辺に住宅がありますので、どこを迂回路に設定すべきかなども踏まえたうえで、関係機関の方と協議して対応を検討していきたいと考えている。

○委員 廃棄物排出量の予測について、事前協議等のなかでの変更等が行われており、類似店舗の実績に基づくと、元の予測値よりも少し大きくなり、届出の廃棄物保管庫の容量を少し上回ると認識している。説明では、高さでもう少し稼げるので大丈夫とのことだが、特に問題はないということによろしいか。

○設置者 この類似店舗の実績は、届出店舗の想定する売り上げより少し高めの店舗であり、少し余裕を持って排出量の予測をしたが、実際、おそらくそこまでは出ないのではないかとこのところ。運用上、高さで稼げるという言い方はよくないが、実際そうであり、おそらく足りるのではないかと考えている。ただし、廃棄物保管庫についても運用してどのようになるかというところはあるので、その件については、建物の中で処理する方向で対応を検討していきたいと考えている。

○委員 図面3（建物配置図・各階平面図）について、出入口③から入った車が場内駐車場を通り抜けて出入口①から出るような形で、八日市IC口交差点をショートカットする動きができる構造になっているということによろしいか。

○設置者 先ほどの説明でもあった県管理道路（開拓道路）が真ん中にあると思うが、そこを自由に往来できると、車がショートカットする可能性があるため、そこは構造物で通り抜けられないようにしたいと考えている。ただ物理的に、出入口③から入り、図面で店舗建物の左斜め上の県管理道路を横断する箇所を通れば、ショートカットできてしまうが、頻繁に見受けられた場合は、場内通り抜けをご遠慮いただく啓発看板の設置で対応したいと考えている。

○委員 場合によっては駐車場の通り抜けも発生しかねないと思いましたが、注視いただくようお願いしたい。

(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、付帯意見として下記5点を付す。

- ① 周辺大型店舗の来退店車両による周辺道路の交通状況を踏まえ、対策が必要な場合は、必要に応じて同店舗とも連携・協力を図りながら、誘導員の配置、効果的な誘導方法の検討等、届出に係る店舗としての交通誘導対策を速やかに講じられたい。
- ② 周辺大型店舗の来退店車両による影響が予想される出入口①における入出庫方向の実効性の確保および交通安全の配慮のため、また、同出入口付近道路における円滑な通行の保持のため、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 店舗を利用しない車両が無断で構内の通り抜けをすること等により、店舗を利用する者の通行等に危険が生じないように、看板の設置を行うなど、安全確保対策を講じられたい。
- ④ 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に、交通安全対策について配慮されたい。
- ⑤ 店舗から排出される廃棄物排出量を適切に把握した上で、必要な場合は排出量に見合う廃棄物等保管施設の容量の確保および届出をし、廃棄物の適正な処理を講じられたい。

「ケーズデンキ水口店」(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】

届出書の別添図面 3(2)建物配置図兼各階平面図をご覧いただきたい。本件は、別添図面 3-2 の右下側にある店舗①のケーズデンキと、その上のパチンコ店は既に立地、営業しており、それらの店舗左側、西側に新しくニトリ棟を新設する計画である。

ケーズデンキ店舗建物およびパチンコ店側の敷地東側に既存の住環境が展開しているが、現時点で、営業中の両店舗に対し、特に住民からのクレームや要望等は出ていない。新設するニトリ敷地については、敷地の左下、図面の左下に細長い2階建ての住居がある。この建物はハイツで、ニトリ敷地から一番近い住環境になる。比較的大きな音が出るゴミ収集場所や荷さばき場所からは65mほど離れているので、騒音源については、特に注意の必要な場所にはない。

駐車場の出入口は、国道 1 号側に 1 カ所新設する。また、ニトリ建物の右上で既存の場内車路に接続するかたちで、もう 1 つ通路を設けている。この 2 つの通路を使い分けることにより、お客さまに円滑な入出庫の動線経路が確立することができる。そのほか、ニトリ敷地とケーズデンキ敷地との間に、国道 1 号につながる歩行者・自転車の専用通路を設けるで、国道 1 号側から徒歩、自転車で来られるお客さまについては歩行者分離するかたちで、ニトリ店舗建物までの入口まで到達することができる。

なお、新設するニトリについては、設備機器等は建物の 2 階の踊り場に集約するかたちで設置する。また、先ほどの説明のとおり荷さき施設、ごみ収集場所から最も近い住居まで 65m ほど距離があるため、騒音の予測結果についても、特に注意が必要な数値にはなっていない。

交通環境について、図面のとおり、十分な駐車場、駐車台数を確保している。そのため、ニトリのオープン時についても、駐車需要が駐車場台数を上回る事は、生じないと考えている。

また、一桁国道に接道する店舗ではあるが、交通量調査および解析の結果から、交差点需要率等は特に大きな数字は出ておらず、慢性的な渋滞の発生も、心配ない数字である。

住民説明会を開催したところ、周辺住民さま 6 名にご参加いただいた。説明会の際にご質問等いただいたが、特に心配を訴えるようなご質問、内容等は無かった。さらに、説明会后、弊社で地元住民さまの窓口を 1 本化して対応してるが、現時点では住民さまから弊社に連絡は入っていない。したが、住民さまにおかれても、特にご心配な点はお持ちにはなっていないというふうに推察している。説明は以上である。

【質疑応答】

- 委員 パチンコ店があるが、駐車場は共有という認識でよろしいか。

- 設置者 自由に場内を往来できるが、それぞれの店舗で駐車場を独立して運営しており、共有するような運営はしていない。

- 委員 パチンコ店の閉店時間は把握していないが、ケーズデンキとニトリの営業が終了したら、この 2 店舗の駐車場は届出の午後 10 時に閉鎖するのか。

- 設置者 パチンコ店の閉店時間は 22 時 45 分である。ケーズ棟とニトリ棟は 22 時 45 分よりも早く閉店するので、閉店したら、各店舗敷地の駐車場につながる通路はチェーン等で閉鎖する。そのため、パチンコ店へは、国道 1 号側からは出入口⑤、県道水口竜王線側からは出入口①、あるいは出入口④から出入りすることになる。

- 委員 出入口⑤からケーズデンキやニトリの駐車場には入れないようになるのか。

- 設置者 そうである。
- 委員 出入口⑤から入ると、右側のケーズ棟の駐車場に入ることができそうだが、そのようなことはないか。
- 設置者 出入口⑤から入って右側のケーズ棟の駐車場との間にはメッシュフェンスで仕切りがある。
- 委員 出入口⑤から入ってすぐ右横の1番のところには止められるのか。
- 設置者 ここはパチンコ店の駐車マスであるので、停めることができる。
- 委員 出入口⑤の駐車場のところまでパチンコ店の駐車場なのか。
-
- 設置者 そうである。
- 委員 ここは今回の届出台数には含まれてないのか。
- 設置者 そうである。
- 委員 ケーズ棟の駐車場はメッシュフェンスの右側で、ニトリ棟の駐車場は出入口①から入って進んだ左側という整理でよろしいか。
- 設置者 そうである。
- 委員 顛末書を拝見すると、当初の届出で出入口を①と②と③としており、その後④と⑤が増設されたが、届出がされていなかったとのこと。既設と図面に記載されていないのは、今回の審議会で④と⑤の増設についても併せて審議ということで既設と記載されていないのか。現実的にはもう既設だが。
- 設置者 そのとおりである。
- 委員 ニトリ用に出入口を設けたのが出入口⑥という理解でよろしか。
- 設置者 そうである。
- 委員 その辺りの国道側の渋滞等はそんなにないと思うが、実際どうなのか。交差点に向けて。
- 設置者 国道1号の渋滞車列というものはそんなにない。逆に、見通しが非常にいい路線のため、スピードが出ている、そのような道路の区間になります。
- 委員 ニトリから左折で出るが、ここはスピードが出ており、見通しはそんなに悪くない。歩行者などはそんなにいないのか。
- 設置者 歩行者は極めて少ない。
- 委員 安全上問題ないということでよろしいか。
- 設置者 そのように考えている。
- 委員 ニトリ敷地の西側が耕作地になっており、特に北西のエリアは耕作地と直接接しているように見えるが、排水が耕作地に落ちることがないように対応はされているか。

- 設置者 排水が耕作地に落ちるようなことはございません。
- 会長 出入口③と⑤は既設で、前面道路が国道1号ということで、かなり速度が速いとの話だが、これまでに出入りに関して、安全上の面でのトラブルや問題が生じたことはないか。
- 設置者 ケーズデンキの営業状態、パチンコ店の営業状態をそれぞれからヒアリングしたが、国道1号に対する出入口の支障やトラブル、事故等は、今のところ発生していないとのこと。
- 委員 別添図面3(2)の図面に関して、南西の隅に「テナント用地」とあるが、現状ここはどうなっているのかと、ここにテナントが入った場合、同じ駐車場を使うのか。今後の運用についてお教えいただきたい。
- 設置者 テナント用地については飲食店を誘致する方向で動いているが、本日の時点で手を挙げているテナントさんはなく、ニトリオープン後についても、テナントが決まるまでは更地の状態である。テナントさんにもよるが、テナント用の駐車場は、ニトリ敷地の駐車場を共有することになる。

(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、付帯意見として下記2点を付す。

- ① 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、速やかに適切な対策を講じられたい。
- ② 入店車両の各出入口からの駐車場内での不必要な車両の移動の抑制、特に出入口の位置が相互に近接している出入口③、⑤、⑥間における車両の錯綜の防止、国道1号線上を走行する車両とこれらの出入口から進入・退出する車両の錯綜の防止等により、円滑な車両通行の保持および交通安全に配慮を図るため、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 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

(略)

4 閉会