

# 平成29年度第2回奈良県大規模小売店舗立地審議会 議 事 録

## 1 開催日時

平成29年9月6日（水） 13:10～16:00

## 2 開催場所

奈良県産業振興総合センター イベントホール

## 3 出席者

審議会委員：榊原会長、花田委員、杵崎委員、松本委員

事務局：産業振興総合センター創業・経営支援部 榊井部長

商業・サービス産業課 人見係長、西調整員

服部主任主事、波多主任主事

事業者：●（仮称）万代天理北店

（株）万代 1名

（株）シードコンサルタント 1名

21世紀商業開発（株） 3名

●ココカラファイン橿原栄和町店

ダイワロイヤル（株） 1名

（株）ココカラファインヘルスケア 2名

大和ハウス工業（株） 1名

21世紀商業開発（株） 2名

## 4 議題

- (1) 「（仮称）万代天理北店」新設届出について
- (2) 「ココカラファイン橿原栄和町店」新設届出について
- (3) 届出状況及び今後の審議会の開催予定について

## 5 議事内容

(1) 「（仮称）万代天理北店」新設届出について

① 諮問事項、届出の概要及び指針への対応状況について説明（事務局）、事務局との質疑応答

② 届出概要の説明（設置者）

・事業者より、大規模小売店舗届出書に基づき届出概要について説明、質疑応答

### 質疑概要

#### ●交通

審議会)

荷さばき施設に入る車両と一般車両が交錯する場内誘導となっておりますが、安全対策についてはどのように考えていますか。

事業者)

まず、駐車場内には歩行者用通路を確保します。また、他の既存店舗と同様な対応となりますが、荷さばき業者に対して、場内走行時の徐行の徹底と歩行者優先について周知します。

審議会)

テナント棟用荷さばき施設（荷さばき施設②）に荷さばき車両が停車していると、別の荷さばき車両が横を通過する妨げとなりませんか。

また、万代棟用荷さばき施設（荷さばき施設①）のピーク時1時間当たりの荷さばき車両台数が4台となっておりますが、荷さばき施設に入りきらない車両が敷地内に待機することはありませんか。

事業者)

荷さばき施設②に荷さばき車両が停車していても、他の荷さばき車両がその横を通り抜けられる幅を十分確保しています。

荷さばき車両台数は、騒音予測を安全側に見るためもあり、届出書には実際の台数よりも多く記載していますが、荷さばき施設①は2台同時に作業出来るスペースを確保しており、荷さばき作業も10分程度で出来ますので、待機車両は発生しないと考えています。

また、待機できるスペースも十分設けているので来店車両等への影響はないと考えます。

審議会)

店舗前面道路のゼブラゾーンの幅はどれぐらいになる計画ですか。

事業者)

道路改良後のゼブラゾーンの幅は1.8m～2.1mで計画しており、店舗の出入口前では1.8mとなります。なお、ゼブラゾーンの線形等については、市道管理者や警察とも協議しています。

審議会)

交通整理員は常駐しないのですか。

事業者)

店舗の運営状況にもよりますが、今のところ常駐までは考えていません。ただし、月次祭などの繁忙時には交通整理員を配置します。

審議会)

歩行者通路について、カラー舗装しますか。

事業者)

現時点では、白線のライン引きでの対応を考えています。

審議会)

歩行者用通路としてはカラー舗装があった方がいいと思われまますので、ご検討願います。

事業者)

わかりました。再度検討いたします。ただし、他店においてカラー舗装がはげてしまうケースも多く維持管理が難しいので、カラー舗装を行わない店舗が多いのが実情です。

●騒音

審議会)

夜間の駐車場の利用制限はどこで行いますか。

事業者)

出入口①前の横断歩道の横から行います。閉鎖方法としてはコーンを設置する予定です。

審議会)

騒音については問題ありませんか。

事業者)

はい。一部敷地境界で騒音レベルが基準を超過いたしますが、現在、住居がある位置ではすべて基準を満足します。

審議会)

基準を超過している地点について、現在は生産緑地のため、すぐに住居が建つことはないと思いますが、住居ができるような場合は対策を検討願います。

事業者)

わかりました。

審議会)

住民説明会では騒音予測のデータを提示して説明しましたか。

事業者)

データを提示して説明しました。

●廃棄物

審議会)

食品ロスを減らすために何か取り組まれていますか。また、生ごみは1日1回の運搬のようですが、生ごみの廃棄に対して配慮していることがあればご説明願います。

事業者)

生ごみの廃棄物保管施設は、大規模小売店舗立地法の指針を満たす十分な容量を確保しています。また、万代での廃棄物を減らすための取組としては、食品トレイ等の回収や、牛乳パックをティッシュペーパーに、総菜等の調理に使用した油を石けんにリサイクルして社内で使用するとともに、できるだけ生ごみの水分を切って体積を減らすようにしております。食品ロスなどを0にすることはできませんが、適正発注に努めるなどして出来るだけ廃棄物を減らすよう取り組んでいます。

審議会)

図面で廃棄物保管施設の扉がある施設とない施設がありますが、どのように違いますか。

事業者)

扉がある方は、冷蔵設備付きの廃棄物保管施設で生ごみなどを保管します。扉がない方は、いわゆるバツカン（大きなゴミ箱）になり、主に段ボール等を保管します。

●街並み

審議会)

当該店舗は交差点角にあり、外から目立ちますが、店舗の外壁などはどうなるのでしょうか。

事業者)

近隣にある万代天理指柳店は白色をベースにしておりますが、今回の店舗はアースカラー（茶色）をベースにします。住民への説明会でもその旨伝えておりまして、奇抜な色にしないと約束しています。

審議会)

緑地の植栽はどのようにする予定ですか。

事業者)

緑地は敷地南側と南東側に低木で設ける予定です。

審議会)

敷地南側の市道はイチョウ並木が並んでいると思いますが、店舗前はどうか。

事業者)

店舗前のイチョウについては、近隣の住民からの要望があり、切ることになりました。

審議会)

敷地南東部分の緑地は幅が広く、住居にも近いので、綺麗にしたら店舗のPRにつながると思います。

事業者)

万代は、緑地の管理を福祉施設にお願いしており、管理しやすい植栽にしたいと考えています。

審議会)

店舗のシンボル看板は設置しますか。

事業者)

敷地の南西角に設置します。

審議会)

交差点や店舗への出入口が近いですが、影響はありませんか。

事業者)

周辺の見通しを妨げるものにはしない計画です。

④審議結果

- ・大規模小売店舗立地法第4条に定める「指針」への対応状況及び周辺地域の現況を勘案して評価したところ、当該届出店舗の出店にかかる周辺の地域の生活環境への影響について、同法上特段の問題はないものと考えられます。

・ただし、現在及び将来においても周辺地域のよりよい生活環境を保持するため、指針への対応状況を勘案して、以下の意見を付記することが適当です。

- a) 大規模小売店舗立地法第10条に基づき、店舗の周辺地域の生活環境の保持に配慮されたい。
- b) 歩行者の安全を守り、来退店車両及び荷さばきを行う関係車両等のスムーズな通行を図るとともに周辺交通に影響が出ないよう、交通整理員の配置などにより、適切に運営されたい。
- c) 店舗設備に伴う騒音について、将来にわたって周辺地域住民等と十分に協議し、店舗の周辺環境に影響が出ないよう、静音を図るための対策を講じる等、特段の配慮をされたい。
- d) 天理市からの意見に十分配慮し、開店後も周辺地域住民等から周辺交通、騒音など生活環境に関わる苦情等があれば誠実に対応し、必要な対策を講じるなど解決を図られたい。

## (2) 「ココカラファイン榎原栄和町店」新設届出について

① 諮問事項、届出の概要及び指針への対応状況について説明（事務局）、事務局との質疑応答

② 届出概要の説明（設置者）

- ・事業者より、大規模小売店舗届出書に基づき届出概要について説明、質疑応答

### ——— 質疑 ———

#### ● 交通

審議会)

5点質問があります。

- ① 東側の市道が狭いので、店舗敷地内を来店者以外が抜け道として使うことが懸念されます。どのような対策を考えていますか。
- ② 畝傍中学校が近くにありますが、駐車場の北側が中学生のたまり場にならないように、どのような対策を考えていますか。
- ③ 近隣の方とも話をされているようですが、店舗北西側の住居のすぐ近くまで駐車場となっているので、前向き駐車を奨励されるのでしょうか。
- ④ 歩行者通路が来客にわかりやすくなるように何か安全対策を考えていますか。
- ⑤ 荷さばき施設が駐車場内にオープンな形で設置されていますが、一般車両との交錯の可能性について、どのように考えていますか。

事業者)

①について、営業時間外はバリカーで封鎖します。また、昼間に東側市道を通る車はほとんどありません。夕方はそれなりの台数が東側市道を通りますが、店舗内を抜け道として利用する車両が常態化するようであれば、看板での周知など、何らかの対策が必要になると考えますので、オープン時、オープン後の状況を注視し、必要な対策を講じていきます。

審議会)

見られていると感じることで、抑止効果が出ると思いますので、よく考えてください。

事業者)

わかりました。

②について、中学生などがたむろしている場合は、従業員から声を掛けて注意喚起していくとともに、中学校とも連携していきます。

③について、外周の処理等については、隣接住民とも協議して今の形となっており、北西側住居近くの駐車枠については、看板等により前向き駐車を促すよう考えています。

④について、オープン時は交通整理員を配置し、交通整理員が歩行者と車の分離を行います。その後はオープン時の様子や来店状況を見て、必要があればバリカーや三角コーンで分離するような対策などで安全確保していきたいと考えます。

⑤について、商品の搬入はできるだけ営業開始前に行う計画ですが、営業時間中に搬入を行う場合には、従業員が助手に入り、来店客に迷惑を掛けないよう安全対策に努めていきます。

審議会)

届出書P13の「歩行者の通行の利便の確保等」において、「カラー舗装を施して歩行者と自動車の分離を図ります」とありますが、現地視察の際、カラー舗装がまだされておりませんでした。どうされる予定でしょうか。

事業者)

現在のところ、計画の見直しを行い、白線のライン引きのみでの分離を考えています。

審議会)

北側出入口から車で来店した場合、どこに歩行者用通路があるかわかりにくいので、カラー舗装した方がいいのではないですか。

事業者)

明示した方がわかりやすいので、オープンまでに何らかの対策を考えたいと思います。

カラー舗装は1つの例であり、例えば、境界部分に看板を付けるということも考えられます。

審議会)

看板を掲示すると、逆に周囲が見えにくくなりませんか。

事業者)

カラー舗装を行うよう再度検討します。

審議会)

南側出入口について、右折での入出庫の防止をどのように行いますか。

事業者)

右折での入出庫防止策として、「左折入退場を促す」看板を設置します。また、オープン時の交通整理員の配置など、運用の中で対応していきたいと考えます。

審議会)

南側出入口について、歩行者への安全対策は何か行いますか。

事業者)

警察からも指導がありましたので、南側出入口には、来退店車両が出入口に乗り上げないように、「歩行者巻き込み注意」の看板や巻き込み防止のポールを設置します。

審議会)

南側出入口から来店する歩行者動線について説明願います。

事業者)

南側からは点字ブロックのところから少し北上し、少し東側に進み、歩行者通路を北に上がるルートでの動線を考えています。

審議会)

点字ブロックが最初の北上するところまでしかないようですが、店舗入口まで点字ブロックで誘導しないのですか。

事業者)

身障者に対しては、入ってすぐ北上したところにインターホンを設置しており、インターホンが鳴れば従業員がそこまで行って対応します。

審議会)

店舗前までまっすぐ北上する方が利用者にとってわかりやすくないですか。

事業者)

他の店舗でも同様な形ですが、インターホンは敷地に入って一番近い場所に設置するようにしています。

審議会)

店舗には通常何人ぐらい勤務されますか。インターホンを押しても誰も出ないということはありませんか。

事業者)

店舗は全体で15人程のスタッフで考えており、繁忙時は10人程度、少なくとも6人以上勤務する予定です。また、インターホンは店長や職員がいる部屋につながっており、そちらで対応することになります。

審議会)

身障者への動線等について、このような対応で運用上問題ないか再度ご確認願います。

事業者)

わかりました。「福祉のまちづくり条例」への適合状況等、再度確認します。

## ●騒音

審議会)

騒音レベルは全ての予測地点で基準値を満足しますか。

事業者)

はい。

審議会)

櫃原市より、住居と近接している敷地西側の騒音レベルが他地点より高くなっているため、室

外機の設置位置についての配慮を求める旨の意見が出ておりますが、何か対応されますか。

事業者)

榎原市よりの意見踏まえ、実際の室外機の設置位置については、届出時よりも東側に設置することとなりました。

#### ●廃棄物

審議会)

店舗で生ごみは発生しますか。

事業者)

生鮮食品を扱いませんので、生ごみは出ません。

審議会)

廃棄物は、できるだけ資源化するようにお願いします。

事業者)

わかりました。

#### ●街並み

審議会)

店舗の外壁が白色でかなり目立ちますが、榎原市景観条例等には適合していますか。

事業者)

景観については、榎原市の担当課とも協議を行い、ココカラファインのコーポレートカラーであるピンク色をどれぐらい使えるかなど調整して今の形となっております。

審議会)

榎原市景観計画において、地域ごとに細かく色彩の指定などあるかと思いますが、それを踏まえた外装になっていますか。

事業者)

はい。

審議会)

敷地南東部分には何か設置しますか。

事業者)

高さ 9.9m のシンボル看板を設置します。

審議会)

看板の土台について、緑化などできませんか。

事業者)

検討します。



#### ④審議結果

- ・大規模小売店舗立地法第4条に定める「指針」への対応状況及び周辺地域の現況を勘案して評価したところ、歩行者と自動車の分離に関する安全対策及び身障者用動線に関する指摘事項について問題がない旨の確認が必須ですが、それが確認できれば、当該届出店舗の出店にかかる周辺の地域の生活環境への影響について、大規模小売店舗立地法上、特段の問題はないものと考えられます。
- ・ただし、現在及び将来においても周辺地域のよりよい生活環境を保持するため、指針への対応状況を勘案して、以下の意見を付記することが適当です。
  - a) 大規模小売店舗立地法第10条に基づき、店舗の周辺地域の生活環境の保持に配慮されたい。
  - b) 歩行者の安全を守り、来退店車両及び荷さばきを行う関係車両等のスムーズな通行を図るとともに周辺交通に影響が出ないように、交通整理員の配置などにより、適切に運営されたい。
  - c) 橿原市からの意見に十分配慮し、開店後も周辺地域住民等から周辺交通、騒音など生活環境に関わる苦情等があれば誠実に対応し、必要な対策を講じるなど解決を図られたい。

#### (3) 届出状況、今後の審議会開催予定について

- ・届出状況、次回案件説明（事務局）

16：00 終了