

令和元年度 第4回奈良県大規模小売店舗立地審議会

議 事 録

1. 開催日時

令和2年3月25日(水) 13:30～17:30

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、井上委員、藤平委員、吉田委員、松本委員

事務局：産業振興総合センター 創業・経営支援部

事業者：○三洋堂書店香芝店

日本アシスト(株) 1名

(株)ネイチャーコンサルタント1名

○(仮称)ラスパ西大和店

ユニー(株) 1名

(株)エスパシオコンサルタント 1名

4. 議 題

- (1) 「三洋堂書店香芝店」変更届出について
- (2) 「(仮称)ラスパ西大和店」変更届出について
- (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) 「三洋堂書店香芝店」

① 諮問事項及び届出の概要説明(事務局)

② 指針への対応状況について説明(事務局)、質疑応答

③ 届出概要の説明(設置者)、質疑応答

・ 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—————

(審議会)

この案件は住民意見が出されており、午前中の視察で意見を出すに至った過程の説明を受け、現地の状況も確認しました。住民意見に対する対応策に関して説明をお願いします。また、自治体か

らも意見がでていきますのでそちらへの対応の説明もお願いします。

(事業者)

-----住民意見への対応策について、説明-----

●住民意見への対応策について

(審議会)

届出書には夜間駐車場利用制限の方法にコーンの設置等ということが書いてありますが、この届出書を提出された時点では、コーンを設置する考えだったのですね。

(事業者)

実は本建物の当初の設置者・店舗の届出がこのようになっており、それに準じた形をとる想定でコーンを設置し、交通を強制的に制限しないといけなと考えていました。しかし、その後詳細を検討する中で、現在基本的に敷地内すべて一方通行になっているところを一部の時間帯や一部区間で相互通行にすること、また、これまでの営業の中で客がある程度慣れている走行経路を今の時点で変えるということは、交通安全上問題があるのではないかという意見がでてきました。

元々が西側の住居への騒音影響の観点からの条件でしたが、西側住居の方々の理解があり、さほど騒音影響に対する懸念が今時点ない中で、優先順位としては交通安全の方をとるほうが良いのではという判断のもと、コーン設置による強制的なルート変更は見合わせています。

(審議会)

今度新しく開店するにあたって、さきほど現地で見た駐車場の路面標示が矢印・その他が相当薄れて古ぼけたものになっています。それらを新しくする考えはないのですか。

(事業者)

駐車場については、区画を変える関係で駐車枠を一部入り口付近にもうけ、それに伴い路面標示も変えます。

(審議会)

路面標示を変更するのであれば、その時点で他の路面標示を変えるということもできるのではないですか。さきほど慣れという発言がありましたが、新しくするこの機会に路面標示も変えることを事前に周知して実行するというのも考えられるのではないですか。先ほどのカラーコーンのことについて説明のあった状況で、届出書と異なるかたちで「設置しません」となると「そうですか」と言いにくい。来店客も数回くれば新しい経路に慣れるかもしれない。だから、新しいことをする機会に何か変えることを考えられてはどうですか。幸い、店舗入り口前の道路は幅が広い。駐車スペースと建物の距離が、この資料では、6メートルと書いてあるが、8メートルぐらいあるのではないですか。

(事業者)

6メートルです。犬走りは除いて歩道がわりのところは1メートル程度ありそれを除いて6メートルです。ハッチングの部分で見づらいですが、赤の縦線の2ミリぐらい左に黒い線がありまして、ここに今日歩いていただいた、かさ上げた歩行者が歩ける犬走りがあります。

(審議会)

現地で注意して見て、6メートルよりあると思ったのですが。いずれにしてももう一度検討しても

られませんか。新しくするという機会に色々なことの周知も当然必要でしょう。

(事業者)

持ち帰り、検討します。

(審議会)

店舗西側隣接住居への配慮についてははっきりと書かれており、コミュニケーションも既にとっているということですが、出入口道路を挟んで対面の住居位置での最大騒音値が超えています。

騒音レベルの基準値について、等価騒音の方は良いが、夜間騒音レベルの最大値が超えているものがあります。基本的には基準値までは下げる工夫をしていただきたい、対応策を考えていただきたいというのが審議会の考え方だといってよいと思います。

(事業者)

現実問題として、出入口敷地境界、出入口道路を挟んで対面の住居位置における地点が、出入口を利用する自動車騒音により最大値を超えています。出入口というのは予測上、対策が立てようがないのが正直なところです。例えばこれが敷地内の出入口でない走行経路であったら、利用制限をかけるとか遮音壁を立てるとかの対策がありますが、出入口というのは、遮音壁を立てようがない。出入口が複数あるならば、騒音の基準値を超える出入口を夜間利用しないという対策がとれますが、今回の店舗の場合は現実的に対策をたてようがありません。これはこちらの店舗に限らずどこでも同じことで、出入口道路を挟んで対面に住居がある場合、道路の車線数が多く6車線もあって離れていれば距離があって落ちますが、車線数が少ない道路であれば、道路の反対側では基準値をオーバーします。

現実的には、対応がとれないという場面に遭遇しますが、届出書にあるとおり道路を走る車の方が時速40キロや50キロで走っていて、夜間とはいえそれなりの交通量はあります。かたや店舗の方は10キロの低速で、出入口で一旦ストップしてそれから動き出すので速度が出ていないと考えると、現実的に敷地内から出入りする車の音が道路を挟んで対面の住居に対して騒音影響を及ぼすかといわれると、ほとんどないというのが正直なところです。

(審議会)

それはわかりますが、大店立地法の主旨が周辺環境への対策となっているなら、対策を考えていただきたいと思います。

店舗西側隣接住居位置では住居の方とお話が続いているとのこと。当事者が受認しうる範囲内であれば、そこまでこだわる必要はないと考えます。そうすると出入口道路挟んで対面の地点も出入口自体に対策のしようがなくても、例えば、防音壁を立てるなど住居側に対策をする可能性はあると考えます。一方で、そこまでする必要がないのなら、現実を見据えた対策として、店舗西側住居の住民だけでなく出入口道路挟んで対面の住民の方ともコミュニケーションをとっていただくことを、まずはしていただませんか。

(事業者)

今回店舗変更計画の中で店舗西側隣接住居の住民との話し合いを重要視していましたが、同様に出入口道路挟んで対面の住居の住民とも今後コミュニケーションを図っていきます。

(審議会)

今の議論について、委員の皆さんも県の方も基本的に、基準値を超える場合は対応策をとり、それが不可能な場合は影響が及ぶ住民なりと話し合いをしていくということでもよろしいですか。

(事務局)

整理をし、改めて報告させていただきます。

(審議会)

店舗前道路の夜間の自動車走行騒音は何デシベルくらいですか。

(事業者)

現状では、把握しておりません。

(審議会)

その仮定で問題なしと判断できません。出入口道路挟んで対面の住居位置が46と超えているのに、予想で判断して問題ないというのは不手際と思うので、そこはきちんと説明をしていただきたい。たとえば、現状は道路の走行音が50なので出入口道路挟んで対面が46は問題なしとなればわかりますが、現状道路の走行音が45であれば46をつけるともう実態は48以上になるから、住民の方はかなり困られると思います。というのが1点目。

2点目、店舗東側の予測地点について、住戸4件のほぼ真ん中で測定されていますが、各住戸の地点で測定すべきで、その結果最大値が45であれば問題なしと考えます。

3点目は、資料の7ページ昼間の騒音は、建物東側から西側の3ポイントで基準値をクリアしていますが、説明にもありましたがこれは午前6時以降で6時より1分でも早かったら夜間となり、夜間の基準値からすると値が高いと思っています。何か対策は考えられませんか。

(審議会)

対応策があればよいと考えます。今の荷さばき回数を減らすとか荷さばき時間を遅らせるとか。東側隣接住居の46デシベルのところは夜間にフル稼働しないという対策を考えているとのこと、その対策どおりしてもらえばよいですが、一方で更になるべく騒音は出さないようにお願いします。

(事業者)

ご指摘いただいた東側隣接住居側の設備機器の稼働については、夜間には稼働しない他、可能な対策について住民とも継続的にコミュニケーションを図りながらすすめます。

(審議会)

住民意見の中で、誰かが階段の下に入り込んでいるのを懸念されているという記述がありましたが、防犯・防災対策への協力ということで、地方公共団体からの要請があった場合の協定締結ということがあります。階段下への入り込みの問題についてももう少し考えていただけませんか。

(事業者)

非常階段については、一切入れないということは逆に出られないこととなります。火事等が起こったときの安全面を考えると使用禁止にはできません。

(審議会)

階段下というのは通行できる場所でなく、下の隠れる場所をなくしてほしいということだと思います。そこを配慮願いたい。

(事業者)

今すぐにアイデアが出てこないので待ちかえり検討します。

地方公共団体との協定については、基本的には大地震などの災害が発生した場合、一時避難所、食料品の提供などが想定されます。また、これから出店するドラッグストアの場合、食料品、衛生用品の提供が可能と考えます。

(審議会)

歩行者用の出入口について、来客の利便性と書いてありますが、防災の観点から考えればそれだけではないですね。そこから広いところへ逃げ込むという可能性があるのです。

(審議会)

ガタガタ蓋がなる浄化槽の撤去についてどうなっていますか。

(事業者)

浄化槽自体は現在も使っており、いったん浄化してから放流していました。騒音の原因となっていたのは浄化槽の上に敷いていた鉄板で、それが浮いて騒音を出していました。最近、公共下水の本管が近くまで開通し、今回の改装にあわせて市の下水道部局に手続き中で4月の第1週に下水道につながります。それにより、浄化槽は撤去となり問題は解決します。

(審議会)

夜間の駐車場制限エリアについて、夜間の騒音レベルがここを使用しないという想定で計算されているもので、コーンの設置だとくぐり抜けて使うということが起きるかもしれません。例えば、チェーンを張るとか、それくらいしっかりと対策をたてられたほうがよいと思いますが、いかがでしょうか。

(事業者)

今すぐに回答はできないので、持ち帰って検討します。

(審議会)

夜間制限について、現地でも話しましたが、夜間制限駐車枠の部分はオレンジの駐車枠になっていて店舗入口の壁に張り紙で「使用しないで下さい」と告知していました。仮にそのスペースに駐車した来店客が店舗に行ってから告知を見ても車を移動することはないと思うので、夜間制限スペース側に看板などを設置してここは使用しないで下さいと知らせたほうが効果的であると思いますが。

(事業者)

ただいま頂いた提案、並びに先ほど提案のチェーン設置なども併せて実効性を高める対策を持ち帰り検討いたします。

(審議会)

今、委員から意見がありましたが、例えば、コーンの設置はお店の人が毎日毎日出し入れするのは結構大変なんでしょう。チェーンも結局やろうとすれば、毎日きちんと関わらないとダメなんでしょう。また、駐車スペースの枠の間はいくらでもすり抜けられる。確実なのは機械式の、ボタン一つでチェーンが上がるものなどになると思いますが、事業者として実効性のあることをきっちりとやっていただきたい。

(事業者)

ご指摘いただいたことを含めて現実的で効果的な対策を検討いたします。

●交通関係

(審議会)

香芝市からの交通関連の意見で、「右折入場に対する交差点(別所)対策の明示を求めます」となっていますが、この意味は分かりますか。また、「通学路」に関してはどうですか。

(事務局)

「右折入場に対する交差点対策」の意見の意味は、原則、左折入場・左折退場ですが、現実的に右折入場する車があれば右折する車が交差点に滞留する懸念があるのでそれを防止する対策を求めています。

(事業者)

進入経路について、基本は左折入場ですが、確かに観察していると右折入場もあります。ただ、店舗前道路は幸い片側2車線の道路で、1車線が詰まっても横の車線を通行でき、結果的に右折だまりの滞留は、私の見た限りでは発生は見受けられませんでした。実は、警察との事前協議の時も交差点の協議がありましたが、今の時点でそこまで懸念するほどではないというニュアンスでした。ということなので今の時点では右折入場を排除するまでには至っていないのが正直なところです。

通学路については、店舗南側の生活道路が通学路になっており注意が必要で指摘のとおりです。結果的に通学時間は、隔地駐車場が使われる時間帯と思われるのですが、通学路指定があるかないかは別にして下校時の具体的な対策が必要とは思いますが現在のところ検討していません。

(審議会)

通学路については、「学童が通ります」など注意喚起の看板などが立てられるのならよいと思います。何かあればお考え下さい。

(事業者)

注意喚起の看板設置を含めて検討いたします。

(審議会)

出入口歩道の切り下げの部分の傾斜角度が大きいため車が底を摩ることが香芝市意見に書いてありますが。

(事業者)

それは店舗の敷地ではなく歩道の問題ですが、今回道路法第24条の絡みで、出入口をもう少し広げる工事を考えており、その際に民間工事として切り下げることで市にご説明し、ご理解をいただいています。

(審議会)

南側の荷さばき施設のさらに南のところに歩行者用出入口がありますが、出入口から店舗までの安全のために路面標示などカラーリングなどを考えられてはいかがでしょうか。

(事業者)

車道と荷さばき施設の関係もあるので、持ち帰って検討いたします。

●廃棄物関係

(審議会)

廃棄物はどのような梱包で出されますか。

(事業者)

コンテナに積み込む小口の段ボールがあるので、それに詰めて搬出します。廃棄物の多くは、商品搬入された際の梱包材が主なものと考えています。なお、店舗の性質上廃棄となる食料品等は搬入車が持ち帰ることになるのでおそらく大量の廃棄物は発生しないと考えています。

(審議会)

搬入車が持ち帰るタイミングによっては、しばらく店舗に保管ということですか。

(事業者)

期限を設けて最終処理の行く先に向けて仕分けしてコンテナに詰め保管し、搬出します。

●街並みづくり関係

(審議会)

今回現場でも説明いただいたが、現在空いている看板の一部にはどういう看板が入りますか。

(事業者)

お配りした資料に「くすり」と大きな赤白ものがあります。まだ検討の段階ですのでイメージ図を出させていただきました。ただ、最終確定ではありませんので、変更の可能性もあります。位置的には変更はありません。

(審議会)

この看板の景観や色に対して周辺住民は何もおっしゃっていませんか。

(事業者)

まず、赤い「本」については従来からこれで営業しており、今まで周辺住民からの意見はありませんでした。結果的に次に出てくるドラッグストアの同じような赤につきましても今のところ周辺の方から意見は出ておりません。

(審議会)

住民の方は景観より騒音に集中しているので、騒音に関心が向いていますが、それがクリアされれば、景観問題に向いて、意見等が出てくる可能性もあると思います。

また、個人的な意見ですが、「美しくない」とコメントをします。

(審議会)

これは、条例にひっかかるということはないですか。大丈夫ですか。

(事業者)

屋外広告物景観条例に準拠し、検討しているものです。色目でいいますと奈良県下ではエリアによっては茶色のくすんだものに指定されている地区もありますが、ここは、そのような指定がなかったと思います。いままでも本屋が赤と白の看板で「本」という看板でした。また、ドラッグストアもコーポレートカラーの部分もあるので、コーポレートカラーを変えるというのは正直なところ困難です。

(審議会)

やはりコーポレートカラーで作られた有名な企業さんの看板が、街並みに沿っていないということで枠だけアクセントでコーポレートカラーを残して改められた事例があります。今はこれらの件に関して周辺住民からのクレームがないということですが、そんな事例もありますので検討されてはいかがでしょうか。

また、広告塔の照明計画について照明の強さ500ルクス程度や必要最低限という記載ですが、この500ルクスはどこでの500ルクスですか。

(事業者)

上から角度をつけて下に向けて照らすので、どうしても明暗があり、目安としての平均値500ルクスです。

(審議会)

看板面の平均値500ですか。今までもそういうかたちで営業されてきたのですね。

(事業者)

広告塔につきましては上からの照明で現在も行っております。壁面の看板面につきましてはこれから一部変更するので今と同じものではないですが、今と同じような色合いに仕上げ直す予定です。

(審議会)

夜間の照明についても、周辺住民からクレームがないということですね。面した住居がないということですね。

(事業者)

周りの住居は後に建てられたものが多いです。照明に関して今のところクレームはありません。

(審議会)

隔地駐車場の夜間照明については設置しないということでしたが、最低照度はどれくらいですか。

(事業者)

入り口に街灯があるので、入り口付近はそれなりの照度がありますが、奥のほうへ行きますと両側の民間のマンション・賃貸住宅の照明が届く程度で正直暗いです。

(審議会)

隔地駐車場のフェンスはどれくらいの高さですか。それとも、フェンスなしですか。

(事業者)

隔地駐車場にフェンスは設けておりません。

現実的には賃貸住宅側がメッシュフェンスを立てており、見通しがよく、防犯上の観点からは問題ありません。

(審議会)

隔地駐車場が潜む場所にはならないということですね。

(事業者)

大きな死角となるような構造物はありません。

質疑応答 終了

審議において、事業者が持ち帰り検討するとした件の回答等を踏まえ、答申内容を決定する為、次回

審議会※（令和2年4月8日予定）での再審議とする。

(2)「(仮称)ラスパ西大和店」

①諮問事項及び届出の概要説明（事務局）

②指針への対応状況について説明（事務局）、質疑応答

③届出概要の説明（設置者）、質疑応答

・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—————

●交通関係

（審議会）

現状では問題点は全く無いということによろしいですか。事故なども無いですか。

（事業者）

特にはありません。店側からも何も聞いていません。順調に営業させてもらっております。

（審議会）

営業時間の変更について、ケーズデンキ側は一般的な時間で閉められて、その時間以降の出入りは、基本的に真ん中のロータリーを使って対応するということですか。

（事業者）

夜間の利用制限については、ケーズデンキ側については閉鎖、カラーコーン等を使用して侵入できないよう対策を講じます。従って、ロータリー部分の出入口が夜間時間帯の入り口となります。

（審議会）

左側（西側）の出入口についても夜間閉鎖ですか。

（事業者）

夜間は利用制限します。直近に住宅があるわけではありませんが、出入口の南に下ったところに住宅があり、配慮として夜間の入出庫が発生して住宅の前面道路で頻繁に交差しないように、夜間の入出庫は北側のロータリー部分に集約されるよう周知します。

（審議会）

利用制限の車の調整はどのような形でされますか。

（事業者）

カラーコーン等を使用しています。

●騒音関係

（審議会）

騒音で近隣の住居等から何か問題を指摘されているようなことはありませんか。

（事業者）

そういったことはありません。

（審議会）

墓地になっているところとか、崖の下になっているところは、新しく住宅を建てようとか、そういった予定はありませんか。

(事業者)

現況では、駐車場や墓地、飲食事業所がありますが、それ以外、何か出来る余地は無いと考えています。今後もし、住居等が建つならば、配慮して、迷惑をかけないように出来ることをやらせていただこうと考えています。

(審議会)

騒音は環境基準に則って判定されているということですか。

(事業者)

そうです。

(審議会)

店舗南西側の搬入口について、搬入車は、入口から出口へと流れることになるのですか。データの的には基準を満たしているということですが、近隣の方からの苦情はありませんか。

(事業者)

このあたりの騒音苦情が業態変更する前にありました。西側の搬入車両の入口付近で従業員の送迎があり、このあたりで車が止まって、従業員を降ろして走って行く。夜になると営業終了後に迎えが来て乗せて行かれる。送迎する側とされる側にどうしても若干のタイムラグがあって、車を待っている間の従業員の話し声とか、車の開け閉めの音とかについて、周辺の住民からご意見がありました。そのため、夜間はこの西側の入口付近で、店舗の従業員の送迎を行わないようにしました。

(審議会)

店舗北側道路挟んで対面は更地となっています。資料を見ればこのあたりは近隣商業地域となっていて住居地域ではないので、普通に考えれば住居ではなく商業施設が出来ると考えられますが、そのあたりはいかがですか。

(事業者)

ただ住居が建つ可能性も0%では無いので、今はその地点の等価騒音レベルはクリアしていますが、仮に住居が出来れば、必要であれば検討します。

(審議会)

先ほどの現地の話や状況から言って、環境基準を超えていると言っても、おそらく実際には生活環境への影響はほとんど無いと考えられますが、超えないよう何か対策をするようにとのことですので、例えば荷さばき施設において騒音を出さないよう注意するなど、運用上、騒音を減らすための何らかの努力はしていただきたい。

(事業者)

はい。

●廃棄物関係

特に意見無し。

●街並みづくり関係

(審議会)

周辺の住居への影響の無い照度としていますが、具体的にはどれくらいの照度ですか。

(事業者)

具体的なルクスまでは出していません。住民との話し合いの中での照度となります。

(審議会)

住民はどれくらいであればクレームを付けないのでしょうか。具体的な数字を教えてください。

(事業者)

基本的には照度と向き。ポイントはちゃんと壁面に向けているかどうかになると思います。申し訳ないですが、具体的な照度は把握していません。

(審議会)

外照式で早めに消灯するところは、閉店まで点灯するところよりも明るいのでしょうか。または照射の仕方はほとんど一緒であるけれど、住宅に近いから早く消灯するということですか。

(事業者)

閉店まで点灯させているのは前面道路で、こちら側に関しては住宅までの距離が駐車場や幹線道路を挟んでとなり、そこまで光が届くとは考えにくいので、そこは営業時間内で点けさせていただいています。それ以外の西側と南側に関しては午後9時までとしています。こちらに関しては住宅が近いから午後9時で消灯しています。

(審議会)

今回の変更で看板が変わるということはありませんか。

(事業者)

アピタという名前から、メガドンキーホーテユニットという名前を上張りしましたが、新規ということではありません。

(審議会)

色が派手になったとか、そんなことはないですか。

(事業者)

通常のピュアドンキーと呼ばれているものに比べたら抑えています。特に外壁は最小限にしています。

(審議会)

メガドンキーホーテだけが営業している、従来の営業時間以降の時間帯での来客の変動はどうでしょうか。

(事業者)

夜間は随分少ないです。住宅街で周りがまだ開けていなくて、これから開発される地域だと思われまます。当初見込んでいたよりはお客様は少ないです。他の店にも共通するのですが、客層が若い方にシフトしています。変更前の業態を支持してくださるお客様層は50代以上が多いのですが、現在の店舗はそれよりも10歳ぐらい若い方が多いです。もちろん、今までのお客様もご利用下さっております。

(審議会)

これだけの大規模な施設で、省エネや環境対策に取り組んでいますか。例えば、災害があったときに住民が逃げて来られるなど。他社さんは施設の中に発電設備を持っていて近隣の市役所に電源供給するためのプラントを持っていたりします。いろんな取り組みをしたらメリットが出てくるのではないのでしょうか。

(事業者)

発電設備やそこまでの特殊なものはありません。使っていない場所の電気を消すなどの利用制限で小さなエコはしています。

(審議会)

ここ自体中心的に人が集まるので、何かあったときにここを頼りにする想定が出来ます。

(事業者)

避難所とかの要請があれば検討致します。

(審議会)

電気自動車の充電装置は普通の電源を供給するだけで発電まではしてないのでしょうか。

(事業者)

そこまではしておりません。

質疑応答 終了

答申案の検討の際、保全対象物が建つ可能性が少ない地点において騒音の基準値を超えている件について、事務局の整理を確認した上で答申内容を決定する為、次回審議会※(令和2年4月8日予定)での再審議とする。

(3) 届出状況、今後の審議会開催予定について

- ・届出状況、次回案内説明(事務局)

17:30 終了