

令和3年度 第1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3年7月15日(木) 16:20～18:30

2. 開催場所

奈良県産業振興総合センター セミナー室(2階)

3. 出席者

審議会委員：榊原会長、井上委員、藤平委員、吉田(長)委員

事務局：産業振興総合センター 創業・経営支援部 河合部長

商業・サービス産業課 稲葉課長、今中主査、亀井主任主事

事業者：イオンビッグ(株) 4名

奈良トヨタ自動車(株) 1名

21世紀商業開発(株) 2名

榊井登記測量設計事務所 1名

4. 議 題

(1) 「(仮称) ザ・ビッグ香芝店」新設届出について

(2) 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) ザ・ビッグ香芝店」

① 諮問事項及び届出概要について説明(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(事業者)、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—————

○届出概要について事業者説明後

●交通

審議会) 交通処理の計画の中で、経路について伺いたい。

一つ目は、計画地から香芝警察署方面へ出るときに右折出庫が経路として示されているが、
どういう経緯でこうなったのか。

また、地元からの要望を受けて南東側に出入口を設けたとのことであるが、計画地の西側に
ある交差点が施設経路に含まれていないが、利活用について検討をする必要はなかったのか。
事業者) 出入口④からの右折について、こちらから帰せないとなるとA敷地とB敷地との間が非常に
混雑すると予想される。混雑の緩和、分散させるためである。

畑西交差点については、基本的に来退店時国道を直進通過するだけの計画としている。

交差点を南下させて狭い道路を通過し、南側から店舗へ誘導しないこととしている。

南側の出入口は、南側住民用の利用のみと考えており、チラシでの案内もしない。

審議会) A敷地とB敷地との間の道路は混雑してもいいと考えている。

警察署方面への退店経路の右折出庫が2箇所あることが理解できない。店舗からの右折出
庫を削ずるのも方法の一つと考える。

また、南側出口の道路が狭いのであれば、来店か退店の一方通行にするとかの工夫があつて
もよいのではないか。南側出入口が抜け道になれば、南側には香芝中学校があり、通学路とか
ぶり、安全面で心配である。

施設の中で工夫をし、店舗からの右折出庫はできるだけ避けて欲しいことも含め警察と慎
重に協議してもらいたい。

事業者) 畑交差点から三叉路までは距離が短く、施設利用による発生増を見たとき、処理できるかは
非常に厳しい。状況に応じて誘導員を配置し対応する。

南側出入口については、苦情等あった場合、開店後の状況を見極め今後の運用を考えたい。

審議会) 経路、施設へのアクセスについて、自動車が優先、配慮され過ぎている。徒歩、自転車での
幹線道路からも来店が見込まれるので、歩行者、自転車の安全性を配慮し、動線、スペースを
確保して欲しい。事業者だけの対応で済まないことも考えられることから、幹線道路からの歩
行者等の動線を図面に示した上で関係部署と調整して欲しい。

審議会) A、B敷地間は見通しが悪いようであるが、ミラー設置計画はあるか。

事業者) 見通しはさほど悪くなく、ミラー設置の予定はない。

審議会) A敷地内の歩行者の動線について、どのような誘導を考えているのか。

誘導員が立つと思うが、歩行者は駐車場の中を好きなように歩いてもよいということか。

事業者) 図面3で、歩行者動線を示している。見えにくいですが、横断歩道を記載し、できるだけ中心に
寄って歩いていただく動線を考えている。

審議会) なかなか誘導は難しいと思われるが、夜間を考えたとき、この歩行者動線はあつてないに等
しい。大丈夫か心配である。

事業者) 平面駐車場で見通しはよい。速度抑制の看板設置や繁忙時、特に開業時などは人的誘導で
対応したい。

審議会) 車止めは設置するのか。

事業者) 駐車マスの中央あたり、歩行者動線を確保している箇所には設置している。

審議会) そこ以外は、車は斜めに走行できるということか。

事業者) 車輛の通路は一方通行として、自由がきかないようにしている。それによりある程度は抑制されると考えている。

審議会) 性善説である。計画時点においてそうした行為ができないよう配慮が必要である。自由な駐車場という印象があり、規制がなく、利用者全てがルールを守る訳ではないので、かなり警備の方が立たないといけないように感じる。

審議会) 交通整理員の配置について、「出入口等」や、駐車場内にとつとではなく「繁忙時」とか、あいまいな表現になっている。地域の方が通学路の道が混雑することについて心配しているが、何時から何時までとか、必ず設置するとか、具体的に示すことは難しいのか。

事業者) 開業時は必ず設置し、繁忙時については状況を確認して適宜配置していくことになる。

審議会) 配置についてはどこが判断するのか。イオンが判断するのか。

事業者) 警察と相談しながら決めていきたいと考えているが、最終的にはイオンの判断になる。

審議会) 図面3建物配置図の出入口④は右折出庫を許していないが、交通検討資料P11来店車両経路図では右折出庫を認めている。どちらが正しいのか。

事業者) 建物配置図が正しい。来店車両経路図が誤っている。

審議会) 畑交差点から来た車は、出入口④で右折入庫は許すのか。

事業者) 畑交差点から来た車は、三叉路を右折し、出入口③から左折で入庫する。出入口④から右折入庫はしない。

審議会) きっちり誘導できるような方策を考えた方がいい。どのように誘導するのかをはっきりさせておく必要がある。

審議会) 駐車場内の歩行者通路であるが、P22で「歩行者通路を確保し」と書いてあるが、メインとなる歩行者動線の出入口④からの歩道は狭いのではないか。幅はどのくらいあるのか。

事業者) 幅は1.75mある。

審議会) 1.75m確保できているように見えない。調整池沿いのはしご状に小さな四角が並んでいるのは何を表しているのか。

事業者) 側溝の蓋である。

審議会) 歩行者が側溝の蓋の上を歩くのはどうかと思う。

事業者) 人が蓋の上を歩けるように施工する。

審議会) 歩いて下さいと言えるような形のものにして下さい。

事業者) 歩道と車道との間にラインを引き、明確に分けて歩道を確保するので、そのあたりは問題ないと考えている。

審議会) ただ単に白線だけではなく、カラー舗装するなど可能な範囲で考えること。

審議会) 図面からはどう見ても1.75mないように見える。

事業者) 後日、拡大図を提出し示させてもらう。

審議会) 駐車マスの幅と比較したときそうは見えない。図面上はそうはなっていない。

事業者) 拡大図でご確認願う。

●騒音

審議会) 現状は民家がないということで、B地点が47.5dB、規制基準が45dBであるので、いずれ民家が建ち、何か問題が生じた場合は、十分に話し合っただけで対処するとの説明であったが、47.5dBを45dBまで抑えようとする必要はある。

どのような対策を考えているのか。

事業者) 考えられる対策としては、夜間の作業音が超過しているため、b地点に、住居に合わせた遮音壁を設置することや、夜間の荷さばきをやめる運用を考えた方が得ないかと考える。

審議会) 荷さばき音は遮音壁だけでは抑えるのは難しいので、困ってしまう荷さばき場の整備ぐらいしか抑えることはできないのではないかと。

今、夜間の荷さばきをやめると言われたが、営業上は非常に難しいと思う。

事業者) 対応策として、夜間の荷さばきをやめるという対応の検討も必要になるかと考えている。

審議会) 問題が生じたときに後手後手にならないように、事前に計画を考えておく必要があると思われるので、よろしく願います。

審議会) B敷地の出入口について、本来もう少し東側に設置する計画だったものが、西側へ動いたというイメージか。

事業者) 元々A敷地とB敷地の出入口は対面で計画していたが、警察からの要望で、対面は好ましくなく、ダメだという指導があり、B敷地の出入口①、出入口②は当初の計画から西側へ動かすことになった。

さらに、交差点から間隔をとるということで、計画を変更した経緯があった。

審議会) 積算の中身を、たくさん資料添付してもらっているが、図の対応と、どこがどういうふうになっているのかについて、一枚で分かるものがないので、色々資料をつなぎ合わせて読まざるを得ない。もう少し資料の作成に工夫をしてもらいたい。

●廃棄物

審議会) 廃棄物保管施設には、あらゆる種類の廃棄物を保管するのか。

特に生ゴミ等腐敗する廃棄物については、どのような処理をするのか。

事業者) 生ゴミ等臭いが発生する廃棄物については、空調の入った冷蔵設備がある部屋で保管することになる。また、段ボールやプラスチック等は別の部屋で保管することになる。

廃棄物保管施設①では、部屋が3つあり、それぞれ冷蔵設備がある部屋である。それ以外にも段ボール等の廃棄物をまとめて保管する施設があり、全ての廃棄物を保管する施設がある。

審議会) 廃棄物の種類によって処理業者は別か。

事業者) 廃棄物の各種類の専門業者が運ぶこととなる。

●街並みづくり及びその他

審議会) 照明計画について説明をお願いします。

事業者) 基本的には、敷地境界から内側に向けて照明を設置し、外側に照明が漏れないように設置している。敷地南側及び西側には農地が立地しているため、当該方面には従業員用駐車場を設置

し、建物東側駐車場に比べて照度を小さくし、外側への光害の配慮をしたいと考えている。
審議会) 情報が少ないので、判断しがたいが、従業員用駐車場にはP L 1及びP L 2が設置され、照度が確保されると思うが、来客用駐車場は、敷地境界に沿って、P L 1が並んでいるだけであるが、水平面照度はどれくらい確保されるか。

事業者) 駐車場の平均照度は、地表で8.65lxである。

審議会) 街灯の近くは明るく、遠くは暗くなるが、均斉度はどれくらいか。

事業者) 一番明るいところで約10～30lxに、敷地端の一番暗いところで約2～3lxになると考える。

審議会) その場合、最小照度と最大照度の比が10倍以上になり、かなり明暗の差がある。見やすさは照度の強さだけでなく、照度のムラによって変わるが、視認性は確保できるのか。トヨタ店舗側はS6の設置により視認性が確保できていると思うが、ザ・ビック店舗側は、夜間の視認性が心配である。

事業者) 同種他店舗においても、類似の設計で設置している。まずは本計画で施工をし、利用者からの声や事故の発生等があれば、追加で照明の設置を検討している。

審議会) 暗い箇所があると、不審者が潜む可能性があるのでは、最小照度と最大照度の比が10倍以上あるという状況は緩和した方が良く考える。近隣には住宅がなくても、市民の安全・安心を確保した計画にして欲しい。

事業者) 灯数を増やせば、均斉度は高くなると考えるが、経済的に厳しいという現状もある。できるかぎり改善できるよう、設計変更も含めて検討を進めていきたい。

審議会) 例えば、地中埋め込み型LED照明を歩行者動線に沿って設置するだけでも大きく改善されると思う。上から照らすだけが、照明ではないと思う。

事業者) 承知した。

審議会) 緑地について、敷地西側に設けられているが、当該箇所以外に緑地はないのか。当該箇所に配置した理由はあるか。

事業者) 図面に反映できていないが、東側道路沿いやA敷地とB敷地間の道路沿い、駐車場と道路の間に緑地を設ける予定である。後日追加で資料を提出する。

審議会) 調整池の敷地側の法面はどのような整備をするか。

事業者) 法面補強として、コンクリートで整備する。土や緑地にした場合、ゲリラ豪雨等の際に、崩落してしまう可能性がある。県の指導により、コンクリートで整備することとした。

審議会) 景観の観点であまり良くないと思う。コンクリートによる整備とは、舗装か、ブロックなどか。

事業者) コンクリート舗装である。

審議会) 法面の高さはどれくらいか。

事業者) 約2.7mである。

審議会) 調整池側の敷地との境界はフェンスや柵を設置するのか。高さはどれくらいか。

事業者) フェンスを設置する。約1.8mである。

審議会) フェンスだけでなく、間に植栽を行う等の工夫はできるのではないか。あまりに無愛想であ

るため、何か工夫していただきたい。

事業者) それも含めて歩道の幅員を計画しているので、検討する。

審議会) 市の意見書に防犯カメラの設置についての記載があったが、設置予定はあるか。

事業者) 建物側に設置予定であるが、駐車場の端まで写すことは難しいと思う。

審議会) 何箇所くらい設置する予定か。

事業者) 現時点では未定であるが、4～5箇所程度となる見込みである。

審議会) 防犯カメラは、設置しているということを確認すると効果があると思う。その点も考えて進めて欲しい。

事業者) 承知した。

審議会) 各照明器具の出力は一台あたりどれくらいか。

事業者) S3は12,400ルーメンであるが、その他の照明器具についてはあらためて資料を用意する。

審議会) 配光も併せてお教えて欲しい。本資料では、照度分布もなく、光源の出力・配光がなく、理解できない。それらが分かる資料を提出すること。

事業者) 承知した。

●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認められるので、その旨答申する。

・しかしながら、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。

◎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。

◎来退店車両及び荷さばきを行う関係車両の、駐車場内外におけるスムーズな誘導を図ること。車両の来退店経路の事前周知を徹底し、繁忙時には交通整理員を配置するなど、周辺交通に影響が出ないように適切な交通誘導対策を講じられたい。

◎近隣に小・中学校が立地し、来退店経路が通学路を通るため、生徒等の安全の確保に配慮されたい。

◎夜間時間帯における荷さばき車両の走行音及び荷さばき作業音について、店舗の周辺環境に影響が出ないよう、静穏を図るための対策を講じる等、特段の配慮をされたい。

◎香芝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) 届出状況、今後の審議会開催予定について

・届出状況、今年度の審議会開催予定説明(事務局)

18:30 終了