

令和3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

令和4年1月28日(金) 14:30～17:00

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、松本委員、吉田(長)委員、川口委員

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：(株)クスリのアオキ 2名

大和ハウスリアルティマネジメント(株) 1名

大和ハウス工業(株) 1名

(株)Eco&Eco 1名

4. 議事次第・内容

(1) 「(仮称)クスリのアオキ大和高田店」新設届出について

○諮問事項及び届出概要について(事務局より説明)

○指針への対応状況について(事務局より説明)

○事業計画について(設置者より説明)、質疑応答(委員より質疑)

(2) 届出状況、今後の審議会開催予定について(事務局より説明)

●交通

審議会) 来退店経路上でUターンをする地点を具体的にお教えいただきたい。

事業者) 具体的に地点を絞ってはいないが、北側の場合、三倉堂交差点を左折した箇所やさらに北側の主要道路で迂回する経路を、南側の場合、国道24号大和高田バイパスとの交差点でのUターンをする経路を想定している。

審議会) 左折入出庫を守るため、どう考えるか。

事業者) 来客車が混乱すると考えていたが、道路管理者や警察と協議を行い、左折入出庫を行うよう指導があり、左折入出庫での運用となった。

審議会) 広告塔について、南行きの通行車両に対して駐車場の案内表示をしては、右折入庫を促すこととなる。案内表示をやめるか、右折禁止の表示を追加するか、対応を取る必要がある。

事業者) 承知した。

審議会) 後日、広告塔の対応後の案内表示に加え、駐車場等における左折入出庫案内の具体策をお示しいただきたい。

事業者) 承知した。

審議会) 左折入出庫の対策として、交通誘導員を常時配置するわけではないのか。

事業者) 混雑時等は、配置する予定である。

審議会) 周辺の店舗でUターンをする可能性があるので、周辺店舗との調整も考えていただきたい。

審議会) 届出書4ページについて、建物は2棟あり、それぞれ別の物品を取り扱うが、必要駐車場の算出時は店舗面積を合算して計算されている。ほっかほっか亭はコンビニエンスストア等のように、店舗面積に比べて多くの来客が見込まれるが、クスリのアオキと同様の考え方で算出しているのか。交通上問題が生じないかを懸念しているが、既存のほっかほっか亭での実績として、ピーク時にどれくらい来店するのか。

事業者) 大規模小売店舗立地法の指針に基づいて、店舗面積を基に算出している。実績として、具体的な数値はないが、ほっかほっか亭は利用者が多い昼には、クスリのアオキの利用者が少ないことが見込まれ、発生台数の時間帯が異なることから、問題はないと想定している。

審議会) 想定はできるが、具体的な数値がないと判断できない。次に、出入口の時間あたり入庫処理能力は450台であり、出入口が1つでも十分処理できるが、出入口が2つになった理由をお教えいただきたい。

事業者) 10tの荷さばき車両の搬入時における来客車両の安全確保、及び来客車両の利便性確保の観点から、出入口を2つ設置することとなった。

審議会) 出入口の構造については、大型車を考慮した設計にすることは分かる。出入口の数については、前面道路の歩行者の安全確保の観点から、できるだけ少ないほうが望ましいというのが基本の考え方である。両出入口を入出庫の運用をするのであれば、安全上の配慮が必要である。

事業者) 2つの各建物用として出入口を設置することや、当該計画地の旧施設の出入口が2つであっ

たことから、当該計画となった経緯がある。

審議会) 出入口を複数設けるのは、方向別の必要性がある場合等であり、当該計画で複数設置する理由が分からない。2つの出入口を設置することについて、警察等の指導はあったか。

事業者) 道路管理者や警察と協議し、了解をいただいている。

審議会) 右折入庫禁止への対策が分からない中では、出入口2つで入出庫可能であると、両出入口へ右折入庫する車両により、当該区間での局所的な渋滞発生が見込まれる。左折入庫への誘導や案内がしっかりしていなければ、右折入庫が発生する可能性がある。

審議会) 店舗面積は各小売店舗それぞれでどれくらいか。各店舗の用途に対して駐車台数をどう考えているかを教えていただきたい。

事業者) クスリのアオキが1313㎡、ほっかほっか亭が21㎡である。両小売店舗が、小売店舗に該当することを確認し、大規模小売店舗立地法の指針に基づいて算出している。

審議会) 既存店舗ではどのような運用をしているか。

事業者) クスリのアオキの既存店舗では、指針に基づく必要駐車台数の半分くらいの利用である。当該店舗では51台を設置し、ほっかほっか亭利用者が同時に20台使うことは見込まれないため、当該計画で足りると考える。また、各小売店舗の来客者のピーク時間帯は異なると思われる。

審議会) 必要駐車場の算出にあたっては、ほっかほっか亭は店舗面積に比べて、来客者が多いことが見込まれることなどから、大店立地法の指針をはじめ、現実的に問題なく運用できるようしっかり配慮いただきたい。

審議会) ほっかほっか亭側には、駐輪場は設置しないのか。ほっかほっか亭利用者は、クスリのアオキ側の駐輪場に停めて、徒歩で場内を移動する想定か。

事業者) その通りである。運用上、ほっかほっか亭側にも駐輪場が必要となれば、変更の手続きをさせていただきたい。

審議会) 自然発生的に、ほっかほっか亭の前に、駐輪する自転車が発生することが見込まれる。

事業者) そのようなことが起これば、改めて駐輪場を設けたいと考える。

審議会) 先ほど話のあった広告塔における南行きの通行車両に対する駐車場の案内表示は、必ず改善いただきたい。

事業者) 承知した。

●騒音

審議会) 騒音対策として夜間利用規制後の騒音予測値がどのようになるかがわかる資料をいただきたい。

事業者) 計算した結果、基準値以下になるという結果について、データを作成し、後日ご提出させていただく。

審議会) クスリのアオキの荷さばき施設①の時間帯が、6時からになっている。夜間時間帯の6時を過ぎればすぐに始まることになるのか。

事業者) 6時以降に始まる。

審議会) 7時では駄目なのか。

事業者) 生鮮品を扱うため、6時からになる。可能な限り周辺に支障のない運用に努めたいと考えている。

審議会) 単車はどこへ停めることになるか。

事業者) 自動二輪車については、駐輪場へ停めてもらう計画となっているが、クスリのアオキでは、実績から自動二輪車で来店利用が少なく、既存店舗でも同じ運用をしているが、特に問題は起きていない。

審議会) 自動二輪はエンジン音が周辺住民にとって非常に迷惑と考えている。駐輪場も夜間利用規制を行うのか。駐輪場のところに利用規制の区域を示す線が記載されていない。

事業者) 自動車走行音を考慮して、その通路に規制の線を入れている。自動二輪車についても状況を見て、必要ということになれば利用規制をさせていただく。

審議会) 状況を見てとはどのようなことか。自動二輪車は駐輪場に停めるということであるが、夜間に自動二輪車は北側の住宅に近いところへ停めさせないように、駐輪場に規制は設けないのか。

事業者) 自動二輪車にそのような利用があるようであれば、利用規制させていただく。実態としてそのような利用が少ないので、そこまでは考えていなかった。

審議会) 住民の方は不満に思っているけどあまり口にはしない。自動二輪車の始動するときのエンジン音はうるさいので、大変迷惑ではないかと考えている。

●廃棄物

審議会) ほっかほっか亭は廃棄物として生ごみは出ないか。

事業者) 出る。

審議会) 生ごみが発生しても問題ないか。

事業者) 大量に出るようであれば、保管施設の容量を増やすことも考えられる。

審議会) 現状では、ほっかほっか亭は、建物の中で廃棄物を保管するようになっているのか。

事業者) その通りである。

審議会) どこで回収するのか。クスリのアオキの方は、荷さばき施設の近くに廃棄物保管施設があり、そこで回収されると思うが、ほっかほっか亭の方は大きな車が寄せられないと思うが、どのような対応になるのか。

事業者) 荷さばき車両を停める位置と同じ場所に停車し回収することを考えている。

審議会) 荷さばき施設②の所ということか。

事業者) その通りである。

●街並みづくり

審議会) 照明計画について、照明器具の図を添付していただいているが、それぞれ照明計画の最初の凡例のどれがどれに対応しているのか説明いただきたい。

事業者) 整理した資料を作成し、後日ご提出させていただく。

審議会) ブラケットを設置することになっているが、クスリのアオキの北側の外壁のところだけか。

事業者) その通りである。

審議会) 写真で見ると、南側は塀等の設置はしないのか。

事業者) 南側の隣接地には塀は設置しない。

審議会) 敷地内の照度曲線図を記載いただいているが、敷地外にも照明が漏れるということか。

事業者) フェンス等はないため、少し道路の方へ漏れると思う。

審議会) 資料に記載の数値だけではわからず、また、国道の街灯がどうなっているのかもわからないため、判断できないが、照明が敷地外にまぶしさにより見えづらさを生じさせることはないか。

事業者) 外側では1ルクス位であるので、特に影響を及ぼすことはないものと考えている。

審議会) 等高線は水平面のものである。壁がなければ、駐車場のライトが通行者からよく見えるので、鉛直面の輝度等で判断できる資料はないか。

事業者) ない。

審議会) 各箇所にとどの器具を使うのかという情報がないため、それを見ないと分からない。

事業者) どういう照明を使うかということをつかりやすくし、後日ご提出する。

審議会) クスリのアオキの北側の通路にライトがついているのはなぜか。

事業者) 通行できるようにして欲しいという地元からの強い要望があり、その明かりとしてフットライトのような照明を付けることとなった。

審議会) 写真では、通路の出口にブロックがあるがどういうことか。

事業者) ブロックは撤去する。通路の下の方にライトを付けることになる。

審議会) ライトは付けられると思うが、塀と壁との間で、治安上の問題等は言われなかったか。写真を見る限り、ライトを付けたとしても、塀と店舗の裏の壁で囲まれて人目があまり届かない場所になるが、治安上心配である。

事業者) 多少明るさがある方が、防犯上は良いと思うが、営業終了後は消すことになる。

審議会) 通行するのは地元の方か。

事業者) その通りである。

審議会) お店が閉まった後も通ることにはできるのか。どのような運用を想定されているのか。

事業者) 基本的には歩行者と自転車だけかと考えている。

審議会) 要望があるということは、以前から人の行き来はあったのか。

事業者) 当該計画地は、遊技場として以前利用されており、通路はなかったと思う。今回店舗を設置するということから、地元から強い要望があった。

審議会) 当初は店舗としては通路を作る予定はなかったが、地元からの要望に合わせて作るということか。

事業者) その通りである。

審議会) 通路は終日開放するということか。

事業者) 歩行者の方が北側通路を通して買い物をしたいという声が多かったため、それに対応できる方法としてこのようになった。

審議会) 店舗が閉まったら、通れないようにするのか。

事業者) 現時点では門の設置等は考えていないため、通れる予定である。

審議会) それで大丈夫か。

事業者) 状況を見てみたいと思う。いたずら等があれば、検討したい。

審議会) たまり場になることも考えられる。ほどよい明かりを設置いただきたい。

審議会) 通路の延長は30メートルくらいあると思うが、緊急時逃げることができない。地元の要望ではあるだろうが、夜間は封鎖した方が良いと考える。約2メートルの塀と壁に囲われていると怖いと思う。

事業者) 当初開放予定ではなかったが、地元の強い要望があったため、そうせざるを得なかったという経緯がある。

審議会) 簡単なもので良いので、建物と塀との間を閉鎖するものの設置は考えられないか。設置されるだけで、抑止力になると思う。通ってはいけないというサインがあるのとないのとでは全然違う。北西側にはフェンスはないのか。

事業者) 写真の構造から変わらない。

審議会) 図面で見ると植栽帯になっている。緑地はどのような種類の植栽を想定しているのか。

事業者) 開発時、一定面積の緑地を設けなければならない。植栽は低木の予定である。

審議会) 防犯カメラの設置はしないのか。

事業者) 店舗入口から正面駐車場を照らすパターンと、広告塔の高い位置から全体を照らすパターンを考えていたが、どちらのパターンになったかは確認しないと分からない。

審議会) 一定面積以上の緑地を設けなければならないということについて、北西側に設けるのではなく、もう少し視認性のあるところに設けるべきではないか。せっかく緑地を設けるのであれば、法の基準を満たすためだけに設けるというのはどうかと思う。クスリのアオキ棟の西側にかなりの面積で植栽されるが、どこから灌水するのか。植えて枯れるのを待つようなことにならないようにして欲しい。道路側から視認性があるので、しっかり維持管理して欲しい。

事業者) 枯れないように管理させていただく。

審議会) 誰が管理するのか。

事業者) クスリのアオキになる。

●その他

特になし

審議会) 他に意見がないようなので、設置者にはご退席お願いする。

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。
 - ◎歩道を通行する歩行者や自転車の安全確保及び店舗周辺の混雑緩和のため、来店車両の左折入退場を徹底させる交通誘導対策について、特段の配慮をされたい。また、来退店車両及び荷さばきを行う関係車両等の駐車場内におけるスムーズな誘導を図ること。
 - ◎夜間時間帯における来退店車両の走行音について、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。
 - ◎青少年の健全育成の観点から青少年のたまり場にならないよう留意するとともに、周辺的生活環境保持のため、夜間における防犯に努められたい。
 - ◎大和高田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。

以上