

# 令和4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4年6月10日（金） ①13:10～14:40  
②15:00～17:00

### 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（1階）

### 3. 出席者

審議会委員：榊原会長、井上委員、藤平委員、松本委員、吉田（伸）委員、  
吉田（長）委員〈①のみ出席〉、川口委員

事務局：産業振興総合センター 創業・経営支援部 稲葉部長

商業・サービス産業課 扇殿課長、華学係長、亀井主任主事

事業者：①（株）コスモス薬品 1名

興永産業（株） 1名

泉州繊維産業（株） 1名

②小原建設（株） 1名

一級建築士事務所ステラジアン 1名

（株）東畑建築事務所 2名

（株）ネイチャーコンサルタント 1名

### 4. 議事次第・内容

(1) ①「(仮称) ドラッグコスモス広陵店」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「パケット大安寺店」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) 届出状況及び今後の審議会の開催予定について

## ●交通

審議会) 北側及び西側からの来客車両は迂回させるとのことだが、案内板設置等の計画をお教えいただきたい。

事業者) 案内方法は大きく2つあり、1つはオープン時チラシ等への案内経路の掲載であり、もう1つは広域誘導のため、敷地外に案内看板を設置しようと考えている。

審議会) 敷地外のどこに設置するのか。

事業者) 交渉中のため、どこに設置するか等の具体的な案は提示できない。オープンまでには、交渉を完了し、設置を完了させたい。

審議会) かなり手前の交差点で迂回しないといけないが、その手前に看板を設置するということではないか。

事業者) その通りである。

審議会) 道路と敷地の境界にはフェンス等は設置するか。

事業者) 敷地東側・北側の境界は、縁石もしくはガードパイプを設置する予定である。敷地西側の境界については、水路があるため、フェンスの設置を考えている。

審議会) 敷地境界におけるフェンス等の設置について、南側との境界はどのような計画か。

事業者) メッシュフェンスと目隠しフェンスが混在しており、未定物販棟とコスモス棟の部分については、目隠しフェンスにし、それ以外はメッシュフェンスとする。近隣住宅の住民との話の中で、当該計画に決まった。

審議会) 特に住宅が密接しており、住民の意見を尊重いただきたい。確認を取っていただければ良い。

審議会) 歩行者は22時以降入れられるのか。24時間立ち入り可能か。

事業者) 営業時間終了後は機械警備をし、人は立ち入れないようにする。

審議会) 完全に人は入れなくなるのか。防犯カメラはつけるのか。

事業者) フェンスを乗り越えてくるという人は防げないが、高いフェンスを設置すると視認性が悪くなるため、設置しない。防犯カメラは設置する。

審議会) 敷地内の歩行者通路はカラー舗装するのか。

事業者) カラー舗装もしくはアスファルトでない舗装にする等、何らかの対策で歩道との区別はつける。

審議会) 歩行者が分かりやすく通りやすくなるようしっかり対策を実施いただきたい。

事業者) 承知した。

## ●騒音

審議会) 敷地西側に近接する第一種住居地域について、現在駐車場や事業所等が立地しており、今後住宅等が立地する可能性があるが、当該箇所での騒音レベルはどのくらいか。状況は今後変化する可能性があるため、お聞かせ願いたい。

事業者) F地点より、騒音レベルは低くなる。昼間の環境基準について、F地点の準工業地域では、60dBであり、第一種住居地域では55dBとなる。第一種住居地域では、環境基準が低く

なるが、F地点より騒音レベルも低くなり基準値を満たしている。

### ●廃棄物

審議会) 生ゴミの排出予定はあるか。

事業者) コスモス薬品側は調理しないため排出しないが、未定物販側は野菜の調理による生ゴミが排出予定である。

審議会) 生ごみはどのような処理をするか。

事業者) 廃棄物保管施設2カ所のうち1カ所を温度管理できるようにし、そちらに生ごみを保管することとなる。

### ●街並みづくり及びその他

審議会) カラー立面図について、クリニックは決まっていないとのことであったが、基調色等はどのように考えているか。

事業者) クリニックの種類も決まっておらず、全く決まっていない状況である。

審議会) 事業者任せで色の制限などはしないということか。

事業者) クリニックが派手な配色をすることは少ないため、制限は考えていなかったが、どういった配色になるかクリニックと事前に聞き取りを行い、決定していきたい。

審議会) 照明計画について、図内では壁面照明を三角形で示しているが、照射方向は三角形の頂点か底辺か。

事業者) カラー立面図のとおり、屋根の上からアームを出して照明をつける。

審議会) 三角形は方向を示すということではなく、下方を照射するということか。

事業者) 記号は凡例のとおり照明器具の種類を示しているもので、照射方向を示しているわけではない。

審議会) 承知した。

審議会) 敷地北西側の開発緑地とそれ以外の緑地があるが、敷地北西側を開発緑地にした意図はあるか。

事業者) 広陵町の開発指導担当課と協議した結果、当該箇所に芝を植えることとなった。

審議会) 当該箇所に芝を植える意図が分からない。

事業者) これだけの面積をここに配置するようという指導に基づき計画している。事業者側の推測であるが、駐車場の中に開発緑地をとることになっているため、民家がある北西側になったかと考える。

審議会) 広陵町の指導により、当該位置に配置することとなったという認識で良いか。

事業者) 広陵町と協議する中で、敷地西側の住宅と駐車場との距離を確保するために、当該計画となった。

審議会) 今の説明でいうと、利用目的ではなく、緑地を配置することによる存在効果を狙っているということが良いか。緑地を設け、バッファにすることで防音効果を出すというのは、芝生の場合には効果が期待できないのではないか。

例えば、未定物販棟とコスモス棟の間の部分に芝生があれば、入り口の買い物を待つ子供連

れ家族が、アスファルトよりゆっくり待てる。そういった利用上の快適性の観点でも検討いただきたい。大店立地法上は問題ないと思うが、緑地をどう使うのかという観点を今後取り入れていただきたい。

事業者) 承知した。今後計画時に考えるようにさせていただく。

審議会) 敷地北側の出入口②の近くに交差点があるが、工夫や配慮したことがあれば教えていただきたい。

事業者) 出入口②の位置について、以前立地していたパチンコ店の運用時より、交差点から出来るだけ離すため、警察協議のもと西側に移動させたことは、以前より改善されると考える。また、繁忙時等に交通誘導員を配置するとともに、視認性を確保するため、歩行者通路を出入口西側に配置をする。

審議会) 交差点周辺ということもあり、店舗サイン等看板を設置すると視認性が確保されない可能性があるが、看板の設置における配慮はあるか。

事業者) 視認性を確保するため、一旦停止の注意喚起看板については、1本足の看板を設置するとともに、出入口周辺の敷地境界はメッシュフェンスではなく、縁石もしくはガードパイプを設置する。

審議会) クリニック横の障害者用駐車場について、当該配置に至った経緯等をお教えいただきたい。

事業者) 届出時の計画では未定非物販棟北側に配置していたが、建物南側の1番西側の駐車マスに移動しようと考えている。平面図内の障害者用駐車場はなくし、クリニック入口に近い箇所に移動する。

審議会) 承知した。平面図の位置では、出入口や駐輪場が近く危険であるため、移動していただいたほうが良い。

## ●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。
  - ◎店舗周辺において住居が隣接することから、店舗営業に伴う騒音や悪臭、光害等の影響が出ないよう、特段の配慮をされたい。
  - ◎退店経路上において通学路が指定されていること及び敷地北側出入口において見通しが十分に確保されていないことから、歩行者等の安全が確保されるよう、十分に配慮されたい。
  - ◎各出入口と交差点が近いことから、来退店車両の誘導が安全かつスムーズに行われるよう、十分に配慮されたい。
  - ◎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。

## ●交通

審議会) 南側からの来客車両は、市道南部第2号線を通り、北側出入口から入ってくるのか。既存店舗においても同様の運用か。

事業者) その通りである。おおよそ出入口の位置関係も同じである。

審議会) スギ薬局が立地すると、市道南部第2号線が狭隘なため、混雑が考えられるがその点問題はないか。

事業者) 住居の立地環境により、東側からの来客車両が半数以上を占める。南側からは約10%で、交通発生量が多くないため、交差点への影響は大きくないと考える。以前当該敷地に立地していた温浴施設分の来客が減少したことを踏まえると、純増という点ではそんなに大きくはないと考えている。

審議会) 北側出入口は右折入出庫が可能か。

事業者) その通りである。現状も今後も同じ運用予定である。

審議会) 北側出入口の西側の市道南部第2号線を利用する来客車両の交通量は少ないということか。

事業者) 北側出入口を利用する来客車両が全体の50～60%となると予測している。狭い市道沿いではあるが、当該出入口がメインの出入口となる。

審議会) 現場写真において、北側出入口で侵入禁止案内があるが、現状どうなっているか。

事業者) 工事の関係で、工事中のみ出口専用で運用している。

審議会) 既存施設に比べて、駐車台数は減るのか、それとも現状維持か。

事業者) 既存施設に比べると減る。大店立地法における指針の必要駐車台数を満たすとともに、以前温浴施設が立地していた際でも駐車台数には余裕があったため、問題がないと考える。

審議会) 何台分減るのか。

事業者) 100台程度減る。

審議会) 入庫待ちが発生した場合は、駐車場内で待機させるということか。

事業者) その通りである。ゲートは設置せず、道路上に入庫待ちが発生させないようにする。

審議会) 既存施設の状況を踏まえて、駐車台数を満たすという判断をされたかと思うが、入庫待ちが発生した場合、どのような対応を考えているか。

事業者) 入庫待ちが想定されるのは、年末等の繁忙時期であるが、その際は交通誘導員を配置し、駐車場内での誘導を行い、交通安全も含めて、道路に影響が出ないように配慮したく考えている。

審議会) 駐車料金を徴収するか。また、出入口にて駐車券の発券はするか。

事業者) 徴収する。入庫車両の情報をカメラで撮影し、退店時に清算をする。

審議会) 歩行者通路について、路面の舗装の色は変えるか。

事業者) 歩行者通路をタイルやコンクリート等にし、車路と視覚的に区別できるようにする。

審議会) アオキと隣接する箇所は緑地になるのか。パケットへの歩行者動線だけを考えると、当該箇所に歩道があるほうが良いのではないか。

事業者) もともとは駐車場であったが、緑地を配置する。スギ薬局側の敷地北側の方が来店には、ス

ムーズであると考え、現計画となっている。

審議会) 図面において、北側の出入口から車路上に点線が示されているが、センターラインを表示するという事か。

事業者) 図面上の表現で、実際はセンターラインを表示しない。

審議会) 現地写真について、駐輪場 1 前の駐車場内に赤いコーンが配置されているが、今回の計画で当該箇所まで歩道が拡幅されるという理解で良いか。事前に現地を確認したが、歩行者のことを考えると、歩道が拡幅された方が安全であると思う。初めての利用者にとっては、不安になる箇所であると思う。

事業者) タイルとアスファルト舗装の間に逆 U 型バリカーを設置して、歩行者が駐車場に出ないように対策する計画である。駐輪場と歩行者が整理できるよう整備を行う。

審議会) 荷さばき施設 1 までの動線上の一部が非常に狭隘であるように見えるがどうか。

事業者) 狭隘であるが、来客者の出入りがないため、既存施設で既に運用している。今後も運用を続ける予定である。

審議会) スペースがなく、荷さばき車両の切り返しによるブザー音が多く発生するため、遮音壁を設置されるのかと想定される。問題や騒音による影響が生じないよう配慮いただきたい。

事業者) その通りである。夜間の荷さばき作業は行わない等、現状に引き続き今後も配慮を続けていきたい。

審議会) パケット西側の車路について、車幅が大きすぎるように感じるがどうか。

事業者) 荷さばき車両の軌跡より、必要な車幅を検討し、現計画となっている。

審議会) 承知した。

## ●騒音

審議会) 届出書 9 ページにおいて、B 1 地点が基準値を上回っており、「基準を超えている来客車両走行は、閉店後は台数が少ないと考えられる」と記載があるが、根拠に基づいた記載か。遮音壁を設けることで、B 1 地点では基準値を下回る結果となるとのことであればわかる。

事業者) 騒音予測における考察の中で、附則的な情報として記載した文言である。

審議会) 実際には問題ないと思うが、表現が良くないとご理解いただきたい。

事業者) 承知した。

審議会) 北側出入口周辺の敷地北西角について、第 2 種住居地域であり、今後周辺に保全対象物が立地する可能性があるが、当該箇所における騒音レベルはどれくらいか。

事業者) 騒音予測は行っていないが、出入口周辺であるため、夜間のピーク時には基準値を超える可能性がある。出入口の夜間制限は厳しいが、当該箇所に住居等が立地した場合には、現時点では具体策までは考えていないが、対応していかなければならないと考える。

審議会) 承知した。何か周辺環境等に変化が生じた際の対策は事前に検討いただきたい。

事業者) 承知した。それ以外の周辺地域でも同様の可能性はあるため、その際は、周辺関係者と調整等の上、対応を進めたい。

審議会) 音源位置図において、複合施設棟には空調室外機の記載がないが、当該建物には設置しないという理解で良いのか。

事業者) 複合施設棟は、届出時テナントが未定であるとともに、非物販施設であるため、届出上記載しなくて良いという背景はあるが、基本的には空調室外機等は1Fに設置予定であり、遮音壁もあるため影響がないと考える。

審議会) 周辺のB1では騒音基準値を超えるため、併設施設においても十分配慮いただきたいと考え、確認させていただいた。

事業者) B1への影響が大きいのは来客車両走行音であり、設備機器による騒音については、基準値から下回る。ただ、併設施設においても、周辺環境への配慮として、遮音効果が出る位置に設備の配置を行いたい。

## ●廃棄物

審議会) 複合施設棟に廃棄物施設がないが、排出された廃棄物はどう処理されるか。市のゴミ収集日は決まっていて、各テナントが個々に持ち出すということは難しいので、まとめる場所があると考えるがどうか。

事業者) 大店立地法の届出事項に該当していないため、図示はしていないが、廃棄物をまとめて保管するスペースは計画している。

審議会) 位置はどこか。

事業者) 複合施設棟内の南東側の荷さばき施設2に寄った位置で考えている。

審議会) 新設店舗棟の廃棄物保管施設は建物内にあるが、どのように搬出するのか。

事業者) 荷さばき施設3の周辺にシャッターがあり、そこから搬出する。

審議会) 荷さばき作業と廃棄物回収作業は同じ場所で行うということか。

事業者) その通りである。各作業は時間を分けて実施する。

審議会) 複合施設棟北側の四角い点線で示すものは何か。

事業者) キュービクルである。

## ●街並みづくり及びその他

審議会) 緑地について、敷地南側以外に緑地の配置は考えているか。

事業者) 西側入口の北側及び南側、西側出口の北側、北側出入口の東側に緑地を配置する。

審議会) 緑地はどのような種類の植栽を考えているか。

事業者) 西側出入口周辺は視認性を踏まえ低木を、北側出入口周辺及び敷地南側は低木及び中木の植栽を計画している。

審議会) 敷地南側の緑地について、中木の規模にもよるが、遮音壁がある敷地南側ではなく、日陰効果を期待するなら北側に配置したほうが良いと考える。敷地南側は遮音壁による日陰効果があるが、敷地北側の歩行者通路は暑くなり、対策による効果が得られると考える。今後の課題として検討いただきたい。

事業者) 承知した。

審議会) 従来駐車場であった位置に、複合施設棟を立地させる経緯をお教えいただきたい。

事業者) 新たに物販棟を新設するにあたり、敷地内の活性化をしたいという設置者の意向があった。

審議会) 照明配置について、荷さばき施設1周辺に照明はないが、防犯上問題ないか。真っ暗で搬入

車両以外入れない空間となると、防犯上心配である。

事業者) 従業員の出入口のための簡易照明はある。従来の運用では、問題は生じていない。何か問題が生じれば対応していきたい。

審議会) 犯罪が生じないように止していただきたい。

### ●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。
  - ◎店舗が面する国道は交通量が多いこと及び来退店経路上に狭隘な道路があることから、来退店車両の誘導が安全かつスムーズに行われるよう、十分に配慮されたい。また、生活道路への流入防止のための適切な対策を講じられたい。
  - ◎来退店経路上に通学路が指定されていることから、歩行者等の安全が確保されるよう、十分に配慮されたい。
  - ◎店舗営業に伴う騒音等により、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継続して講じられたい。
  - ◎奈良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