

# 令和5年度 第3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6年3月7日（木） ①13:00～14:50 ②15:00～16:40

### 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、松本委員、吉田（伸）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 稲葉部長  
商業・サービス産業課 扇殿課長、中路係長、亀井主任主事

事業者：①（株）クスリのアオキ 1名  
ビル・エイド（株） 1名  
21世紀商業開発（株） 1名  
②大和ハウスリアルティマネジメント（株） 2名  
大和ハウス（株） 4名  
泉州繊維産業（株） 1名

### 4. 議事次第・内容

- (1) ①「(仮称)クスリのアオキ大宇陀店」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） ※次ページ参照
- ②「アクロスプラザ奈良登美ヶ丘」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） ※次ページ参照
- (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) 東側出入口の右折入出庫について、北側からの来客車両や東側への退店車両は西側出入口を使用すれば右折入出庫が発生しないと考えるが、このような来退店経路とした理由を説明いただきたい。

事業者) 左折入出庫で検討したが、交通量の分散及び裏側の交通量が少ないということから、交通量の多い国道側に全てを誘導するのは国道側に負荷がかかり、処理するのが適当ではないと考えた。交通量が少ない県道側で処理することで警察及び道路管理者と協議を行った。

審議会) 当店舗は、国道に大きな負荷がかかる規模ではないように思う。国道負荷がかかると説明する場合は、計算上負荷がかかることを示す資料とともに説明すべきである。根拠を示した上で、なぜ右折入出庫が必要かを説明いただきたい。

事業者) ご指摘の通り、発生交通量はそこまで多くなく、国道側に非常に大きな負荷がかかるというわけではない。なるべく周辺の交通への負荷を軽減したい意向により経路設定した。

審議会) 右折入出庫が一番交通への負荷をかける。それを考慮し、検討及び経路設定をしていただきたい。

事業者) 承知している。その上で、警察等との協議を行い経路設定したものである。

審議会) 国道166号の南側からの来店車両について、右折入庫対策はされるか。

事業者) 出入口における看板にて右折入庫は遠慮いただくよう案内する。入庫及び出庫車両に対して看板を設置する。

審議会) 地点3について、誘導看板は設置しないのか。

事業者) 敷地外であるため、看板は設置しないが、事前にチラシ等により経路を周知する。

審議会) 南側からの来店経路について、地点3の南側にある信号交差点を利用せず、無信号の地点3を右折させる理由は何か。地元からの要望か、それとも事業者による設定か。

事業者) 事業者において設定した。迂回するポイントはなるべく店舗に近いところが良いとの考えから地点3で右折誘導とした。無信号交差点であるものの一方通行であることから、交通容量は非常に少ないことから当誘導としたい。

審議会) 説明会で、県道から国道への通り抜けについての意見が出ているが、どう対応されるのか。

事業者) 通り抜けについては警察と協議し、東側出入口と西側出入口を繋ぐ車路において、クランクを設け、通り抜けを助長する直行を避けた構造とした。当内容を説明会で説明し、意見者には納得いただいている。

審議会) 歩行者動線に関連して、出入口周辺について、敷地と県道との高低差があり敷地境界線周辺で水路を挟むが、どのような構造となるのか。

事業者) 敷地内地盤を上げ、高低差を小さくする。

審議会) 東側の歩行者は川沿いの歩道を歩く想定か。

事業者) その通りである。

審議会) 地盤をあげている理由は何か。

事業者) 国道及び県道と地盤の高さを調整するためである。

審議会) 東側出入口周辺において、歩道の整備はしないのか。

事業者) しない。行政との協議の中では、行政側で歩道の拡幅・延長の計画があると伺っている。

審議会) 歩行者の経路について、店舗建物出入口前には横断歩道のような道路表示があるが、その他の箇所には道路表示を行わないのか。

事業者) 歩行者動線は図面上の点線を想定している。敷地外からの歩行者を誘導する経路については、横断歩道の道路表示を行う。駐車場は50台配置するが、ドラッグストアという業種上、店舗建物出入口周辺が主に使用される駐車区画となるため、現時点では歩行者を集約する箇所についてのみ道路表示を行い、その他箇所は不要と考える。

審議会) 西側出入口の左折入出庫の徹底について、道路表示を行うとの記載があるが何を指すか。

事業者) 出入口の敷地内における左折出庫の矢印及び一時停止の道路表示である。入庫については、看板による案内及び、繁忙時における交通誘導員の配置である。

審議会) 交通誘導員は繁忙時のみとのことだが、開店後何日程度を想定しているか。

事業者) オープン後、第1週・第2週の水曜日から日曜日までの計10日間は交通誘導員を配置し、右折出入庫を徹底する。

審議会) それで左折入出庫が徹底できると考えるか。

事業者) 100%確実とは言い切れないが、徹底させたい。

審議会) 右折出入庫を回避するため、道路上にポストコーンを設置している店舗もあるが、この店舗での対応は不可能なのか。

事業者) 前面道路の幅員により物理的にポストコーンを設置するのは難しい。また前面ガソリンスタンドへ出入りする大型車両を考えると現実的には出来ない。

審議会) それは道路管理者の判断なので、事業者で決めるものではない。  
従業員用と来客用の駐車場をわかるよう区別するのか。

事業者) 現時点で看板等を設置する計画はない。

審議会) 実際は従業員用の駐車場に来客が駐車しても良いのか。

事業者) 従業員用の駐車場は駐車しにくい場所にあり、現実的には来客が駐車されることは想定しにくい。必要に応じて、ポストコーン等で対応していきたい。

審議会) 届出上区別する理由がわからない。

また、東側出入口からの車路が不明瞭である。荷さばき施設の周辺に車両誘導のための道路表示は行うのか。通行可能と不可能な箇所を道路表示で区別すべきである。

事業者) 図面上の荷さばき施設の記載は、10t車を前提に記載している。10t車の搬入は営業時間外の朝1回のみであり、営業時間中には4t車の搬入のみである。来客車両との交錯はないものと考えている。

審議会) 全般的にスペースに余裕があるように感じる。余裕があると車路が不明瞭になるため、分かりやすい路面表示による誘導をお願いしたい。余裕があるため、緑地を増やすことも可能である。また、駐車場のうち、北西側で南北に並ぶ8台分の駐車マスや南西側で南北に並ぶ11台分の駐車マスを東西方向に並べれば、来退店車両と交錯することが減らせることや緑地

を設けられることが見込めるかどうか。

事業者) 駐車スペースの取り方については、基本的には、来客者が店舗建物出入口に近い場所に駐めたい意向があるため、店舗建物出入口に近い位置への駐車台数を増やせられるよう今回の配置計画とした。

審議会) 西側出入口から南側への来客車両経路が主要となると考えられ、その経路上で交錯や混雑が発生しないようにするべきと考える。また、緑地について、まだ多く配置することは可能ではないか。

事業者) 緑地は基準を満たしている。防草シートを張るものの、管理面で問題もあり、今回の緑地面積を計画したものである。駐車場については、一部袋小路上になるが、車路の幅員を大きく確保することで切り返すことも可能と考える。

審議会) 荷さばき施設周辺への道路表示についてはどうか。

事業者) なにも表示しない計画で進めている。車路においては十分幅員を確保しており、来退店車両の誘導についても支障は少ないと考える。

審議会) 交通誘導においては、整えることや秩序づけることが大切である。事故が起こることを少しでも防ぐためにも、考え直すべき点が多くあると考える。

## ●騒音

—

## ●廃棄物

審議会) 想定されている廃棄物は、主に段ボールか。生ゴミは発生するか。

事業者) 基本的には段ボールである。厨房関係がなく、生ゴミは発生しないと考える。

審議会) 廃棄物収集車両はどこに駐車するのか。

事業者) 荷さばき施設の範囲内にて駐車し作業を行う。

## ●街並みづくり及びその他

審議会) 照明計画について、説明会における住民意見で、照明を農地に向けないようにして欲しいという意見があるが、具体的にどのような対策をするのか。

事業者) 農作物への影響を配慮し、照明の向きや配置にて調整を行う。

審議会) 添付の照度分布図は、調整の反映後と考えて良いか。

事業者) 最終的には、現地にて確認し農作物へ影響が出ないように、角度等を調整する。

審議会) 敷地境界線上には、どのような種類及び高さのフェンスを設置するのか。

事業者) 南農地側は、農地所有者と協議の結果、既存の白のネットフェンスを使用する。その他の部分については、落下防止を兼ねて高さ1.2m又は1.5mのメッシュフェンスを設置予定で

ある。

審議会) 照度分布図を確認すると、南側は透過性のないフェンスにしないと光が漏れて農作物への影響があると考えるがどうか。

事業者) その内容についても農地所有者と調整の上納得いただいている。最終的には現地にて照明の角度等で照明を抑える予定である。

審議会) 基準となる明るさは何ルクス以下とする予定か。

事業者) 数値は不明である。

審議会) 深夜0時までの営業であり、農作物が育たないエリアが発生しうるため、慎重に協議・対応しないとトラブルになる可能性がある。

事業者) 都度南側農地の所有者と協議し、納得を得ながら進めて参りたい。

審議会) 照度分布図では、光量が非常に大きいのでご配慮いただきたい。

夜間の外灯のない当計画地では、グレアが発生しうるがどう考えるか。

事業者) 周辺住民の意見を頂戴しながら計画進めていき、営業後にご意見いただいた場合は、照明を外す等、適宜真摯に対応していきたい。

審議会) 周辺住民からすると、賑わいやランドマークとなるメリットがある一方で、住居に光が差し込むと不快感を与えるのでご注意ください。

南西側の歩行者専用出入口周辺の歩道について、車の誤進入等への安全対策はどのように行うか。

事業者) 歩道部分の柵及び切り下げ部分は復元しており、車が入ることはない。

審議会) 建物の外観について、東側側面や屋根はどのような計画とするか。

事業者) 東側側面は北側側面と同材料・同色とする計画である。パラペットはブラウン色で、その下部はオレンジ色とし、他店舗と同じ配色である。景観にかかる関係法令の基準を満たす色合いとする。

審議会) 自然や伝統的な建物が多地域なので、色数を増やさないようにしていただきたい。

事業者) 承知した。

審議会) 緑地はどのような種類か。

事業者) 北東側の緑地には地下貯留槽があり、芝や種子吹きつけは管理が難しいので、砂利敷きし常緑等を植栽する予定である。

審議会) 南側農地が宅地となった場合、具体的にどのような騒音対策を行うか。

事業者) 宅地の計画にもよるが、車両の走行音は10m程度の離隔が必要となると考えられる。距離が足りなければ、南端の駐車マスの夜間利用規制等が考えられる。

審議会) 遮音壁の設置等はしないのか。

事業者) 2階建ての住居となると遮音壁の設置は難しい。平屋であれば1.5m程度の遮音壁の設置もありうる。

## ●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。
  - ◎来店車両の左折入庫の誘導を徹底し、周辺交通に影響が生じないよう、交通誘導員の配置や来退店経路の周知徹底等、特段の配慮をされたい。また、駐車場内における誘導が安全かつスムーズに行える駐車場の配置計画とされたい。
  - ◎店舗周辺において、住居や農地が立地することから、生活道路への来退店車両の流出入、店舗営業に伴う騒音や光害等の影響が出ないよう、十分に配慮をされたい。
  - ◎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。
  - ◎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) 店舗東側の路側帯について、都市計画による道路計画があるとお伺いしたが、部分的に敷地内に60cm程度の歩行可能なスペースを確保することに至った経緯を道路管理者との協議内容を含めてお教えいただきたい。

事業者) 当都市計画道路については、両側歩道で計画されており、計画上は60cm以上の幅員で歩道が作られる予定と聞いている。時期は未定と聞いている。設置者は地主ではないが、地主や市とも協議済みである。

審議会) 南側共同住宅の住民意見への対応をお教えいただきたい。

事業者) 意見は大きく2点あり、東側道路の拡幅については、市にも住民からの要望を伝え、早期に対応されたい旨伝達済みである。屋上駐車場の利用については、夜間の屋上駐車場の閉鎖はできないが、アイドリングストップや場内徐行等の注意看板を多く設置する予定である。夜間営業するフィットネスクラブやゴルフ練習場については会員制であり、夜間については1階駐車場を利用してもらうようテナントと約束している。

審議会) 学習塾の送迎はないのか。

事業者) ある。夏期講習や冬期講習等夜間の送迎が発生する場合も、1階駐車場を利用してもらうよう要望済みである。

審議会) 前面道路の西側からの来客車両が右折入庫する可能性はないか。車両経路はどのように設定しているか。

事業者) ゼロではない。店舗西側の市道中部第20号線のコンビニが立地する交差点を右折し、地点3を経由して誘導する予定である。

審議会) 説明会における住民意見にもあるが、店舗北側駐車場の提携は考えているか。西側からの来客車両の右折入出庫防止に繋がると考える。

事業者) 以前同敷地に立地していた商業施設は、北側駐車場と提携していた。当店舗においても、北側駐車場の利用について、提携の方法や駐車料金等を含め検討中である。

審議会) 右折入庫を防ぐため及び円滑な店舗運営のためにも、積極的に連携することを期待する。

事業者) 承知した。警察協議も行った結果、大型商業施設が立地する学研奈良登美ヶ丘駅周辺の混雑も考慮しての経路設定である旨補足する。

審議会) 市道中部第20号線は勾配があることから、右折入庫が発生することへは懸念があり、北側駐車場との連携が大切だと考える。その一方で、北側駐車場からの歩行者が道路を横断することが心配であり、その点今後検討が必要だと考える。

事業者) 承知した。

審議会) ゲートを設置する可能性があるとのことだが、本日の資料に記載はない。駐車場の配置にも影響すると思われるが、どのような計画か。

事業者) 駅に近いことから有料駐車場とするため、カメラ式のゲートとする。

審議会) 敷地内の歩行者動線について、駐車場の出入口から歩行者が入ってくる可能性があるが、そ

の場合の対策はどうするか。

事業者) 西側からの歩行者については、駐車場の出入口を通る可能性があることに、今のご意見を受けて気がついたところである。歩行者への注意喚起として案内看板等を設置等の対策が考えられるが、注意して運用したい。

審議会) 車両動線と歩行動線が交錯する可能性があるため、カラー舗装での誘導等の安全対策が必要と考える。

事業者) 出入口については、カメラによるゲートやポストコーンを設置する予定であり、車両が限定的に通るような構造とする予定であり、追加の対応が必要となるか今後検討させていただく。

審議会) 店舗西側に歩行者通路を配置しなかった経緯をお教えいただきたい。

事業者) 北西角において、北側道路と敷地で3 m程度の高低差がある。そのため、階段やスロープを配置するスペースがなかった。

## ●騒音

審議会) 騒音レベルが基準値を満たすことは承知した。空調の室外機設置位置について、店舗南側共同住宅の方が高いため、複雑な気流が発生し、熱だまりとなる可能性がある。駐車場が有害ガスの発生源になる可能性もある。対策が難しい点があるが、屋上室外機から発生する熱で南側共同住宅の住民から暑いとの声が出る可能性があるのでご注意ください。

事業者) 承知した。

審議会) 屋上駐車場において、ドアの開閉音等の瞬間的な音が苦情の基となることもあるため、丁寧な説明が必要である。

事業者) 屋上駐車場においては、約1.7～2 m程度の腰壁を設けて騒音対策を行う予定である。上方向に対しては騒音対策が難しいため、留意が必要と認識している。

## ●廃棄物

審議会) 荷さばき施設①へは、左折で入庫し、バックで駐車するのか。市道がセットバックすることを見据えてこの計画となったのか。

事業者) その通りである。

審議会) 廃棄物保管施設を3箇所に分けている理由は何か。

事業者) 廃棄物保管施設①②はバローが主に使用する。廃棄物保管施設③は2階のテナントが使用することを想定している。

審議会) 廃棄物保管施設①②は生ゴミに対応できるのか。

事業者) 対応できるようにしている。

審議会) 荷さばき施設がある箇所は、全体敷地と同じ高さか。

事業者) 建物が立地する高さと同じである。東側市道よりは低くなっている。



審議会) 廃棄物収集車両は荷さばき施設を使用するのか。

事業者) 荷さばき施設①を使用する。

審議会) 建物内のバックヤードには車両は入らないのか。

事業者) 入らない。

### ●街並みづくり及びその他

審議会) 高低差があるが、雨水処理はどのようにするのか。貯留槽は設置するか。

事業者) 高低差を利用し、低い方へ流れるよう計画している。貯留槽はない。

審議会) 以前の店舗も同様の処理か。オーバーフローすることはなかったか。

事業者) 同様の処理方法で問題は生じていない。

審議会) 照明計画について、1階駐車場及び屋上駐車場が明るく設定されており、周辺住居の方が高く見下ろすことになるが、上方向への光害対策についてどう考えているか。

事業者) 1階駐車場及び屋上駐車場はLED照明で下向きにし、上方向に直接光源が向かないように留意する。ただ上方向への光をゼロには出来ないため、開業後も確認していきたい。

審議会) 光源から直接上方向に行く光だけではなく、反射により上方向に光は向かう。光だまりへの対策についてどう考えるか。

事業者) 照射の方向を下方向とすることに加え、照射時間の設定等で対応していきたい。

審議会) 下方向に設置するのは当然のことである。路面等による影響が大きく、照度だけでなく輝度で確認するべきである。光害とならないよう、光だまりがプラスの効果を生むように配慮をお願いしたい。

事業者) 承知した。留意して計画する。

審議会) カラー立面図に看板計画はないが、どのような計画か。

事業者) 壁面看板等は設置するが、未定であるため資料に記載出来ていない。奈良市の屋外広告物条例を遵守した内容で設置させていただく。

審議会) 建物配置図に記載の屋外照明予定位置の配置について、どのような考えで配置しているかお教えいただきたい。

事業者) 来客車両や搬入車両の通行経路となる箇所では基準を満たすよう配置を行っている。

審議会) 南西側の共同住宅側の階段が暗く、植栽も大きいと、防犯上、照明を設置してあげられると良いかと感じる。

事業者) 住民からは明るさを抑えてほしいとの要望が中心となったため、その対応を行っており、明るくすることへの意識はなかった。

審議会) 住民意見への対応を重視してもらって良い。

審議会) 来客者が認識する非常時の避難経路は北側にしかないため、南側にもルートを確保し、利用者にも認識してもらえると良いのではないかと。共同住宅との関係性もあるが、南側階段を有効に活用してもいいかもしれない。

事業者) 承知した。検討したい。

審議会) 避難誘導が一方向と二方向のどちらが良いのかを含め検討いただきたい。

事業者) 消防上の指導を受けて現計画としており、発災時の避難経路として南側屋外階段を設置しているため、本日いただいた意見を受けて検討・運用していきたい。

審議会) 南側バックヤードの南側の階段が避難用の屋外階段か。

事業者) その通りである。普段は開放しない。

審議会) 緑地の種類をお教えいただきたい。

事業者) 北西側はシャリンバイ、西側の遊歩道沿いはタマリユウ、東側法面は芝、北東側の駐輪場周辺はシャリンバイ、ヒラドツツジ、シラカシを植栽予定である。

審議会) 奈良県の大規模小売店舗の見本となるような緑地にさせていただけることを期待している。

審議会) 以前同敷地に立地していた商業施設に比べて建物が低くなり、セットバックするイメージか。

事業者) その通りである。

審議会) 営業時間外の駐車場照明は全て消灯するのか。

事業者) 24 時間営業のフィットネスクラブやゴルフ練習場があるため、全てを消灯することは出来ないと考えている。夜間の屋上駐車場の利用を控えるようテナントに要望しているが、駐車場を閉じてしまうことは出来ない。

審議会) 夜間の照明についても時間と共に照度を下げる等、調光機能を備えた設備を検討されたい。

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。
  - ◎来退店経路上に通学路が指定されていること及び店舗周辺に複数の学校や共同住宅が立地することから、来退店車両の誘導を安全かつスムーズに行うとともに、歩行者等の安全が確保されるよう、交通誘導員の配置や来退店経路の周知徹底等、特段の配慮をされたい。
  - ◎店舗周辺において、住居が立地することから、店舗営業に伴う騒音や悪臭、光害等の影響が出ないよう、十分に配慮をされたい。
  - ◎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。
  - ◎奈良市及び住民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