

## 令和3年度第2回滋賀県大規模小売店舗立地審議会 議事概要

日 時：令和3年11月9日（金）13時30分～15時00分

場 所：滋賀県庁 本館 4-A 会議室（Web 開催）

出席委員（五十音順、敬称略）

宇野 伸宏、島田 伊久三、槌田 昌子、中原 淳一、  
廣本 さとみ、椋田 政春、吉田 準史

議事次第

1. 開会

2. 議題

大規模小売店舗立地法に基づく届出に係る審議について

- ・「（仮称）湖南市吉永複合店舗」（法第5条第1項 新設）
- ・「ビバシティ彦根」（法第6条第2項 変更）
- ・「守山ショッピングスクウェア」（法第6条第2項 変更）

3. その他

4. 閉会

〔13時30分 開会〕

1. 開会

2. 議題

大規模小売店舗立地法に基づく届出に係る審議について

「(仮称) 湖南省吉永複合店舗」(法第5条第1項 新設)

(1) 事務局から届出の概要説明

概要資料に基づき説明。

(2) 設置者から届出の概要説明、質疑応答

【設置者から届出の概要説明】

平成22年より運営しております現在営業中の既存店舗の一部を物販化することによって、大規模小売店舗立地法にかかる1,000平方メートルの物販面積になるという法第5条第1項の届出である。ただし、今回この敷地内に新たに建物を建設するというかたちではなく、店舗内の非物販の床を物販化することによって店舗面積が1,000平方メートルを上回るという計画のものである。

計画地は、JR草津線三雲駅の北西約1.3キロに位置しており、用途地域は当該店舗敷地ならびに周辺地域も含め準工業地域に指定されている。

周辺の状況について、計画地の南側ならびに東側には県道が通っており、この県道の交差する吉永の交差点の北西角に今回の計画地が立地している。北側は野洲川の河川区域、東側は県道を挟み2階建の住居、南側は道路を挟み店舗ならびに事業所、西側については事業所、工場が立地している環境である。

なお、計画地の西側に三雲小学校ならびに甲西中学校があり、当該地域はその校区に該当している。ただし、計画地周辺においては、通学路の指定にはなっていない。小売業者は、書籍・CD・DVD等の販売を行う株式会社近江堂であり、TSUTAYAとして営業している。また、食品・日用品販売のコンビニエンスストアのローソン、酒類販売の個人事業の3者である。

建物の配置について全部で3棟の計画であり、これらは全て既存で営業している建物である。届出上の店舗面積は、合計で1,646平方メートルである。A棟について、現状物品販売および書籍・CD等の販売を行っているが、このほかDVDのレンタルや、飲食スペース、イベントスペースなど一部非物販のスペースを兼ね備えている。今回この非物販のスペースを物販スペースとして活用することを基本として、1,000平方メートルを超える大規模小売店舗立地法の届出をしている。

駐車場については全体で132台であり、このうち来客用として65台を届出しており、指針による必要駐車台数65台を上回る計画としている。駐輪場については、各建物の近隣に全体で47台を確保しており、指針参考値を確保している。

荷さばき施設は各建物に計画しており、3カ所の合計で72平方メートルである。

また、廃棄物の保管施設について各建物で設置しており、合計で8.7立方メートルである。

営業時間について、現状の営業店舗の時間を基本としており、A棟ならびにC棟については午前9時から午後11時まで、B棟のコンビニエンスストアについては、現状の営業時間に合わせて24時間である。

駐車場の利用時間はB棟の営業時間に合わせて24時間となる。なお現状において、この駐車場あるいは営業時間に関して、周辺からの苦情等は発生していない。

このほか駐車場の出入口について現状の利用ということで、東側に出入口を1カ所、南側に出入口2カ所、合計3カ所の出入口である。

荷さばきを行う時間帯については、A棟ならびにC棟に付随する荷さばき施設が午前6時から午後10時、B棟のコンビニエンスストアについても、現状の状況を踏まえて24時間の計画としている。次に交通に関する事項について、今回既存店舗の面積増ということでの新設届出であるが、現状の店舗の来店交通量を含む現況交通量に、今回届出の面積によって指針上算出される来退店交通量を加算することによって、安全側の交通検証を行っている。計画地南東の吉永交差点で交通検証を行っており、結果について、交差点需要率は0.9を下回っており、また車線別の混雑度につきましても、1.0を下回るという結果になっている。

次に、騒音に関する事項について、まず等価騒音については、昼間、夜間とも環境基準を下回る結果となった。また、夜間最大値については基準を上回る結果になっているが、



○会長

2点伺いたい。1点目は、出入口の2番について、面している県道に対して、右折で入庫、あるいは右折で出庫しようと思ったときに、2車線をまたぐ必要があり、場合によっては車が並んでいるときに、オートバイや自転車がすり抜けて来るようなこともあり得ると思われる。これまで、車両の出入りに関して何かトラブルがなかったかどうか、もしそういうトラブルが発生した場合にどういう対応を検討されているか。

2点目は駐車場について、24時間利用可能ということで、ローソンについては24時間営業されているが、それ以外の店舗はクローズされている状態であり、防犯上の問題が何か生じないか。駐車場はかなり広い敷地であるが、従業員がいない施設もあると思われる。夜間においてはそのあたりで何か懸念事項やこれまでの対応について聞かせていただきたい。

○設置者

まず1点目の出入口で何らかのトラブルが発生しなかったのかという点について、出入口で歩行者と車の接触に関することが過去にあったようである。現状では、そこまでのトラブルは発生していない。

出入口2というのは、非常に出も入りも頻度が少ないという結果が得られており、全体の2割程度がこの出入口を使われているというような状況が今回把握できた。特に右折で出て行く、右折で入って行く車は非常に少ないというのがこの出入口2の特徴であると思っている。これがどこに起因しているのかというと、1つは、出入口1あたりに駐車場の案内サインと、出入口3側に駐車場の案内看板が掲示されていることから、この出入口2を目指して来られる方が、現状でも少ないと考えている。

仮にそういったトラブルが今後発生するならば、出入口1あるいは出入口3の看板を強化することによって、交差点から遠い側の出入口に案内することが重要になってくると思っている。

2点目の24時間営業に対する駐車場の開放という部分については、防犯上や青少年のい集問題といったことに関しての苦情等はなかったと聞いている。ただ、今後店舗面積が増えるということはお客が増えるというのが前提であり、この24時間開放することの是非というのは今後とも検討していきたい。

例えば、出入口はどうしても交差点から遠い側が交通に対する支障が少なくなると考えているので、出入口は開放したとしても、駐車場の中を幾つか閉鎖するかたちで、中を通り抜けられないようなかたちというのも1つの対応案かと考えている。全面を開放せずにより一部を規制することによって、不用意に敷地内をうろつくというようなことを避けることも1つの対応策であると考えている。

### (3) 審議結果

届出内容の総合的な評価として意見なし。ただし、附帯意見として下記3点を付す。

- ① 各出入口における入出庫方向の実効性の確保および交通安全への配慮のため、交通整理員の配置、経路誘導看板の設置および路面標示を行うなど、来退店車両誘導の徹底およびその他の適切な方法により、十分な対策を講じられたい。
- ② 一部店舗において24時間営業を予定していることから、店舗に青少年がい集することのないよう、巡回や呼びかけ等の対策を実施されたい。
- ③ 騒音の夜間最大値の基準値を超過する地点があることから、近隣住民から騒音をはじめとする苦情や意見が出た場合には、誠意をもって対応、協議し、必要に応じて適切な対策を講じられたい。また、将来当該予測地点周辺に住居等が建設される際には、当該住民と協議の上、必要な対策を講じられたい。

## 「ビバシティ彦根」（法第6条第2項 変更）

### （1）事務局から届出の概要説明

概要資料に基づき説明。

### （2）設置者から届出の概要説明、質疑応答

#### 【設置者から届出の概要説明】

今回の店舗は以前からある店舗の変更であり、駐車場の位置および収容台数と、駐車場の出入口の数および位置の2つの項目を変更事項として届出している。

駐車台数については、当初の届出台数のままとされており、具体的な台数では2,266台を届けている。今回、実態の駐車場需要に届出台数を合わせるために、現況調査を行い、変更後の収容台数1,455台で変更届を出している。

実際の駐車場の稼働状況を確認し、また調査日が偶然少なかったかもしれないということで、過去1年間の客数で調査結果を補正して、変更後の収容台数1,455台を導いている。実際、全体では2,922台の収容台数があり、ぎりぎりまで台数が下がるわけではないが、実態の駐車需要に合やすということで、1,455台の届出を行っている。

また併せて車の出入口について、1カ所増設している。

地元説明会を開催し、2名の方にお越しいただいたが、ご説明したところ、特にご質問なく終了した。

その後、警察をはじめ関係機関の皆様からご意見を頂いているが、すべて協議をしたうえで、対応し、合意を図ることとなったことを報告させていただく。

#### 【質疑応答】

○会長                   本日ご欠席の委員の方からご質問を頂いており、代わりに私のほうからお伝えしたい。特に新設する出入口について周辺道路の安全面について何か問題等はないかという質問を頂いている。既に届出とともに新設の出入口も使用しているということで、そのあたりはいかがか。

○設置者                新設出入口に関しまして、今のところ大きな事故ですとか、渋滞等は発生していない。こちらに関して、県警本部からも意見を頂いたなかでいろいろ協議をしていたが、最終的には、こちらの出入口の機能

を設けるということで認めいただいたので、このかたちで今後も進めていきたいと考えている。

○会長                    念のための確認であるが、大規模小売店舗としての駐車場の数は削減されるということであるが、それ以外に併設施設の駐車場や従業員駐車場というかたちで、けっこうな数の駐車スペースがあるように思うが、このあたりは今後の使用実態としてどのようなかたちになっていくのか。

○設置者                   届出書4ページの上のほうに、併設施設用駐車場767台、従業員用700台ということで、1,467台を示している。これについては、何か決まっているわけではなくて、今後の土地利用についていろいろ検討しながら進めていこうと思っている。なお、一番下に書いている職員用駐車場334台に関しては、今回の店舗の敷地内に平和堂の本社があり、その職員の駐車場という位置付けである。

○会長                    現状においては併設施設の駐車場はまだ利用可能ということか。

○設置者                   一過性の駐車需要が発生しても、十分対応できるような店舗形態となっている。

### (3) 審議結果

届出内容の総合的な評価として意見なし。ただし、附帯意見として下記3点を付す。

- ・各出入口における入出庫方向の実効性の確保および交通安全への配慮のため、交通整理員の配置、経路誘導看板の設置および路面標示を行うなど、来退店車両誘導の徹底およびその他の適切な方法により、十分な対策を講じられたい。

・出入口⑧については、使用状況の把握に努めるとともに、渋滞、事故等の問題が予見されるまたは生じた場合には、対策を講じられたい。また必要に応じて、道路管理者および交通管理者等関係機関と協議し、適切な対策を講じられたい。

・今回の届出における駐車台数は、大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針の基準を下回る駐車台数になることから、駐車場の収容台数に不足が想定される場合または不足が生じた場合には、指針の必要台数を尊重し、速やかに臨時駐車場等を確保されたい。

・「守山ショッピングスクウェア」（法第6条第2項 変更）

（1）事務局から届出の概要説明

概要資料に基づき説明。

（2）設置者から届出の概要説明、質疑応答

【設置者から届出の概要説明】

当該店舗は「守山ショッピングスクウェア」であるが、先ほどの「ビバシティ彦根」同様、約20年前に、旧大店法の時代からの店舗であり、届出している駐車台数を減らす変更届出である。

当該店舗は敷地内に専用の駐車場がなく、道路を挟んだ向かいに立体駐車場を駐車場として整備している。全体収容台数は558台あるなか、これまで530台の台数を届出していた。今回、実態の駐車需要に合わせた届出台数とするため、530台のところ、305台に収容台数を減らす届出をしている。

当該店舗は、駐車場をゲートで管理しており、年間の最大の駐車台数、利用台数が確認できる。そのため、過去1年間で最も駐車需要があった日は令和2年2月20日であり、これは決算セールの日であるが、その日の駐車需要で確認したところ、最大で305台が確認されたので、これを変更後の届出台数とした。

本件は立体駐車場として整備しており、駐車場以外には転用できない。あくまで全体収容台数は変わらないなかで、お届けする駐車台数だけを減らすということで、見た目は何も変わらないということである。

説明会のほうを開催したところ、2名の方にお越しいただいた。結局のところ何も変わらないということですかというご質問があったので、おっしゃるとおりでございまして、何も変わりませんとお答えし、会は終了した。

その後、関係機関の皆様からのご意見は、意見なしということで頂戴している。

#### 【質疑応答】

○会長 欠席の委員の方から質問を頂いており、代わりにお伝えしたいと思う。駐車場の収容台数は558台と、全体では変わらないが、小売店舗用の部分については、特別な事情から必要駐車台数を検証して、減じて305台とし、残り253台を従業員用駐車場とされるということになっているが、図面の中でその小売店舗用と従業員用駐車場の範囲等が示されていないので、どのようなかたちで今後利用されるのかというのを確認したいという質問である。

○設置者 まず、来客用駐車場というのがメインになってくるので、下の階から埋まってくる。下の1階、2階ないし3階を来客用とし、もし従業員として使うのであればその上階というかたちで運用はしていきたいと考えている。

○委員 今も従業員駐車場は使用されていると思うが、その実態はどうなっているか。

○設置者 今は従業員駐車場というかたちでは利用していない。あくまで来客用というかたちで開放している。

○委員 では従業員の方は、今はどちらに停めておられるのか。

○設置者 従業員は原則、公共交通機関で出勤するよう指導しており、公共交通機関で出勤している。個人的に、例えば月極駐車場を契約してと

というのはあるかもしれないが、あくまで会社としては従業員駐車場というのは設けず、公共交通機関でとしている。

では今回なぜこのような計画になったのかというところであるが、一時期、コロナ禍の影響で、電車・バスという混雑したものに乗りたくないという声もあり、会社としても、やはり従業員駐車場というのをどこか用意する必要があるのではという議論もあったので、今回計画をしたところである。

### (3) 審議結果

届出内容の総合的な評価として意見なし。ただし、附帯意見として下記1点を付す。

・今回の届出における駐車台数は、大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針の基準を下回る駐車台数になることから、駐車場の収容台数に不足が想定される場合または不足が生じた場合には、指針の必要台数を尊重し、速やかに臨時駐車場等を確保されたい。

### 3. その他

・次回審議会の審議予定案件について

### 4. 閉会