

令和4年度第3回滋賀県大規模小売店舗立地審議会 議事概要

日 時：令和4年10月24日（月）14時00分～16時30分

場 所：滋賀県 合同庁舎 7-A会議室（Web開催）

出席委員（五十音順、敬称略）

宇野 伸宏、岡井 有佳、塩見 康博、島田 伊久三、槌田 昌子、
中原 淳一、延原 理恵、廣本 さとみ、椋田 政春

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

- ・「ドラッグコスモス今津店」（法第5条第1項 新設）
- ・「（仮称）ラ・ムー長浜店」（法第5条第1項 新設）
- ・「バロー近江八幡店（Aゾーン）」（法第5条第1項 新設）
- ・「バロー近江八幡店（Bゾーン）」（法第5条第1項 新設）

3 その他

4 閉会

〔14時00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

「ドラッグコスモス今津店」（法第5条第1項 新設）

(1) 事務局から届出の概要説明

(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】

計画地は周辺に耕作地が展開しており、県道を隔てた道路向かい南側に2階建ての戸建て住宅が立地している。周辺生活環境という意味での保全対象物は道路向かいの戸建て住宅および店舗の西面の山側に2階建ての住宅がある。これらの住宅が生活環境という上での保全対象ということになるかと考えている。事前に自治会長の方々とはコミュニケーションを取っていたが、これらの戸建て住宅にお住まいの方にはまだコミュニケーションを取っていなかったため、大店立地法の説明会について個別案内をしたが、参加されなかった。

交通について、必要駐車台数60台のところ届出台数は61台としている。なお、コスモスの既存店の実績から、ピーク時に約30～40台程度で収まるという見込みを立てている。駐車場出入口について、当初は2カ所を設置する計画で道路管理者と協議を始めたが、最終的には1カ所に集約する形となった。既存店の実績を踏まえ、オープン時と繁忙時に交通整理員を配置し人的誘導を図る旨計画している。

騒音について、騒音に対する保全対象は先ほど申し上げた住環境になるかと考えている。なお、道路を隔てた南側の住環境については距離があり、騒音予測上でも問題ない値となっている。西側についても、現時点では耕作地1面を隔てた位置関係にあり、騒音予測では問題のない数値が出ている。既存のコスモスの県内の店舗の運営で、本件よりもかなり近い場所に住環境があるなかで苦情なく営業できていることから、本件についても騒音に関しては特に問題ないと考えている。なお、交通・騒音ともに開店後に苦情等、また

現状で支障が認められた場合には、その原因を確認したうえで担当部局と相談をしながら適切な対応策を講じたいと考えている。

住民説明会には4名の方が参加され、いずれも自治会関係者の方々であった。一通りご説明し、周辺の農作物に対する照明の影響や、道路向かいの住宅に対する照明の影響等についてご質問いただいた。いずれもその場で回答し、それらの回答内容については、出席されていた自治会の役員の方を通じて各自治会の会員に周知されているものと考えている。なお、店舗開店までの問い合わせ先ということで、届出手続きを行っている株式会社テルノが一本化して受け持つ旨と連絡先等も案内したが、本日に至るまで問い合わせ等の連絡はないという状況である。

説明は以上である。ご審議のほどよろしくお願ひしたい。

【質疑応答】

- 委員 入退店経路を見ると、ゼブラゾーンにかかっている。ゼブラゾーンは通行してはいけないというものではないと思うが、それについて警察から注意事項などはなかったのか。
- 設置者 事前に地元警察および滋賀県警察本部と協議を行ったが、ゼブラ帯を通行することについては、特に指導はなかった。
- 委員 とはいえ、なるべく進入しないことで交通の円滑性を保つための路面標示だと思うが、出入口をもう少し寄せるなどの検討は特にせず、ぎりぎりの位置に出入口を持ってきたという感じか。
- 設置者 当初は出入口を山側と湖側で2カ所設ける計画で協議していたが、湖側については、入庫はゼブラ帯で待たせればよいという指導があった。また、1カ所に集約する際には、場内の駐車場のレイアウトからして、入ってすぐ直進できるような位置であるこの位置が良いのではないかとこのことで、最終的にこの位置で決定した。

○委員 理解した。警察が了承しているとのことであれば、それでよいのかもしれないが、少し違和感を覚えたため、質問させていただいた。

○委員 騒音について、昼間のD地点、夜間のa地点、d地点において超過を認めたが、今現在の住居がある場所では問題がなかったとのことであるが、計画地は第一種低層住居専用地域および第一種住居地域に囲まれているため、隣接する敷地は今のところ農地かと思われるが、そこで住宅が建つ可能性は極めて高いかと思う。そうなったときには対策を講じる旨届出に書いてあるが、具体的にどのような対策をされるのか、また、住宅等が立地する可能性が非常に高いため、初めから問題がないように、もう少し敷地境界線から下がることや、廃棄物の処理の音の対策をするなど、当初から対策を講じておこななくても、あとから対応が可能なのかどうかを教えたい。

○設置者 まず事前の予測のなかで、定められた基準を超えている、夜間最大値のa地点、d地点は、夜間のキュービクルの稼働音が原因である。a地点、d地点について、それぞれの地権者に了解を得た上で、この場所にキュービクルを設置した。ただし、将来的に住環境が立地し、苦情が出て、やはり心配だというときには、キュービクルを屋上に上げるなどで対応を講じたいと考える。事前には地権者にご了解いただいたという次第である。

一方で、騒音の総合的な予測のD地点について、これは廃棄物収集作業音が原因で昼間の基準を超過したもの。廃棄物収集作業音は、ごみ回収の際にパッカー車をどこで稼働させるかによるため、廃棄物保管施設については、店頭出入口と場内の円滑に配慮し、建物北東側の屋内に配置した。今のところは荷さばき施設でパッカー車を転回させることとしているため、最寄りのD地点で基準を超えているという現象が認められている。これが将来的に音に対して支障が出るということであれば、パッカー車が転回する場所を、少し変えるという対応を講じざるを得ないと考えている。

○委員 理解した。現在の地権者が同意をしているというのは、当たり前のことであるが、隣接する敷地で今は農地の部分に将来住宅が立地する可能性も非常に高いので、そのときには必ず対策をするということをお願いしたい。

○設置者 承知した。
実は隣の敷地も計画店舗の敷地と同じ地主の土地である。将来家を建てる可能性はあるということを聞いているため、そちらに遮音フェンスを設置する予定をしている。その内容でご了解いただいているため、将来に対する対策は既に実施済みということになる。

○委員 理解した。私からは以上である。

○委員 店舗前面の道路の歩道について、特に店舗に接している部分は幅員が3.8メートルあり、かなり広い歩道になっている。店舗から出てきた車両がそのまま歩道を通り越えて車道に出るのであれば良いが、歩道が広いため、退店車両が誤って歩道内で左折しそのまま歩道に進入することも懸念される。その辺り何か対策を考えているか。

○設置者 例えば、高齢のドライバーなどが歩道を道路と勘違いして歩道を走行する可能性があるのではというご指摘か。

○委員 そのとおりである。

○設置者 その点については、事前に道路管理者、また警察2部局と協議したなかで特に懸念として出ておらず、こちらはその点については、そこまでは思い至っていなかった。今日改めて頂いたご指摘の内容になるため、少し検討してみたいと考える。

○委員 道路管理者の許しが得られるのであれば、ここの歩道のところに進入を防ぐようなソフトコーンなどを立てられると良いが、それが無理であれば、駐車場から道路へ出るところに注意喚起の看板を立てるなど、何らかの対策を講じていただければと思うが、いかがか。

○設置者 当方の想像も半分入っているが、大店立地法の説明会の際に、この辺りは夜には真っ暗になるということを出席者の方から言われており、それに対し、当店が設置されることにより、閉店時間まではかなり明るくなるため心配ない旨を説明したが、当店が閉店した後、歩道上に何らかの構造物があると、たとえ柔らかいものであっても、逆に危険であるという判断になるかと考える。いずれにしても、現時点ではこのご指摘に対する具体的な対応策までは思いついていない。

○委員 理解した。対策についてはご検討いただければと思う。

(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2点を付す。

- ① 昼間の等価騒音の環境基準および夜間の騒音最大値の規制基準を超過する地点があることから、近隣住民から騒音等に関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。
- ② 店舗前面の歩道幅員が広いことから、車両の誤進入が見込まれる場合、または、実際に誤進入が発生した場合には、必要に応じて、建物設置者が、地域住民、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。

「(仮称)ラ・ムー長浜店」(法第5条第1項 新設)

(1) 事務局から届出の概要説明

(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】

初めに住民説明会の結果についてご説明する。4月26日に説明会を開催し、18名が参加され、参加者から3点質問があった。1点目は、予定よりも早くオープンすることがあるかのご質問であり、これに対し、現時点ではオープン日が決まっていないが、手続き、工事などが早く終われば予定より早く開業することもあるが、反対に、手続きにおいて県から意見があれば開店が少し遅れることもある旨の回答を行った。この意見は、どちらかというとも早くオープンしてほしいとのご意見であった。2点目は、24時間営業を予定しているため、深夜の防犯対策についてどのように考えているかのご質問であり、これに対し、防犯対策として店内外への防犯カメラの設置、従業員による巡回などを実施することを検討しており、また、24時間営業であることから、店舗には常にスタッフが常駐し、何かあればすぐに警察など関係機関に通報ができる体制を構築したいと考えている旨の回答を行った。3点目は、工事の車両は、どこから出入りするのかがというご質問であり、これに対し、計画地南側の県道から入出庫する予定である旨回答した。以上が説明会の実施に係る報告である。

次に、交通に関する配慮事項についてご説明する。計画地の出入口について、南側の出入口①は入口専用とし、東側の出入口②は入出庫を可能としている。出入口①②ともに、計画地南側に接道する県道沿い一面に設置している。当該県道は小学校の通学路に指定されており、計画地の西側に居住する児童が、計画地前の県道を通って東側の長浜北小学校に通学している。これについては、教育委員会などと協議を行い、駐車場の出入口の前に、停止線、止まれ表示、注意喚起看板、通学路注意の看板などを設ける対策を講じることで協議が整っている。この件については、届出書には詳細を記載していなかったため、この場でご報告とさせていただきます。

また、駐車場の出入口は右折入庫を可能とし、その旨案内をしてもよいということで警察との協議が整っている。本来は左折入庫が原則であるが、仮に左折入庫のみとして強制的に限定した場合、計画地北側にある住宅地の方面から回って来店されるルートが想定されるため、右折入庫を可能とする方がよいのではないかとの判断になった。その他、前面道路の車道部分は車道幅 11 メートルで、片側約 5.5 メートルの車道幅があり、右折待ちの車両が道路中央で停車しても、右折待ち車両を避ける形でその横を車両が抜けることができるため、右折入庫を可とすることもやむなしということで協議が整った次第。

次に、騒音について、24 時間営業を予定しており、敷地境界上で騒音の予測値が基準を超えている部分が数か所ある。騒音の報告書 9 ページに等価騒音レベルの表、10 ページに騒音の最大値の結果表を掲載しており、網掛けになっている部分が基準を超えている部分である。

地点 C、地点 D で夜間の等価騒音レベルの値が基準を超えている。地点 C は計画地の北東側、地点 D は荷さばき施設の東側であり、当該地点では基準を超えているが、地点 C および地点 D に一番近い住宅の敷地境界の地点 C' では基準を越えないという結果になった。

続いて、夜間最大値について、敷地の境界上では地点 A～地点 D まで全ての地点で規制基準を超える結果となった。これは、午後 10 時以降に車が走ると、その近辺の敷地境界で基準が越えるもの、室外機の音により敷地境界で基準が越えるものと両方ある。こちらも先ほどの等価騒音と同じく、一番近い住宅地の敷地境界では基準を越えないという結果になったことから、住環境への影響は少ないのではないかと考えている。

届出書に記載していないことについて、1 点追加でご説明申し上げます。今回の騒音予測においては、安全側の予測で建物などの回折を入れていない。冷凍冷蔵庫用の室外機、キュービクルなど主要なものを、バックヤードの荷さばき施設の上の屋根上に設けるが、この周りは遮音フェンスで囲むことになっている。ただし、この遮音フェンスで囲むことについては、今回の騒音予測には含んでいないことから、実際にはもう少し数値は下がると考えている。

説明については以上である。ご審議の程よろしくお願ひしたい。

【質疑応答】

- 委員 前面の歩道が通学路になっているということで、特に右折入庫する車両が急いで進入してしまうということもあり得ると思うが、交通整理員の配置についてはどのようにお考えかお聞かせ願いたい。
- 設置者 交通整理員はオープン時や繁忙時に配置することを考えており、オープンから配置して、その後は状況を見て考えたい。
- 委員 24 時間営業ということは、朝の通学時間帯、帰宅時間帯も営業時間に被り、児童が通る。繁忙期のときによく確認いただき、今後の継続した交通整理員の必要性等も検討いただきたい。
- 設置者 承知した。状況を見て、適切に交通整理員を配置する。
- 委員 店舗立地箇所は長浜であり、冬は雪が降って積もるか想定するが、雪が積もったときは駐車場などをどのように除雪するのか。あるいは除雪した雪をどこに置くかなどはお考えか。
- 設置者 駐車場の全体収容台数が 134 台であり、そのうち必要台数が 59 台ということで、余剰が半分ぐらいある。今の計画では、出入口①を入れてすぐの左側にある 13 台の駐車枠の部分または出入口②から入ってすぐの駐車枠、図面でいうと駐車枠に 40 と記載している辺りに除雪した雪を置くことを検討している。雪の量によっても変わってくるかもしれないが、具体的にどうするかは、今後店長が決まってから考えていきたい。
- 委員 いずれにしても、駐車台数に余裕があるので、除雪した雪を駐車場に置いても、それほど混雑することはないということか。
- 設置者 そのようなことはないと考える。
- 委員 理解した。私からは以上である。

○委員 指針に従うと、今回設ける駐車場の半分以下で賅えるということであるが、それだけ余裕をもって駐車場を置いておられる理由が何かあるのか。届出書には従業員用と書いてあるが、従業員の方はそこまで多いとは思えない。将来的に増床の計画が何かある、または他店舗が入って来る可能性があるとか、そのようなことはあるか。

○設置者 ほかの店舗が入ることは、今のところは全く考えていない。もしほかの店舗が入るとしても既存の建物の中になる。これ以上、新たな建物を建てることはできないこととなっている。駐車場はかなり余裕があり、恐らくここまで埋まるのはオープン時ぐらいかと想定している。ただ、万が一車両が溢れると困るため、台数に余裕を持たせて駐車場を設けている。

また、この土地を借りるに当たり、分けて借りることができず、通常であれば、もう5分の1程度敷地を減らしてもこの建物が入ったが、地主との関係で、この面積全部を借りないとお店を開けないということで、結果として駐車場が多くなった。

○委員 理解した。私からは以上である。

(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4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円滑かつ安全な交通の確保のため、交通整理員の適切な人員の配置およびチラシの配布や掲示による周知など来退店車両誘導の徹底、その他の適切な方法により、十分な交通対策を講じられたい。
- ② 店舗の来退店車両等により、児童・生徒をはじめとした店舗周辺の通学路を通行する者に危険が生じないように、交通安全対策について配慮されたい。

- ③ 昼間の等価騒音の環境基準および夜間の騒音最大値の規制基準を超過する地点があることから、近隣住民から騒音等に関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。
- ④ 24時間営業を予定していることから、店舗および駐車場に青少年が、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。

「パロー近江八幡店（Aゾーン）」（法第5条第1項 新設）

（1）事務局から届出の概要説明

（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】

所在地は近江八幡市西庄地内での出店、都市計画法上の区域区分が市街化調整区域となっており、地区計画制度の手続きにより出店するもの。周辺の立地状況については、計画地の北西側、図面上、農地・田んぼになっているが、こちらについても今回の開発エリアとなっており、Bゾーンとしている。北東側と南東側は農地、南西側は県道を挟んで主に商業施設が立地している。

駐車台数について、指針の必要台数91台を上回る98台の駐車場を確保し、別途、駐車場内に従業員用駐車場30台を確保する。駐輪場はスーパーマーケットの建物西側に69台設置するほか、原付自動二輪駐車場も3台分確保する。駐車場の配慮事項として、自動車の出入口とは別に、歩行者自転車専用出入口を設置する。

荷さばき施設について、来客駐車場と分離するかたちで、図面上、建物の左側にA1荷さばき施設を設置する。A1荷さばき施設の西側に住宅が立地しているため、朝の開店前の納品に関しては、騒音に配慮し、店舗の風除室前のA2荷さばき施設で搬入を行う。

廃棄物の保管施設は、図面のグレーの色の場所で、臭気が外に漏れないように建物内に設置する。

出入口については、県道側のA 1 出入口、市道側のA 2 出入口は、左折入出場で計画している。看板・路面標示で来店客に周知するほか、市道側のA 2 出入口は交差点に近いことから、県警本部などの指導により道路中央部にポストコーンを設置する。A 3 出入口に面する敷地間の道路は、今回の開発に伴い9.5メートルに拡幅し、Aゾーン側に歩道を設置する。同様に、Aゾーンの北東側の道路も6メートルに拡幅する。

交通量調査は令和2年3月に店舗周辺の2交差点で実施した。出店後の交通解析について、隣のBゾーンの来店台数も含めた検証を行っている。指針によるピーク時来店台数は、Aゾーンが130台、Bゾーンが167台、合計297台を想定している。来店台数を現況交通量に上乗せし、出店後における交差点の混雑状況を予測した結果、両交差点とも出店後の交差点需要率は0.9を、車線別の交通容量比は1.0を下回る結果となった。ただし、休日において県道は日中混雑しており、計画地の北西にある音羽町交差点を先頭に、県道を北西に向かう交通渋滞が生じている。そのため、交差点Bの黒橋交差点では、この時間帯における通過交通量が低下していたと考えられる。音羽町交差点の先詰まりの原因は、北東方面、安土城方面に向かう右折車両が多く、右折滞留レーンを超えて右折車が延伸することにより、後続の直進車両の通行を阻害するためである。休日の近江八幡市は観光目的の車が多く、また、県外ナンバーも多くなっており、それも交通量増加の一因になっていると考えられる。

そのため、日中の交通渋滞を考慮し、県道側のA 1 出入口を左折入出場で計画するとともに、計画地の南方面から来る来店車両を県道に誘導すると、県道の交通量が増えて望ましくないことから、南方面からの来店車両については県道側に誘導せず、市道側のA 2 出入口を利用していただくよう案内する。この対策は、Bゾーンについても同様の対策を考えている。

騒音の配慮事項としては、店舗の営業時間を午前9時から午後9時45分までとし、夜間の時間帯にかからないようにする。同様に、搬入の時間帯も夜間の時間帯にかからない午前6時から午後10時とし、早朝の搬入については、近隣の住宅から離れた店舗風除室前で行うこととする。これらの対策を踏まえ、店舗周辺の地点A～地点Dの4地点で等価騒音レベルの予測を行い、昼間、夜間ともに、全ての予測点で環境基準値を下回る結果を得た。

夜間の騒音レベル最大値について、夜間は閉店後であるため、騒音源としては一部の設備機器となる。こちらについても、敷地境界線上の地点a～地点dの4地点で予測を行い、全ての予測点で規制基準を下回る結果を得た。

防犯対策については、店内各所に防犯カメラを設置するほか、大規模小売店舗に関する防犯上の指針に掲げられた事項に積極的に取り組む。景観緑化対策として敷地周辺の緑化を行い、景観については市の景観計画に従い計画をしている。

説明については以上である。ご審議の程よろしくお願ひしたい。

【質疑応答】

- 委員 計画地周辺は店舗がかなりたくさん立地しているが、それぞれAゾーン、Bゾーン、あるいは道路を渡った向かい側で、徒歩による店舗間の移動はどれぐらい想定されるか。Aゾーン、Bゾーン間を行き来することはよくありそうな話だが、道路を挟んで向かい側の店舗についても、一緒に買い物を済ますという目的で道路を渡る方があると、乱横断の誘発にもなりかねないため、その点、何か考えられていることはあるか。
- 設置者 現場を見たところ、歩行者、自転車が非常に少なく、どちらかというと車メインの地域だと考えられる。そうすると、買い回りをするにしても歩行や自転車ではなく、車で店舗間を買い回りされるようなことになろうかと考える。

- 委員 来店は車だとは思いますが、スーパーで買い物をしたあとに、道路を挟んで向かいの店舗で衣料品を買う、飲食店を利用するなど、計画店舗の駐車場に車を止めた上で、徒歩で買い回りをされることも想定できるのではないかと考えています。
- 設置者 歩道にガードパイプが設置されているため、どこからでも渡れるわけではなく、道路を挟んで向かい側の店舗に行くために、ガードパイプの開口部まで行って横断しようとするとかかなり遠回りになることから、徒歩や自転車での買い回りは少ないのではないかと考えています。
- 委員 それでは、乱横断がなされないように対策が取られているということか。AゾーンとBゾーンの間は、横断歩道等で行き来ができるようにする予定はあるか。
- 設置者 現状は特にはない。1つ対策としては、県道とAゾーン・Bゾーンの間敷地間通路が交わる交差点において、敷地間通路を横断するための横断歩道を設置いただいた。
- 委員 Aゾーンのスーパーから隣のBゾーンに行くときに、駐車場の出入口から横断歩道が離れているので、普通は横断歩道まで行かないと思うが。歩行者と自動車の交錯があまりないという判断によるものか。
- 設置者 敷地間通路は公道であるため、民間の敷地から同じく民間の敷地に横断するためという理由では、警察としても横断歩道を設置することは難しいのではないかと考える。
- 委員 理解した。Aゾーンのスーパーに行ってから隣のBゾーンの店舗で買い物するという行動も十分考えられると思うので、そのあたりの横断歩行者の安全確保にも注意いただきたい。
- 設置者 承知した。

- 委員 交通に関してはAゾーンとBゾーン、両方で考えているみたいであるが、騒音については単体で考えているのか。
- 設置者 騒音は単体で考えている。
- 委員 例えば、Bゾーンに近いところであるとBゾーンの影響も受けるのではないか。
- 設置者 Bゾーンの影響も受けると考える。
- 委員 他方、そこはAゾーンからの音もあることから、単体よりも、Aゾーン側からもBゾーン側からも騒音が発生するとすると、音が大きくなるような気もする。別の施設と言えばそうなのかもしれないが、その辺りはどのように考えているか。
- 設置者 今のご指摘を受け、確かにそうであると気が付いたが、届出の時点では単体で考えていた。例えばAゾーンにおけるD地点の場合、昼間で約 52 dB、夜間で約 40 dBという予測となっており、一方、Bゾーンにおいても、AゾーンのD地点に近いところで予測しており、合成すると 54dB 程度になるのではないかと推測する。そのため、環境基準ぎりぎりの予測値または環境基準以下にはなるのではないかと考える。
- 委員 そのようなときに何か計算方法があるのか。1カ所だけでなく2カ所から音が出ることにより、単に音が大きい方だけでなく、プラスされてしまうということはあるのか。
- 設置者 騒音の合成になるため、簡単な計算ではあるが、例えばAゾーンのD地点において、今は約 52 dBであるが、Bゾーンからも同程度の数値であると仮定すると、2つ合わせると 3 dB程度上がるというかたちになろうかと思う。
- 委員 簡単な計算ではあるものの、一応基準は満たしているということか。

- 設置者 基準は満たしていると考える。ご指摘もそのとおりであるが、一応別の施設ということもあり、騒音予測は別々で実施した。
- 委員 理解した。私からは以上である。
- 委員 届出書では通学路の有無について「あり（協議中）」と記載されているが、どのような協議をされているか、状況や配慮事項などがあればお教えいただきたい。
- 設置者 AゾーンとBゾーンの敷地間通路の部分は、以前は細い法定外の道路（里道）であった。そちらが通学路に指定されており、小学生 20 名程度が通行されていた。今回の開発でそちらの里道は廃止されるため、今後はAゾーンとBゾーンの敷地間通路を児童が通学されることとなる。対策としては、歩道もしっかり確保し、金田小学校とも話し合いを行った上で対策を講じた。
- 委員 理解した。私からは以上である。
- 委員 Bゾーンの審議の中で聞こうと思っていたのだが、里道を廃止し、Bゾーンの北西側の敷地の境に道路を付け替えておられるのか。そちらの道路を子どもが通行するということはないのか。
- 設置者 北西側の道路を子どもが通行することはない。
- 委員 あくまでも、西庄の児童は、黒橋町公民館のところからAゾーンとBゾーンの間の道を通って県道 26 号線に出てくるということか。
- 設置者 そのとおりである。
- 委員 理解した。私からは以上である。
- 委員 先ほどご説明の中で、ポストコーンを警察の指導で立てられるというお話があったと思うが、これは出入口で言うと、A 2 出入口の部分に設置するということか。

- 設置者 A 2 出入口である。
- 委員 少し気になっていることとして、退店される車両が A 3 出入口から出る場合には、まず A 3 出入口を左折出庫し、次に県道側まで進み、右折して県道に入ることとなるが、これは認めておられるということであったか。
- 設置者 そのとおりである。公道であるので、認めるというのは、事業者が認めるというわけではないが。
- 委員 来退店経路の計画としては一応そういう計画になっていると。
- 設置者 そのとおりである。
- 委員 その場合に、隣接して A 1 出入口があり、A 1 出入口は左折イン左折アウトが基本であるが、A 3 出入口から出てきて県道を右折する車両があるのを見ると、A 1 出入口でも右折してよいのではないかと考える車両が出てくる可能性もあるのではないか。要は、利用者の方から見れば、隣接している出入口の両方ともが同じように道から出るだけであって、一方は右折が認められているので、もう一方も右折しても良いのではないかという理解をされることについて懸念している。このことについて、特に退店側の経路になるが、何かお考えのことがあるか。
- 設置者 退店は、まず路面標示で左折の矢印を付け、右折ができないことを示すとともに、右折出庫禁止という看板も設置することで来店客に周知する計画である。
- 委員 それでは特にポストコーンを設置するという話までには至っていないということか。
- 設置者 そのとおりである。道路を挟んで向かい側にも商業施設がたくさん立地しており、乗り入れもたくさんあることから、なかなかポストコーンを設置することはできない。

○委員 理解した。そのあたり計画どおりうまく実行されるかどうか、少し懸念が残るところではあるが。私からは以上である。

(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6点を付す。

- ① 隣地に大規模小売店舗が同時に出店し、当該大規模小売店舗を原因とした騒音等の影響も考えられることから、近隣住民から騒音等に関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。
- ② 店舗の来退店車両等により、児童・生徒をはじめとした店舗周辺の通学路を通行する者に危険が生じないよう、交通安全対策について配慮されたい。
- ③ 各出入口における入出庫方向の実効性の確保および円滑かつ安全な交通の確保のため、交通整理員の適切な人員の配置およびチラシの配布や掲示による周知など来退店車両誘導の徹底、その他の適切な方法により、十分な交通対策を講じられたい。
- ④ 特に、安全が懸念されるA3出入口については、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、上記対策のほか、必要に応じて、建物設置者が、地域住民、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。
- ⑤ 県道26号線と敷地間公道が垂直に接する無信号交差点において、北側エリアへ帰る退店車両が当該交差点を右折する際に、県道26号線を走行する車両と錯綜するなどの危険が予測される場合、または、生じた場合は、交通安全について建物設置者が、地域住民、道路管理者および交通管理者等関係機関と協議の上、必要に応じて適切な対策を講じられたい。

- ⑥ 来退店車両が住宅地に進入することについて、近隣住民から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。

「バロー近江八幡店（Bゾーン）」（法第5条第1項 新設）

（1）事務局から届出の概要説明

（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】

立地状況について、Aゾーンと同じく近江八幡市西庄町地内の出店となる。周辺の立地状況は、南東側がAゾーンになっており、図面上では北西側は農地になっているが、現在は住宅が立地している。北東側が住宅、南西側が県道を挟んで商業施設という立地となる。

駐車台数は指針の必要台数114台を上回る119台の駐車場を確保する。また、別途、駐車場内に従業員駐車場21台を確保する。駐輪場は敷地内の2カ所に設置し、駐車場内に駐輪場に通じる歩行者自転車専用出入口を設置する。

小売店舗がB1棟に1社、B2棟に2社入ることから、荷さばき施設は、来客駐車場と分離するかたちで合計3カ所設けている。

廃棄物の保管施設は、図面のグレーの箇所、建物内に確保する。

出入口は、合計3カ所設置し、県道側の出入口については、図面の左側のB1出入口は左折入出場とし、図面上の右側のB2出入口は、入口専用で、左折入庫のみとしている。来店客に対しては、左折入庫について看板や路面標示で周知を行う。

次に、交通量調査の結果について、Aゾーンと合わせた交通解析を行っており、1つ前の審議の中でご説明したとおりであるため、割愛させていただく。

続いて、騒音結果について、図面番号P-4を使ってご説明する。騒音の配慮事項として、小売店舗に関しては夜間営業にかからないように営業時間を午前9時から午後9時45分までの範囲とする。併設施設に関しては、図面P-3に記載しているとおり、テナントB6の部分にコインランドリーを設置するが、こちらの閉店が翌午前0時を予定しており、テナントB5については翌午前2時までの営業を考えていることから、夜間の時間帯は、小売店舗は閉店しているが、一部のサービス施設は営業することとなる。搬入の時間帯についても、夜間の時間帯にかからない午前6時から午後10時の範囲としている。

以上の対策を踏まえ、店舗周辺の4地点で、昼間、夜間の等価騒音レベルの評価を実施した。図面番号P-4の赤い丸のA～Dの4地点で等価騒音を予測し、全ての予測地点で環境基準を下回る結果となった。

夜間の騒音レベル最大値について、午後10時以降は小売店舗が閉店していることから、小売店舗に関しては騒音の発生源としては一部の設備機器のみであり、併設施設については、駐車場を午後10時以降に走る車の音が発生する。店舗周辺のa～dの4地点で予測を行ったところ、予測点bにおける騒音レベルの最大値が規制基準を上回る結果となった。これは併設施設の来客の車が駐車場を走る走行音によるものであるが、予測地点bの県道を挟んで向かい側は商業施設で住宅の立地がないため、周辺環境に与える影響は軽微であると考えられる。

騒音対策として、駐車場内にアイドリングストップ等の周知看板を設置し、騒音の低減化に努める。なお、開店後において周辺の住民の方から苦情等が寄せられた場合は、話し合いを持ち、誠意ある対応を行う。

防犯対策としては、店内各所に防犯カメラを設置するとともに大規模小売店舗に関する防犯上の指針に掲げられた事項に積極的に取り組む。景観緑化対策については、敷地周辺の緑化を行い、景観についても市の景観計画に従い計画する。

説明については以上である。ご審議の程よろしくお願ひしたい。

【質疑応答】

- 委員 今回の計画ではテナントB 1には麒麟堂が入られるということで計画も整っているようだが、テナントB 2は均一雑貨店、テナントB 3は釣具店ということで、業種は計画されているが、入店される具体的な事業者は未定ということで届出されている。業種によって廃棄物の量なり種類が大きく異なってくるということから考えれば、この業種が入るといことは変わらないということによろしいか。
- 設置者 テナントは現在決まっており、B 2棟の均一雑貨店が百均のセリア、同じくB 2棟の釣具店はアングラーズという釣具店が入店される。
- 委員 AゾーンとBゾーンの間の移動について、1つ前のAゾーンの審議の中では、歩行者が横断歩道のない道を横断することはあり得ないと説明であり、県道の横に横断歩道があるのでそちらまで移動して横断歩道を通行されるということは理解したが、車に関して、AゾーンのA 3出入口とBゾーンのB 3出入口は向かい合っているという理解によろしいか。出入口が向かい合っているのであれば、直進する車が発生するのではないかと思っただけ、それが危険かどうか、どのように認識されているのか教えていただきたい。
- 設置者 A 3出入口とB 3出入口は向かい合っており、相互通行の発生は見込んでいる。というのも、先ほどの交通対策でもあったが、県道側に来退店車両の車をあまり入れたくないということから、Bゾーンに来る南方面からの来店車両は、AゾーンのA 2出入口から入っていただき、Aゾーンの中を通過して、A 3出入口からB 3出入口に横断するような経路とするように警察からも指導を受けている。そのような経緯もあり、出入口が互い違いになっているとクラックして、かえって危険あることから、向かい合うかたちになっている。
- 委員 理解した。私からは以上である。

- 委員 駐車場はそもそも何時まで開けているのか。先ほどのご説明によると、B 4テナントが午前2時まで営業するのか。
- 設置者 B 5テナントが午前2時まで営業する予定である。駐車場は2時半ぐらいまで開けることとなる。
- 委員 どの店舗も開店時刻はどんなに早くても午前9時となるのか。
- 設置者 そのとおり、一番早い店舗でも朝は午前9時開店である。
- 委員 では、午前8時45分ぐらいには駐車場が開くのか。
- 設置者 訂正で、コインランドリーは午前7時開店であるため、駐車場も午前7時から開けることとなる。
- 委員 そうすると、午前2時に営業が終わり、それから少し時間が経ったら駐車場を閉め、また開店の少し前には開けるということか。
- 設置者 そのとおりである。
- 委員 Aゾーンを通過して来る車も同じであるのか。
- 設置者 Aゾーンの店舗は午前9時開店であるため、午前8時半に駐車場を開け、閉店が午後9時45分であるため、午後10時に駐車場を閉めるという想定である。
- 委員 金田跨線橋北交差点の方角、南側の方面からBゾーンの店舗に来店する車両はAゾーンを通過して来店するという計画ではなかったのか。
- 設置者 確かにその点は考えなければいけない。ただし、Aゾーンの中を通過してBゾーンへ来店させるのは交通対策の一環であり、特に交通渋滞の発生が懸念される日曜日の日中に向けた対策である。平常時の早朝は交通渋滞等も発生していないため、Aゾーンの駐車場出入口を開けておく必要はないと個人的には考える。この点に関してオペレーションはオープンしてみしてから随時見直すところになるかと考える。

- 委員 それほど渋滞していないのかもしれないが、時間帯によって右折入庫が可能、ある時間帯は右折入庫不可ということになると、Bゾーンのサービス施設やコインランドリーへ行くに当たり、来店客は普段から右折で入庫してしまうのではないかと考える。その辺り、常にルールを一定にしておいた方が来店客の認識という面でも良いのではないか。
- 設置者 確かにそのとおりであるので、その点は検討させていただく。
- 委員 来店車両がAゾーンを通過してBゾーンに行くというようなことから考えると、Bゾーンに用事がある方がAゾーンに車を止めて、徒歩でBゾーンに行くなど、AゾーンとBゾーンを行き来する歩行者はやはり多いのではないかと思う。そうなったときに、特に横断歩道も設けずガードレールもあるので、AゾーンとBゾーン間を徒歩で行き来することはできないというご説明であったが、恐らく多くの方が、AゾーンとBゾーンの間を徒歩で行き来するようにどうしてもなってしまうと思うが、そのあたりはどういうふうに対策をお考えかお教えいただきたい。
- 設置者 先ほどご説明が悪かったのかもしれないが、ガードレール等があつて行き来がないというのは、県道の向かいの別の商業施設との行き来はできないということでご説明させていただいた。そのため、AゾーンとBゾーンの間に行き来は発生すると考えている。
- 委員 そういうことであれば、利便性という意味ではもちろんいいかと思うが、車両もAゾーンとBゾーン間に行き来するとのことであつたため、歩行者が横断するときの注意事項が必要になるかと思う。人を配置するなりして、そのあたりの安全対策というのは十分に行われるという理解でよろしいか。
- 設置者 オープン時など、特にAゾーンとBゾーンを行き来する歩行者の安全対策という意味でも交通誘導員を配置する。

○委員 理解した。私からは以上である。

○委員 先ほど質問があった駐車場の特に深夜時間帯の運用について、届出外の話であることは認識しているが、とはいえ一体の施設であるため、実際にBゾーンのどの出入口を閉めるのか、あるいはどこを開けるのかという事は、まだ今後の検討ということか。深夜時間帯において、小売店舗が閉まった後にサービス施設等が営業を続けている状態になるかと思うが。

○設置者 午前2時までにはBゾーンの出入口は3つとも開けておくという想定をしているが、Aゾーンの出入口の開閉時間をどうするかについては、この審議会でのご質問を受け、検討しなくてはいけないと考えている。

○委員 深夜時間帯においても、特に駐車場所が限定されるわけではなく、Bゾーンの駐車場のどこにでも駐車して構わないということか。

○設置者 そのとおりである。コインランドリー1店舗だけであると駐車する場所も限定しやすいが、午後10時以降に2店舗営業しているため、駐車場で仕分けをすることがなかなか難しい。そのため、午前2時の閉店時間までは、駐車場の敷地内のどこにでも駐車できるようなかたちになる。

○委員 その点は理解する。一方で、車に乗る年代になるのでそれほど幼い子はいないと思うが、青少年が夜間この場所に蝟集（いしゅう）するのではないかという点が少し気になる。併せて、防犯面でのことが少し気かりである旨、コメントとして申し上げておく。

○設置者 承知した。

(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6点を付す。

- ① 夜間の騒音最大値の規制基準を超過する地点があること、また、隣地に大規模小売店舗が同時に出店し、当該大規模小売店舗を原因とした騒音等の影響も考えられることから、近隣住民から騒音等に関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。
- ② 店舗の来退店車両等により、児童・生徒をはじめとした店舗周辺の通学路を通行する者に危険が生じないように、交通安全対策について配慮されたい。
- ③ 各出入口における入出庫方向の実効性の確保および円滑かつ安全な交通の確保のため、交通整理員の適切な人員の配置およびチラシの配布や掲示による周知など来退店車両誘導の徹底、その他の適切な方法により、十分な交通対策を講じられたい。
- ④ 特に、安全が懸念される B 3 出入口については、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、上記対策のほか、必要に応じて、建物設置者が、地域住民、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。
- ⑤ 県道 26 号線と敷地間公道が垂直に接する無信号交差点において、北側エリアへ帰る退店車両が当該交差点を右折する際に、県道 26 号線を走行する車両と錯綜するなどの危険が予測される場合、または、生じた場合は、交通安全について建物設置者が、地域住民、道路管理者および交通管理者等関係機関と協議の上、必要に応じて適切な対策を講じられたい。
- ⑥ 来退店車両が住宅地に進入することについて、近隣住民から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。

以上