

## 令和4年度第4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11月18日（金）14時00分～16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、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

- ・「三洋堂書店高月店」（法第5条第1項 新設）
- ・「（仮称）ニトリ長浜店」（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

「三洋堂書店高月店」（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】

今回届出を行った店舗は三洋堂書店として従来から営業しており、売り場の北側約半分が書店、南側約半分がレンタルCD・ビデオ等の店舗となっている。この度、レンタルショップの部分を物販店舗に振り替えし、小売業を行う店舗の面積が1,000平方メートルを超えることから、大店立地法の新設届出を行った。

国道8号線に面した店舗であり、近隣には北側および南側にも商業施設が立地しており、周辺に住宅は立地していない。夜間は午後11時まで営業する旨届出しているが、静音化に努める中で、夜間営業による影響は、騒音評価も踏まえ特に問題ないと考えている。

駐車場について、物販店舗面積に比して駐車場台数は余裕を持って設けている。本店舗は全くの新設ではないが、大店立地法の考えに基づき、交通安全への配慮という面で、歩行者通路を設けた。現在、駐車場に線引きしているのみであり、白線を無視して駐車場内を走行する車両もあることから、歩行者通路にも線引きをし、歩行者が安全に店舗に入れるような動線を設ける旨検討している。

今まで営業している中では特に大きな事故等はなく、特に渋滞を発生させているような実態もないが、適切な誘導経路を設定し、国道8号線からの右折入場は禁止するよう方策を考えている。北側方面からの来客車両は、北角のT字交差点を右折し、出入口②から左

折入場していただく計画としている。国道8号線における交通評価については、問題の無い数値の結果となっており、出入口の視認性を確保しながら右折の出庫だけは認める形とした。現状においても、北側方面から来店する車両で、国道8号線から出入口①に右折入庫する車両はほとんどなく、北側のT字の交差点でいったん曲がって来店されている。今後も駐車場内の整備を行い、安全に入出庫および駐車いただけるよう方策を考えている。

防犯等について、現在も防犯カメラを各所に設けており、今後も適切に防犯等の対策を講じていきたいと考えている。

レンタルスペースは、書店を広げるか、別のテナントが入られるかという点は、今のところ決まっていない。基本的には別の物販店舗が入る可能性を見込んでいるが、それがなければ書店部分を少し広げる方向で考えている。よって、生ごみや産業廃棄物が発生する店舗ではないと見込んでいる。

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 全部で4点お聞きしたい。まず1点目、駐車場の全体収容台数が90台あるが、そのうち46台を届出台数とされている。差分の44台は従業員等駐車場として届出されているが、これは従業員専用か。それとも、また新たな別の利用目的があるかどうか分かればご教示いただきたい。

2点目は、歩行者用道路を設定されているが、その歩行者用道路を認知してもらうためにどのようにされるか。舗装の色を変える、線引き、表示板という方策が思いつくが、それについて何か検討されたかご教示いただきたい。

3点目は、店舗前の駐車スペースに、1台車いす用の駐車場を用意されているが、これだけの多くの駐車枠があるので、複数台の福

社用の駐車枠を設置される考えがあるかどうかについてご教示いただきたい。

4点目は、事前に質問もお送りしているが、防犯について、三洋堂書店が責任を持って体制構築や対策を講じるということによいか。

○設置者

1点目の駐車場については、届出に記載した台数は指針上必要とされている台数である。差分の台数は従業員用等と記載しているが、特に他用途で月極に貸すなどの話は今のところ考えていない。よって、従業員以外では来客車両も駐車できる枠としている。

2点目の歩行者用スペースの通路について、基本的には、白線引きで路面標示をする方向で考えている。

3点目の身障者用駐車枠について、今のところ1台としているが、通路幅を広く取っているため、余分があるところにもう1台設ける方向で今後検討していきたい。

4点目の防犯に関しては、建物設置者というよりかは、店舗運営を行う三洋堂書店が責任を持って防犯防災対策を実施する体制である。

○委員

理解した。私からは以上である。

○委員

国道8号線からの右折入庫は禁止し、右折退店は認められているが、入退店で右折の制限状況が異なるのはなぜか、理由をご教示いただきたい。

○設置者

出入口①が面する道路は国道であるため、出入口①への右折入庫待ち車両が発生した場合、小型車であれば車両脇をすり抜けて行くことは可能であるが、大型車となるとすり抜けることは難しく、渋滞を引き起こす懸念がある。そのため、T字の交差点を右折の上、出入口②から左折入庫いただくことを基本と考えている。

一方、出入口①からの右折出庫に関しては、駐車場敷地内で右折待ちが可能であり、また、現状の実交通量に対し南側方向に帰る車

両は非常に少ないため、ある程度余裕を持って右折でも出庫できるだろうという評価をしている。よって、国道ではあるが、右折出庫は可能としている。

○委員 北の角のT字の交差点は無信号交差点か。その上で、当該交差点は特に円滑な運用がなされているという理解でよいか。

○設置者 北の角のT字の交差点での右折も、特に曲がれないという評価にはなっておらず、当該交差点を右折して出入口②から入庫していただくほうが、より安全だと考えている。

○委員 理解した。私からは以上である。

○委員 出入口②について、西側方面から来店する車両が右折で入庫することは認めていないが、一方で、左折で同じ西側方向に出ることは認めているが、何か理由があるのか。あまり車の通行がないところなのか。

○設置者 西側方面には住宅等がなく、全くゼロとは言えないが、北陸自動車道が南北に走っていることから、こちらの道路から来る車両はほぼないのではないかと考えている。

○委員 通行が禁止されているというわけではないか。

○設置者 通行が禁止されているわけではない。

○委員 理解した。

次に、騒音について、8号線を挟んで向かい側の予測地点Bでは予測値が基準を上回っているが、図面を見る限り、特に何かものがある音を出しているというよりは、車両による騒音が要因となっているのか。

○設置者                   これは車両の騒音源である。どうしても出庫する際の地点からの  
離隔が足りないため、いったんは当該地点で基準を超過するが、周  
辺に住宅などがいないため、特に影響は少ないであろうと考えている。

○委員                   住宅がないのもそうであろうし、車両の騒音については、もともと  
と国道8号線を走っている車両による騒音のほうがうるさいのでは  
ないかと思うが、そういうことか。

○設置者                   国道8号線を走っている車両による騒音のほうがはるかに大きい  
と考える。

○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 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 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、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。

## 「(仮称)ニトリ長浜店」(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】

出店計画地の北側に西友があり、現在はこの西友の1階に「ニトリ西友長浜楽市店」が入っている。この店舗が年明けに閉店し、今回の計画地に移転するものである。周辺環境について、計画地は近隣商業地域で国道8号線に面したロードサイド店であり、商業施設、飲食店等が立ち並ぶ場所である。計画地北側に、3階建てのハイツが立地しており、1階が事務所および飲食店、2階から3階が賃貸物件となっている。これが唯一の直近の保全対象である。

配慮事項等について、もともと西友長浜楽市店に入店していることから、西友からの来客の回遊等が考えられるため、国道8号線に面した駐車場の出入口の南側すぐのところには歩行者・自転車用の専用通路を設け、歩車分離を図る計画としている。

荷さばき施設について、店舗の配置構成上、荷さばき施設を店舗西側、駐車場出入口②の直近に設けることとなった。よって、搬入車両が重複して来場しないよう、来場スケジュールをコントロールしたいと考えている。ニトリへの来店ピーク時間帯は休日等の午後3時～午後5時頃となっているため、本計画店舗における搬入車両は、基本的に午後に入らない来場スケジュールを基本としている。

騒音について、北側道路を挟んで向かい側に3階建てのハイツがあり、そちらに対する騒音のケアが必要となる案件である。設備機器等については全て低騒音型を採用しており、本店舗は夜間の営業を行わないため、夜間に発生する騒音源はキュービクルのみである。

大きな設備機器の配置場所については、届出書15ページの別添図面4に建物2階の配置図を示している。2階の配置図の建物北側、白抜きで階段スペースを示した長方形の両隣に正方形のスペースがあり、それぞれを設備機器置き場としている。届出書16ページの別

添図面 5 建物立面図の上から 2 つ目に北側立面の図を示している。北側立面図の両サイド、へこんだ部分が設備機器置き場に該当するところであり、外からは見えないかたちとなっている。

騒音予測の結果、北側については、設備機器の稼働音よりも荷さばきの作業音、廃棄物収集作業音のほうが高いという結果となっており、等価騒音レベルで、昼間 49.8 dB、夜間 30.5 dB という結果となっている。音の大きさという観点からも、開店後、特段苦情は発生しないだろうと考えている。今回の調査解析等を通じ、特に大きなコントロールを要する店舗ではないと考えている。

住民説明会には 8 名の住民が参加されたが、大きな宿題等はいただいております、また、西友からニトリが引っ越してくるということで、特に懸念は感じられていないという印象であった。なお、今日時点に至るまで、住民からの連絡、問合せ等が入ってきていないという状況である。

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                    別添図面 7 の来退店経路図を見ると、計画地の南側からの来店車両は、当然バイパスの中央分離帯があるので、出入口①からは右折で入庫できず、次の「計画地北西新設交差点」を右折しても、出入口②は右折入庫が禁止されているということから、南の八幡東町交差点を右折し、その先、アルプラザの敷地西側の道路を北進するという経路設定とされている。さらに JR 長浜駅の方面から市役所の前を通過して来店する車両については、法務局の角を左折・北上し、次の交差点を右折・東進して国道 8 号線を右折して店舗前まで来るといふ、かなり遠回りの経路になっている。

さらに、荷さばき車両は、一番大きなトラックで 10 トン車が来る計画となっており、国道 8 号線を北側方面から南進して来た場合、国道



8号線に面した出入口①からしか入れないのではないかと。入口②が面する市道の先の東側地域が住宅地にもなっていると思うので、入退店経路に無理のある計画ではないかと感じるが、その辺り、どのように車両を誘導する計画なのかご教示いただきたい。

○設置者

まず来店経路について、ご指摘のとおり、南側からの来客車両は、八幡東町交差点を右折してアルプラザの裏手に回す計画としている。長浜駅方面からの来店車両は、法務局の角を曲がるということにしている。これらについては地元の長浜警察署交通課と相談して決めた経路である。南側からアルプラザの裏手を通る経路については、アルプラザの駐車場の出入口がこの経路上にあり、アルプラザの経路のその先にニトリがあるというような立地状況であるため、ニトリに行く経路はここを選択されるだろう、また、すぐに定着するのではないかと判断でこちらの経路を設定した。また、長浜駅方面から現在の西友に入っているニトリに来る経路は、法務局の角を曲がって直進することとなっているため、移転後の店舗においても同様の経路を選択されるだろうとの判断となった。

最後に搬入車両について、基本的には警察からは、いずれの出入口を使っても構わないと言われているが、大型車については臨時的措置ということで、出入口①の国道8号線から入る経路を選択することが多いのではないかと考えている。北陸自動車道が絡む川崎町の交差点は車線によって非常に交通渋滞が激しいところであるため、迂回をするということで、大型車以外については、出入口②から入るようにする経路設定としている。

大型車、搬入車については、ドライバーであるのでコントロールは十分に効くかと考えている。来客車両に対するコントロールについては、今のところは経路の事前周知ということで、チラシ等で案内することとしている。

警察との協議の中で一番心配されているのは、出入口②からの右折の入庫であった。オープン後、右折入庫が頻繁に、慢性的に発生する

ような状態であれば、ポール等の設置を検討するという事になって  
いるが、出入口②は、MEGAドン・キホーテの屋上駐車場の出入口  
と向かい合わせになっており、ニトリだけの判断でポールを立てられ  
ないという状況であるため、オープン後の状況を見て検討することと  
している。したがって、今のところは経路の実効性の担保の面では、  
方策としてチラシ等での周知ということとしている。

○委員 同じところで、入退店経路が非常に心配だと感じた。追加で、この  
北西の角の交差点は新設とされているが、既に供用されているのか。

○設置者 当該交差点は既に供用されている。

○委員 その新設の交差点は、問題なく、交通需要も供用されてしばらくし  
て大体定常的な状況になっており、そのもとで調査をされているとい  
うことでよいか。

○設置者 当該新設の交差点が四辻の交差点になったのが令和4年3月末であ  
り、本件の届出が令和4年4月末を予定していたため、供用を待つて  
から交通量調査をして解析をすると届出に間に合わないことが分かっ  
ていたため、先に調査地点の1、2の交通量調査実施し、新設交差点  
の供用開始後に地点3としてピンポイントで実施しているため、地点  
3については、供用開始後定常的な状態になってから調査したもので  
はない。

ただし、届出後に現地で曜日・時間を変え、何度か観察したところ、  
特に渋滞は発生しておらず、心配されるような状況は今のところ見て  
いない。

○委員 これはニトリが出店するからというわけではなく、ここは都市計画  
上、道路として予定されていたところが開通したということか。

○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 資料 17 ページの別添図面 6 について、赤い点線丸囲みで 5 km と書いてあるが、これは、ニトリが求めている商圈が 5 km という範囲であるということか。
- 設置者 そのとおりである。
- 委員 理解した。その 5 km の範囲で、車・徒歩・自転車等の来店者を示しており、車の台数も算出でき、分かりやすい図・指標であると思う。感想になるが、私からは以上である。
- 委員 敷地内の西側で、少し敷地が凹んでいる部分があるが、この部分は別の店舗か。
- 設置者 現在、事務所が既に立地している。
- 委員 そうすると、この事務所付近では騒音予測をしていないが、それはよいのか。
- 設置者 基本的に生活環境の部分で予測地点を検討している。
- 委員 生活環境という意味であると、ほかのところも結局、住居は立地していないと思うが。
- 設置者 住居立地可能な位置という位置付けで、店舗周辺で予測を実施した。まさかこの大型店舗の真ん中に家が建つということは想像していないため、こちらは除外した。
- 委員 それは別に問題ないという考えか。ただ、事務所でも、昼間に仕事をしていたら、うるさいというような苦情が出る可能性があると思うが、事務所であれば特に調査しなくてもよく、将来住居になるかどうかは分からないが、特に構わないということか。
- 設置者 事前で何か対応するというところまでは考えていない。

○委員 理解した。私からは以上である。

○委員 先ほどから少し議論になっているが、来退店経路の件で、別添図面6の①北東方面に帰られる来店客の経路として、この数字を見ると、いったん八幡東の交差点に下りる経路を設定していると読み取ったが、実際には出入口②から出庫し、新設交差点を右折して川崎町方面へ行ってしまふ車両が出る可能性もあると思うが、それは考慮しなくてもよいのか。川崎町交差点は、おそらく今でも右折待ちによる渋滞が発生している状態ではないかと思うが。

○設置者 ご推察のとおり、長浜警察署と相談し、北東方面に帰られる方が川崎町交差点に向かうことは絶対避けるようにということで、八幡東交差点の方から回って県道510号を通っていただく想定のもと検討している。実際に起こり得る事象を長浜警察署と想定しながら、それを経路計画と交通処理計画にしているということとなる。

○委員 理解した。来退店経路の実効性をいかに高めるかということが1つ重要になるかと思うので、その点よろしくお願ひしたい。

○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3点を付す。

① 来退店経路の実効性および各出入口における入出庫方向の実効性の確保ならびに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 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 他の事業所が駐車場敷地に隣接していることから、車両走行音などの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。

以上