

令和7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8年2月19日（木）14時00分～16時10分

場 所：滋賀県庁本館4-A会議室

出席委員（五十音順、敬称略）

大庭哲治、岡井有佳、塩見康博、高橋陽一、槌田昌子、延原理恵、森本亮子、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

- ・「平和堂 瀬田店」（法第6条第2項 変更）
- ・「平和堂 新能登川店」（法第6条第2項 変更）
- ・「ドラッグコスモス下鉤店」（法第5条第1項 新設）

3 その他

(1) 審議会運営規定第6条により審議会の議決を経ない届出について

「クスリのアオキ大津瀬田店」（法第6条第2項 変更）

「クスリのアオキ大津唐崎店」（法附則第5条第1項 変更）

(2) 次回以降の審議会における審議または報告予定案件

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

「平和堂 瀬田店」

(法第6条第2項 変更)

(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】

今回の計画は、立体駐車場屋上部への契約者専用駐車場の設置に伴う届出駐車台数の減少、什器置き場設置のための駐輪場収容台数の減少の計画である。

当店舗の駐車場の構造として、図面 3-1(建物配置図(変更前))のとおり敷地北西側に 1 階平面駐車場、店舗横に立体駐車場を設置しており、変更前の収容台数は 1 階平面駐車場と立体駐車場合わせて 556 台である。

変更後について、図面 9-2(屋上平面図(変更後))のとおり、ピンク色で着色している箇所に契約者専用の月極駐車場を設置し、5 階および屋上駐車場に従業員等共用の駐車場を計 41 台設置するが、変更後においても届出台数は 412 台を確保する。

なお、算出根拠については届出書 4 頁のとおりであり、当該店舗の駐車場利用実態調査を基に必要台数の算出を行った。調査日は令和 7 年 1 月 24 日(金)と 25 日(土)の平日と休日の計 2 日間で調査を行い、時間帯については午前 9 時から午後 9 時で実施した。

調査方法についてはビデオカメラにより自動車の入出庫台数を計測した。調査結果については、届出書 4 頁の表に記載のとおり、両日ともにピークは 11 時台であり、24 日が 225 台、25 日が 330 台であった。調査日のピーク時の在庫台数に対して、令和 6 年 1 月 26 日から令和 7 年 1 月 25 日までのレジ通過客数データを基に、年間の最繁忙日と調査日の客数比率を乗じ、当該店舗の必要台数を算出している。客数指数を調査日のピーク時在庫台数

に乗じた必要台数は届出書4頁下部の表のとおり412台となる。また、届出台数412台に加えて従業員等共用41台を確保し、収容台数に不足が生じないように運用する。

次に駐輪場について図面4-1(1階平面図(変更前))、図面5-1(2階平面図(変更前))を閲覧いただきたい。店舗北西側1階および店舗南東側2階に駐輪場を設置しており、変更前の収容台数は1階平面と立体駐車場合わせて780台である。

変更後において、図面4-2(1階平面図(変更後))のとおり、オレンジ色で着色している箇所を来客用、オレンジ色の枠で囲っている箇所に従業員等共用の駐輪場を設置する。来客用は127台、従業員等共用は135台を確保し、北側には什器置き場の設置を計画している。

次に2階の駐輪場について、図面5-2(2階平面図(変更後))のとおり、設置幅を見直し、179台を確保する。1階と2階を合わせた変更後の届出台数は306台確保するが、算出根拠については届出書6頁に記載のとおり、当該店舗の駐輪場利用実態調査を基に必要な台数の算出を行った。

調査は令和7年4月4日に行い、時間帯については午前10時から午後9時までとし、ピーク時間帯を網羅する形で調査している。調査結果については、6頁の表のとおり、ピーク時は15時台で滞留台数211台であった。調査日のピーク時の在庫台数に対し、令和6年1月26日から令和7年1月25日までのレジ通過客数データを基に年間の最繁忙日と調査日の客数比率を乗じ、当該店舗の必要台数を算出している。客数指数を調査日のピーク時在庫台数に乗じた必要台数は届出書6頁下部の表のとおり、306台となる。また、届出台数306台に加えて従業員等共用135台を確保し、駐輪台数に不足が生じないように運用する。

【質疑応答】

- 委員 事務局を通じて、事前に確認はしているが、改めて確認したい。今回、必要駐車台数の算出において、大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき指針の「特別な事情」を用いているが、指針に例示されているもののどれに該当するのか。また、駐車場利用実態調査の調査日に関して、調査日の選定は合理的なものなのか。調査は2日しか、行っていないため、指針によって算出した場合の必要駐車台数との乖離があるのではないか。

○設置者

実際の駐車場の利用台数調査を実施し、その上でピーク時の台数を調査した方が必要な駐車台数の考え方として適切だと判断し行っている。届出書4頁に算出の根拠データを記載しており、指針では平均的な休祭日とあるが、休日1日だけでなく、平日1日も加えた複数日の駐車場の滞留台数の調査を行い、その数値に年間の最繁忙日のピーク時在庫台数を推計し、各調査日のピーク時在庫台数の補正を行うことで算出をした。そのため、412台は推計値になり、1月25日土曜日の調査データの330台を平均的な休祭日の数値としての安全性を担保するため、来客指数を乗じて推計値412台を算出し、必要駐車台数とした。

特別な事情に関して、届出書3頁の表の中にある「A：店舗面積当たりの来店客数原単位」が通常、乖離があると考えられる業態については、他店舗実績などを用いることにより、店舗面積当たりの来店客数原単位を別の値により計算してもよいとの考え方の基になっていると考える。しかし、今回の店舗については、既に営業中の店舗であるため、駐車場利用実態調査をし、その数値により算出を行った。

○委員

変更の場合は、指針の該当箇所は適用されないという理解なのか、仮にそのような理解であれば、そのことはどこかに記載されているのか。日来客数を指針のままで計算すると実際よりも過大になるとの趣旨だと理解したので、そのような特別な事情があると言えないものかと疑問を持った。

さらに細かい点を指摘すると、今回の算出式では、1月25日のデータのみをもって推計したと思うが、実際に日来客数とピーク時在庫台数の分布を取った場合、ばらつきが生じると考えられる。1月25日のデータがそのばらつきの下の方の値だった場合、本来の年間最繁忙日のピーク時在庫台数はもっと高くなるのではないかと。データのばらつきが考慮されていないのではと疑問を感じる点があったため、質問した。

先のとおり、変更届出の場合、指針は適用しなくてもいいとの根拠はどこにあるのかという点と、データのばらつきは考慮しなくてもいいのかという点をどのように考えているのか。

○設置者

既存施設の変更については、指針および解説の中には恐らく具体的な記載はなく、運用主体である各自治体によって、運用要綱等で定められていることもある。

先ほどの実態との乖離について、今回の調査より説明すると、届出書3頁の指針による「日来客数原単位」では、当該施設規模1,000平米当たり1日に950人の集客力見込まれることをベースとしているが、届出書4頁中段の「日来客数」を見ると、年間最繁忙日である令和6年2月3日でさえ、1日当たり3,872人の実績にとどまっている。これを日来客数原単位に換算すると、およそ300人程度となり、指針の想定値と比較すると乖離があることが確認できる。

もう1点は、1月25日の調査結果をもって、年間における数値のばらつきが正しく確認できているかについては、ご指摘のとおりだが、休日である1月25日のピーク時11時台に駐車場内に滞留していた330台をそのまま必要駐車台数とは位置付けていない。1月25日土曜日の日来客数の3,107人に対し、年間の最繁忙日である2月3日の日来客数が3,871人であったことから、1.25倍の倍率となることが確認でき、1月25日のピーク時台数330台にこの1.25倍を乗じた値と、同様に算出した平日の1月24日調査分の結果をそれぞれ比較した結果、412台で充足すると判断している。

これに関しては、駐車場の利用実績ベースでの結果と、年間の来館者数ベースでの結果をそれぞれ推計値・推測値として適用しているため、2月3日に実際にそれだけの駐車台数があったことを現に確認できているわけではない。しかし、指針に記載のとおり、事業者として対応できる合理的な範囲内で検討した結果、年間の駐車需要全体の把握は困難だが、事業者が持っている来客数データと実調査のデータから年間のピーク時の駐車需要を算出した。

- 委員 来客時間の分布や利用交通手段の割合といった要因は変わる可能性があるが、これらは基本的に年間を通じてあまり変わらないという前提の下では、1月25日の調査結果に1.25倍を乗じることで、来客数が最多だった2月3日の潜在的な駐車需要を推測することは合理的だと考えられる。
- 事務局に確認したいが、実績を基に指針より少ない駐車場収容台数で届出を承認しているケースがどの程度あるのか、そしてその変更によって台数不足等の問題が生じているようなケースは把握しているか。
- 事務局 昨年位から駐車場収容台数の減少を行う届出は増えてきており、受理をしてきたが、駐車場が不足している等の問題は伺っていない。
- 委員 来客指数の計算について、年間最繁忙日を1とした場合、調査日は1.52や1.25ではなく、0.66や0.8となると思われ、表記について説明に少しずれがあるのではないか。
- 設置者 計算としては合っているが、ご指摘のとおり、来客指数という表現が分かりにくく恐縮だが、基準日を最繁忙日とするので1以下の数値が正しい。
- 委員 駐車場台数を減少させた分の一部に月極駐車場を設けるとのことだが、月極駐車場となると24時間、車の入出庫ができる状態となる。周辺から見ると、小売店舗の建物から深夜にも入出庫が行われているように見えるが、小売店舗ではなく月極駐車場に関しては審議の対象外か。
- 事務局 大規模小売店舗立地法において、今回の月極駐車場は併設施設と扱うため、月極駐車場の利用時間については対象外となる。
- 委員 審議の対象でないことは承知した。もし仮に、周辺住民から苦情があった場合は、どのような対応をされるのか、参考までにお聞きしたい。

○設置者 説明会においても、月極駐車場の運用についての質問があり、店舗の営業時間に合わせた契約としており、深夜などの営業時間外に頻繁に入出庫がされない形で月極契約をすると回答している。

○委員 駐輪場に関して、届出書6頁の表を見ると、1階よりも2階の利用者が多いのは構造上の何か特徴があるのか。1階の台数をかなり減らしているのは利用実態に即したのかと思うが、もし2階が満車の時は1階に回るのに支障のない構造となっているのか。

○設置者 2階部分にあたる階が国道1号線に接道している構造であり、少し土地が低くなっている階層が1階となっている。1階の部分は店舗の2階部分とピロティ構造になっており、乗り入れ時にスロープでの上り下りがあるといった構造から、1階の方が利用客が少ないと判断している。

2階に関しては、国道に接道しているものの、2階から入ったとしても、1階に食料品売り場があるため、食料品売り場への来客は1階の駐輪場を利用するため、2階も少し減らしている。

(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1点を付す。

- ① 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、速やかに適切な対策を講じられたい。

「平和堂 新能登川店」 (法第6条第2項 変更)

(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】

今回の計画は、駐車場整備に伴う届出台数の減少および駐輪場の位置変更、また、資材置き場設置等に伴う荷さばき施設の面積の減少である。まず駐車場については、図面 3-1(建物配置図および1階平面図(変更前))のとおり、駐車場の構造は平面駐車場となっており、建物西側に平面駐車場を設置している。変更前の収容台数については204台あり、変更後については図面 3-2(建物配置図および1階平面図(変更後))のとおり、グレーで着色している箇所を従業員等共用での運用を検討しており、計36台ある。変更後については届出台数を156台に減少するが、この台数は、指針から算出される必要駐車台数である。

また、指針から算出される台数だけでなく、届出書に記載はないが、店舗の利用実績も確認しており、令和8年1月のデータより、平均的な休祭日のピーク時の台数については、多い時間帯で192台の入出庫が確認されている。そのため、総収容台数については引き続き192台を確保して運用を続ける。

次に駐輪場については、図面 3-1 のとおり、紫色で着色している箇所に115台を設置していた。変更後においては図面 3-2 のとおり、オレンジ色で着色している箇所になり、収容台数について変更はない。位置については、店舗西側に設置していた駐輪場を、敷地中央の店舗出入口付近に移設する。

荷さばき施設については、図面 3-1 の黄色で着色している範囲が既存の場所となり、変更後においては図面 3-2 のとおり。荷さばき施設の面積の減少を少し行うが、現状の作業実態に応じて届出区画の見直しを行うものであり、荷さばき作業計画等に変更はなく、荷さばき施設の面積減少により空いたスペースには資材置き場等の設置を予定している。

また、先の審議で駐車台数に係る質問があったので、先に補足させていただく。届出書3頁の4の中で、必要駐車台数の算出を行っている。この店舗では、変更前が204台を確

- 設置者 カート置き場として運用している箇所は駐車区画としての記載は削除している。
- 委員 それは図面をみればわかるが、今後の運用についてはどうするのか。図面どおりカート置き場を無くすのか。今のまま設置しておくのなら、駐車台数が異なってくるのではないか。
- 設置者 カート置き場については今までどおりの運用を考えているが、基本的には外側の従業員等共用の 36 台の箇所にカート置き場を移動させる予定である。
- 委員 では、従業員等共用の 36 台が 34 台になったり、33 台になる可能性があるが、内側の駐車区画には設置しないとの理解でいいか。
- 設置者 そうである。
- 委員 荷さばき施設に関してはどうか。
- 設置者 従前の届出では、屋根のない場所も含めてかなり広く届出していたが、大規模小売店舗立地法上においては、荷さばき施設は搬入出車両等が停車するスペースと直接的に荷下ろしのための作業スペースを届出するとの位置づけになっている。かなり前に届出していたこともあり、今の運用状況に合わせ、届出上の施設範囲を見直すこととなった。手続き上は減らすことになるため、全く別の形でこの部分の土地利用を行うように見えるが、変更後においても荷受けのスペースであるのは変わらない運用である。
- 委員 現状と変わらないとの理解でいいか。
- 設置者 そうである。
- 委員 先の審議案件の「平和堂瀬田店」では、指針ではなく利用実績に基づき、駐車場台数を減少させるとのことで理解できたが、本件では利用実績より指針の台数の方が少ないため、指針に合わせると。それはダブルスタンダードになっているのではないか。指針はあくまで新設時には有効であると考えるが、既存店舗については利用実績に基づいた台数とするのが適切ではないか。利用実績で 192 台と

の数字が出ているのに、192台を届出台数とせず全体収容台数とし、届出台数は156台とするのは、論理が通らないのではないかと。

○委員

駐車場がコインパーキングでの運用となっているため、近接の駅利用者の駐車もあると考えられ、駐車料金も2時間まで無料、2時間以降もそれほど高額ではないと感じた。この地域の他の駐車場の相場は把握はしていないが、それでも高い設定ではないと考えている。この192台には、駅利用者がどの程度含まれているのか。指針台数156台を届出されているが、実質は店舗への来店客が利用できる台数が減ることとなり、駐車場が不足するなどの不都合が生じるのではないかと懸念している。

提携駐車場があり、臨時駐車場としてバックアップされており、不足することはないとのことだが、提携駐車場も航空写真で見ると、混み合っている場合もあるようで、また、提携駐車場は設置者の管理下ではないため、入場規制等は行えないと考えるが、その辺についてはどのように対応するのか。

○設置者

駅利用者が店舗前の駐車場を利用する場合、ここに駐車して駅に向かうには遠回りになること。店の開店時刻が早い日で9時半であり、平日に駅利用者が駐車するのは、通勤や行楽のためが多いことから、その時間帯を除くと、駅利用者が駐車する可能性は低いのではないかと考えている。

○委員

満車時に提携駐車場の方に誘導するのは、設置者が行うと思うが、提携駐車場までも混雑で満車になった際、そちらでも誘導等はできるのか。管轄外のため、できないのではないかと考えるが。

○設置者

管轄外のため、当社として隔地駐車場の方に介入できるかと言われるれば、タイムリーな対応は出来ないと考える。

○委員

総収容台数としては192台確保されているので、この192台が十分に活用されるよう、店舗利用者以外の駐車をなるべく少なくするために周知を行うなど、考慮いただければと思う。

○設置者 駐車料金を周辺駐車場よりも値段を上げて、なるべく来店客を優先に誘導していこうと考えている。現状の料金が適切かは状況を見ながらの判断だが、日頃から駐車場の管理会社とも連絡を取っており、その中で駅利用者が多い場合については、料金を上げるなど、管理会社と引き続き対応していく。

また、提携駐車場は当社の管轄外にはなるが、同じ管理会社のため、相談もでき、料金体系についても恐らく協議ができるので、来店客優先で対応していく。

○委員 状況を注視しながら、適切な対応をお願いする。

(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2点を付す。

- ① 荷さばき施設の面積の減少を行うことから、搬入出車両により場内の通行に影響を与えないよう必要な対策を講じること。また、荷さばき施設の面積の不足が想定される場合または発生した場合には、速やかに荷さばき施設の面積の増加や位置の見直しを行うこと。
- ② 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による収容台数を充足しているが、立地特性および駐車場の利用状況を踏まえ、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、臨時駐車場への誘導や駐車場の増設等の対策を講じること。また、駐車場の利用実績を踏まえ、届出台数の156台では収容台数が不足する恐れがあることから、総収容台数の192台を確保し、交通誘導員の配置や従業員共用駐車場の運用の見直し等、設置者の責任において駐車需要に対応すること。

「ドラッグコスモス下鉤店」(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】

今回の手続きに伴い、出店計画にかかる交通影響、騒音影響、廃棄物について環境調査等を行った。

まず、交通に関して、届出書別添図面6(来退店経路図)をご覧いただきたい。図に示される2地点の最寄りの信号交差点にて交通量調査を行い、各交差点の1日当たりの流入ピーク時間帯において、ピーク時来店車両および退店車両を上乗せする方法により交差点の処理解析を行った。その結果、両交差点ともに交通容量未満の結果を得ており、交通量については、開店後においても慢性的な渋滞が発生することはないと考える。

また、騒音影響に関して、コンピューター上で予測、評価を行った。届出書13頁の別添図面2(周辺見取図)をご覧いただきたい。当該店舗については夜間の営業は行わないため、夜10時から翌朝6時までの夜間時間帯に店舗から発生するのは、冷凍冷蔵の室外機およびキュービクルの稼働音のみである。図に示す赤丸印の地点Aから地点E、また三角印の地点aから地点dの各予測地点において、影響評価を行ったところ、全ての地点において環境基準および規制基準を下回っており、開店後、騒音による影響は軽微であると考えている。

廃棄物保管施設については、届出書14頁の別添図面3(配置図兼1階平面図)のとおり、13.5㎡の保管施設で一時保管する。必要な保管容量以上の廃棄物保管施設を建物内に配置することで廃棄物保管施設の容量を確保したいと考えている。

そのほかの生活環境への配慮事項について、交通、騒音、廃棄物その他の項目において簡単に説明する。

交通について、必要駐車台数の51台に対し、従業員の駐車場も含め84台を確保している。ドラッグストアは大きな集客力を持つ業態ではないため、駐車需要に対して十分に賄えると考えている。

騒音については、設備機器等は低騒音型を採用し、また作業等についても、従業員に騒音低減を意識して作業するよう、既存店と同様の指導を行うため、騒音に関しても問題なく運営できると考えている。なお、開店後において騒音および交通等で支障が生じた場合には、支障の内容を確認の上、原因を究明し、速やかな解決への措置を講じる。

その他の点に関して、夜間の営業は行わず、閉店後は駐車場の出入口、歩行者および自転車の出入口等、チェーンで閉鎖し、立ち入りできないよう考えている。

照明については、周辺に光害が生じないように照明の方向や強さ等に注意したいと考えている。また、県下の既存店で苦情なく営業できているため、同様の運用を行っていきたいと考えている。

なお、大規模小売店舗立地法に基づく説明会を開催したが、住民の参加者は0名であった。また、説明会の案内チラシには、本件の問い合わせ先として弊社の連絡番号を記載しているが、本日に至るまで住民からの問合せはない状況である。説明は以上である。

【質疑応答】

委員から設置者への質疑なし

(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。

- ① 今後、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。

3 その他

- (1) 審議会運営規定第6条により審議会の議決を経ない届出について

「クスリのアオキ大津瀬田店」(法第6条第2項 変更)

「クスリのアオキ大津唐崎店」(法附則第5条第1項 変更)

- (2) 次回以降の審議会における審議または報告予定案件

4 閉会

以上