

令和8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8年7月2日（木）9時30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、高橋委員、槌田昌子、仲野佐代子、延原理恵、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) 万代堅田店」 (法第5条第1項 新設)
- ・「ベルロード複合商業施設」 (法第6条第2項 変更)
- ・「スーパーセンタートライアル愛知川店」 (法第5条第1項 新設)

3 閉会

〔9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) 万代堅田店」(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2階建ての構成であり、1階に食品スーパー（万代）、2階にその他のテナントを配置し、屋上および1階に駐車場を設置する計画である。

まず交通について、1階駐車場の出入口は西側（県道沿い：出入口②）と南側（市道沿い：出入口①）の2カ所に設置する。出入口①は右折入出庫が可能であるが、西側の出入口②は左折イン・左折アウト規制とする。注意喚起看板の設置に加え、県道沿いにはポストコーンを配置することで物理的に右折入出庫を防止する。また、県道南側からの来客車両を出入口①に誘導するため、計画地の南西角に案内看板を設置する。

荷さばき施設は計3カ所配置する。建物の北側に位置する荷さばき施設①および荷さばき施設②は、2階建物下（点線部分）に位置する、三方を壁で囲まれたスペースである。南側の荷さばき施設③については、営業時間前のみ搬入を実施し、営業時間中は使用しない計画である。

次に、南側の市道（市道北2202号線）に面する緑地計画について説明する。当該市道は、路側帯はあるものの歩道がない道路であるため、地元住民の要望を反映し、道路境界から60cmを歩行スペースとして芝生化する。これにより、歩行者の安全を図りつつ、緑地基準を遵守（芝生から店舗側はサツキツツジを配置）する計画としている。

2階のテナント構成について、届出時点では未定であったが、「未定物販1」に100円ショップ（セリア）、「未定物販2」にドラッグストア（ココカラファイン）の入店が決定している。「未定物販3」については、細分化して誘致を進めており、現在は貴金属等買取店や携帯アクセサリー店等の入店を調整中である。

交通解析について、主要な2つの交差点（地点1、地点2）で検証を実施した。近隣の大規模小売店舗の予測交通量を加算した需要率は、いずれも0.9を下回る結果である。一方、混雑度に関しては、琵琶湖大橋交差点（地点1）の県道558号線東流入右折において、近隣の大規模小売店舗の予測交通量を合算した際に1.02と基準値（1.00）を超過する予測となっている。この点については、店舗オープン後の交通状況を注視していく。

騒音について、等価騒音レベルの予測では、北側荷さばき施設付近（地点B）および東側スロープ付近（地点C）において基準値を超過している。しかし、地点Bの向かい側は飲食店・駐車場であり、地点Cの東側は郵便局であるため、最寄りの民家（地点B'等）の敷地境界においては全て基準値以下に収まっている。夜間最大値についても同様であり、民家側への影響は軽微と判断している。

なお、北側の1階荷さばき施設は、三方を壁で囲まれたスペースで作業を行うため、

実際の騒音は予測値よりさらに低減される見込みである。また、スロープ上の冷凍冷蔵
室外機はコの字型のフェンスで囲う対策を講じる。

最後に営業時間について、届出上の営業時間は7:00～24:00（株式会社万代）としているが、通常の営業時間は9:00～22:00を予定しており、周年祭等の繁忙時のみ8:00に開店する可能性がある。

【質疑応答】

○委員 今回の用途地域は商業地域と第一種住居地域にまたがっているが、商業地域が面積の過半を占めるという認識でよいか。

○設置者 そのとおりである。

○委員 南、北、東側の道路に歩道はないとのことで、南側は住民の要望により歩行者避難用の芝生スペースを設ける一方で、北、東側の道路について対策は不要なのか。歩行者の安全は確保されるか。

○設置者 南側の道路は中学生の通学路になっているため自治会からの要望に基づき対応した。北、東側の道路については交通量が非常に少なく歩行者も殆どいないため、現状のままとする計画である。ただし、搬入車両の運転手に対しては安全運転の周知・指導を徹底する。

○委員 騒音について、受音点でクリアしている理由は理解したが、音源そのものの排出量を減らす工夫はあるか。

また、冷凍冷蔵庫の室外機に設置する防音フェンスはどの地点（C地点など）の騒音低減に寄与するのか。

○設置者 騒音そのものを劇的に抑制する手法は導入していないが、近隣の住宅へ配慮し、壁に囲まれた位置にエアコン室外機を集約して配置している。また、屋上階の全周に1.8mのパラペットを立ち上げており、予測モデルには含めていないが車両走行音の低減に寄与する。

冷蔵冷凍用の室外機を囲う防音フェンスはC地点側

を囲うものであり、同設備の騒音は低減するが、C地点における騒音の最大値（換気ファン、車両走行音）自体を下げるものではない。

○委員

防音フェンスや屋内荷さばきによる騒音減衰効果は、定性的な説明だけでなく定量的なデータ（再予測値）として示してほしい。

敷地境界の地点Bで基準値を5 dB超過している点は、将来的に隣接地へ住宅が建設された場合に苦情が発生するリスクがある。より手厚い対応が必要ではないか。

○設置者

届出時点では防音壁の効果を予測に算入していなかった。冷蔵冷凍室外機の防音フェンスは下部が一部開放された形状のため、定量的予測への反映が難しく、現状の数値での評価をお願いしたい。

将来的に北側（B側）に民家が建設されるような状況が生じた場合には、室外機の北面に防音壁を立ち上げる等の追加対策を検討する。

○委員

1階駐車場内において、出入口②（西側）から入った車両と、南側から走ってきた車両が合流・交錯するポイントがある。ここで滞留が発生すると周辺道路へ渋滞が伸びる懸念があるが、対策は。

また、自転車の動線はどうなっているか。

○設置者

駐車場内は西側出入口（②）から入る車両を最優先とし、南側からの車路側には横断歩道の手前に一時停止の誘導線を設けて制御する。オープン時や繁忙期には誘導員を配置して円滑に誘導する。

駐輪場は建物の西側と南東側に配置しており、敷地西側および東側の歩行者出入口（赤丸印）から安全に進入できる計画である。

○委員

駐車場内の合流・交錯箇所について、もし滞留が発生すると出入口②の通行そのものが機能しなくなるため、必要に応じて横断歩道付近にも誘導員を配置し、歩行者

との交錯も含めて安全対策を講じてほしい。

○設置者 オープン時および当面の間は場内にも誘導員を配置し、歩車分離と円滑な通行を確保する。出入口に近い駐車マスの利用制限なども含めて対応を検討する。

○委員 交通量調査について、近隣の大規模小売店舗のオープン前の数値に将来推計を上乗せして算出しているが、直近の周辺交差点（特に北西交差点）の実際の混雑状況は確認しているか。

○設置者 先月、地点1（琵琶湖大橋交差点）でピーク時間帯の補足調査を実施した。他店開業による影響は、事前の届出上の推計値よりも実際の交通量は少なく収まっている。一般道のピーク時間と当店舗の来店ピーク時間は重複せずずれる見込みである。

（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。

（附帯意見）

1. 出入口付近・場内における円滑な通行の保持および交通安全の配慮のため、交通整理員の配置、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. 騒音最大値の基準値を超過する地点があることから、周辺の土地利用状況にも注視しつつ、平時から近隣住民等と積極的に意思疎通を図り、騒音等の問題の顕在化を待たずに改善方策を検討・実施すること。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. 店舗の来退店車両および搬出入車両等により、店舗周辺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。
4. 開店後においては交通渋滞の状況を注視し、交通渋滞が予見されるまたは生じた場合には、地域住民、道路管理者および交通管理者等関係機関ならびに近隣店舗の設置者等と協議し適切な対策を講じられたい。

「ベルロード複合商業施設」(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】

今回の届出は、敷地南側に立地していた「ツルハドラッグ彦根店」の退店・取り壊しに伴い、すでに変更された現状に合わせて届出内容を整理するものである。併せて、既存店舗「パリヤ」の営業時間等の届出漏れについて、現状に合わせた変更手続きを行う。

変更内容として、ツルハドラッグの退店に伴い、店舗面積を7,178.25㎡から6,525㎡へ減少し、駐輪台数を407台から379台（指針必要台数186台に対し十分な容量）へ減少した。荷さばき施設は2カ所（330㎡）から1カ所（292㎡）へ減少、廃棄物保管施設は計27.5㎡から23.9㎡、リサイクル品保管施設は29.5㎡から23.4㎡へ減少した。

「パリヤ」の営業時間について、当初は午前10時開店として届け出ていたが、実際は午前9時から営業を行っており、実態に合わせて「午前9時開店」へと整理する。これに伴い、駐車場の利用開始時間についても「午前9時30分」から「午前8時30分」へと変更する。

騒音予測結果について、主要な予測地点において昼間・夜間ともにすべての地点で基準値を満たしており、周辺環境への影響は軽微と判断している。本届出に関する地元説明会は「揭示」による周知（令和８年１月22日～５月13日）にて実施し、住民からの意見提出はなかった。

なお、彦根市から寄せられた意見への対応として、駐輪場については従業員による巡回を行い、放置自転車の防止や盗難防止の施錠啓発を引き続き徹底する。騒音に関しては、本変更による新たな騒音源の設置はなく、営業時間の変更（前倒し）後も現在まで苦情は発生していない。今後、苦情等が発生した場合は迅速に対応する。

【質疑応答】

○委員 取り壊した店舗の跡地は今後どのように利用される計画か。

○設置者 将来計画として、物販店舗ではなく非物販である飲食

店舗の建設を予定している。

(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。

(附帯意見)

大規模小売店舗の届出事項の変更については、設置者および小売業を行う者の間での情報共有を緊密に行い、所要の届出を行うことを徹底されたい。

「スーパーセンタートライアル愛知川店」(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】

計画地は愛荘町の北西部に位置し、国道8号および町道に面している。従前はパチンコ店等のアミューズメント施設が立地していた土地である。

旧施設では国道側に2カ所、北側の町道側に1カ所の計3カ所の乗り入れを利用してしたが、今回の計画では交通安全に配慮し、長野北交差点から十分な距離を確保する形で乗り入れを見直した。国道側の乗り入れはできるだけ南側へ、町道側の乗り入れは敷地の東端へとそれぞれ移設した。さらに、店舗南側に位置する「荷さばき施設①」については、一般の来客車両との交錯を完全に避けるため、専用の搬入乗り入れ(出入口)を設置した。

駐車台数については、指針に基づく必要台数203台を確保し、さらに繁忙時の需要を想定して全体で250台規模の収容能力を確保している。

来退店経路について、国道側は左折入場・左折退場の案内として路面標示あるいは出入口に付ける看板によって、この左折入退場を周知し、かつ右折での入場を抑止する計画である。このため、国道8号南方面からの来店車両、および国道8号北方面への退店車両については、北側の町道側出入口①から出入りさせ、長野北交差点経由で迂回するルート案内する。長野北交差点における需要率は、開店後も平日0.47、休日0.41と0.9を下回り、車線別の容量比についてもすべて1.0を下回るため、渋滞等の影響はないと

判断している。

騒音について、等価騒音レベルは全地点で基準値を満足している。夜間の変動・衝撃騒音（ドア開閉音等）は敷地境界上で一時的に基準を上回るが、最寄りの住居（受音点）での予測結果は基準値を満たしている。周辺は工場や事業所、店舗等の利用が主であり、近接する民家がないため、実生活環境への影響は最小限である。運営にあたっては、場内徐行の徹底や夜間の静音作業を従業員に徹底する。

最後に、愛荘町から提出された意見（動物販売のマナー周知について）に関して、今回の計画において店舗内で生体販売を行う予定はないが、町の条例趣旨を理解して運営する。また、住民説明会や法に基づく意見提出でも特段の要望や反対意見は生じていない。

【質疑応答】

○委員

夜間最大値に関して、現時点で最寄りの住宅において問題ないことは理解した。ただ、将来的に敷地境界近くに住宅が建設された場合、夜間の荷さばき時のドア開閉音などが苦情につながるリスクがある。物理的な対策の余地はあるか。

○設置者

荷さばき施設は店舗の南側に計画している。南側には現在住宅はないが、将来的に住宅が建設されるなどして対策が必要になった場合には、敷地境界への防音壁・遮音壁の設置検討は可能である。

○委員

夜間最大値の超過について、北西角にある荷さばき施設②の方が影響が大きいように見受けられるが、夜間における荷さばき施設①と荷さばき施設②の運用の違いや、時間帯によるオペレーションや工夫はあるか。

○設置者

南側の荷さばき施設①がメインの搬入施設である。北西角の荷さばき施設②は生鮮食品専用の搬入施設として計画している。それぞれの商品特性上、現配置が最適と考えているが、実際の稼働後に騒音上の支障が生じた場合には、搬入時間の変更等のオペレーション調整は可能である。

- 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. 夜間の騒音最大値の基準値を超過する地点があることから、周辺の土地利用状況にも注視しつつ、平時から近隣住民等と積極的に意思疎通を図り、騒音等の問題の顕在化を待たずに改善方策を検討・実施すること。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. 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。
 4. 店舗の来退店車両および搬出入車両等により、児童・生徒をはじめとする店舗周辺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 その他

- (1) 審議会運営規程第6条により審議会の議決を経ない届出について
- (2) 次回以降の審議会における審議予定案件

4 閉会

以上