

# 令和元年度 第2回奈良県大規模小売店舗立地審議会

## 議 事 録

### 1. 開催日時

令和元年10月30日(水) 13:30～16:30

### 2. 開催場所

奈良県産業振興総合センター 会議室3(3階)

### 3. 出席者

審議会委員：榊原会長、吉川委員、井上委員、藤平委員、吉田委員、松本委員

事務局：産業振興総合センター 創業・経営支援部

事業者：○(仮称)ドラッグコスモス坊城店

○(仮称)トライアル橿原豊田町店

### 議 題

- (1) 「(仮称)ドラッグコスモス坊城店」新設届出について
- (2) 「(仮称)トライアル橿原豊田町店」新設届出について
- (3) 届出状況及び今後の審議会の開催予定について

### 4. 議事内容

(1) 「(仮称)ドラッグコスモス坊城店」

①諮問事項及び届出の概要説明(事務局)

②指針への対応状況について説明(事務局)、質疑応答

③届出概要の説明(設置者)、質疑応答

・事業者より、大規模小売店舗届出書に基づき届出概要について説明

審議会)

質疑応答の前に、この案件は住民意見が出ていますが、今回に関しては大規模小売店舗立地法の指針配慮事項に該当しないと考えられます。

ただし、地元住民に対しては当然適切な対応が求められるので、住民意見に対して誠実に対応して円滑な運営をお願いします。

設置者)

はい。

———質疑応答———

●交通

審議会)

意見の出ている北側に隣接する民家と、市道の幅員の狭いところの状況はどのようになっていますか。

設置者)

(写真を見せながら) 店舗と民家の位置関係は写真の通り、家の前が庭になっており車庫があります。前面の道の幅員が当該民家前市道の西側途中から歩行者専用道路で、そちら側からは車は入れない状況。店舗前の歩行者専用道路の幅員は2.1から2.2m、道路部分の幅員は3.8から4mあり車は十分入れる幅員があります。今までは、民家の前が田んぼで上空通路となっていました。店舗の工事が始まってからは、当該民家の車庫にバックで入れる時に民家のブロック塀があるので入りづらい状況になっていました。今はブロック塀を少し切って、車庫の入口の幅を確保し、さらにもう少し切るのか等をたずねているところで、返事を待っています。いずれにしても、車は十分入れます。

民家前市道の西側の歩行者専用道(市道の幅員の狭いところ)は広げないと言われていました。広げると車が入ってくるので、子どもが通行できなくなるそうです。

審議会)

商圏は1.5kmと言われたが、コスモスはもともと1.5kmですか。

設置者)

今までほとんど1.5km。奈良県の中でもあまり出店していない市などにポツンと出店した時には、その周辺の世帯数を調べて2kmにする時もあります。でも、大体は、1.5kmです。

今回は、周辺に店舗が多数あるので1.5kmとしました。

審議会)

資料では、坊城駅横の退店経路の踏切での通行量が21%となっていますが、狭いですが問題ないでしょうか。

設置者)

先ほど1.5kmというのをなぜ強調したかというのと、帰っていく車も南に振って帰ってもらうので、駅横の踏切を通るのは村の知っている方が通って帰っていくことになります。村の方は日常ここを通っているので問題ないと考えています。

審議会)

通学路であぜ道の説明がありましたが、影響がでるのは、基本的にはこの箇所くらいですか。

設置者)

その箇所が中心で、県営坊城団地のお子様が店舗周辺付近を通って小学校へ通学しています。小学生の数はかなり減っていて、坊城団地もかなり年季がはいつてきています。

審議会)

万代との商品の競合や相乗効果的なものは見込んでいますか。どちらの店舗も行き来するなら交通がどうなるかと思いますが。

設置者)

万代に行ってコスモスに来るのはゼロではないと考えていますが、相乗効果は見込んでいません。ドラッグコスモス南花内店を例にあげると、ちょうど道路を挟んで向かい側に万代の店舗がありますが、あまり客の行き来が見られません。今回の店舗はどうなるかはわかりませんが、今後の状況を見たいと考えています。

審議会)

先ほどドラッグコスモス南花内店や岡寺店が近接しており商圈1.5kmでもかなり重なるような説明があったが。それでもやはり採算が見込めるから隙間部分に出店するのですか。

設置者)

その通りです。次の出店は橿原曲川店で場所はイオンモールの北側で商圈がもっと重なっています。もともとコスモスは小商圈1km程度でスタートしています。

審議会)

この店舗は車で来店する以外の客は想定しているのですか。

設置者)

もともと地域にお住まいの方は車ではない来店となるかと思いますが、コスモスはもともと九州の田舎の出身で、歩いて1分を超えたら車で行くという文化のところからきていますので、郊外型というのはほぼ車来店のお客を主力として考えています。

審議会)

北側の交差点の信号は押ボタン式の信号ですか。歩行者は押さないと青にならないのですか。また、万代から来る客はここを通過して来店することになりますか。

設置者)

信号は押ボタン信号です。万代からはここを通らないと来ることができません。届出書の図面からもわかるように歩いては往来しないと思われまます。現在、南花内店でも道路を渡って万代に行かれる方がほとんどないので、あまり相乗効果はないと考えまます。

審議会)

前面道路の今後の交通量が変わる可能性があるかと聞きましたが。

設置者)

地元住民から教えてもらった話では、前面道路は京奈和道の下に側道ができて、それがまっすぐ抜けても残るといふことで、交通量が減ることが予測されます。そのためそんな立地場所に出店してもいいのかと言われたことがあります。確かめたらその通りで、1年か2年先にはもっと通行量が減ることになります。

審議会)

京奈和道の側道は両側ともに建設されるのか。側道建設について詳細は分からないのですか。

設置者)

両側にできると聞いています。地元の人には説明会があったと聞いていますが、詳細については分かりません。

審議会)

車で来る人が対象で駐車場は十分確保されているが、駐輪場の確保が不十分では。

設置者)

駐車場は必要台数の2倍くらいあります。自転車は実績値です。自転車で来る人はほとんどいないと想定し、20台としています。おそらく大丈夫です。

審議会)

万代の入り口はどこですか。

設置者)

届出書経路図面の、計画地斜め左下で黒くなっている部分が万代の建物で、その下がPとなっており駐車場は交差点に寄っています。

審議会)

駐車場について路面標示が必要最小限になっており、入り口付近はもっと表示が必要ないのだろうか。看板があるからどうしてもは言い難いが、あった方がより安全と思うので考えてもらいたい。

設置者)

はい、わかりました。

#### ●騒音

審議会)

騒音発生源で黄色がエアコンで青が冷蔵庫でこれらは南側にあり、北側に一つだけあるのは何ですか。

設置者)

これはトイレの風除室で、これ以上南側に移動できません。コスモスではどの店舗でもこのパターンで本当に小さいものです。

審議会)

騒音現況で夜間45デシベルを超えているということですが、実際に建っている住宅位置では45デシベルを下回っているので問題ないという説明でした。今後、民家が迫ってきた場合、将来的な対応はどのように考えているのですか。

設置者)

北側に民家が立つなどご相談があれば対応しますが、今のところは何も考えておりません。超えているのは車の走行音であり、車の騒音は種類によっても内容が変わるので、そこは話し合いになると考えています。周辺の土地所有者の了解のもと事業を進めています。状況を見て話し合いになると思います。

審議会)

駐車場の北側は地区計画区域だが、どんな計画かわかるか。

設置者)

出店予定地も計画地内にあり、コスモス薬品ぐらいの事業だったらできる。住宅も建設可能です。たしか制限がいくつかあります。ただ特別なルールはこれと言ってなかったと思います。

警察協議の際に言われたのは、北側の土地も商業施設ができるということで、先に協議していたようです。その計画は北側の土地とコスモス出店地を合わせた一団の大きな土地で商業施設を造ろうとしていたようですが、途中で無くなったようです。警察は、二重協議はうけられないので、先にしていた協議の方は止めないといけなくなり、コスモス薬品は正式に契約していることがわかったので、こちらを取り上げてくれることとなりました。

審議会)

その地区計画はまだ生きているのか。

設置者)

生きています。多分、商業施設を造るために地区計画を立てたと思います。

### ●廃棄物

審議会)

廃棄物処理業者の出入りの時間帯は。

設置者)

多分、午前中の10時から12時の間と思います。業者への委託になるので不明なところもありますが、とにかく午前中です。

審議会)

生ごみももって帰るのですか。

設置者)

生ものは扱わないので、商品としての生ごみは出ません。出るとしたら、従業員の食べ残し程度のもので。

### ●街並みづくり

審議会)

届出書の18ページ屋外照明・広告照明による光害対策で照明の強さなどや光が入り込まないよう配慮をしますという心構えが述べられていますが、照明の強さ・必要最小限というのは、具体的にどの程度の光量なのか、点灯計画も時間的にどのような点灯計画なのか教えてほしいです。

設置者)

一番光源が大きくなるのは駐車場の夜間照明で、現在駐車場の夜間照明は下向照明器具としてLEDを採用しています。LEDは昔と違ってあまり拡散しないので、ちょうど路面を照らすことになります。もう一つ、駐車場は10ルクス以上光がないと見づらくなるので、大体10から15ルクスの間の照度になるかと思います。また、場所によっては10であったり12であったりする可能性があります。店舗は通常9時に閉店するので、9時10分か15分に消灯することになり広告照明もすべて消すことになります。よって、閉店後は、どこにも光が無い状態になります。もしかしたら、防犯灯を少し点灯する可能性はあります。

審議会)

店舗建物の外壁に看板照明を設置されると思いますが。

設置者)

外照式は入り口部分に設置し、風除室の上にコスモスと書いた内照式の看板を設置します。

また、駐車場側の壁面広告は照明で照らしますが閉店時に消灯します。駐車場サイド以外の壁面には照明がありません。

審議会)

真っ暗になるのですか。点けるとしても防犯灯程度ですか？

設置者)

基本真っ暗になります。真っ暗のいいところもありますが、あまりにも真っ暗なもの防犯上どうかと思うので、状況を見たいと思っています。

審議会)

配置図の緑の部分は何の予定ですか。また、店舗建物外壁の色は。

設置者)

ほぼ芝生敷きで対応の予定です。また、外壁の色は風除室の上は焦げ茶色、コスモスの内照灯部分はピンクに白地で壁面はアイボリーっぽいホワイトです。

審議会)

貯留槽はあのようにするしか仕方がないのか。表通りに面した良い場所にだだっ広い池のような何かわからないものがあるのは非常にもったいないと思います。殺風景だし、せめてもう少し修景をした池のようなもの、後ろ側は仕方がないとして、あまりお金をかけずによいものができるでしょうか。蓋ができれば一番いいと思いますが。

設置者)

奈良県の指導により設置しました。地中に埋める方法もありますが、コストの問題や他の色々な問題でこれ以上できません。コスモスでは樫原出合店でも同様にしています。駐車場の回遊性を考えても角の三角形という地形は最も使いにくいというのが正直なところ。貯留槽は水をためる物なので蓋はできません。

#### ●審議結果

・大規模小売店舗立地法第4条に定める「指針」への対応状況及び周辺地域の現況を勘案して評価したところ、当該届出店舗の出店にかかる周辺の地域の生活環境への影響について、同法上、特段の問題はないものと認められるので、その旨答申する。

・しかしながら、現在及び将来においても周辺地域のよりよい生活環境を保持するため、指針への対応状況を勘案して、以下の意見を付記する。

◎大規模小売店舗立地法第10条に基づき、店舗の周辺地域の生活環境の保持に配慮されたい。

◎歩行者の安全を守り、来退店車両及び荷さばきを行う関係車両等のスムーズな通行のために路面標示などの適切な措置を講じること。

◎周辺交通に影響がでないよう、繁忙期には交通整理員の配置など、必要に応じて適切に運営されたい。

◎櫃原市からの意見に十分配慮し、開店後も周辺地域住民等から周辺交通、騒音など生活環境に関わる苦情等があれば誠実に対応し、必要な対策を講じるなど解決を図りたい。

(2)「(仮称) トライアル櫃原豊田町店」

①諮問事項及び届出の概要説明 (事務局)

②指針への対応状況について説明 (事務局)、質疑応答

③届出概要の説明 (設置者)、質疑応答

・事業者より、大規模小売店舗届出書に基づき届出概要について説明

・住民意見回答書の説明

—————質疑応答—————

●回答書に関係した質疑から

審議会)

西側に出口機能を作ると、施設の改良が必要では。

設置者)

今は入口専用にするために警察協議にのっとりポストコーンでガチガチに固めています。

こちらに出口の機能も与えるということについては、警察との協議を進めた上で変更していかねばならないと思っています。

審議会)

この内容は、住民の方には示していますか。

設置者)

住民には直接説明させていただいています。

審議会)

北側住民と南側住民の意見が違うわけですね。私としては入口専用の方が妥当だろうと思いますが、どちらにするかハッキリして示すべきだろうと思います。途中で変えるというのは大変なことになるので避けた方が良いでしょう。

審議会)

出口①から出たら中和幹線にもものれる。出口②からは側道にしか入れない。行き先によって出口がうまくわけられると思ったら、駐車場の真ん中で時間がきたら閉鎖されて①と②の出口の選択ができなくなってしまう。駐車場の真ん中が夜間閉鎖されて、駐車場②に停めて夜間東側に帰られる方はどうなるんだろうと思います。夜間閉鎖についてはどのように周知しますか。

設置者)

夜間閉鎖した場合、駐車場②に停めたお客さんはバイパスには乗れず、東側には帰れないため、東側に帰るお客さんについては、駐車場②は夜間閉鎖するので、駐車場①に停めていただくよう、チラシに記載したり、店舗に案内の張り紙をしたり、看板に掲示したり、事前に周知を行います。

審議会)

バイパスで帰る方は、夜間は駐車場①に停めないといけないが、そこから徒歩で店舗②に行くためにはどういう経路となりますか。夜間閉鎖は本当に必要ですか。一カ所のみ開ける等できないのですか。

設置者)

一旦歩道に出ていただくこととなります。夜間閉鎖しないと夜間の騒音の最大値が超過してしまいます。

審議会)

超過するのはどこですか。

設置者)

角の住宅のグリーンタウンです。予測点はBとEでポイントを抑えています、すべての住宅で基準をクリアできるようにしています。

審議会)

出口①から東に向かうとき、側道を渡って本線に入ることにになりますか。

設置者)

出口①のところは、まだ本線の2車線。出口①を数m行ったところに側道への分岐点があります。側道に入りたい人は、問題なく入ることが出来ます。

審議会)

路面標示には書いてない。周知の必要がもっとあると思います。

設置者)

出口に看板はあります。

審議会)

西に行きたい人は出口を左折して東に向かい、どこかで西に転回することが出来るのですか。

設置者)

バイパスが高架になっていて、高架下を転回することが出来ます。中和幹線には中央分離帯があり、ポストコーンと縁石が設置されているので、横切つての右折は不可能です。

審議会)

水路の上に4カ所橋が架けられているが、幹線側にもう一つ橋を架けることはできなかったのですか。

設置者)

技術的には可能ですが、建物のレイアウトが先に決まっていたので不可能でした。午後10時以降の車両は、橋が渡れないことを事前に周知します。

審議会)

いずれにしても、南側からでる車両は、夜間利用制限で経路の通知等をしなければいけない状況になるが、西側の入口を出入口にする必要はないと思います。

審議会)

入口③のインターホンを車椅子の方が押したら、従業員が出てきて対応すると聞いたが、その後のお客さんを誘導するルートについては。

設置者)

入口③の車道経路についてはポストコーンで進入できないように固めてるので、車椅子の方が進入することは出来ない。インターホンが押されれば店舗従業員が迎えに行き、ポストコーンの北側沿いに駐輪場の北側の通路を通過して店舗に案内する形を取ります。その際は、従業員と一緒に動くので注意しながら対応できると思います。

審議会)

住民意見回答書の1番目の回答があまりにそっけない。広域にかかる問題、現状で既にある問題だから当方には関係ないと読める。オープンすれば多少なりとも影響はより大きくなるはず。住民に対して直接回答してあって、納得が得られていればいいのですが。

設置者)

文章にするときつい感じですが、ご自宅を訪問し、お会いして意見に対してすべて回答させていただきます。

審議会)

安全柵は設置しないということで納得されているのですか。

設置者)

オープン時は1番車両が多いので交通整理員を配置して安全対策に努めさせようという説明を行っています。

審議会)

付図3の青い破線が歩行者経路になると思いますが、幹線道路を挟んで南側の住民はおそらくこの真ん中の交差点を渡って来店される。その場合、この歩行者経路まで回り道をするのかと現実問題としてあると思う。特にお年寄りには最短距離で行かれると思う。今の時点でどうこうは無くて将来的には何か対応していただけたら。今のままでは、現実的ではない。

設置者)

そうですね。

審議会)

出口②の右側にある通路に段差があるのは大丈夫ですか。

設置者)

出口②の幅を計るとガードレールとの間はまだ1.5mほど空いていて、そちらは段差が無いので、そちら側に引っ張って歩行者用通路を鍵型にすることで対応しようと考えています。

## ●交通

審議会)

想定されている商圈は何キロで考えていますか。

設置者)

5kmくらいまでは十分想定できていると思います。桜井市寄りの東側は、結構商業施設が乱立している状況ですが、西側は東側ほどではないので、西側は広く商圈を見えています。

審議会)

車で入る時は、バーなどはあるのですか。混雑時には、幹線道路に車がある程度並ぶということも想定していますか。また、警備員も置きますか。

設置者)

バーはありません。駐車場のキャパシティがあるので、公道上に車が並ぶということは想定していません。また、店舗②と非物販店舗②はまだ建築されていません。その前後の駐車場はトライアルオープン時、トライアルが単体で使うことができ、かなり大きな駐車場を使うことは出来るので問題は無いかと考えています。また、オープン時及び繁忙期は警備員を置きます。

審議会)

非物販店舗の①と②はそれぞれ何が入るのか決まっていますか。

設置者)

①がクリニック、②が飲食店です。

### ●騒音

審議会)

騒音の指針配慮事項に、駐車場を閉鎖する以外、遮音壁を設けるとあります。交通の質疑で先ほど議論した夜間駐車場の利用制限の代わりに、遮音壁で対応できないのですか。

設置者)

遮音壁で対応しようとしても、境界側にかかなり高い遮音壁を建てることになります。光とか風の住環境を考えると、現実的では無いと考えます。

### ●廃棄物

審議会)

トライアルは食料品も扱うので、廃棄物の中には生ゴミも含まれると思いますが、生ゴミはどこで保管するのですか。

設置者)

廃棄物等保管施設③6立方メートルの方で、空調設備も整えて保管します。

審議会)

廃棄物（生ゴミ）回収の1日あたりのサイクルは。

設置者)

午前1回、午後1回の1日2回のパターン。厳密に言うと魚関係だけは、1便か2便で処理しています。リサイクルゴミとか、一般ゴミを含めるともっと回数が増えます。種別で分けています。

審議会)

どれくらいになるのですか。

設置者)

合計で4～5回。生ゴミで2便、一般ゴミで1便、リサイクルゴミで1便。

審議会)

時間帯は、日の出ている時間帯ですか。夜中ではないですか。

設置者)

夜中ではありませんが、朝は結構早い時間帯もあります。

審議会)

荷捌きの時間帯が朝6時から夜10時までの届出ですが、その範囲内の時間帯ですか。

設置者)

その範囲内の時間帯になります。

審議会)

17ページ②リサイクル品(再利用対象物)保管施設の計画で、店頭での回収は行わないと記載されていますが、どういう意味ですか。

設置者)

例えば牛乳パックとか、魚の白いトレイとか、ボックスを付けて回収しているお店がありますが、トライアルではそういうことは行わないという意味です。

審議会)

18ページには、紙製廃棄物とか、金属製廃棄物とかありますが、この区分では分別を行うのですか。

設置者)

そうです。お客さんが持ち込んでくるゴミを回収はしないという意味です。

#### ●街並みづくり

審議会)

図面に緑の斜線は緑地という意味だと思いますが、現地にはあまり緑地の印象がありませんでした。これは今後植えていくのですか。

設置者)

この図面を作った時から、緑地の配置計画が変わりました。廃棄物関係の後ろと、テナントの東と北、非物販店舗の北側と4カ所に配置を変更しました。図面にある西側の細長い緑地は設けておらず、大きく固めて緑地を配置しています。全体の緑地の面積は変えていません。

審議会)

種類は何になりますか。

設置者)

種子吹付によって、クローバー等です。

審議会)

北側の2つの白い四角と、東側の細長い四角は何ですか。

設置者)

雨が降ったとき、水を貯めておくための調整池です。

審議会)

24時間営業になるのは。

設置者)

店舗①と②になります。

審議会)

24時間照明を付けますね。照明計画はどのようなものになっていますか。

設置者)

前面看板はアームで直接照射。駐車場内はポールを3カ所配置し、必要最小限の光で駐車場を照らすようにします。

審議会)

駐車場①に2カ所、駐車場②に1カ所ですね。その他の照明は付けないのですか。

設置者)

駐車場の3カ所の他は、駐車場を直接照らす照明は付けません。

審議会)

それでは、夜間は、北側とか、利用しない駐車場、調整池のあたりは真っ暗になるのですか。それは防犯上安全ですか。

設置者)

夜間は真っ暗になります。調整池に面する箇所については、住宅が密集しているので、明るくならないような形で配慮した方が良く考えています。調整池もフェンスで囲むので、人が入るようなスペースもありません。

審議会)

調整池の周りに隙間がありますが、そこもフェンスで囲むのですか。

設置者)

調整池のまわりはすべてフェンスで囲んでいます。

審議会)

この隙間、フェンスと敷地境界の闇だまりで不審者が潜むということがあるのでは。

設置者)

隣接者からは、フェンスや目隠しをせずに、見やすいようにしてほしいという要望を受けています。

審議会)

不審者の潜みやすいスポットにならないかという懸念がありますが、今までそういったことはないですか。

設置者)

24時間営業なので、住民側からも不審者やたまり場にならないようにしてほしいという要望も出ていますので、トライアルの店員が随時見回りして、不審者がいれば警察に通報して対処します。

審議会)

巡回されるのですね。

審議会)

北側に住宅があるのなら、北側からの歩行者通路の夜間の照明はどうなりますか。そこにも照明を付ける必要があるのでは。

設置者)

北側の住民は明るくして欲しいという要望ですが、隣接している住民は、極力照明を少なくして欲しいという要望。今回は、極力照明は少なくしていこうということで計画を進めていきたいと考えています。

審議会)

24時間営業で夜間も営業されるのなら、足元灯か、地中にライトを設置して、ラインで誘導する策を取れば近隣の方に光は届かないのでは。

審議会)

危ないという可能性があるので、お客様の安全を第一に考えて検討していただけますか。

設置者)

はい。

審議会)

店舗①の壁面の色は。

設置者)

白です。今日ご覧になったのが、ほぼ完成形です。

#### ●審議結果

- ・大規模小売店舗立地法第4条に定める「指針」への対応状況及び周辺地域の現況を勘案して評価したところ、当該届出店舗の出店にかかる周辺の地域の生活環境への影響について、同法上、特段の問題はないものと認められるので、その旨答申する。
- ・しかしながら、現在及び将来においても周辺地域のよりよい生活環境を保持するため、指針への対応状況を勘案して、以下の意見を付記する。
  - ◎大規模小売店舗立地法第10条に基づき、店舗の周辺地域の生活環境の保持に配慮されたい。
  - ◎車両出入口が中和幹線及び市道豊田町5号線に面しており、該当市道が中学校の通学路でもあることから、車両の来退店について、歩行者等の安全を十分考慮されたい。
  - ◎来退店車両及び荷捌きを行う関係車両の、駐車場内外におけるスムーズな誘導を図ること。車両の来退店経路の事前周知を徹底し、繁忙時には交通整理員を配置するなど、周辺交通に影響が出ないように適切な交通誘導対策を講じられたい。
  - ◎敷地駐車場内において歩行者及び自転車の通行の安全を確保するため適切な配慮をされたい。
  - ◎夜間時間帯における来退店車両や店舗営業に伴う騒音について、店舗の周辺環境に影響が出ないように、静音を図るための対策を講じる等、特段の配慮をされたい。
  - ◎店舗の運営にあたっては、青少年の健全育成の観点から青少年のたまり場にならないよう留意するとともに、地域の防犯に努められたい。

◎櫃原市及び住民からの意見に十分配慮し、開店後も周辺地域住民等から周辺交通、騒音など生活環境に関わる苦情等があれば誠実に対応し、必要な対策を講じるなど解決を図られたい。

(3) 届出状況、今後の審議会開催予定について

・届出状況、次回案内説明（事務局）

16 : 30 終了