

令和6年度 第4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7年1月31日（金） ①、② 9：00～11：00 ③ 11：10～12：20

2. 開催場所

奈良県庁分庁舎5階 B52会議室

3. 出席者

審議会委員：井上会長、吉田（伸）委員、松本委員、川口委員、吉田（長）委員、
石村委員

事務局：産業部 経営支援課 森田主幹、鈴木係長ほか2名

事業者：①、②（株）トライアルリアルエステート 2名
（株）コメリ 2名
有限会社 be_Pro・ject 1名
榎井登記測量設計事務所 1名
（株）エスパシオコンサルタント 1名
③ イオンモール（株） 1名
（株）オオバ 2名

4. 議事次第・内容

（1）①「（仮称）コメリパワー平群店」新設届出について

- 諮問事項及び届出概要について（事務局より説明）
- 指針への対応状況について（事務局より説明）
- 事業計画について（設置者より説明）
- 質疑応答（委員より質疑） ※次ページ参照

②「（仮称）スーパーセンタートライアル平群店」新設届出について

- 諮問事項及び届出概要について（事務局より説明）
- 指針への対応状況について（事務局より説明）
- 事業計画について（設置者より説明）
- 質疑応答（委員より質疑） ※次ページ参照

③「イオンモール橿原」変更届出について

- 諮問事項及び届出概要について（事務局より説明）
- 指針への対応状況について（事務局より説明）
- 事業計画について（設置者より説明）
- 質疑応答（委員より質疑） ※次ページ参照

（2）今後の審議会の開催予定について

●交通

審議会）「大規模小売店舗立地法手続きに係る交差点処理計画」において、交差点 A、B の交通量調査概要では車両の流れが分かるような矢印が図に表記されているが、交差点 C の交通量調査概要では書かれていないが、ここの表記の方の違いは何を指すのか。

事業者）交差点 C は交差点 A、B と異なり、特殊な構造となっているので、このような表記とさせていただいた。

審議会）車両の流れが分かるような矢印をつけていただきたい。

事業者）承知した。

審議会）駐車台数は類似店舗の実績値から算出されているが、指針から算出される駐車台数とはどのような関係にあるのか。

事業者）指針から算出される駐車台数は 692 台である。類似店舗の実績値から算出される駐車台数は 260 台であるため、半数を切る状況である。

審議会）ピーク時在庫台数の調査で、令和 4 年 6 月 25 日、土曜日に調査を行っているが、土曜日と日曜日では道路の状況も異なると思われる。日曜日に調査していない理由を教えてください。

事業者）土曜日の方が多い週もあれば、日曜日の方が多い週もあるため、年間を通じて、どの曜日が一番多いかというのは分からない。調査日については、管轄警察署と協議した上で決定した。

審議会）客数の原単位を考慮したときに、この駐車場台数で問題ないか。

事業者）年間繁忙日補正をかけた駐車台数であるため、問題ないと考えているが、開店時の来客台数は読めないなので、開店時の対応は今後、検討していきたい。

審議会）最繁忙時と開店時という言葉の定義は異なるので、その定義はしっかり区別していただきたい。

事業者）承知した。

審議会）住民意見で交通渋滞を懸念する声が挙がっているが、具体的にどのような懸念なのか、またどのような対策があるのか教えてください。

事業者）国道 168 号線での渋滞を懸念する声が多い。開業後、状況を見て対応策を警察と協議していく。また、近隣住民からは、東側の町路を通り抜ける車が増えるのでは、という心配の声が挙がった。通り抜けができないようしっかり対策を講じるが、その町路は非常に狭い道であり、おそらく近隣住民の方以外でこの道を知っている人はいないと考えているため、特段の問題はないと考えている。

審議会）開店後、近隣住民から苦情等があった場合は、看板を立てるなどの対策を講じていただきたい。

事業者）近隣住民からの要望に合わせて、対策を講じる。

●騒音

●廃棄物

審議会) 廃棄物を運搬する指定業者とはどの事業者を指すのか。

事業者) 平群町が指定している事業者を指す。

審議会) 届出書に記載している金属製廃棄物やプラスチック製廃棄物とは具体的にどのような廃棄物を想定しているのか。

事業者) 売れなかった住・生活関連品や園芸用品を想定している。

審議会) 廃棄物処理法上、金属製廃棄物やプラスチック製廃棄物は産業廃棄物に該当し、一般廃棄物として処理するのは、違法であるがその点は考慮されているか。

事業者) 一般廃棄物と産業廃棄物を区別して、平群町が指定している事業者に廃棄物の処理をお願いする形になる。

審議会) 仮に、平群町が指定している事業者に産業廃棄物を収集、運搬する許可証を持っていなかったらどのように産業廃棄物を処理するのか。

事業者) 今のところ、その可能性は想定していない。

審議会) 一般廃棄物と産業廃棄物を区別して処理する点に留意していただきたい。

●街並みづくり

審議会) 計画地の東側にあるフェンスはどのようなものか。

事業者) 高さ 1.2m ほどのメッシュフェンスであり、色は白を基調としたものである。

審議会) 出入口付近に中木を立てられるとのことだが、出入口付近に立てられることから来退店客の視界を妨げることがないように今後、管理等に気をつけていただきたい。

事業者) 承知した。

審議会) お店の看板は奈良県の景観条例に従ったものであるという認識で問題ないか。

事業者) その通りである。

●照明及びその他

審議会) 照度分布図上では、0 lx の領域が広いが問題ないか。また閉店後、駐車場の出入りができないような状況になっているのか教えていただきたい。

事業者) 0 lx の領域が来退店車両の動線と大きく被っていないため、特段の問題はないと考えている。また、閉店後は物理的に一般車が通れないようにする予定である。

審議会) 国道 168 号線沿いに街灯はあるのか。

事業者) 点在する形ではあるが、存在する。

審議会) 0 lx は人工的な光源が全くない状態である。なるべく、1 lx 以上になるよう工夫していただきたい。

事業者) 承知した。今後、検討していく。

●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。

◎駐車場内外における来退店車両の誘導を安全かつスムーズに行うとともに、周辺交通に影響が生じないよう、交通誘導員の配置など特段の配慮をされたい。

◎店舗周辺において、住居や通学路があることから、安全面への配慮及び生活道路への来退店車両の流出入、店舗営業に伴う騒音や光害等の影響が出ないよう、十分に配慮をされたい。

◎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、周辺の生活環境保持のため、夜間における防犯に努められたい。

◎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。

以上

——質疑応答②（（仮称）スーパーセンタートライアル平群店の事業計画について設置者説明後）——

●交通

審議会）当該店舗は（仮称）コメリパワー平群店と隣接しているが、両店舗を車両が行き来することが出来る道路はあるのか。

事業者）両店舗の間にある開発道路上に横断歩道はないが、一目見て行き来出来ると分かるような道路はある。

審議会）両店舗の開発道路からの出入口が非常に近く、交通の安全面から見ても危険に思うが、離すことは出来なかったのか。

事業者）出入口は開発道路と国道 168 号線との交差点から出来るだけ離すように、という指導を警察から受けた。警察との協議を重ねた上で、最終的にこの出入口の配置となった。

審議会）当該店舗の形態から見て、駐車場台数が 206 台というのは過剰だと考える。なぜ、これほどの駐車台数を確保することになったのか、経緯を教えていただきたい。

事業者）当該店舗はスーパーであり、立地の特性を踏まえても車を使って利用する人が多いと考えており、また計画地に余剰があり、駐車台数を多く確保した方が考えていることから、この駐車台数を確保している。

●騒音

審議会）現在、畑である騒音地点 P4 では、騒音規制基準が上回っているが、今後、保全対象物が建てられた際の対応策を教えていただきたい。

事業者）夜間での出入口②の閉鎖等の対策を考えている。

●廃棄物

—

●街並みづくり

審議会）当該店舗の壁の色を教えていただきたい。

事業者）青色と白色を基調とした設計としている。

審議会）白色の素材は何か。

事業者）目に優しい白色を採用している。

審議会）当該店舗と、隣接している（仮称）コメリパワー平群店の壁の基調色の統一が出来れば、より景観が美しくなるのではないかと考える。ご検討いただければと思う。

事業者）承知した。

●照明及びその他

審議会) 照度分布図の細かい数値について教えていただきたい。

事業者) 外側は 0.1 lx であり、中心部は 30 lx である。

審議会) 屋外照明は 2 基設置するという認識で問題ないか。

事業者) その通りである。

●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。

◎駐車場内外における来退店車両の誘導を安全かつスムーズに行うとともに、周辺交通に影響が生じないように、交通誘導員の配置など特段の配慮をされたい。

◎店舗周辺において、住居や通学路があることから、安全面への配慮及び生活道路への来退店車両の流入、店舗営業に伴う騒音や光害等の影響が出ないように、十分に配慮をされたい。

◎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、周辺の生活環境保持のため、夜間における防犯に努められたい。

◎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。

以上

●交通

審議会) 出入口⑨は左折入庫、左折出庫という認識で問題ないか。

事業者) その通りである。

審議会) 出入口⑩を右折した先の交差点には信号がないが、県道 35 号樫原高取線との距離も近いため、交通渋滞を引き起こす可能性がある。何か対策は講じられているのか。

事業者) 混雑時の状況に応じた対応となるが、横断歩道を設置してもらうことになっている。渋滞が深刻な場合は、開発道路を迂回してもらうなどの対応を取る予定である。

審議会) 平常時、出入口⑩付近での交通誘導員の配置はないのか。

事業者) 配置する予定はない。

審議会) 住宅に近接する駐車場について、近隣住民から前向き駐車を求める意見はなかったのか。

事業者) 現時点ではそのような意見は出ていないが、要望があれば対応可能である。

審議会) 要望がなくても対応可能なのであれば、積極的に実施するのが望ましいのではないか。

事業者) 検討させていただく。

審議会) 現状、ブリッジのある駐車場 NO.2 の南側には現場の事務所が建設されており、左側は壁のような状態になっている。将来的には、この壁が撤去されることで、ブリッジから左右両方向へ出られる形になるが、その際、右方向へ進行する車両と、左方向へ向かう車両、さらに既存の車両の動線が交錯する可能性があるかと思うが、安全対策についてどのように検討しているのか。

事業者) この動線における横断交通の影響については、通行車両の流れや交通量を考慮しながら、安全対策を十分に講じていく。特に、このエリアは主に出庫動線となるため、円滑な通行を確保するよう、必要に応じて交通誘導員等の設備も配置し、適切に対応していく。

審議会) 今回の計画によって、既設棟と増床計画地間で歩行者および自動車の移動が発生し、またバス・タクシーのロータリーの整備によってアクセス拠点が形成され、そこから歩行者が各棟に移動する流れになるかと思うが、それらが整理された資料はあるか。

事業者) そのような資料は作成していないが、既存棟と増床計画地間にはブリッジを設け、歩行者が通行可能な動線を確保する。さらに、隔地駐車場へのアクセスについても、安全に横断できるよう、県道の渋滞緩和を考慮した歩行者用の通路を設置する予定である。

審議会) 新設される歩道や歩車分離の計画がどのように進められているのかについて、教えていただきたい。

事業者) バスロータリー内で車両に注意を促すための着色表示を施すなど、横断歩道には至

らないものの、横断を促すための通行誘導措置や、車両と歩行者の交差点を明確にする対策を講じる。同様の着色表示は増床計画地南側にも実施予定である。また、また、県道 35 号檀原高取線に面する歩道については、従来のマウンドアップ形式からセミフラット型へ改修し、段差を極力減らして歩行者がスムーズに通行できるよう整備を進めている。

審議会) 今回の増床計画に伴い、歩行者のアクセスが増加することが予想される。その際、店舗の入口が分かりにくい状況が発生したり、歩道が整備されていない場所を歩行者が通行することが想定されるため、歩行者の安全確保のための適切な誘導や安全対策が不可欠であると考え。適切に整備されるよう十分な配慮をお願いしたい。

事業者) 承知した。

審議会) 場内はかなり広くなるため、迷う人が出てくる可能性がある。適切な場内サインを設置しなければ、利用者が迷ってしまう恐れがあるのではないか。

事業者) 歩行経路を明確に示すようにしている。実際の運用開始後、状況を見ながら随時検討していく予定である。

審議会) 檀原市から十分な浸水対策を講じるよう求められているが、具体的にどのような対策を実施しているのか。

事業者) 駐車場の下層部に調整池を設けており、30 年に一度の大雨にも耐えられる設計としているため、現時点では十分な対策が施されていると考えている。

●騒音

審議会) 現在、誰も住んでいない社員寮である騒音地点 U では、騒音規制基準が上回っているが、今後、保全対象物が建てられた際の対応策を教えてください。

事業者) 関係者との協議が前提である。

審議会) 実効性のある対策を考えていただきたい。

事業者) 承知した。

●廃棄物

—

●街並みづくり

審議会) 届出書の図面上では、開発緑地が建物の裏手に配置されており、目立たないが、景観的な配慮はされているのか。

事業者) 開発緑地はあくまで計画地周辺との調和を目的としたものである。建物 2, 3, 4 が建つ敷地には開放的な広場を設け、芝生や植栽などを配置することで、緑地としてのやすらぎを演出している。

審議会) 今回の計画において、省エネ対策や環境負荷低減への配慮はなされているのか。

事業者) 建物の上にソーラーパネルの設置を検討している。

●照明及びその他

審議会) 増床計画地の駐車場 No.1、6、8 は利用時間が 8 時から 22 時となっているが、利用時間外に侵入できないような対策は講じられているのか。

事業者) チェーン、バリカー等で閉鎖し、侵入できないようにする。

審議会) 照度分布図上では、0 lx の領域が広いが、この領域での防犯対策は何か講じられているのか。

事業者) 夜間巡回警備を実施する。

審議会) 周辺の住民から特段の意見は出ていないのか。

事業者) 事前協議の中では特段の意見は出てきていない。

審議会) 既存棟と増床計画地に一定の距離があるため、暑熱対策も必要になるのではないかとされる。特に夏場の暑さを考慮すると、街路樹や屋根を増やすなどの対策を講じることが望ましいのではないか。涼しさを確保するための工夫が求められる。

事業者) 承知した。

●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。

◎駐車場内外における来退店車両の誘導を安全かつスムーズに行うとともに、周辺交通に影響が生じないよう、交通誘導員の配置や来退店経路の周知徹底等、特段の配慮をされたい。

◎店舗周辺において、住居が立地することから、開店後も周辺地域住民等から生活環境に関わる苦情等があれば誠実に対応し、生活道路への来退店車両の流出入、店舗営業に伴う周辺交通、騒音や光害、廃棄物等の影響が出ないよう、十分に配慮をされたい。

◎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、周辺の生活環境保持のため、夜間における防犯に努められたい。

◎橿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られたい。

以上