

令和5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6年1月25日(木) ①13:00～14:50 ②15:10～16:50

2. 開催場所

奈良県産業振興総合センター イベントホール

3. 出席者

審議会委員：榊原会長、井上委員、藤平委員、松本委員、吉田(伸)委員、
吉田(長)委員、川口委員

事務局：産業振興総合センター 創業・経営支援部 稲葉部長
商業・サービス産業課 扇殿課長、中路係長、亀井主任主事

事業者：①エバグリーン廣甚(株) 2名
(株)堀田設計 1名
(株)都市企画設計コンサルタント 2名
21世紀商業開発(株) 2名
②コーナン商事(株) 1名
(株)ゼンヨー総合設計 1名
(株)エスパシオコンサルタント 1名

4. 議事次第・内容

- (1) ①「(仮称)スーパーエバグリーン押熊店」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)ホームセンターコーナン西大和店」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) 届出状況及び今後の審議会の開催予定について

●交通

審議会) 店舗北側市道の幅員について、今後拡幅工事を行い6 m確保するのか。

事業者) その通りである。

審議会) 地元からの要望があり、歩道は設置できないが路側帯を設置したとの話があったが、路側帯の確保について、断面構成はどうなるのか。

事業者) 道路幅員6 mのうち、北側幅員1 mに路側帯を設ける。

審議会) 幅員6 mのうち、5 mを車路とし、片側にのみ路側帯を設置するのか。

事業者) その通りである。

審議会) なぜ北側に出入口を2箇所設ける必要があるか。出庫箇所を2箇所配置すると円滑な交通誘導に懸念がある。出入口②は入庫のみ、出入口③を出庫のみにするほうが交通誘導の観点から望ましいと考えるがどうか。

事業者) 繁忙期はご指摘のとおり、特別な運用として運用が望ましいかもしれない。一方で、閑散期は出入口②のみの運用とできることが想定されるほか、本体棟と別棟への誘導や荷さばき車両の誘導を考え、北側に出入口を2箇所設ける計画とした。今後、状況を見ながら適宜対応する。

審議会) 2箇所配置については、店舗の要望か。それとも警察協議等による指導か。

事業者) 事業者の計画を基に警察協議の中で指導を受け本計画となった。

審議会) 荷さばき車両への誘導経路をお教えいただきたい。

事業者) 南側からの車両は東側県道から、北側からの車両は北側市道から誘導を行う。

審議会) 北側市道に西側からの通行車両はあるか。

事業者) 1時間に約10台の交通量を確認している。市道西側の住民からは北側市道側に出入口を設けてほしいとの要望がある。

審議会) 市道西側からの来退店についてはどう考えるか。

事業者) 来客車の判断で市道西側から右折入庫する可能性はある。ただし、店舗として積極的に誘導は行わない。

審議会) 出入口②③から市道西側へは出庫させないということで良いか。

事業者) その通りである。県道側から来店し、県道側に退店する案内をしっかりとさせていただく。市道西側からの来退店については、限定的な事例としてありうるが、届出については一般的なお客様の誘導経路として作成している。

審議会) 承知した。北側出入口について、入庫のみ及び出庫のみとすることや出入口を1箇所にすることは検討されたか。

事業者) 開店後に出入口を増設するのは難しく、1箇所のみとして支障が生じた場合の対応も難しい。市や警察等との協議を経て2箇所とした。まずは2箇所を進めさせていただき、今後必要に応じて協議や大店立地法の手続きに対応していきたい。

審議会) 荷さばき・廃棄物収集車両は、1日あたり何台発生するか。

- 事業者) 荷さばき施設①で 17 台、荷さばき施設②で 9 台、廃棄物収集車両で 4 台の計 30 台である。
- 審議会) そのうち出入口③を利用する荷さばき・廃棄物収集車両は何台か。
- 事業者) 荷さばき・廃棄物収集車両の出庫については、全て北側市道を経路とする計画である。
- 審議会) トラック 30 台が北側市道を通行するについて、地元の方は了解しているか。
- 事業者) 特に質問はなかったが、地元説明会等で事業計画は説明済みである。小型車も含めて 1 日 30 台であり、全てが大型車ではない認識でいただきたい。自社にて廃棄物収集車両を保有しているため、地元の要望にも対応可能である。
- 審議会) 北側市道における出入口について、2 箇所を進めて今後対応するというのではなく、対応をお決めいただきたい。出入口 2 箇所の両方とも出入りをさせる必要はないと感じる。入庫のみ、出庫のみとした運用や、出入口を 1 箇所とする方法が考えられる。出入口を 1 箇所とした場合、出入口の位置を真ん中あたりに変更することも考えられ、その場合、駐車場の配置計画の再検討が必要となる。いずれにせよ出入口の運用について、現段階で決めるべきである。2 箇所とも出入口とすることには疑問を感じる。
- 事業者) 出入口 2 箇所の計画通り進めたいと考える。今後支障が生じた際には対策を講じたい意向である。
- 審議会) 出入口 2 箇所をする場合、ピーク時に車両の入出庫がどれくらいあり、車両の渋滞・混雑が想定されるのか数値にて示された上での説明をしていただきたい。
- 事業者) 市道北側交差点の西流入については、ピーク 1 時間あたり 49 台であり、信号は 1 時間あたり 20 サイクルであるため、1 サイクルあたり 2~3 台の列となる。そのため、出入口②から流出入については渋滞・混雑が生じるとは考えていない。
- 審議会) 出入口③からの出庫車両と出入口②の入出庫車両が交錯する可能性があるのではないか。
- 事業者) 交錯する可能性が 0 とは言えないが、出入口周辺の視距を確保し、繁忙期等は誘導員を設置することから安全性への懸念はないと考える。
- 事務局) 質疑の内容について、事業者に資料の作成を求め、後日各委員に提出させていただきたいがどうか。
- 審議会) 承知した。
- 店舗北側からの歩行者導線はどのように確保されているか。
- 事業者) 県道歩道を通行して、東側出入口から誘導する。
- 審議会) 北側出入口からの歩行者誘導は想定されていないのか。
- 事業者) その通りである。限られた住居の立地である。
- 審議会) 市道の路側帯を通行し、市道を横断して来退店する歩行者も発生するが、歩行者の数が少ないため、歩行者に判断を委ねることか。
- 事業者) その通りである。
- 審議会) 県道北側の交差点について、スーパーと家電量販店に接する道路から多くの車両が通行するし、店舗北東側の交差点との交通量の処理が心配であるがどうか。
- 事業者) 交通量調査については、周辺への影響を考慮して調査地点等を警察協議の中で設定した経緯がある。指摘の箇所については、警察との協議等において議題にならなかったため、現時点

で回答はできず、現場確認を含み今後検討させていただく。

審議会) 周辺店舗への配慮という観点から配慮いただきたい。

事業者) 承知した。

審議会) 信号現示の調整が必要となる可能性もあるため、入退店経路の設定の際の警察への情報の伝え方に配慮いただきたい。

事業者) 承知した。

●騒音

審議会) 騒音調査地点 d 及び D 住居の周辺駐車場について、前向き駐車等の規制はするか。騒音よりも排気ガスの面で心配である。

事業者) オープン前の近隣挨拶の際に希望をお伺いする。住民の中で希望が異なる場合でなければ、基本的には前向き駐車とし、駐車場への表示を行う。

●廃棄物

—

●街並みづくり及びその他

審議会) 騒音調査地点 d 及び D 住居の周辺駐車場における三角形のデッドスペースについて、何か配慮を行うか。何もしないと荒れていくことが懸念される。

事業者) アスファルト舗装は行う。

審議会) 使い道がないと後々荒れていくことが想定される。緑化するほうがメンテナンスを行うこととなり、良いのではないか。

事業者) 毎朝駐車場を点検し、清掃スタッフもいるため、ゴミが溜まることはない。緑化するか否かについては今後検討し、迷惑をかけないよう配慮する。

審議会) 同箇所について、緑化しないのは将来的な利用方法が想定されているのか。住宅に隣接するため、景観上の配慮されることを希望する。

事業者) 了解した。

審議会) 別棟の用途は何か。

事業者) 現時点ではクリニックを予定している。

審議会) クリニックの前を荷さばき・廃棄物収集車両等が往来するのは危険に感じるがどうか。

事業者) クリニックへのお客様を軽視するわけではなく、全体的な来店者の安全等を検討しこのルートとした。

審議会) 荷さばき・廃棄物収集車両が出入口③を使用する理由の説明がなかったため、確認させていただいた。

審議会) 照明計画について、器具の取り付け高さはどのくらいか。

事業者) 2.5m程度である。

審議会) 器具の取り付け角度は鉛直方向から60度傾けるのか。

事業者) その通りである。

審議会) 照度分布図では店舗建物周辺は約 2lx であるが、店舗からの漏れ光を期待しているという理解でよいか。

事業者) 店舗からの灯りが当照度分布図には反映されていないが、その通りである。

審議会) 店舗建物の西面は、漏れ光が期待できる窓がないので、西側駐車場への歩行者導線が暗いと思われる。壁際に補助照明等を設置すると歩行者に優しいと思う。

事業者) 承知した。検討する。

審議会) 東側出入口①の周辺に駐車場のマスが建物沿いに配置されている。ポアソン分布を利用した計算上の平均値は実際には上振れすることが多く、県道に渋滞が発生する可能性がある。当該規模の駐車場で、多くの来客者を望むのであれば、駐車場内の滞留スペースとなる通路をなるべく長く確保することが望ましい。指針上の必要台数はあるものの、類似店舗の事例等を鑑みて、設計に余裕を持たせて利便性のあるマスの配置を考えられることが望ましい。多くの来店がある場合に問題が生じないかの観点で検討いただきたい。

事業者) 承知した。

審議会) 店舗裏側(南側)の空間について、夜間に照明は設置するか。

事業者) 設置しない。

審議会) 防犯上問題ないか。

事業者) 店舗南側に一般の方は入れない構造としており、人の出入りはない。

審議会) 人の出入りが無いのは安心点であるが、暗い空間を作るとは良くないというのが原則であるため、光量は少なくても良いので、真っ暗な空間は作らないことが望まれる。ご配慮いただくと周辺の方も安心いただけると感じる。

事業者) 承知した。検討する。

審議会) サイン計画について、カラー立面図によると店舗建物壁面へのサインや道路へのサイン案がないが、どのようなものを考えているか。

事業者) 具体詳細にまだ決まっていないが、店舗敷地北側及び東側の道路沿いにはエバグリーンの緑が基調となるサインを設置する予定である。各種法律や条例の範囲内でサインの大きさや色を採用し設置する。

●審議結果(※後日、事業者からの追加資料の提出により、下記審議内容で確定。)

・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。

◎店舗北側出入口において、来退店経路上が狭隘な道路であることから、来退店車両の誘導を安全

かつスムーズに行うとともに、歩行者等の安全が確保されるよう、注意看板の設置、交通誘導員の配置、搬出入車両出入口の運用変更等、対策を講じられたい。

◎店舗周辺において住居が立地することから、生活道路への来退店車両の流入が発生しないよう、特段の配慮をされたい。

◎店舗北側及び東側において、住居が隣接することから、店舗営業に伴う騒音や悪臭、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、周辺的生活環境保持のため、夜間における防犯に努められたい。

◎奈良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。

●交通

審議会) 当該敷地に旧商業施設が立地していたときより、駐車場台数を減らして出入口を増やした理由は何か。出入口②については、出庫後すぐに右折レーンに入る可能性があり、適切ではないと考えるがどうか。

事業者) 本計画はホームセンターを含み、スーパーや大型ショッピングモールに比べて店舗面積に対する来客者が少ない実態や、大規模小売店舗立地指針に基づき、駐車場台数を算出させていただいた。旧商業施設は1つの施設として営業されていたが、今回はホームセンター以外にスーパーや非物販施設を含む商業施設となり、各店舗によって営業時間が今後異なる可能性がある。入庫機能としては、ホームセンターには大型車両が来店する可能性があり、ホームセンターの来客者は出入口①をメインに利用してもらおう。スーパーの方が来客数は多いものと考えられ、警察との協議を経て、スーパーの来客者には出入口②を使用してもらいたいと考えている。出庫機能としては、出入口①については入庫機能のみとする検討をしたが、警察等からの意見もあり、出入口②からの右折レーンへの出庫が懸念されるため、出入口①から右折レーンへのスムーズな誘導を行うため出入口とした。また、西側への退店車両については、出入口②から出庫させることでスムーズな誘導を確保する。

出入口③については、北側・西側からの来客経路として旧商業施設の出入口を活用させていただきたいというところで本計画となった。

審議会) 出入口①は幅員も確保されており、出入口②は不要と考える。旧商業施設を含め来客車両数で支障が生じるといった理由や、各出入口を入庫のみ・出庫のみとする運用を行うのであれば理解できる。

事業者) 入庫のみ・出庫のみとする案について、出庫の誘導の関係上、出入口①からの出庫が必要と考える。出入口①のみとする案について、近隣住民から土日に旧商業施設の影響で混雑していた心配の声があるが、ホームセンターという性質上、旧商業施設よりは来客台数は減ると考える。また、計算上には出入口が1箇所あれば足りることとなる。ただ数的根拠はないが、利便性と誘導計画上の観点から2箇所の出入口を設け、基本的には出入口①についてはホームセンター用、出入口②についてはスーパー用と分けて運用していきたい。出入口が増えると車両交錯や歩行者の安全確保に懸念があることは警察からも意見があったが、繁忙時の来客者数が見込めないところがあるので、繁忙期等には誘導員を配置し、歩行者を優先として安全性と円滑性を確保した運用としていきたい。

審議会) 出入口③については、通学路が指定されているため、設置しないという検討はされたか。

事業者) 出入口③を設置しない場合、北側及び西側からの全て来客車両が周辺の住居が隣接する道路に侵入して来店することとなる。元々は南側からの来客車両についても、出入口③から右折入庫をできないかと検討していたが、警察との協議を経て右折入庫禁止とした。南側に出入口を設置することも検討したが、南側自治会からの意見等もあり、西側に出入口を設けることとした。

審議会) 南側自治会からの意見等により、南側出入口の代替手段として、西側に出入口を設けることとしたという認識でよいか。

事業者) 一概にそれだけではなく、土地には高低差があり、南側に出入口を設置する場合、屋上の駐車場を設けるか、土地の高さを南側に合わせることであり、北側の擁壁の高さが大きくなる。この物理的な点と近隣住民からの意見による総合的な理由による検討結果である。

審議会) 説明会において、高齢者が多い地域のため駐車マスの幅を広くしてほしいとの住民意見に対して、検討するとの回答をされているが、具体的にどのような対応策があるか。

事業者) 大店立地法上の届出台数からは余裕のある配置計画としている。まだ詳細には決まっていないが、店舗建物の出入口付近の店舗前面駐車マス等を広めの区画としても、駐車台数としては問題ないと考えている。一方で、今後オープン時の対策協議を警察と実施する中で、開店時や繁忙時の駐車台数確保等も必要となる可能性があることから、駐車マスの幅については継続検討中である。

審議会) 「高齢者専用」等との明示はするか。

事業者) 「おもいやり駐車場」等の明示とすることや、あえてマークを示さずどなたでも駐車しやすいようにする等含めて検討していきたい。

審議会) 従業員共用駐車場は、常時従業員はどの程度駐車するのか。

事業者) ホームセンターは常時 20 名程度で、スーパーも同程度になると想定されるので、共用部分の約 4 割程度となると考える。

審議会) 共用部分は常にオープンにしているのか。

事業者) その通りである。お客様が優先で駐車できるようにする。

審議会) 敷地内に乗合バスの停留所があるが、バスの運行経路はどうなっているか。

事業者) 河合町と調整中であるため詳細未定であるが、北側出入口①から敷地内に侵入し、時計回りで北側出入口②から出るルートが想定される。バスの大きさはハイエースくらいであると町からは聞いている。

審議会) 配置図では停車しにくい構造に見えるがどうか。

事業者) 最終的に場所は町と調整することになる。歩行者導線の安全性を確保した配置となる。

審議会) 町は敷地内に乗り入れたいとの希望か。

事業者) その通りである。

審議会) 出入口②の近くにバス停があるが、安全性についてどのように考えるか。

事業者) 事前にバス事業者及び河合町と調整し、バス停車スペースを拡幅し、バスが入りやすい形状にすることとなった。

●騒音

—

●廃棄物

審議会) 廃棄物保管施設について、スーパーでは生鮮食品等を扱うが、容量等は本計画で問題が生じ

ないか。

事業者) 大店立地法指針に基づく算出した容量から余裕を持たせ確保している。今後拡張が必要になる可能性はあるかもしれないが、位置はこのまま拡張する方向で検討することになる。

審議会) 現状敷地は傾斜があるとのことであったが、オープン時は水平になるか。

事業者) 敷地内はほとんど水平になっており、出入口①②周辺のスロープにより傾斜を調整している。

●街並みづくり及びその他

審議会) 説明会において、周囲の壁について植栽の実施を希望する住民意見があるが、資料では壁面についての直接の回答をしていないが、壁面緑化はしないという理解でよいか。

事業者) その通りである。説明会では、敷地内に緑地を設けるため敷地内がアスファルトだけとなるわけではないという意図で説明した。

審議会) 水平な屋根面のため熱負荷が非常にかかるが、省エネ対策がもう少しあれば良いと感じた。敷地が広いことから、屋根面への太陽光パネルの設置や高反射塗料の採用等、環境面への配慮があれば良い。

事業者) 貴重なご意見として、今後の店舗づくりに活用させていただく。

審議会) 緑地はどこに配置するか。

事業者) 北東角や出入口①②周辺、南東角周辺等である。

審議会) 南側敷地は高低差があり難しいところはあるが、南側住宅に対する景観への配慮として緑地があると良い。

事業者) 地域との調和は非常に大切だと考えているため、条例の範囲内で検討していきたい。

審議会) 歩道と敷地間の柵をロードトレリスにする方法もあるので、そういう方法も含めて検討いただきたい。南側に向けて屋上緑化等は検討されないのか。

事業者) 現計画ではないが、各委員のご意見を踏まえて、南側からの景観に配慮した対応を検討していきたい。屋上緑化を今から追加するのは非常に難しくなるが、町と連携し可能な限り模索していきたい。

審議会) 照明計画について、照度分布図は正確か確認いただきたい。荷さばき施設周辺は照明を設置しないか。

事業者) 搬入口の軒に照明を設置し、照明灯を立てる計画はない。

審議会) 南側に明るさがなく、また法面があるので防犯上良くないのではないか。

事業者) 防犯カメラの設置や掲示等を含めて検討を進めていきたい。

審議会) 南側道路と敷地内との高低差はどの程度か。

事業者) 4 m程度である。

審議会) 建物配置図上の南側法面と敷地間の白塗り部分について、緑地を設置すれば良いのではないのか。

事業者) 旧商業施設時から歩道として利用している。現況歩道上に植栽があるため、歩道を拡幅しないと歩道幅が狭くなる。

審議会) 南側敷地境界にはフェンスを設けるか。

事業者) 転落防止用のネットフェンスを設置する。

審議会) 店舗建物東側の歩行者専用通路にも照明を設置されるよう検討されたい。

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。
 - ◎来退店経路上に通学路が指定されていること及び店舗周辺に小中学校が立地することから、来退店車両の誘導を安全かつスムーズに行うとともに、歩行者等の安全が確保されるよう、注意看板の設置等、特段の配慮をされたい。
 - ◎店舗周辺において、住居等が立地することから、生活道路への来退店車両の流入、店舗営業に伴う騒音や悪臭、光害等の影響が出ないよう、十分に配慮をされたい。また、街並みづくりの観点から、良好な景観が形成されるよう、緑地の確保等、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、周辺的生活環境保持のため、夜間における防犯に努められたい。
 - ◎河合町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