

令和8年度 第1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8年4月9日(木) ①13:00~14:25 ②14:30~15:40

2. 開催場所

奈良県庁本庁舎2階A21会議室

3. 出席者

審議会委員：井上会長、藤平委員、吉田(伸)委員、川口委員、吉田(長)委員

事務局：産業部 経営支援課 油谷主幹、鈴木係長ほか1名

事業者：① ユナイテッド奈良ホールディングス(株) 2名

(株) 関西ケーズデンキ 2名

コーナン商事(株) 1名

(同) アイム都市建築設計研究所 1名

(株) ゼンヨー総合設計 1名

21世紀商業開発(株) 1名

② 興永産業(株) 2名

(株) 工設計 1名

21世紀商業開発(株) 1名

4. 議事次第・内容

(1) ① 「桜井複合商業施設」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 「ヴァンベールモール北生駒」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) 今後の審議会の開催予定について

●交通

審議会) 開業後、計画地南側に接する道路の交通量増加が想定されるが、どのような対策を考えているか。

事業者) 開業時や繁忙期に交通整理員を配置するなどの対応を行う。

審議会) 計画地南東の無信号交差点周辺には小学校もあり、交通安全上の懸念が大きい。信号機設置の検討は可能か。

事業者) 警察とも協議を行ったが、設置は困難との結論に至った。

審議会) 開業後の状況を踏まえ、適切な追加対策を講じられたい。

事業者) 承知した。

審議会) 計画地東側の出口①・入口①について、右折入出庫が発生する可能性があるが、どのような対策を考えているか。

事業者) 開業当初は右折禁止の看板の設置や交通整理員を配置し、誘導を行う。

審議会) 右折入出庫は、交通安全上の懸念がある。ラバーポール等による物理的対策も効果的と考えるがどうか。

事業者) 道路の構造上の制約もあり、設置は難しいと考えている。開業後の状況を踏まえ判断する。

審議会) 既存店舗で右折禁止としているにもかかわらず右折入場している現状について住民から懸念の声が上がっていることから、開業後ではなく、現段階で想定されるリスクに基づき事前対策を講じるべきではないか。

事業者) 交通量は多くない想定であるが、状況を見ながら必要に応じて対応する。何も行わないということではない。

審議会) 出口①・入口①周辺の動線が複雑であるが、安全性は確保されているか。

事業者) 基本的には動線分離を前提とした計画としているが、詳細については一部見直しの余地があるため、整理・見直しを行う。

審議会) 調査地点1（大福小学校北交差点）にかかる交通量調査について、届出書上、令和5年12月実施のものを使用しており、現況と異なる時点のデータを使用しているとの住民からの意見がある。再調査の必要性はないのか。

事業者) 交通量調査実施後に新たに新設された施設は、スーパーやベビー・子供のくらし用品等であり、今回の計画施設とは業態が異なるため、ピークとなる時間も異なるとの認識であり、大きな影響はないと考えている。

審議会) 現状の交通環境が変化している中で、警察など関係各所と改めて協議するなど現在の計画で問題がないか確認すべきである。

事業者) 承知した。開業後、状況を見ながら必要に応じて対応する。

審議会) 住民からは交通安全や右折入庫に対する強い懸念や不安が示されていることから、

これに対する具体的な対応策をより明確に示す必要があるのではないか。例えば、開業時や繁忙期に交通整理員を配置するとのことであるが、その配置期間の延長についても検討してはどうか。

事業者) 開業後、状況を見ながら必要に応じて判断する。

審議会) 駐車場内の歩行者通路について塗装を変えるなどの工夫はあるか。駐車場内の歩行者動線が複雑であり、分かりにくい可能性がある。

事業者) 塗装は計画していないが、駐車場内に横断歩道の設置等の適切な措置を講じる計画としており、問題はないと考えている。

審議会) 駐車場内の来退店車両の動線表示が多く、かえって分かりにくいのではないか。

事業者) 一部見直しを行い、より分かりやすい動線計画とする方向で検討する。

審議会) 計画地南側に接する道路が拡幅されることにより、通行しやすくなり速度を上げる車両の増加も想定される。一方、拡幅を行わない当該道路の西側は幅員が狭いため、すり付け部の設計を丁寧に行い、脱輪等が生じないように配慮した計画とされたい。

事業者) 承知した。

事務局) 周辺への影響が生じないように、住民との継続的なコミュニケーションを図るという認識でよいか。

事業者) 住民からの意見等があれば、適宜適切に対応する。

審議会) 当審議会は、提出された書類に基づき支障の有無を審議する場である。調査地点1(大福小学校北交差点)に係る交通量調査について、令和5年の交通量調査のデータに基づいても交通計画は問題ないとの説明があったが、「～であろう」といった仮定的見解にとどまらず、問題ないと判断できる根拠となるデータ等を提示するなど、客観的な説明が望ましい。

事業者) 承知した。

審議会) 再調査まで要しないとしても、改めて警察等に確認を行うべきではないか。

事業者) 警察との再協議を含め、改めて検討したい。

●騒音

—

●廃棄物

審議会) 廃棄物の種類はどのようなものを想定しているか。

事業者) 主に段ボール等であり、生ごみ等は少ない想定である。

●街並みづくり

審議会) 計画地外周にフェンスを設置する予定はあるか。

事業者) 基本的には設置しないが、計画地南側は住居と隣接していることから、フェンスを

設置する予定である。

審議会) 具体的にどのようなフェンスとなるか。

事業者) 株式会社関西ケーズデンキ側の計画地については、緑地よりも南側に設置し、高さ2mの白色の目隠しフェンスを予定している。一方、コーナン商事株式会社側の計画地については、高さ1.2~1.5m程度のフェンスを設置する予定である。

審議会) 関西ケーズデンキ側の敷地にかかるフェンスの設置位置については、緑地よりも北側に配置し、住民側により多くの緑が見えるような計画とすることで、景観面の向上や心理的な抵抗感の軽減につながるのではないか。

事業者) 当該箇所については、既に建物の配置や基礎工事が進んでおり、緑地の北側へフェンス位置を変更することは困難である。

審議会) 計画地西側の緑地についてだが、維持管理方法などはどのように考えているか。

事業者) 本日、設計担当者不在のため明確な説明はできない。

審議会) 各棟の外観色について、全体としての調和はどのように考えているか。

事業者) 各企業のコーポレートカラーを基本とするが、可能な範囲内で検討する。

審議会) 計画地外周に緑地を計画されているとのことだが、どのようなものになるのか。

事業者) 芝生を想定している。

審議会) 敷地外周緑地について、芝生のみではなく、シンボル性のある植栽の導入や低木等によるアクセントを設けることで、より良好な景観形成につながるのではないか。特に計画地南側に隣接する住居の玄関は北向きであることから、配慮が望ましい。

事業者) 承知した。

●照明及びその他

審議会) 駐車場の照度について、どの程度の明るさを想定しているか。

事業者) 具体的な数値は未定であるが、過度に明るくならないよう配慮する方針である。

審議会) 照明は安全性に直結する重要な要素であるため、今後は照度分布や具体的数値を示した資料を提示する必要がある。

事業者) 承知した。

審議会) 計画地南側は住居に面していることから、防犯性と光害の双方の観点からバランスの取れた計画とする必要がある。

事業者) 今後検討する。

審議会) 計画地南側、バックヤード付近に照明が少ない計画となっているが、意図はあるか。

事業者) 現時点では全体計画が未整理であり、設置者三者間での照明計画の調整が進んでいない。

審議会) 喫煙場所の設置はどのように考えているか。

事業者) 敷地内は原則禁煙とする。喫煙所の設置については、店舗内に設置するか店舗ごとの判断となる。

●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、店舗東側出口において、周辺に無信号交差点があることから、周辺交通に影響が生じないよう、左折入退場を徹底させるとともに、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。
 - ◎複合商業施設であることから、各店舗との連携を図り、景観の統一感を持たせるなど、近隣住民への配慮に努められたい。
 - ◎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。
 - ◎桜井市及び住民からの意見に十分配慮し、関係機関にも確認のうえ、必要な対策を講じるなど解決を図られたい。

●交通

審議会) 計画地東側から出入口①へ右折で入場する車両が多いと想定されるが、どのような対策を講じる予定か。

事業者) 右折誘導のための看板設置および誘導員配置により対応する。

審議会) 現地の交通状況を踏まえると、右折入場は想定どおりに機能しない可能性があると考ええる。また出入口①付近にはバス停もあり、交通錯綜の懸念があるため、より丁寧な安全対策を行う必要がある。

事業者) 承知した。

審議会) 建物配置図兼1階平面図上、隣接するガソリンスタンドと共通の道路があるように見えるが、動線分離はどのように行うのか。

事業者) 当該道路はガソリンスタンド専用道路という位置付けではなく、また当該動線は行き来できない計画となっている。

審議会) 通行させないための具体的な措置は何か。

事業者) フェンス設置は行わないが、カラーコーン等により物理的に通行できない状態とする。

審議会) バイクの駐車場所はどこか。

事業者) バイク専用の区画は整備していないが、駐輪場に駐車する想定としている。

●騒音

審議会) 全ての予測地点で基準値を下回っていると認識で問題ないか。

事業者) その通りである。

●廃棄物

審議会) 複合商業施設の一店舗として株式会社コスモス薬品が設置する予定であるが、取扱品目は薬品等が中心か。

事業者) 一部食料品の取扱いはあるが、施設内調理は行わず、廃棄物の大半は段ボール等となる。

審議会) 複合商業施設の一店舗として株式会社オートバックスセブンが設置する予定であるが、オイル等の廃棄物について問題はないか。

事業者) 法律に基づき適切に保管・処理を行う。

審議会) 繁忙時や交通障害等による有事の際に廃棄物収集車が来られない場合の対応はどうするのか。

事業者) 通常運用では一日分の廃棄物を十分に処理可能であり、滞留が発生する想定はしていないが、開業後、状況に応じて適宜対応する。

審議会) 有事対応として大型ビニール等の備蓄は想定しているか。

事業者) 現時点では店舗ごとの対応を基本としており、特段の備蓄は想定していない。

●街並みづくり

審議会) 計画地全体に緑地の計画があるが、植栽の管理主体はどのようになっているか。

事業者) 敷地ごとに管理主体が分かれており、それぞれで管理を行う。

審議会) どのような植栽計画となるか。

事業者) 生駒市の自生種であるエゴノキやまたシラカシなどを植栽することを想定しており、また、計画地中央付近にベンチ等を設置した憩いの場を設ける予定なのだが、その周辺にはラベンダーなどを植栽することを想定している。

審議会) 複合商業施設であるため、各店舗間の連携により景観の統一感を確保する必要があると考えるがどうか。

事業者) 当初そのような議論もあったが、事業者ごとに建物所有が異なるため、完全な統一は難しいとの結論に至った。ただし、可能な範囲で調整を行う。

審議会) 近鉄けいはんな線の車窓など計画地東側から建物の裏側が見える計画となっているが、植栽を設けるなどして見えないようにする計画としてはどうか。

事業者) 生駒市とも協議は行ったが、現時点ではそこまでの配慮は不要との結論に至っている。

審議会) 植栽計画については出来れば図面にイメージを追記して書面上でも分かりやすくすべきである。

事業者) 承知した。

●照明及びその他

審議会) 照明計画は施設全体で統一されているのか。

事業者) 工事区分や契約の関係により、完全な統一は困難であり、各事業者ごとの個別設計となっている。

審議会) 夜間における照明の統一感は重要であり、可能な限り調整すべきと考えるがどうか。

事業者) 検討するが、各設置者の考えがあり、統一は困難なものとする。

審議会) 0ルクスの区域について人の立ち入りを防止する措置はあるのか。

事業者) 物理的な遮断はないが、高低差があるため立ち入りは想定していない。

●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。
 - ◎店舗敷地内の南北にわたる通路については、適切に管理されるよう、必要な措置を講じられたい。
 - ◎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。
 - ◎生駒市からの意見に十分配慮し必要な対策を講じるなど解決を図られたい。

以上