

海田町大規模小売店舗立地協議会会議議事録概要

- 1 日 時 平成26年7月9日(水) 午前10時00分～午前11時50分
- 2 場 所 海田町役場3階委員会室
- 3 出席委員 岡村委員, 椿委員, 生田会長, 高井委員, 柴田委員(全員出席)
- 4 説明者 事務局: 企画部企画課 門前課長, 岩本係長, 都筑主事
設置者: 株式会社エブリイ 店舗開発室 室長 兒玉氏
株式会社成研 商業開発部次長 山田氏, 開発部 石田氏
- 5 議 題 「(仮称)エブリイ海田店」の新設案件について
(設置者: 株式会社エブリイ, 所在地: 安芸郡海田町畝二丁目1262番1外)

6 会議の概要

協議会会長選任(生田会長)

議事

◎ 事務局(以下◎)「(仮称)エブリイ海田店」の届出概要及び手続経緯について説明
ー設置者入室ー

● 設置者(以下●)店舗概要, 指針の配慮事項についての説明
ー設置者への質疑応答ー

(会長) それでは, 委員の皆様方から質問等をお願いします。

(委員) 町民の皆さんもいろいろと懸念されているでしょうが, 交通処理の問題が一番大きいと思います。一つは出入口の右折入庫, 右折出庫の際, またいで渡る時の安全性が問題になります。2箇所の出入口ともです。それから国道2号からの来客者がもう少し増えると思われますが, 国信橋を使って入る時に, どうしても渋滞が生じてきます。その時の影響度について伺いたいのと, 右折のための渋滞を減らすために, 1.5m用地を提供されますが, それはどのように使われますか。最後に渋滞の要因を少しでも減らすために, 計画地内にいかに入れて吸い込むのか。そのようなことを成研さんもずっとしてこられているので, よくご存知だと思いますが, 駐車場の中は両面通行になっています。これを単純に一方通行にできないのでしょうか。そうすると計画地の中に渋滞している車両を全部入れてしまうことが可能になるのではないかと思います。

● 右折入出庫の対策でございますが, オープン時には交通整理員を増員して入口を整理します。その時の状況を見て土日に限らず交通整理員を配置していきます。交通整理員の必要があれば, 配置して円滑な処理を行っていきます。

1.5mの用地提供については, 1.5mセットバックして今1車線ですが, 歩道地帯を敷地内に移動させて車線を3mから4.5mに広げます。そうすることによって正規右折レーンではありませんが, 右折もどきのスペースができて, 右折車が並んでも横を直進車が通過できるだけの幅員を確保するような道路改良を今行っています。

(委員) もどきでいいのですか。

● 路線では現実にあります。実際、右折レーンとか規定上線が引けないのです。広い道で使われているところがあります。

(委員) ただ避けて通るスペースということですね。

● 線は引けませんが、そういうスペースは実際2車線のところであります。

(委員) 車が2mですから、4.5mといえぱぎりぎりですね。

● 4.5mと路側帯が0.5mありますので、5mの道路幅はあります。

(委員) 横の通り抜けはできるのですか。

● 可能です。

(委員) 歩道とは段差がありますか。

● 段差がつきます。店舗新設の前から、信号待ちで並んだ時に右折車がここで待つという状況はありましたが、店舗の新設により、更に負荷がかかるということで町や県と話し合いをさせていただき、このような形であれば設置者サイドも対応できるということで、両者が協力して進めていこうということになりました。

場内の吸い込み対策については、出入口にも駐車区画を当初作っていましたが、海田警察署との協議の中で、吸い込み対策のため、出入口付近には駐車区画を作らないでほしいということがあってゼブラにしております。ここについても駐車ますを横並びではなく、縦にすることによって吸い込みできるようにしておりますので、場内を一方通行化することは考えておりません。場内についてもエブリイの既存店では交通整理員を配置して、中でうまく処理させていただいておりますので、同様に対応させていただこうと考えております。

(委員) 一方通行の方が単純で处理的にはいいのではないか。

● それを守らない方もいて、結構トラブルがあります。それで事故が起きることもあります。

(委員) 両通行よりも一方通行の方が安全な気がします。

● 当社は警備員を配置しておりまして、各コーナーごとに警備員を配置します。今回は土地が大きいのでどのように配置するかは課題ではありますが、当然繁忙期にかかわらず、土日には必ず警備員が配置されますので、そこでうまく対処していきたいと考えております。

(委員) 各レーンに全て配置するのですか。

● 6名ぐらいは配置しないといけないと思います。各テナントとの共益費の中で警備費というものも試算に入れておりますので、捻出したいと思っております。

(委員) 警察としては、道路で待たせるというより、できる限り中で渋滞してでも駐車場内に流入させていただきたいということをお願いします。そこでエブリイさんは一番奥にあるので、ある程度人はみな奥に行くことができると思う。ひとつ気になるのは、C棟にどういう店ができるかということで、例えば、ここに人気のある店ができると、C棟の近くに車を入れようとして詰まる可能性が出てきます。それが気になることです。

● オープン時には、2箇所の出入口の片方を入口専用、もう一方を出口専用にして緩和していくと思います。

(委員) C棟の店舗は決まっていますか。

● 着工はしていますが、どういう店舗が入るかは決まっておりません。

(委員) 国道2号への影響はどのように考えておられますか。

● 住民の方は、この町道を生活道としてかなり使われておりまして、国道が主というよりは、町道が使われると思っております。

(委員) 東とか西から来る人は、国道2号を使われる人が多いのではないですか。

● 西方向には船越店という既存店がございますので、そちらとの分散ということになれば、東方向からの来客は多いかもしれませんが、右折レーンも整備されていますので、国道への影響は大丈夫、処理は可能と考えております。

(委員) 今の右折レーンだけでさばけると考えておられるということですか。

● 現状として右折需要がそんなにあるところではないので、現状の右折レーンの長さで対応可能であると思っております。

(会長) よろしいでしょうか。他にございますか。

(委員) 近くに船越店があるということですが、船越店は業務用スーパー 神戸物産のフランチャイズですか。

● 業務スーパーは神戸物産と関係あるのですが、エブリイ自体は、あくまでもエブリイとして営業をしておりまして、業務スーパーという看板は上げております。というのは、当然神戸物産から資材を買わなくてはいけないというのがありますので、その関係で業務スーパーという看板を上げています。当然ここも業務スーパーという看板は上げます。

(委員) 実際に船越店とは3kmしか離れていないのにどうやって分散させるのですか。片方がフランチャイズで片方が生鮮品のいわゆるスーパーなら話はわかりますが。

● 名前が違って売っているものはほぼ一緒です。違うのはワインコーナーを作る部分ぐらいです。業務スーパーのものは売っていますし、ここがオープンすれば、近くの船越店の売上を下げるわけにもいきませんので、当然船越店も同じチラシで同じ価格でのセールスをするということになります。売上が片一方にたまるというのは当社としても好ましくない。同じ店舗ですので、わざわざ片方の売上を下げるような方法はとりたくありません。

(委員) 商圏が重なるのではないですか。

● 今回、船越の場合と同じドラッグストアの「ひまわり」を入れさせてもらっているのですが、それとは違うテナントも入りますので、吸引力としては、こちらの方が高くなると思います。ただ、普段の買い物ということになれば、わざわざ遠くまで行く必要はありません。店舗面積もほぼ同等でございますし、ワインコーナーがあるかないか、店舗が最新型にはなっていますが、普段の買い物では近い方に行くというのがお客様の心理でございますので、分散すると思います。

(委員) 同じような店であれば、近すぎるように思います。

(委員) 一般的に5kmの商圏ということで考えると重なってしまう、そこに一番住宅が多いという形ですね。

(委員) 船越店が週末とかセールの日には混むからということで海田の方に移そうということであれば、話はわかりますが。

● 当然それもあります。現状、土日になると船越店は結構混雑しています。ですから、それも出店を決めた理由としてあります。

(委員) 詳しい資料は今日はないのですか。

● 今日はありません。

(委員) 気になるのが、JR 側の方に全部荷さばき施設とか廃棄物保管施設とかがあることです。店舗としての表側は道路側になると思いますが、JR とか日々いろいろな人が見られる側が裏側になっているので、そこがあまり汚くならないように配慮してほしいと思います。

● 基本的に生ゴミ庫、リサイクル庫、ダンボール庫といったものは鉄の扉で覆っており、特に生ゴミ庫はプレハブ冷蔵庫で空調を付けて臭いなどが出ないように気を付けております。JR 側の方から見てダンボールが散乱しているとか、そういったことが一切ないようにします。これまでの店舗も裏側にアパートがあつたりしましたので、配送用の籠車にダンボールを積んだものを綺麗に整理するとか、場合によっては運動会で使うようなテントを設置し、その中に置いたりして、いろいろな方法で外観も正面だけでなく綺麗にするよう心がけております。

(会長) 他にございませんでしょうか。

(委員) 景観にも気を付けておられると思いますが、周りに緑を配置するなどといったことは考えておられますか。

● 設計事務所の方からはそのような指導等は聞いておりません。

(委員) 最近では緑を作るのは当たり前です。

● 管理がしにくくて枯れることがあるので、芝生を植えたり、蔓性の植物を配置したりということもあります。

(委員) 低木を植えるというのもあります。

● 設計事務所の方からも指導があつたと聞いておりませんので、当社とすれば管理に手が掛からないようにさせていただくのが一番いいと思っております。

(委員) 全体的に考えていくと、川面ですから緑というのは非常に重要なポイントだと思います。

● 緑もそうですが、駐車場などにゴミなどが散乱しないことが一番だと考えますので、そちらに力を入れていきたいと考えております。

(委員) でできれば緑もたくさん作っていただきたい。

● 私どもとしましては、ここで「はい、します。」とは言えませんので、一回設計事務所の方とも相談してみます。

(委員) オープン日の情報とかを折込で入れられる時に、ここに来るまでのアクセスマップはどのようにしようと思っておりますか。

● 誘導計画については、今後また警備会社と海田警察署と協議させていただこうと考えておりますが、基本的には入口、出口と分けていくので、ある程度入口に向けて絞った形でさせていただくかもしれません。

(委員) もっと広域的な、例えば中野東のような東の方から来る人にはどう案内するのですか。どういうルートで国道2号を通らずここを通って来てくれとか、この橋を通ってくれとか、そのような情報はどうするのですか。

● お知らせします。

● チラシは新聞の半面ぐらいの大きさになります。そのどこかに店舗がこうあって売場の中で鮮魚売り場がここですよといった案内をするのですが、どういったところからこのように来て下さいというのを IN を青文字、OUT を赤文字でオープンチラシはしております。

(委員) そのようにルートマップはきっちり書いて誘導をお願いします。

● オープンチラシは、仮に火曜日や水曜日がオープンなら、オープン当日と1日空けた木曜日や金曜日、週末に向けたオープンのチラシが入ってまいります、その中に全部入れていきます。そこで導線を促していきたいと思っております。

(委員) 出る時の看板はどうされますか。

● 看板については、臨時的なものは全て警備会社が段取りします。ここが入口ですよ、出口ですよ、こちらに回ってくださいという看板も臨時的に置いて、そこに誘導員が立って行っています。

(委員) 主なところには、そういった誘導の看板を立てるということですね。

● 一番はどちら方面に帰るのが良いのか等を知らせる矢印を場内に設けなければいけないかと思っております。外部のサイン計画も検討していきます。お客様が出る時に、右に行かなければならないのに左に行くというように迷うことがないように誘導看板を設置していきたいと思います。

● 先程の計画説明の中でオープン日をずらすという説明をしたのは、オープン混雑を回避するためです。同時オープンがショッピングセンターとしてはいいのですが、混雑しますので回避するためにダイソー、ひまわり、エブリイのオープン日をずらしてもらうようにしています。

(会長) よろしいでしょうか。他にございませんか。では、私の方から、従業員専用の駐車場はA棟の屋上に71台で営業時間が夜の12時までとなっています。

● D棟がたぶん12時までとなります。当社の方はだいたい夜9時で終わります。

(会長) そうすると、夜12時に一斉に帰られるということではないのですね。9時に帰られる人もいるということですね。では、12時まで営業予定の店舗はどのぐらいありますか。従業員の数もありますか。

● 12時までの予定の店舗は、D棟が焼肉店になると思いますが、そこが一番長いです。従業員の車は10台はないと思います。

● 10台はないです。交代制の勤務になりますので、夜の12時まで勤務する人が、朝の9時、10時から出勤することは絶対にならないので、打合せをしてどこか平場の角の方に停めさせれば、夜の12時にA棟の屋上まで従業員が歩いて行くとか、若い女性が歩いて行くことはありません。防犯の方も考えていきたい。一般車両がD棟しか開いていないのに、たむろするなどということがないように、入れないようにどこかで区切ってチェーンをするということも考えております。

(会長) A棟の屋上はオープンスペースですから、たくさんの従業員が終わって一斉に来られると結構大変なことになると思います。

● 仮に50人が終わって、50人が一斉にエンジンを吹かすわけではありません。家庭の主婦を採用したり、学生さんを親御さんからお預かりして採用しております。パートさんであればご家庭がありますし、学生さんについてもご両親が心配されるようなことはしたくないので、防犯に関しましても、屋外の駐車場には防犯カメラを取り付けて安全面に十分に注意していきたいと思っております。

遅くなる店舗に関しては、できるだけ平面の駐車場で出入りをさせていただきたいと思っております。

(会長) 他にございませんでしょうか。

(委員) 最後にひとつ伺います。E棟はなぜあの場所にあるのですか。進入口の近くにE棟は作らないといけないのですか。例えば、東の中側に入れても、うまく使えば非常に交通処理に寄与するのではないのでしょうか。

● 夜間出入をする店舗をかためて配置しようという思いがありまして、駐車場エリアを夜間は区切ることも考えております。それで、ここが良いかと考えました。E棟はコインランドリーが入る予定で、夜間営業する店舗をこちらに配置し、駐車場の管理上、エブリイの閉店後は片方は使わないようにするということです。

(委員) コインランドリーは端でもいいのですか。

● ご存知のように、道路が端に向かって上に上がっております。ということは建物が半分以上隠れて見えないのです。テナントを誘致する場合、どういうテナントが入っているのか外部から見せてあげないと誘致する側も誘致がしにくいのではないかと思います。仲介業者ではなくエブリイの人間の立場としては、店舗を出すのであれば、道路から何があるのか、例えばラーメン屋ならラーメン屋で見えないといけない。一番端で建物が隠れてしまって中に何が入っているか見えないというのも果たしてどうなのかと思っています。

(委員) そこのところは、看板で示すとかスペースがもったいない気がします。

● どちらにしてもスペース的にはあまり変わらない、台数的には変わらないと思います。

(委員) では、どこに動かしても大丈夫という感じがします。

● 道路際で見せたいのではないかと思います。

(委員) わかりますが。

● 仮に何千万、何億かけて内装しようが、例えばラーメンであるなら、食べている雰囲気は外部から見えれば、あそこは繁盛しているのではないかとと思われる。それが一番のインテリアであると思っておりますので、店舗の部分としてもそのようなところを一番に考えておられるのではないかと思います。

(委員) 駐車場の部分というのは、どれくらい下がっているのですか。

● 3mではなく、2.5mあるかないかではないかと思います。

(委員) 国信橋から車が入ってきて、駐車場がどれくらい一杯かというのは、東の方に関しては実は見えないのですか。

● 手前の方は、下がっているところは車の目線からも下がりますので、駐車場の入っている具合はわからないでしょうが、駐車場に入ってしまうと全て見えます。

● 上から見るような形になれば、駐車場のどの部分が空いているというのは見やすいと思います。

(委員) 夜間の出入というのは物理的にチェーンとかで閉められるのですか。

● 出入口が2箇所しかありませんので、1箇所は完全にまだどのような形にするかは決まっていますが、A棟B棟C棟が終わった段階で出入口1のところはチェーンもして、あと残るD棟に関しては、出入口2で賄ってください。ただし、出入口2から入っても、駐車場全部が回れるのではなしに、D棟で50台しか必要ないとか30台で足りるということなら、どこかでコーンか何かでチェーンを張るような対策も今後は考えなければいけないと考えています。誰かがどこかから入ってこの中をグルグル回れるような部分にはしたくないです。一番最後に営業が終わるところが1番最終のところにチェーンをかけ、それ以外のところに関しては、持ち回りで1か月間はA、次の1か月間はBというように決めて出入口1の施錠をします。

(委員) 深夜に不特定の人が出入りできないようにということですね。

● そうです。

(委員) 防犯カメラは何台ですか。

● B棟のひまわりは決まっておりますが、当社は外はバックヤードが1台、正面が2台、屋上の従業員駐車場が1台では足りないでしょうから、2台ぐらいは設置します。駐車場に関しては検討中です。

(委員) できれば、ある程度全体的に見えるようにお願いしたい。駐車場でトラブルが起きることもある。勝手にあてて逃げた場合に届けられた時、かなり有効的で解決しやすい。

防犯上もあれば気を付けますので、その点はお願いします。

● そうですね。最近の犯罪をみると、防犯カメラで特定されるケースも結構見受けられますので。

(委員) 最近のカメラは精度が高いので、車両を特定できたり有効的です。

● わかりました。それも併せて検討します。

(会長) 他にございませんか。それでは、これで質疑応答を終わりたいと思います。ありがとうございました。

設置者の方々には、ここでご退室いただきたいと思います。

【設置者退出】

(会長) それでは、委員の方々から出していただきましたご意見を整理しますと、まず交通につきましては、一番懸念されるわけですが、右折入庫、右折出庫の安全性、これについてはオープン時は警備員を配置するということでした。

国道2号からの来客が増え、橋が渋滞するのではないかということについては、ご回答では、町道の方が主になるだろうということで、別段対策は考えていないということでした。用地が1.5m広げられるということで、ある程度の渋滞は緩和できるかもしれません。

駐車場の一方通行につきましては、オープン時は入口専用、出口専用にするということで整理をされるということです。当面は他の同様の店舗での運用を踏襲して両側通行にするお考えのようです。C棟の近くに車がたまれば、渋滞が生じるということですが、これについては、C棟のテナントが未定であるということで、そのようなことが起きないように警備員を配置していくということでした。

船越店との住み分けですが、確かに近いけれども船越店が特に混雑している状況を踏まえて分散化し、両方が共存していきたいというお考えのようです。

店舗の裏側については、JR側からよく見渡せるわけですが、ダンボール等が散乱するなど景観が汚くならないように対処したいということでした。

景観が良い地域なので、周りに緑の配置を検討してはどうかということでしたが、管理が難しいから設計事務所と協議して考えていきたいということでした。検討要望ということでお願いしておきましょう。

オープン時のアクセスマップについてですが、チラシ等については、オープン日程は店舗ごとにずらすということでしたし、入口と出口を専用化して、看板等の設置や誘導員も配置したり、周知を図るようなしくみを作るということでした。オープン時のチラシにもアクセスマップを掲載するということでした。

E棟の配置については、確かにちょうど出入口のいい所にありますが、店舗も目立ち、特に外から見えることが重要であるということから、特に配置については、どうするというお考えもないようです。

夜間の出入口の管理については、ちゃんとやっていただけるということで、防犯カメラ等も十分に検討されているということでした。

以上で、だいたいご質問、ご指摘に対するご回答ということで出してきましたが、何か欠けていることがありますでしょうか。

(委員) 最初の駐車場の一方通行化はどうでしょうか。

(会長) 今のところ、両方でやるということでした。オープン時は一方通行とは言っていませんでした。出入口を入口専用、出口専用にするということでした。どうでしょうか。一方通行の方が安全性から言うと良いですが、ここは検討をお願いしましょうか。

(委員) 業者はそれを見込んでの路線駐車枠を作る予定ではないでしょうか。

(会長) 台数がかなり多いので、一方通行となると、かえって混雑するかもしれないです。

(委員) 最初から入口と出口を固定するなら一方通行もいいかもしれませんが、おそらく平日の運用は、二つ入口を自由に出入りできるようにするでしょう。そうすると、これをお願いするのは難しいでしょう。

(会長) 町道が渋滞するのが一番問題だということで、渋滞をなくすという意味で両面通行の方がいいのかもしれないです。

(委員) 安全面では一方通行の方が处理的にも自由にしやすいわけですが、設置者側がやらないということですから。

(委員) 道路標示などは一遍やってしまうと、新たにまた作るようになるので、やらないでしょう。

(会長) 一方通行の方が安全ですが、両面通行で計画されているということで、特に要求しないということにしましょうか。他にございませんでしょうか。

(委員) 事務局にお聞きします。河川敷を散歩されたり、若い人が遊んでいたりしますが、歩行者の数はどのようなものですか。

休みの日に歩いてみましたが、歩道がないので、河川敷で遊んでいてお店に買い物に行こうと思ったら、ぐるっと遠回りしなくてはいけないのかということが気になります。

◎ オープンしてみないと実際の人の流れがどうなるかわからないので、その状況を見てどうするかは今後の検討課題だと思っています。

(委員) 意外と両方歩道がついていても、川沿いの方を歩いたり走ったりしている人が多いようです。

◎ 実際徒歩の方がどれぐらい荷物をもって帰られるかわからないので、人の流れがどのようになるか今は判断しにくいです。

(委員) 横断歩道を新たに設置する場合は、どのような手続きが必要ですか。

(委員) 警察と協議して交通規制課の許可を取る必要があります。

(委員) 状況を見てからになります。警察の立場から言うと、結構車が通るところで、真ん中あたりに設置するというのも危険になってきます。

(委員) 今現在どこに横断歩道があるのですか。

(委員) 国信橋のところだけです。

(委員) 懸念されるのは、河川敷から上がってきた人が不特定で横断する可能性があるということですね。

(委員) そうです。おそらく、もしここが焼肉店などになると、そのまま道を突っ切って行ってしまうと思います。

(委員) 河川敷は整備されているのですか。

◎ 整備されています。

(委員) 警察の立場から言うと、河川敷から上がるためだけに横断歩道を作るというのはちょっと無理なことです。横断歩道が国信橋より他にないので、歩行者は渡れませんが、交通の流れは円滑だと思います。へたに南側に作ってしまうと、歩行者が渡ればその間車が通れなくなってしまうので、橋の上で渋滞させることになってしまいます。

(委員) にしき堂のところにはないのですか。

◎ ありません。

(委員) では、ここしかないのですか。

◎ 畝橋まで行けばあります。

(委員) かなり遠いですね。

(委員) どこの河川敷を走っても、途中で横断歩道があるのを見たことはないです。

(会長) 様子を見てからですね。

それから緑の木を植えてもらいたいということがありました。緑を施設の周りに作っていただきたいということは、検討要望ということでよろしいでしょうか。

◎ 防犯カメラの件は、いかがでしょうか。

(委員) 数的なものは特定されていませんが、防犯上全体的なものが見渡せるものは何個か配置していただいた方がいいということです。

(会長) では、今の２点でよろしいでしょうか。

以上で本日の議事は終了いたします。長時間ありがとうございました。

最後に町から何かご意見等がございましたらお願いします。

◎ 本日はありがとうございました。本会議の結果を踏まえまして、町として適切な対応をとってまいりたいと考えております。具体的な内容につきましては、後日お伝えしたいと思いますが、あらかじめ会長とご相談させていただくということでよろしいでしょうか。

(委員) それでよい。

◎では、そういうことでよろしくをお願いします。

本日は貴重なご意見をいただき、ありがとうございました。