

第118回千葉県大規模小売店舗立地審議会

- 1 日 時：平成27年3月26日（木） 午後2時から4時15分まで
- 2 場 所：プラザ菜の花 4階 楨会議室
- 3 出席者：千葉県大規模小売店舗立地審議会委員（7名）
懸田委員、鬼沢委員、土屋委員、木村委員
今関委員、安井委員（書面）、池邊委員（書面）
<事務局>
戸部商工労働部次長
経営支援課 山中副技監、石野商業振興班長
宮崎副主幹、國吉主査、下里主査、鈴木主事

4 開 会：

①審議案件概略説明

<事務局>

本日の審議案件は、市川市の（仮称）ターミナルシティ本八幡、成田市の（仮称）イオンタウン成田、松戸市の（仮称）マミーマート松戸新田店、市原市のスーパーガッツ馬立店の新設4件及び浦安市のダイエー浦安駅前店の変更1件、計5件の届出案件となっております。

この他に、報告案件として、（仮称）カインズホーム船橋習志野店ほか計3件が既存店舗の変更として、届出のあったもので、既に手続きを終えたものであります。

以上、よろしく御審議くださるようお願い申し上げます。

- ②成立要件の確認（県行政組織条例第32条第2項の規定により、委員の半数以上の出席があることから成立を確認した。）
- ③県行政組織条例第32条第1項の規定により懸田会長が議長となった。
- ④議事録署名人選出（議長が土屋委員と今関委員の2名を指名した。）

5 議 事：

- 議題(1) 新設の届出に対する県意見の審議は、次のとおりであった。

<懸田会長>

本日の審議案件は新設案件4件、変更案件1件でございます。それでは審議案件1の、(仮称)ターミナルシティ本八幡につきまして事務局から説明をお願いします。

【審議案件1 (仮称)ターミナルシティ本八幡について】

<事務局> 審議資料及びスクリーンにより説明。

安井委員からの書面による意見は次のとおり。

駐車台数が133台の店舗である。周辺交差点の交通調査の結果からは、開店後も交通量の増加は軽微であり、交差点需要率にも余裕が見られ、道路に与える影響は軽微である。交通問題に関しては、千葉県警察本部交通規制課、市川警察署、千葉県県道路三課と安全確保に関する協議が適切になされており、安全上の対応が十分になされている。市川市、住民等の意見はない。よって交通上の問題はないと判断する。

池邊委員からの書面による意見は次のとおり。

敷地の27.1%の緑化、緑化の種類も通常の植栽に加え、屋上緑化、壁面緑化などもおこなっており問題なし。

<懸田会長>

それでは、ただいまの説明について何かご質問がございましたら、お願いします。

<木村委員>

図2の周辺見取図に、個人のフルネームが掲載されているが、問題ないですか。

<事務局>

動態図は公表されているので問題ないと思います。

<土屋委員>

設定経路としては、説明されたルート以外からは来られないのか。

<事務局>

説明したのは主な経路で、西側道路の北側の先にお住まいの方などは、線路を渡って南下して、そのまま出入口から入ることも考えられます。

<土屋委員>

北側の京成線線路沿いの道路を西へ進み、左折して南下して入るルートはないですか。手元の詳細な図面、図2の周辺見取図によると、そういうルートも設定されているように見えます。

<事務局>

図面のご指摘の箇所は店舗敷地の外枠で、ルートを示すものではありません。

<懸田会長>

それでは、各専門分野の委員の皆様方のご意見をいただきたいと思います。
まず、騒音について、木村委員からお願いします。

<木村委員>

夜間の出入口が基準値を超えているが、保全対象側で基準値内であり、影響は軽微と思います。

<懸田会長> 廃棄物リサイクルについて、鬼沢委員からお願いします。

<鬼沢委員>

既存の食品スーパーで行ってきた取組の内容を生かしており、計画どおり進めていただきたい。

<懸田会長> その他の委員の皆様、ご意見はございますか。

それでは、他にご意見もないようですので、本案件についての取りまとめを行います。

本案件に対する県の意見案については、「妥当である」としてよろしいでしょうか。

<各委員> 異議なし。

<懸田会長> それでは、そのように決定いたします。

【審議案件2 (仮称) イオンタウン成田について】

<事務局> 審議資料及びスクリーンにより説明。

安井委員からの書面による意見は次のとおり。

駐車台数が1,011台の大規模店舗である。周辺交差点の交通調査の結果からは、開店後も交差点需要率に余裕がみられ、道路に与える影響は軽微である。交通問題に関しては、千葉県警察本部交通規制課、成田警察署、国土交通省千葉国道事務所酒々井出張所、千葉県県道路三課と安全確保に関する協議が適切になされており、安全上の対応が十分になされている。成田市の意見について適切に対応しており、また、住民等の意見はない。よって交通上の問題はないと判断する。

池邊委員からの書面による意見は次のとおり。

緑地面積6.8%と市の要綱を上回っている。郷土種や、季節感などをうたっているので問題ないと思われる。

<懸田会長>

それでは、ただいまの説明について何かご質問がございましたら、お願いします。

<土屋委員> 駐車場について、①と②は、繋がっていて相互に行き来できますか。

<事務局> できます。

<土屋委員> 屋上へのルートはどうか。

<事務局>

入口1から店舗に沿って走行し、荷さばき施設4の辺りで左折後、道なりに右折、その後スロープとなり屋上駐車場まで上がって行きます。下りはその逆になります。

<今関委員>

5～6年前はジャスコだったが、今回の店舗は当時のジャスコと比較して面積は増えたのか。

<事務局> 以前の店舗の面積は、確認していません。

<今関委員>

ジャスコの時に何度か利用したことがあるが、その際は混雑していなかったが今回大きくなるのであればその影響が気になりました。

騒音の説明の中で、3つの用途地域についての話があったが、店舗そのものが3つの用途地域にまたがっているのか、または周辺隣接地まで含めると3つにまたがっているのか。

<事務局>

店舗そのものが準工業地域、第二種住居地域、南側の第一種住居地域にまたがっています。

<今関委員>

その結果、住居地域における建築物の制限等がクリアされていますか。

<事務局> 問題ないことを担当課で確認していると思います。

<鬼沢委員> かなり大きなスペースですが、テナントは分かりますか。

<事務局> 現在未定で、公表されていません。

<木村委員>

隔地駐車場も24時間営業となっているが、例えば店が混んでいないときは、駐車場Cを閉めても問題ないですか。

<事務局>

店舗から遠く、利用しづらいので、Cを使うのは年間数日程度と思われます。わざわざCに停めることは少ないと思われ、通常は使わなくても問題ないと思うので、数日だけ開けることになると思います。

<木村委員> 指針上の台数に入っているが、閉めて構わないですか。

<事務局>

他の駐車スペースで十分に対応できるのであれば、特に問題ないと思います。閉めることでの支障があれば、対応しなくてはならないが、そういうことはあまりないと思います。

<懸田会長> 指針では1011台必要で、隔地も整備が必要ということですね。

<事務局> そのとおりです。

<懸田会長>

それでは、各専門分野の委員の皆様方のご意見をいただきたいと思います。
まず、騒音について、木村委員からお願いします。

<木村委員>

昼間の等価騒音の予測値が基準値を超えている。等価騒音レベルを超えるのはかなり問題なので、近隣から苦情があれば迅速な対応をお願いしたい。

<懸田会長> 廃棄物リサイクルについて、鬼沢委員からお願いします。

<鬼沢委員>

おそらく様々なテナントが入ると思う。衣料品は問題ないが、飲食店が入ると生ご

みの廃棄物が増えることが考えられるので、その場合は計画に上乘せする形で設置者がテナントに指導することで、対策を実施していただきたい。

<懸田会長> その他の委員の皆様、ご意見はございますか。

それでは、他にご意見もないようですので、本案件についての取りまとめを行います。

本案件に対する県の意見案については、「妥当である」としてよろしいでしょうか。

<各委員> 異議なし。

<懸田会長> それでは、そのように決定いたします。

【審議案件3 (仮称) マミーマート松戸新田店について】

<事務局> 審議資料及びスクリーンにより説明。

安井委員からの書面による意見は次のとおり。

駐車台数が157台の店舗である。周辺交差点の交通調査の結果からは、開店後も交差点需要率に余裕があり、道路に与える影響は軽微である。交通問題に関しては、千葉県警察本部交通規制課、松戸警察署、千葉県県道路三課と安全確保に関する協議が適切になされており、安全上の対応が十分になされている。松戸市、住民等の意見はない。よって交通上の問題はないと判断する。

池邊委員からの書面による意見は次のとおり。

緑化面積は市の条例の10%であるが、駐車場を抜いた算定ではたりている。樹種などが確認できないので、担保力についてやや問題あり。

<懸田会長>

それでは、ただいまの説明について何かご質問がございましたら、お願いします。

<各委員> 特になし

<懸田会長>

それでは、各専門分野の委員の皆様方のご意見をいただきたいと思います。

まず、騒音について、木村委員からお願いします。

<木村委員>

昼間の等価騒音レベルが50を超えている場所がありますので、近接して住居はないが、苦情が発生した際は迅速な対応をお願いします。

<懸田会長> 廃棄物リサイクルについて、鬼沢委員からお願いします。

<鬼沢委員>

廃棄物減量化の取組として、「マイバック持参のお客様にポイント加算を行う」とあるが、マミーマートは有料化している店舗があるので、こちらも有料化ではないか。確認いただきたい。

<事務局> 確認します。

<懸田会長> その他の委員の皆様、ご意見はございますか。

それでは、他にご意見もないようですので、本案件についての取りまとめを行います。

本案件に対する県の意見案については、「妥当である」としてよろしいでしょうか。

<各委員> 異議なし。

<懸田会長> それでは、そのように決定いたします。

【審議案件4 スーパーガッツ馬立店について】

<事務局> 審議資料及びスクリーンにより説明。

安井委員からの書面による意見は次のとおり。

駐車台数が104台の店舗である。周辺交差点の交通調査の結果からは、開店後も交通量の増加は軽微であり、交差点需要率にも余裕が見られ、道路に与える影響は軽微である。交通問題に関しては、千葉県警察本部交通規制課、市原警察署、千葉県県道路三課、市原土木事務所と安全確保に関する協議が適切になされており、安全上の対応が十分になされている。市原市、住民等からの意見に対しては適切に対応している。よって交通上の問題はないと判断する。ただし、交通問題が生じた場合には適切に対応していただきたい。

池邊委員からの書面による意見は次のとおり。

駐車場需要を満たすため、市の協議において、植栽なしとなっているが、駐車場の四隅など、少しでも大規模駐車場の熱を防ぐ意味でも植栽をしていただくよう指導が必要。

<懸田会長>

それでは、ただいまの説明について何かご質問がございましたら、お願いします。

<懸田会長>

敷地が9600㎡で、建築面積が2200㎡、店舗面積が1700㎡で、敷地に随分余裕があるように思える。駐車場も多くはないが、駐車マスを大きくとって余裕を持たせているということですか。

<事務局>

用途地域が、第二種住居地域と第一種低層住居専用地域となっており、第一種低層住居専用地域には基本的には店舗が立てられないので、第二種住居地域が店舗敷地の半分以上になるよう、図の左側に店舗を寄せて、駐車場が広がっているということです。

<懸田会長>

それでは、各専門分野の委員の皆様方のご意見をいただきたいと思います。

まず、騒音について、木村委員からお願いします。

<木村委員>

営業時間が夜間に及びませんので騒音の影響は軽微と考えます。

<懸田会長> 廃棄物リサイクルについて、鬼沢委員からお願いします。

<鬼沢委員>

今までの店舗から増床して駐車場もしっかり管理するということですので、廃棄物の減量化やリサイクルについてもしっかりと計画どおりに取り組んで、地域住民と問題なく、コミュニケーションがとれるお店にしてほしい。

<懸田会長> その他の委員の皆様、ご意見はございますか。

それでは、他にご意見もないようですので、本案件についての取りまとめを行います。

本案件に対する県の意見案については、「妥当である」としてよろしいでしょうか。

<各委員> 異議なし。

<懸田会長> それでは、そのように決定いたします。

【審議案件5 ダイエー浦安駅前店について】

<事務局> 審議資料及びスクリーンにより説明。

安井委員からの書面による意見は次のとおり。

駐車台数が75台の店舗である。周辺交差点の交通調査の結果からは、開店後も交通量の増加は軽微であり、交差点需要率にも余裕が見られ、道路に与える影響は軽微である。交通問題に関しては、千葉県警察本部交通規制課、浦安警察署、千葉県県道路三課、葛南土木事務所と安全確保に関する協議が適切になされており、安全上の対応が十分になされている。浦安市からの意見はない。住民等の意見に対し

ては適切に対応している。よって交通上の問題はないと判断する。

<懸田会長>

それでは、ただいまの説明について何かご質問がございましたら、お願いします。

<木村委員>

駐車場について、料金の上限設定がなければ、時間貸ししてもいいということでしょうか。

<事務局>

当該店舗に限らずどの大型店でも、有料の場合には買わなければ絶対に駐車場から出られないということはないので、買った場合には一定時間無料であるが、買わない場合には有料で利用できるという料金体系は、普通だと思います。来客用の駐車場として運営しており、積極的に時間貸ししているわけではないが、買わなかった人が停めた場合は結果として時間貸しとなることは考えられます。

<木村委員>

一般的に設置者の配慮事項として資料の中に「時間外はチェーンで封鎖」と書いているケースが多いが、今回そういう記載はない。つまり、24時間駐車場を使うということを宣言しているということだと思う。このお店の全部の駐車場を24時間貸しすることができてしまう。

<事務局>

念のため国へも確認したところ「店舗営業時間外に駐車場を有効利用することについては、大店立地法上は問題ない。」とのことでした。時間外に使うことは問題ないが、届出時間中なのに、一般貸しとして店舗利用客以外の駐車場利用を積極的に促すような料金体系となっていることを問題視しています。24時間安く停められるという料金体系は、店舗利用客以外の人も届出の時間を含めて積極的に停めても構わないという料金体系であると考えられます。

届出している駐車場利用可能時間帯については、基本的には店舗利用客のための駐車場台数を確保するのが前提ですが、この店舗では店舗利用客以外の利用を促す

ことで、店舗利用客用を確保していないと言えることが問題と考えています。

届出時間外に限れば、一般利用として安い料金で時間貸しすることは、問題ないと考えます。

<懸田会長>

駐車場①は出入口にはゲートがあり、人が管理しないといけない構造だが、駐車場②はゲートもなく無人で管理できるから24時間使えるということですか。

<事務局>

管理方法の違いを理由に料金形態を変えているかどうかは不明ですが、駐車場①は、ある時間になるとゲートが開かないような設定にしてあると聞いています。

<土屋委員> 14条報告について、引き続き報告を求めるということですか。

<事務局>

回答の中で、「上限料金の撤廃日については、決まり次第改めてご連絡致します。」とあるので、時期は未定ですが、連絡がなければ状況を確認しながら改めて報告を求めることになると思います。

<土屋委員> 分かりました。

<懸田会長>

それでは、各専門分野の委員の皆様方のご意見をいただきたいと思います。

騒音について、木村委員からお願いします。

<木村委員>

夜間は出入口で基準値を超えるが、現況を超えないので影響は軽微と考えます。

<懸田会長>

交通につきましては、安井委員から既に書面でいただいています。

その他の委員の皆様、ご意見はございますか。

<懸田会長>

それでは、他にご意見もないようですので、本案件についての取りまとめを行います。

右折について、新設届出の際のこの審議会では県道側に入口を作らないほうがいいと言っていましたが、住民の意見を踏まえて設けたので、右折入庫の防止は徹底していただきたいと思います。左折入庫徹底の付帯意見も含めて、県意見案は妥当としてよろしいか。

<各委員> 異議なし。

○ 議題（２）については、次のとおりであった。

報告案件の説明及び配布資料（届出状況一覧）の補足説明を行ったほか、次回開催の第119回千葉県大規模小売店舗立地審議会の日程については後日調整のうえ決定することとした。

6 閉 会：午後4時15分閉会