

第122回千葉県大規模小売店舗立地審議会

1 日 時：平成27年9月24日（木） 午後2時から4時25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）

懸田会長、鬼沢委員（書面）、土屋委員、木村委員、
今関委員、安井委員、橋本委員（書面）

<事務局>

神子商工労働部次長

経営支援課 信太経営支援課長、山中副技監、石野商業振興班長
國吉主査、下里主査、鈴木主事、村越主事

4 開 会：

①審議案件概略説明

<事務局>

本日の審議案件は、多古町の（仮称）カスミ多古台店・（仮称）ヤックスドラッグ多古台店、印西市のワンダーグー千葉ニュータウン店、柏市の（仮称）大和情報サービス（株）貸店舗柏の葉複合店舗、習志野市の（仮称）東習志野商業施設計画の新設4件と、柏市のケーヨーデイツー名戸ヶ谷店、富里市のジョイフル本田富里店資材館の変更2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、ロイヤルホームセンター佐倉店ほか計5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。また、ダイエー浦安駅前店に係る14条報告の状況について、報告いたします。

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（議長が安井委員と今関委員の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。

【審議案件１ （仮称）カスミ多古台店・（仮称）ヤックスドラッグ多古台店について】

<事務局> 審議資料及びスクリーンにより説明。

<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。

<今関委員>

経路図の一番下の国道２９６号沿いのヤックスドラッグは今も開店していて、今後継続して営業するのでしょうか。

もともと、国道２９６号線は八日市場と成田を結ぶ道路で、交通量があるところだということで、既存店舗は出店していると思います。今回の店舗は新しい住宅街にできるので、住宅街の方の利用を見込んでいるかもしれないが、既存の店舗はどうなるのでしょうか。

<事務局>

ご質問の内容については確認していないので、確認の上連絡させていただきます。

<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、交通について、安井委員からお願いします。

<安井委員>

事前に資料を拝見しました。非常に交通量が少なく、関係機関との協議に適切に対応しているので、特に問題ないと思います。

<懸田会長> 騒音について、木村委員からお願いします。

<木村委員>

夜間に一部で地点で基準値を超えますが、保全対象側で基準値を下回っており、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、鬼沢委員から書面による意見が提出されています。

<事務局>

鬼沢委員の書面意見を読み上げます。

減量化、リサイクル計画は、既存店の実績に沿って計画されています。来店者への広報に努め、食品リサイクルループの拡大をめざしていただくことに期待しています。

<懸田会長>

街並みづくりについて、橋本委員から書面による意見が提出されています。

<事務局>

橋本委員の書面意見を読み上げます。

当該敷地には多古台地区の地区計画ガイドラインが制定されており、緑化の推進と建築物の外壁は落ち着いた色合いとすることが求められている。計画された緑化面積（490㎡）は多古町の基準（373㎡）より上回っており、外壁の色彩も含めて問題ないと判断される。

また、敷地は計画店舗の前面道路をはさみ「こども園」があり、さらに「多古第一小学校」が隣接していることから、子どもの遊び環境や児童の登下校に関わる安全面での配慮が大変重要であることが改めて指摘される。

<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 ワンダーグー千葉ニュータウン店について】

<事務局> 審議資料及びスクリーンにより説明。

<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>

来店経路で、図の右（東側）からの来店車両車は、直近の交差点でUターンするのでしょうか。

<事務局>

この道路は片側と片側の間に鉄道が通っていて、それぞれ片側2車線で、片側同士が100m程度と広い大きな国道なので、2段階での右折となります。

<木村委員>

近くのコストコ出店のに当たり審議した際は経路の設定を非常に厳密に行ったと思いますが、その辺りのことは守られていますか。

<事務局>

近隣大型商業施設にならって、同じような経路が設定されていると思います。

警察など、関係機関との協議にあたり、十分考慮されていると思います。

<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、交通について、安井委員からお願いします。

<安井委員>

事前に資料を拝見しました。駐車台数が多くないので、開店後も周辺の交差点に与える影響は小さく、関係機関との協議にも対応されていますので、交通への影響は軽微と考えていいと思います。

<懸田会長> 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、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、鬼沢委員から書面による意見が提出されています。

<事務局>

鬼沢委員の書面意見を読み上げます。

リサイクルショップならではの物を大切に使う精神に沿って、廃棄物の減量化とリサイクルの取り組みを進めていただきたい。

<懸田会長>

街並みづくりについて、橋本委員から書面による意見が提出されています。

<事務局>

橋本委員の書面意見を読み上げます。

緑化面積788㎡（6％）は市の指導（5％以上）を確保していることが確認された。また、ニュータウンの地区計画における沿道利用地区の指導内容にも該当していること、照明計画も妥当であることが確認された。計画敷地の南側に小学校があり、通学路がある。小学校との協議は既に行っており、安全策を講じているとのことであるが、特に大型車両等が出入りする荷捌き車両の出入口における児童を含めた歩行者の更なる安全対策が必要であることが指摘される。

<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)大和情報サービス(株)貸店舗柏の葉複合店舗について】

<事務局> 審議資料及びスクリーンにより説明。

<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えます。

まず、交通について、安井委員からお願いします。

<安井委員>

周辺は、土地区画整理事業で道路が整備され直したところであり、歩道もあり、交通量も少なく、関係機関とも十分協議されており、特に問題ないと思えます。

<懸田会長> 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の予測値が、基準値は超えていませんが、50デシベルを超える地点が多々あり、また、59デシベルを示す地点が2か所もありますので、近隣住民から苦情が発生した場合には、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、鬼沢委員から書面による意見が提出されています。

<事務局>

鬼沢委員の書面意見を読み上げます。

食品廃棄物の飼料化など先進的な取組を計画されています。減量化も更なる計画と実行で、新しい街にふさわしい環境に配慮した複合施設として、他をリードしていただくことを期待しています。

<懸田会長>

街並みづくりについて、橋本委員から書面による意見が提出されています。

<事務局>

橋本委員の書面意見を読み上げます。

柏市が規定する緑化面積および接道緑化の基準は上回っていることが確認された。色彩計画については、地区計画における計画地（工業系地域）に関する規定に基づいていることが確認された。将来設置される看板のデザインは未定とのことであり内容は確認されていないが、柏市の規定を遵守するようお願いしたい。また、柏市からの意見の通り、近接する学校に対する児童生徒への安全確保をより一層努めて欲しい。

<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4 (仮称) 東習志野商業施設計画について】

<事務局> 審議資料及びスクリーンにより説明。

<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>

非物販棟のマクドナルドについては、今回の審議の対象外というのでしょうか。

<事務局> 飲食店舗は立地法の対象外です。

<土屋委員> マクドナルドの営業時間は。

<事務局> ドライブスルーも店舗利用も、24時間営業です。

<土屋委員>

駐車台数は138台と指針ぴったりしかないということですが、マクドナルド分については考慮されていない台数ということでしょうか。

<事務局>

併設施設の駐車台数については指針に記載がありまして、小売店舗の面積の2割以内の併設施設については、必要駐車台数は、小売店舗の必要台数の内数としてカウントできることとなっており、指針に照らして問題はありません。

<土屋委員>

マクドナルドの面積が、小売店舗の合計面積の2割以下しかないので、必要台数は小売店舗の必要台数に込みでいい、ということでしょうか。

<事務局> はい。

<土屋委員> 騒音については、マクドナルドの騒音は対象外ですか。

<事務局>

立地法上、指針では飲食店から発生する騒音については適用外ですので、予測はしなくていいことになっています。今回は、薄く色のついた箇所は、夜間小売店舗利用者は使わない、という箇所です。マクドナルドのドライブスルーの利用者は、西側の入口と南側の入口②を使うことになっており、夜間制限する西側出入口及び夜間制限エリア付近に看板を設置し、飲食店の利用者しか夜間制限のある箇所には入らないようにします。

マクドナルドは24時間営業なので、駐車場は使います。小売店舗を利用する方は、青の部分を使わないことになっていて、マクドナルドの利用者は使います、小売店利用者は使わないことになっている間については、騒音の予測の対象外となっています。

<土屋委員>

夜間、物販店舗の来客車両が走行できない範囲についてですが、入り口②を封鎖はしないということで、入口②へ入ってもいいが、直進方向は利用制限があるのですぐに右折する方向に誘導される、という前提でよいですか。

<事務局>

そうですが、小売店の利用者は、基本的には東寄りの入口、出口を使う前提となっています。飲食店を利用する方は入口②・③を利用するという前提です。

<土屋委員>

小売店利用者は、東寄りの入口①、出口①をメインとする、という説明であったが、メインというよりは入口②は使わない、ということでしょうか。

夜のマクドナルドの利用者は、入口③から入るのでしょうか。

<事務局>

入口②は閉鎖しませんので、小売店舗の利用者も入る可能性はあります。夜のマ

クドナルド利用者は、入口③、入口②から入ります。

<土屋委員> その方は、どこから出ますか。

<事務局> 出口②です。

<土屋委員> この車の動きの騒音は、カウントしなくていいのですか。

<事務局> 飲食店なので、予測の対象外です。

<土屋委員>

夜中の入口②から利用規制しているところに、小売店舗の利用者は入らないことを想定しているので、利用規制しているエリアに騒音の影響はないと考えるのでしょうか。

<事務局>

利用規制しているエリアについて、小売店利用者の騒音は、考慮していません。

<懸田会長>

マクドナルドの駐車場は、どこになるのでしょうか。

従業員駐車場のことを言っている気がします。

<事務局>

マクドナルドの駐車場は、小売店舗の内数に含まれているので、専用の駐車場はありません。

<懸田会長>

夜間閉店後は、店舗側の駐車場は閉めて行き来できないようにしてしまうわけですが、使える駐車場は、主に従業員駐車場になってしまうのではないのでしょうか。

<事務局>

おそらく、店舗の夜間利用制限以外の場所と思いますが、従業員駐車場となっている箇所を使うこともあると思います。

<懸田会長>

夜間には利用場所を制限する、ということですよ。店舗側は閉める、という話なので。24時間営業しているマクドナルドの夜間営業中の駐車場はどこからどこまで、という具合に考えればいいわけですよ。

<事務局>

小売り店舗側駐車場を閉鎖した後、マクドナルド利用者が使う駐車場の箇所等については、改めて確認し、後日お答えします。

<懸田会長>

今の説明は法律の枠組み通りですが、ファストフードの場合は、産業分類の中でも料理品小売業に限りなく近いことから、飲食・サービス業と分けましたが、ドライブスルーを前提としつつ考慮しないというのも悩ましいところです。

<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、交通について、安井委員からお願いします。

<安井委員>

交通の円滑については、関係機関とかなり協議し、対応しており、問題ないと思います。

駐車台数もさほど多くなく、周辺の交差点の調査結果を見てもまだ余裕があり、与える影響は少ないと思います。

<懸田会長> 騒音について、木村委員からお願いします。

<木村委員>

夜間の一部地点で基準値を超えていますが保全対象で基準値を下回っていますの

で、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、鬼沢委員から書面による意見が提出されています。

<事務局>

鬼沢委員の書面意見を読み上げます。

店舗の業種が様々ですので、廃棄物の種類や発生量はかなりの違いがあります。

当然、リサイクル計画も違ってくるはずですが、資料は、カスミの計画と思われるので、他店舗への指導も必要です。

<懸田会長>

街並みづくりについて、橋本委員から書面による意見が提出されています。

<事務局>

橋本委員の書面意見を読み上げます。

計画された緑化面積（3.17%）は習志野市の基準（3%）を満たしていることが確認された。色彩計画等については、現在習志野市の景観計画策定の準備中であり、迅速な市の対応が望まれる。習志野市からの交通関係に関する意見が2つあり、オープン時の交通対策と実花小学校の児童に対する安全確保について、適切な対応をして頂くことを重ねてお願いしたい。

<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5 ケーヨーデイツー名戸ヶ谷店について】

<事務局> 審議資料及びスクリーンにより説明。

<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>

店舗の前に空きスペースがあり、ブロックなどが売っているが問題はないか。

<事務局>

屋根や柱がない外売りは立地法対象外であり、売り場の小売り面積にカウントしない、という解釈で問題ありません。ホームセンターはほとんど園芸用品などの外売りがありますが、店舗面積には入っておりません。

今回の店舗は北側に増床する部分は、今は園芸の苗などを販売しており、それを今回柱や壁、屋根を立てて屋内化して店舗面積に算入することとなります。

<安井委員> 増床しているが駐車台数は、変わっていないということですか。

<事務局>

変わっていません。既存のお店で実際の必要台数よりも多く設置されていた、ということですが。

今回の増床に当たっては、既存店の実績を実際にカウントし、年間のピークの日
の更に1.2倍して安全をみた数に、今回増床に伴い新たに必要となる台数を指針に
より計算しており、その必要台数が現状の駐車台数に収まりました。

<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。

まず、交通について、安井委員からお願いします。

<安井委員>

各機関と適切に協議しており、交差点に与える影響も軽微で問題ないと思います。

一点質問ですが、第二駐車場へは、県道側からしか行けないのでしょうか。入口1から入ると、第二駐車場へは行けないのでしょうか。

<事務局>

図面上、県道側から入らないと、第二駐車場へは行けないようになっています。

<安井委員>

ちょっと、イレギュラーな感じですね。実態として営業していて問題がなければいいですが。

<事務局> 状況を確認します。

<懸田会長> 騒音について、木村委員からお願いします。

<木村委員> 営業が夜間に及びませんので、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、鬼沢委員から書面による意見が提出されています。

<事務局>

鬼沢委員の書面意見を読み上げます。

アルバイト等への教育研修を徹底して、レジ袋削減に努めていただきたい。

<懸田会長>

街並みづくりについて、橋本委員から書面による意見が提出されています。

<事務局>

橋本委員の書面意見を読み上げます。

計画された緑化面積は、柏市が定める緑化率（現状10%、増床20%）を充足

していることが確認された。また、計画図にある濃紺の看板は、柏市が推奨する色彩には該当しないが、市の景観計画における許容範囲（全体の1/5）以下に収まっていることが確認された。本計画は敷地がきわめて不整形であり、駐車場が広範囲にわたり設置されている。昨今多発している事件等を鑑みると、屋外駐車場の防犯対策（防犯カメラ、夜間照明の設置など）に、適切な配慮が必要であることが指摘される。

<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6 ジョイフル本田富里店資材館について】

<事務局> 審議資料及びスクリーンにより説明。

<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、交通について、安井委員からお願いします。

<安井委員>

資料を拝見しました。警察との協議も適切に行われており、需要率からみても影響がないので問題ないと思います。

交差点3に信号がついたこと、また交差点3から建物の前を通って交差点1に行く道路が開通したため非常にスムーズであり、日曜日でも渋滞はなく、問題ないと思います。

<懸田会長> 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、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、鬼沢委員から書面による意見が提出されています。

<事務局>

鬼沢委員の書面意見を読み上げます。

計画通りにすすめて、更なる減量化とリサイクルに期待します。

<懸田会長>

街並みづくりについて、橋本委員から書面による意見が提出されています。

<事務局>

橋本委員の書面意見を読み上げます。

緑化面積について当計画では0%であるが、富里市による規定（エリア全体の中で3%）は確保していることが確認された。色彩計画については、増床部分は既存建物と同様の配色になるとのことで、特に問題はないと考える。富里市の意見があり、建築物の形態および意匠に関する周辺環境との調和に関するものであるが、市との協議を行い適切な対応が求められる。

<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。

○ 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１２２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２５分閉会