

第128回千葉県大規模小売店舗立地審議会

1 日 時：平成28年11月24日（木）午後2時から午後4時まで

2 場 所：ホテルプラザ菜の花 4階 楨1会議室

3 出席者：千葉県大規模小売店舗立地審議会委員

土屋委員、今関委員、河井委員、木村委員、小島委員、懸田委員（書面）、
小早川委員（書面）、橋本委員（書面）

<事務局>

商工労働部経営支援課

中村課長、青柳副技監、高森商業振興班長

下里主査、菅原副主査、村越主事、家敷主事

4 開 会：

(1) 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。）

(2) 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るが、本日不在のため同条例第30条第3項の規定により、代理で土屋副会長が議長となった。

(3) 議事録署名人選出（議長が河井委員と小島委員の2名を指名した。）

(4) 審議案件概略説明

<事務局>

本日の審議案件は、柏市の（仮称）柏の葉T-SITE、松戸市の（仮称）松戸五香店舗計画、野田市のベルク野田柳沢店、浦安市の（仮称）浦安マリーナイースト21計画の新設4件の届出案件となっております。

このほかに、報告案件として、コジマ×ビックカメラ柏・松ヶ崎ショッピングセンターほか計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。

5 議 事：

議題（1）：届出に対する県意見の審議について

【審議案件1 （仮称）柏の葉T-SITE】

<土屋委員>

最初に、審議案件1の（仮称）柏の葉T-SITEに係る株式会社ソウ・ツーからの新設の届出に対する県意見案について審議を行います。

概要について事務局から説明をお願いいたします。

<事務局>

(審議資料及びスクリーンにより説明)

<土屋委員>

それでは、ただいまの説明について何か御質問がございましたら、お願いします。

<木村委員>

店舗建物東側の駐車場②にある店というのは、隔地駐車場だから大店立地法の対象としないのか。それとも飲食店だから対象外なのか。

<事務局>

大店立地法に該当するかどうかというのは、公道に挟まれた敷地内における店舗面積の合計が1,000平方メートルを超えるかどうかで判断しております。駐車場①側の面積は、1階2,163平方メートル、2階1,460平方メートル、合計で3,623平方メートルとなり、1,000平方メートルを超えるので大店立地法対象の店舗となります。駐車場②側につきましては、公道で挟まれている敷地内の店舗面積の合計が500平方メートルであり、1,000平方メートル以下ですので大店立地法対象外の店舗となります。

例えば、駐車場①側と駐車場②側の店舗が空中通路でつながっている場合であれば1つの建物としてみなすという判断基準がありますが、今回はいずれも公道に挟まれていますので、それぞれの店舗面積で対象となるかどうかを判断します。

<木村委員>

大店立地法対象外のお店は飲食ではないということによろしいか。

<事務局>

大店立地法対象外の合計500平方メートルの方のお店も小売店舗と聞いています。

<小島委員>

この店舗は、業種の異なる複数の店舗が入るという理解でよろしいか。また、住・生活関連品・書籍・雑誌等とあるが、それに加えて食品の取り扱いがあるのかを知りたい。

<事務局>

届出上は、小売業者はカルチュア・コンビニエンス・クラブの1店舗のみの入店となっております。取り扱い品目については、住・生活関連品・書籍・雑誌等です。

大店立地法対象の棟の中に別途、飲食店としてカフェが入ることは聞いていますが、スーパーで販売しているような食品等を売る計画があるとは聞いておりません。

<土屋委員>

大店立地法対象外の店舗側の駐車場に車を停めた人は、敷地南西側の歩行者経路を必ず通らなければならないわけではなく、つくばエクスプレス線の高架下の真ん中を突っ切ってお店に入ることも想定しているということでしょうか。

<事務局>

おっしゃるとおりです。

<土屋委員>

スクリーンの建物配置図の大店立地法対象店舗の周辺にある茶色の丸は、全て店舗への入り口を表しているということでしょうか。

<事務局>

はい。

<土屋委員>

駐車場①に停めた人は、荷さばき施設の北西側にある横断歩道を渡ってお店に入るのか。そして、それ以外の経路は想定していないのか。

<事務局>

荷さばき施設の近くなので、安全面を配慮して横断歩道を設けたものだと思いますが、それ以外の経路があるかどうかについては設置者に確認させていただきます。

<土屋委員>

店舗最北部に自動二輪駐車場がある。自動二輪駐車場に停めた人は、間違いなく荷さばき施設側まで迂回して横断歩道を渡ることはせず、直接車道を横切って店へ入るはずである。

車を時計回りで案内するという事は、見通しは良いということだと思うので問題はないのであろうが、24時間営業であるため、開店後で構わないので歩行者経路の明るさが担保されるように適宜対応された方が良いでしょう。

<事務局>

設置者の方に確認させていただきます。

<土屋委員>

それでは、各専門分野の委員の皆様方の御意見をいただきたいと思います。
交通について小早川委員の書面意見をお願いします。

<事務局>

小早川委員からの書面による意見は次のとおり。

入口②については、国道16号線から直接入庫する形になるため、入庫のための車両が国道16号線上の車両に影響を与えないような配慮が必要である。可能であれば緩速車線があることが望ましい。

また、出入口③も交差点Aの直近にあるため、交差点A付近で交通渋滞が起きた場合には、出入口③にも交通整理員を配備することが望ましい。

<土屋委員>

騒音について、木村委員からお願いします。

<木村委員>

夜間の最大値が保全対象側でも基準値を超えているが、現況を下回っているので周辺への影響は軽微だと思われる。

<土屋委員>

廃棄物・リサイクルについて、小島委員からお願いします。

<小島委員>

取り扱い品目が住・生活関連品・書籍・雑誌等ということなので、減量化・リサイクル計画は適切に計画されていると思うが、従業員へゴミの分別や減量化・リサイクルの環境作りを徹底していただきたい。

<土屋委員>

街並みづくりについて、橋本委員の書面意見をお願いします。

<事務局>

橋本委員からの書面による意見は次のとおり。

街並みづくり等への配慮等については、必要緑化面積（13パーセント）を上回る14.23パーセントを計画しており、接道緑化基準も条例（220.3メートル）を満

たす294. 4メートルが施されている。さらに植樹名が記された詳細な植栽配置図も提出されており、適切な配慮がされていると認められる。

街並みづくり、景観への配慮についても適切なものと判断できる。

<土屋委員>

懸田委員の書面意見ををお願いします。

<事務局>

懸田委員からの書面による意見は次のとおり。

市、住民からの意見もなく、審査要件について適切な計画となっており、県の意見（案）は妥当である。

ただし、駐車場が3箇所に分かれていることから、歩行者の安全、夜間照明等、その運営に十分な注意が必要である。

<土屋委員>

その他の委員の皆様、御意見ございますか。

それでは、他に御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。

<土屋委員>

それでは、そのように決定いたします。

【審議案件2（仮称）松戸五香店舗計画】

<土屋委員>

次に、審議案件2の（仮称）松戸五香店舗計画に係る個人1名からの新設の届出に対する県意見案について審議を行います。

概要について事務局から説明をお願いします。

<事務局>

（審議資料及びスクリーンにより説明）

<土屋委員>

それでは、ただいまの説明について何か御質問がございましたら、お願いします。

<木村委員>

図面3の建物配置図において、荷さばき車両は出入口①を利用するようだが、荷さばき車両が入出庫する時に出入口をふさいでしまい来客車両が出入りできなくなってしまうのではないか。交通整理員は繁忙期のみの配置という計画となっているが、繁忙期以外でも交通整理員がいないと来客車両の出入りができなくなってしまうのではないか。

<事務局>

繁忙期については交通整理員が交通整理を行い、繁忙期以外では状況を見て対応すると聞いておりますが、設置者に確認の上、改めて御報告申し上げます。

<木村委員>

敷地の塀に目隠しをするとあるが、風通しの問題や日照権の問題が発生する可能性がある。隣接して複数の住居があるが、目隠しの設置の有無について周辺住民との交渉はスムーズにされているのか。

<事務局>

設置者からは、周辺住民と話し合いをしているとのことですが、現在特にトラブル等の報告は聞いておりません。

<土屋委員>

図4の来退店経路図を御覧ください。

店舗北東側の道路が通学路になっているとあるが、対象の学校はこの図に写っているのか。

<事務局>

広域見取図を御覧ください。

計画地から北東方向の松戸市立高木第二小学校の学区となります。店舗が接している県道が通学路となっています。

<土屋委員>

通学路というのはどの通学路でもきめ細かく決まっているものなのか。

<事務局>

今回の店舗周辺の通学路は、ある程度広めの道に設定されており、お店に接している県道57号のほかに、北側の交差点Aを東西に走る県道281号が通学路に設定されていま

す。

<土屋委員>

お店に隣接している県道ではお店側の歩道が通学路であるという理解でよろしいか。

<事務局>

そのとおりです。

<土屋委員>

店舗南側の出入口②付近の交差点が無信号だか、警察は信号機を設置するか否かを言及していないのか。

<事務局>

現状ではそのような話は特に聞いていません。

<土屋委員>

無信号なので、通学児童と来客車両が交錯する恐れがあるのではないか。交通整理員を配置する際、この交差点付近にも置くことを検討してみてもどうか。

開店前は、店舗南側の道路は（近隣の方以外には）ほとんど使われていなかったと思うので、開店後はだいたい車の流れが変わるのではないか。通学児童の安全対策に十分気をつけていただきたい。

それでは、各専門分野の委員の皆様方の御意見をいただきたいと思います。

交通について小早川委員の書面意見をお願いします。

<事務局>

小早川委員からの書面による意見は次のとおり。

特に問題はないと考えます。

<土屋委員>

騒音について、木村委員からお願いします。

<木村委員>

荷さばき車両や廃棄物車両の影響で、昼間に最大で60デシベルを超えているので、近隣から意見等があれば速やかに対応していただきたい。

荷さばき車両については、係員がついて後進ブザーを消すなど、騒音低減に努めていただきたい。

<土屋委員>

廃棄物・リサイクルについて、小島委員からお願いします。

<小島委員>

廃棄物の減量・リサイクル計画によると、生ごみ等の50パーセントを再資源化するとされているが、具体的な方法の記載がないので、後日、処理方法について報告していただきたい。

その他については、取り得る限りの積極的な取り組みがされているので実行していただきたい。

<土屋委員>

街並みづくりについて、橋本委員の書面意見をお願いします。

<事務局>

橋本委員からの書面による意見は次のとおり。

計画地に近接して（半径1キロメートル内）小学校が2校あり周辺道路は通学路となっていることから、歩行者通行の安全対策が必要である。通学時間帯（午前7時～9時）を避けた搬入計画としており、市教育委員会との協議も行っていることから、安全対策として概ね問題ないものと考えられる。

街並みづくり等への配慮等については、松戸市条例による必要緑化面積（313平方メートル）を超える緑化面積334平方メートルが計画されており、景観への配慮についても概ね適切であると認められる。

<土屋委員>

懸田委員の書面意見をお願いします。

<事務局>

懸田委員からの書面による意見は次のとおり。

市、住民からの意見もなく、審査要件について適切な計画となっており、県の意見（案）は妥当である。

<土屋委員>

その他の委員の皆様、御意見ございますか。

それでは、他に御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。

<土屋委員>

それでは、そのように決定いたします。

【審議案件3 ベルク野田柳沢店】

<土屋委員>

次に、審議案件3のベルク野田柳沢店に係る株式会社ベルクからの新設の届出に対する県意見案について審議を行います。

概要について事務局から説明をお願いします。

<事務局>

(審議資料及びスクリーンにより説明)

<土屋委員>

ただいまの説明について何か御質問がございましたら、お願いします。

<各委員>

(特になし。)

<土屋委員>

それでは、各専門分野の委員の皆様方の御意見をいただきたいと思います。

交通について小早川委員の書面意見ををお願いします。

<事務局>

小早川委員からの書面による意見は次のとおり。

特に問題はないと考えます。

<土屋委員>

騒音について、木村委員からお願いします。

<木村委員>

夜間の最大値が保全対象側で超えているが、現況騒音を下回っているので影響は軽微であると考えます。

ただ、駐車場の夜間閉鎖区域とそれ以外の場所が直線で仕切られているわけではなく、複雑な形をしているので、来客が混乱しないように運用してほしい。

また、従業員用駐車場における騒音については大店立地法に基づく指針の対象外だが、最大で50台以上にもなる従業員車両が夜の10時から翌午前0時30分の間も夜間閉鎖区域に残っているようでは趣旨から外れると思うので、夜の10時以降は従業員車両も夜間閉鎖区域に入らないような運用をしていただきたい。

<土屋委員>

夜間閉鎖区域を弾力的に変えていくべきということか。

<木村委員>

近隣に住居もあるので夜間閉鎖区域を設けるのは良いことだが、従業員車両は大店立地法の制約を受けず、夜間に夜間閉鎖区域を走行していても咎められない。そこで従業員にも夜間の駐車での配慮を求めるものである。

<土屋委員>

前段におっしゃっていた件はどのような趣旨か。

<木村委員>

通常、夜間閉鎖区域とそれ以外のエリアとの境界はブロック単位あるいは運用しやすい区分けをしているが、今回の場合、夜間閉鎖区域が段々になっていて、境界がわかりにくいのでうまく運用できるのか不安だということである。

<土屋委員>

後段の御意見は、従業員も夜の10時以降は夜間閉鎖区域に車を停めないでほしいということか。

<木村委員>

はい。

<土屋委員>

廃棄物・リサイクルについて、小島委員からお願いします。

<小島委員>

計画書24ページの廃棄物の減量・リサイクル計画の項目にある発生予測量、ごみ処分量及び資源化量の欄において、生ごみについては、魚のアラなどを飼料化すると書かれて

いて、年間発生予測量161.70トンのうち資源化量が24.25トンで約15パーセントとなっている。食品リサイクル法では、食品小売店の業種全体での再利用化の目標値は55パーセントになっている。店舗ごとに必ず守らなければならないものではなく、あくまで目標値ではあるが、今後リサイクル率を高めるための努力をしていただきたい。

その他の点については、適切に計画されていると思う。

<土屋委員>

街並みづくりについて、橋本委員の書面意見ををお願いします。

<事務局>

橋本委員からの書面による意見は次のとおり。

計画地に近接して（半径1キロメートル内）小学校が3校ある。通学路とは重なっていないが、安全への配慮が求められる。

街並みづくり等への配慮等について、敷地内の緑化面積5.14パーセントは、野田市宅地開発事業指導要綱による必要緑化面積5パーセントを満たしている。

街並みづくり・景観への配慮についても概ね妥当であると考えられる。

<土屋委員>

懸田委員の書面意見ををお願いします。

<事務局>

懸田委員からの書面による意見は次のとおり。

市、住民からの意見もなく、審査要件について適切な計画となっており、県の意見（案）は妥当である。

<土屋委員>

その他の委員の皆様、御意見ございますか。

<河井委員>

夜間、騒音レベルが基準値を超えるが現況よりは低いという場合、それは適切に配慮されていると言えるのか。

<土屋委員>

木村委員、いかがでしょうか。

<木村委員>

現況の騒音測定の評価は等価騒音レベルと言う、平たく言えば変動する騒音の平均的な値を用いているが、店舗側から発生する夜間の騒音評価は最大値を用いている。

店舗側から発生する音が空調機のようなほぼ同じ大きさの騒音が定常状態で発生している場合は等価騒音レベルと最大値はほぼ同じ値を示し、その値が現況騒音とほぼ同じ大きさを示す時は店舗側に更なる騒音低減の方策を要求することになる。

これに対して、店舗側から発生する音が間欠的に発生する来客車両のような場合は、店舗の出入口を来客車両が通過するだけで夜間の基準値を超えてしまう。そのため、敷地境界ではなく保全対象側となる住居側での評価を行っている。

先ほどにも述べたが、現況が等価騒音レベル、店舗側は最大値で比較をしており、店舗側にとっては厳しい評価となっている。

この店舗の場合、住居側で、店舗側から発生する最大値が現況の等価騒音レベルより小さい値を示しているので、近隣の住居に対する影響は軽微であると考ええる。

<土屋委員>

委員の皆様、その他に御意見ございますか。

それでは、他に御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。

<土屋委員>

それでは、そのように決定いたします。

【審議案件4 （仮称）浦安マリーナイースト21計画】

<土屋委員>

次に、審議案件4の（仮称）浦安マリーナイースト21計画に係る大和ハウス工業株式会社からの新設の届出に対する県意見案について審議を行います。

概要について事務局から説明をお願いします。

<事務局>

（審議資料及びスクリーンにより説明）

<土屋委員>

それでは、ただいまの説明について何か御質問がございましたら、お願いします。

<河井委員>

駐輪場について、指針では従業員用の駐輪場は考慮しなくて良いようだが、計画地は最寄り駅から1.8キロメートルあり、自転車で通勤する従業員もいると思う。駐輪台数は足りるのか。

<事務局>

総収容台数は225台で、来客用の届出台数195台とは別に30台分用意されているので、従業員が利用できる駐輪場も確保されております。

<土屋委員>

それでは、各専門分野の委員の皆様方の御意見をいただきたいと思います。
交通について小早川委員の書面意見をお願いします。

<事務局>

小早川委員からの書面意見は以下のとおり。

現状では、特に問題がないと思うが、将来的に周辺部の開発が進んで交通量が増加してきた場合に、入口②の場所が交差点の近くにあるので、将来的には入口②を使用せずに入
入口①で運用することも検討していただきたい。

<土屋委員>

騒音について、木村委員からお願いします。

<木村委員>

夜間最大値が基準値を超える場所があるが、周囲に住居等がないので影響は軽微と判断する。

<土屋委員>

廃棄物・リサイクルについて、小島委員からお願いします。

<小島委員>

生ごみについて、計画では魚のアラ等は飼料化するとあるが、計画書25ページの廃棄物の減量・リサイクル計画では、生ごみの資源化量がゼロとなっているので、恐らくこの表に反映されていない。事業者を確認し、必要があれば修正していただきたい。

<事務局>

事業者を確認させていただきます。

<小島委員>

現時点では入店される事業者が未定ということもあり、具体的な減量化・リサイクル計画を立てるのは難しいと思うが、食品関係の業者が入るのであれば消費期限の近いものは値下げをするなど、もう少しできることがあると思う。入店する業者が決まった段階で、業者と協議し、より具体的な計画を策定していただきたい。

今回の店舗のように複数の業者が入店する場合は、ゴミの分別に関する従業員への指導も難しいと思うので、適切に配慮していただきたい。

<事務局>

承知しました。

<土屋委員>

街並みづくりについて、橋本委員の書面意見をお願いします。

<事務局>

橋本委員からの書面による意見は次のとおり。

計画地に近接して幼稚園、周辺に複数の小中学校があることから、来客車両や荷さばき車両の歩行者への安全対策が望まれる。登下校時の十分な安全対策が必要であり、幼稚園や小中学校とも事前に協議を行うことが望まれる。

街並みづくり等への配慮等については、緑化面積は条例基準を満たしており、建物外観も含めて概ね問題ないと判断される。

<土屋委員>

懸田委員の書面意見をお願いします。

<事務局>

懸田委員からの書面による意見は次のとおり。

市、住民からの意見もなく、審査要件について適切な計画となっており、県の意見（案）は妥当である。

ただし、小売業者、あるいは業態が不明であり、開業後に計画との齟齬が生じないように、十分な注意が必要である。

また、通学路の安全確保について十分な注意が必要である。

<土屋委員>

その他の委員の皆様、御意見ございますか。

それでは、他に御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。

<土屋委員>

それでは、そのように決定いたします。

議題（２）：届出に対する県意見の報告等について

報告案件の説明及び配付資料（届出状況一覧）の補足説明を行ったほか、次回開催の第
129回千葉県大規模小売店舗立地審議会の日程について説明した。

6 閉 会：午後4時閉会