

第33回千葉県大規模小売店舗立地審議会議事録

1 日 時：平成16年7月27日（火）午後2時から午後3時

2 場 所：プラザ菜の花 3階 菜の花Ⅰ・Ⅱ

3 出席者：千葉県大規模小売店舗立地審議会委員（7名）

伊藤（公）委員、伊藤（捷）委員、磯村委員、古宮委員、中村委員、
轟木委員、榛澤委員

事務局

商工労働部 鏑木参事

経営支援課 阿部室長、貫井主幹、田中（勉）副主幹、

田中（賢）副主幹、小沢副主幹、指山副主幹

都市部都市計画課 窪園副主幹

4 開 会：

① 審議案件概略説明

<事務局> 本日お願いする審議案件でございますが、新設の届出に係る審議案件として、（仮称）マミーマート柏・若葉町店1件並びに報告案件として西武津田沼ショッピングセンターほか6件をお願いいたします。

よろしくご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 配付資料の確認

④ 議長の選出（県行政組織条例第32条第1項の規定により伊藤会長を議長に選出した。）

⑤ 傍聴者の入室（傍聴者なし。）

⑥ 議事録署名人選出（議長が伊藤委員及び轟木委員の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に係る審議については、次のとおりであった。

<伊藤会長> それでは、本日の1つだけの案件ですが、新設の案件です。（仮称）マミーマート柏・若葉町店に係る株式会社マミーマートからの新設届出でございます。事務局の方から早速お願いいたします。

①審議案件1 「（仮称）マミーマート柏・若葉町店」について

<事務局説明> (OHP)

では、説明させていただきます。（仮称）マミーマート柏・若葉町店でございます。小売業者はマミーマートでございまして、業種は食料品スーパーでございます。

届出事項でございますが、新設日は16年8月9日となっております、若干オープンが遅れるようでございます。店舗面積は2,118㎡でございます。それから、開店時刻は午前9時、閉店時刻が翌午前零時となっております。

おります。したがって、駐車場の利用可能時間帯でございますが、終わりの方が翌午前零時 15 分までということで、夜間に入る営業になっております。それから、駐車場が 1 階と 2 階になっておりますので、この使用方法につきましては、また後ほど説明させていただきます。それから、荷さばき可能時間帯でございますが、これは午前 6 時から午後 10 時までとなっております。

周辺の環境でございますが、今、書面の図面にお示ししてございますが、J R 柏駅から南の方に約 700m 離れたところ。周囲は住宅地になっております。近隣に柏市立第三小学校がございます。市町村・住民の意見ですが、柏市、それから住民の意見がございました。これも後ほど説明させていただきます。

2 ページ目でございます。施設の配置、それから運営方法に関する事項でございます。

初めに、駐車需要等交通に関する事項でございますが、駐車場の収容台数でございます。指針による必要台数は 90 台と計算されておまして、これと同じ 90 台を届出台数としております。

それから、駐車場の位置と構造ということでございますが、駐車場の位置、構造につきましては、1 階平面で 30 台の駐車が可能になっておまして、これの不足分を 2 階の屋上駐車場ということで、店舗右側のスロープを通りまして屋上へ行くというような経路になっております。それから、出入口でございますが、市道に面して 2 か所に出入口がありまして、それぞれインの専用、それからアウトの専用ということで、左折イン、左折アウトをするようになっております。

それから、駐輪場でございますが、指針の参考値から出した数字は 56 台でございますが、届出台数もこれと同じ 56 台でございます。

それから、荷さばき施設でございますが、面積的には 40 m²を確保してあります。場所ですが、今、指し示してるとおり、店舗の右端の方にグリーンの色で染めてあります。ここが荷さばき場になっておまして、車両の搬出入でございますが、経路としては、一般の車両が入る通路と同じでございますが、インとアウトの関係で車両がそれぞれの出入口を使用するということとなります。

3 ページ目にあります荷さばき可能時間帯は、先ほど申し上げました午前 6 時から午後 10 時ということでございますが、この中で 6 時から 8 時の時間帯に 15 台ということで、この時間帯に車両の搬入がピークを迎えるということでございます。

それから、経路の設定につきましては、柏駅東口後背地、図面上右上の方からの来店客が非常に多く見込まれるということです。先ほど示しました、学校近くの市道がありますけれども、来店経路として学校の方から入ってくるという経路ではなくて、ちょっと迂回する形になりますが、左折イン、左折アウトを実行していくということになりますと、今

示しているピンク色の線でございますが、常磐線よりの道路を経路として設定してあります。学校の通りにつきましては、極力、一方的な方向で車両を通していくということで、なるべく交錯しないような形で児童の安全を図っていくということも考えています。

それから、歩行者の通行の利便性ということで、これは敷地内でございますが、歩道を設置しまして、店舗右下の方に歩道をつくって車道と歩道を分離していくという方法をとっております。

廃棄物減量化、それからリサイクルにつきましてでございますが、それぞれの缶類、パック類につきましては、リサイクルボックスを設置して、そこに入れるようにするという事。それから、食品残渣につきましては、食品残渣だけを分離するような形で契約する堆肥工場に搬入して処理するという事でございます。

それから、防災につきましては、柏市の要請があれば応ずるということでございます。

それでは、騒音の方、お願いします。

<事務局> 4ページからの騒音の問題でございますが、先だって現場の方を確認してまいりましたので、まず周囲の説明からさせていただきます。

(周辺位置図)こちらが周囲でございます。計画地がございます。店舗前面の道路が幅員約11mでございますが、それ以外の方向は、店舗北側が2.5m、北西側が4mと非常に狭い道路に囲まれておりまして、先ほど説明しましたように、車両の出入口及び荷さばき車両の出入口は、店舗前面の南西側しかできないというのが実情でございます。

店舗の西側に6階建ての店舗併用住宅がございます。この上から、店舗計画地側を俯瞰したものがこの写真01でございます。ちょっと見にくくなっておりますが、写真左側の道路が店舗前の道路でございます。先ほど出てきました柏市立第三小学校が近くにあるということで、写真の左側あたりでございますが、このマンションから見ていると、左側にちょっとこんもりした部分がございます。この部分が柏市立第三小学校の体育館の周り、写真中央部でございます。

計画地でございますが、このように、まだ本体工事は行われておりません。この養生壁で囲まれている部分が今回の計画地でございます。ここに設置者の屋敷がございます。現在解体工事をしております。設置者の屋敷が、この部分とこちら辺の部分に建物が建ってしまっていて、これを解体しております。この新しい屋敷ですけど、周辺位置図で言うと、この月極駐車場という部分でございます。この設置者ですが、現在あるこういった屋敷を解体して、こちらの新しいところに引っ越すと。引っ越した後、これを解体して、ここに食料品スーパーを造るという計画でございます。現在見て、このようにまだ大分工事が遅れておりますが、この工事の遅れているのは、こちら辺の土地関係の問題ではなくて、新しい住居を造るのが遅れたために開店がおくれているということだそう

でございます。

次の写真03でございますが、ただいま幅員が非常に狭い。店舗北東側が2.5m、北西側が4mと申し上げましたが、店舗北側から店舗側を俯瞰したものがこれでございます。左側の道路部分が2.5m、右側の道路幅員が4mということで、ちょうどここ(周辺位置図上)から見ているものでございます。このような形でございますので、こういったところを車で走るのは勇気が要するという幅員でございます。

次の写真02ですが、ちょうど店舗南西側の工事現場の入口から、店舗計画地側を見ているものです。先ほど申し上げました、最初の写真01を撮ったという店舗併用住宅のマンションがこちらの写真中央右側に写っております。これとか、こちら辺。中央部の建屋は、現在解体中の設置者の屋敷でございます。

又、写真右側の道路は店舗前面の道路でございます。右隅に見えますのが、先ほどから何回か出ております小学校の部分。店舗前面道路の西側にも歩道がついておりまして、こういったガードレールが設置されている歩道が両側についているという道路でございます。

それでは、騒音の本題の方に移らせていただきます。こちら(騒音予測地点位置図)が予測地点でございます。A、B、C、D、E、Fということで、周囲につきまして、住居等として利用されているところについて予測評価を行っております。夜間営業を行うということと、店舗南西部分に民家が残っている。また、出入口の反対側に住居があるということで、こちら辺の騒音がどうかなということになるわけでございます。

具体的に言いますと、今申し上げました、計画地域で残っている部分が予測地点F付近の家でございます。それともう1点、出入口に接している部分ということで、予測地点D付近に接近して住居があるという形になってございます。

次に、設置者が行っている対策について説明いたします。(屋外機等位置図)まず、予測地点C付近の家でございますが、予測地点側に先ほど申し上げました共同住宅がありまして、この付近に荷さばき場がございます。この荷さばき作業騒音を低減するために、ちょっと見にくいんですが、隣との敷地境界にALC製、高さ2mの遮音壁を約45mにわたりまして、店舗北面から北東側面に沿ってずっと設置するというものが1つでございます。

次に、設置する壁でございますが、これはよくある、車が来まして、店舗北東側スロープを上っていくときに入る壁面に、こういった2階屋上駐車場周りにつきまして遮音壁を設置する。こちらは高さ1.6mで、店舗南東側の周囲についてぐるっと囲むというものでございます。

次に講じている対策でございますが、見ていただくとおわかりになりますように、機械類、特に空調。ここに黄色で塗ってございますのが、24時間連続稼働する部分でございます。これを見ておわかりになります

ように、こういった機械類は低層住居から離しまして、店の真ん中のところに集中して設置すると。さらに、遮音壁で囲むというような対策を行っております。あと、店舗北西側の住居系のところに対して、周囲に緑地を設けるといようなレイアウト上の対策を講じてございます。

さらに、駐車場の対策といたしましては(夜間駐車場利用制限図)、こちらは12時まで使うということで、夜間につきましては、店舗西側部分と東側部分の駐車場にバリカーを設置いたしまして、使用できる駐車区画を店舗前面のこの部分だけに限定いたします。東側に民家がございますので、民家側とか、この屋上側には行かないようにして、店舗の前、この部分だけ使うというような対策を講じるとしてございます。

そのような結果でございますが、6ページをお開きください。まず、騒音の総合的な予測結果ということで、そこにまとめさせていただいておりますように、各地点とも高さ方向も考慮しました地点でやってございます。簡単に説明いたしますと、昼間で一番高くなるのが、評価基準55dBに対しまして51というので、B-4F地点、B地点の4階相当が一番高くなるというような結果を示してございます。Bの4階地点が一番高いというのは、ここが周囲の中で一番うるさくなるということでございます。ここがなぜうるさくなるかという、ここら辺に荷さばき場がございます。さらに、1階部分は遮音壁ですずっと覆っておりますので、遮音効果のきかなくなる4階、高い方が高くなるということで、51が一番高くなる。しかしながら、55という評価基準以下であるということを示してございます。

次に、これを見ていただいて、周りが全部、環境基準類型ということでBというのが書かれているんですけども、Cの部分だけC類型で、基準値が通常55ですが、ここだけ60になっているということがお気づきになられると思います。ちょっと変わっているんですけど、先ほど申し上げましたマンションがあるところが近隣商業地域で、それ以外のところが第1種住居地域となっております。マンションがあるところなんですけど、近隣商業地域であるために、騒音の基準値が緩くなっております。ここで言いますと、ここが評価基準60、それ以外のところは55という形になってございまして、いずれにしろ、このBが一番高くクリアという形になってございます。

では、7ページをご覧ください。こちらは夜間にかかるということで、夜間の最大値をお示したものでございます。こちらでございまして、車両走行音が基準値を超過いたします。どこで超過するかと申し上げますと、C、D、Eの敷地境界では超過いたします。しかしながら、C地点につきましては、保全対象側のC地点では基準値以下となります。また、D、Eにつきましては敷地境界でも超過し、道路を挟んだ保全対象側のDでも基準値以下とはなりません。しかしながら、前面を自動車時間が時間当たり100台ぐらい通っておりまして、現況における暗騒音レベル

を測定すると、ここら辺の暗騒音は自動車交通量が支配的でございます、こちらから予測される音以上のレベルの騒音が現に発生しているということで、このような運営を行ったとしても、周辺的生活環境に与える影響は少ないのではないかとというような判断でございます。

これらを先だって山下委員の方に説明いたしたところ、特に申し上げることはないというようなご意見でございました。

以上でございます。

<事務局> 続いて廃棄物の関係でございますが、廃棄物につきましては、紙類、それから空き缶、厨芥で、それらの廃棄物を合わせて 16.3 m³ということでございます。指針上の廃棄物保管容量は 9.11 m³と計算されておりますけれども、先ほど申し上げました、保管施設として 16.3 m³を確保することとしていますが、それとは別にリサイクル品の保管施設として、店舗の前面でございますが、ここにリサイクル品を入れるということで 2.03 m³を確保し、合わせて 18 m³を保管施設として届出をしております。

それから、これらの廃棄物の運搬処理につきましては、委託業者に依頼して処理をしていくということでございます。

それから、街並みづくりでございます。特に緑化計画でございますが、先ほども話がございましたように、緑化面積を市の指導要綱で 10%以上確保してくださいということでございまして、この店舗につきましては 10.17%という緑地を確保するというところでございます。

それから、柏市、住民等の意見でございますが、まず柏市の意見といたしまして、登下校時の児童の安全性について十分配慮してくださいということでございます。これにつきましては、店の開店時刻と児童の登校の時間がずれているということで、登校時につきましては誘導員を配置することは計画をしていますが、下校時につきましては交通誘導員を配置して安全性を確保するというところでございます。それから、登校時につきましても搬入車両が入ってくるということでございまして、これについては搬入業者の方に、安全に配慮するよう徹底を図るということでございます。

それから、住民の意見でございますが、営業時間でございます。午後 9 時までで営業を終わってもらいたい、短縮をしてくださいということでございます。翌午前零時ということで届出は出ておりますけれども、実際、住民等の意見を考えまして、これは運用上でございますが、午後 11 時で閉店するという報告を受けております。

それから、営業時間内は店舗裏の方の犯罪防止ですとか、違法駐車ですとか、こういうことが起こり得るということで、警備員を配置して管理をしてくださいということでございます。これにつきましては、店長、あるいは店次長が巡回をしながら保安に努めますということでございます。

それから、通学路の方に警備員を常時配置して事故防止に当たらせる

ことということでございます。これは先ほど話をしましたけれども、市の方の意見の回答の対応にありますように、登下校時という両方ではないんですけれども、下校時の方につきまして交通誘導員を配置していきますということでございます。

それから、4番目でございますが、この建物の建設のとき、それから営業開始後、与える影響について、地域住民に対して誠実な対応を行うことということでございます。これにつきましては、店舗側としても責任ある対応をとりますということで、地域住民への対応に万全を期すということでございます。

それから、5番目の、これも閉店時間が24時ということですが、21時45分までで終了させてくださいということです。これにつきましても、先ほど申し上げました、午後11時で店を閉めますということで理解をしてもらいたいということでございます。

なお、交通、廃棄物に関連した事項につきまして、赤羽委員、それから崎田委員に事前に説明をさせてもらっていますが、赤羽委員からの意見はございません。それから、崎田委員につきましても、廃棄物に関するこの内容についての指摘はございませんでした。

総合判断で11ページでございますが、駐車場は、ぎりぎりですが、一応確保されている。それから、駐輪場につきましても同様でございます。適正な配慮がされていると認められます。騒音につきましては、先ほど申し上げましたけれども、一部、敷地境界予測地点で来客車両走行音が基準値を超過するということでございますが、保全対象側で評価基準値以下になるということでございまして、対応がとられていると認められます。それから、廃棄物、街並みづくりへの配慮ということでございますが、充足している、あるいは適正な配慮がされていると認められます。それから、柏市の意見、住民等の意見につきましても、先ほど説明をしたとおり、児童の安全につきましては対応されていると認められ、住民等の意見につきましても、同様に対応はなされていると認められます。以上のことから、周辺地域の生活環境の保持を図るための施設の配置、運営につきましては、指針に照らして適正な配慮がされていると判断されます。

したがって、県の意見は「なし」ということで考えております。

それからもう1点、中村委員の方から駐車場の件で、駐車場にゲートがあるかどうかというご質問がありましたけれども、先ほどの説明のとおり、ゲートはございません。インから入って、そのまま平面上の駐車場に置くか、2階の方に車を移動していくかということになります。

よろしく願いいたします。

<伊藤会長> ご苦労さまでした。この案件につきまして、ご質問なり、ご意見なり。柏の方からは、隣接の小学校、特に下校時の問題で意見が出ております。住民の方も、12時までやるのはちょっと困るというようなご意見が出ておりま

すけれども、これは現行上は時間が自由になっております。しばしば基準値をクリアしていても、指針や、あるいは24時間営業というのは各地で大分問題にはなっているようですが、立地法上はどうしようもないのが現状です。地方によっては、条例で規制しているところが出てきたようです。届出は24時になっているんだけど、23時ぐらいで閉めるつもりだということを設置者の方は言っている、こういうことをごさいます。どうぞございませうか。

<伊藤委員> 去年の11月に受けて、大体今ぐらいになるようなスケジュールなのですか。それとも、何か事情があって少しおくらせているのですか。11月25日に受理している。届出が12月8日となっているんだけど、その辺はどうなっているのですか。

<事務局> 届出前に計画書という形で通常出していただいています。計画書が出てから届出までの間、約2週間程度あけてはいるんですが、この間に県庁の関係各課の方に内容を事前に送付して、それぞれの分野においての問題点を整理していただいて、それが届出上に反映できるものについてはやるという形で通常やっておりますので、8か月の1か月ぐらい前には大体そういった手続を行っています。

<伊藤委員> それはわかった。時間的にはこんなにかかるの？ 去年の12月だよな。普通、このぐらいかかるのですか。

<事務局> 届出が来てから4か月間の縦覧期間というのがございませうし、その縦覧に入るまでに内部的な、県報に登載する手続で1か月弱かかったりとかします。それと、縦覧が終わった後に意見が出ておりますので、それについても1か月の縦覧期間が立地法上定められておりますので、そういった関係の手続を順繰りに踏んでいくと大体この時期になってまいります。

<伊藤会長> 縦覧期間、12月24日から16年4月24日までですね。ここへ最終的に7月に上がってくるとなるわけですね。特別遅れていることはないわけですか。

<事務局> ないです。

<伊藤会長> 割にこれは普通のペースだと思います。

<事務局> このぐらいのペースです。

<伊藤会長> 大体、そうだそうです。

<事務局> 今の話の中で、新設予定日が16年の8月9日ということに対して、先ほどの現場図面を見ると、まだ全然着工もしてないと。それに対して遅れているのかというご質問とは違いますよね。

<伊藤委員> 違う。

<事務局> 建設が遅れているのは、先ほど申し上げましたように、地主さんの移転の関係で遅れていると。現場に行ったときに建物の工事が行われていて、外壁が建っているようなのが通常でございませう。

<伊藤委員> 届出の方では8月9日にはオープンしますという届出になっているわけ

です。

<事務局> そうです。

<伊藤委員> それが7月下旬のこの会議にかかるというぐらいのペースだったということで、何かあったのかと。いわゆる法定期間でね。コンプライアンスの問題がいろいろあって、決まっているものについては、それはもうどうしようもない話なんだろうから。そしたら、新設日というのは、こういうところを調整というか、できないよという話。

<伊藤会長> 届出を最初に出したときの届出日が、その後の8か月以内の県意見を述べる期間になるわけですね。

<事務局> 行政上の手続として、先ほど申し上げましたように、縦覧期間があるとか、届け出からの縦覧とか、意見が出てからの縦覧とか、そういう経過をたどりますと、どうしてもこのぐらいの月数はかかるということで、法律上も8か月以内で結論を出しなさいということもございます。その辺を考慮しながら、オープン前のいつ届け出ればいいのかということも設置者としては考えておりますので、この辺の月数はどうしても見込まれるということでございます。

<伊藤委員> こういうふうに、市とか住民から意見が出てきているわけです。仮に今、ここでまた意見が何かあったとしたら、たまたまこれは今工事が遅れているからということだけど、実際、今度は間に合わないことだって考えられますよね。

<事務局> 意見を出しますと、着工がずれ込むということになります。

<伊藤委員> 順調に進んでいたとして、仮にそういうことがあった場合、今度は開店を遅らせるとか、そういうことになってしまうわけですね。

<事務局> はい。

<伊藤委員> それは、この審議会が終わるまではこのまま届け出どおりということで通常はやっているわけだ。

<事務局> そうです。

<伊藤委員> 期間的なことでも、その間で調整することはないと考えていいんですね。

<事務局> ないです。

<伊藤会長> ほかにこの件につきまして、何か。

<中村委員> 小学校が近いので、どうしても子供の安全が気になります。こちらに置いてありました計画書の28-1を見ますと、とても親切な看板が準備されているようですので、それに加えて、できれば車の出口や、車だけではなく、自転車に関しても、出入口のところに小学校が隣接しているですとか、子供の安全を確保できるような看板を追加していただけるといいと思います。最近、よく千葉県条例で、アイドリングストップの看板がどこのスーパーに行っても出されていますので、そのぐらいの感覚で子供への注意を払うような看板をつくっていただけるといいと思います。

<伊藤会長> 例えば、ここは通学路ですというようなのはよくありますよね。

<中村委員> もう1つ要望を言わせていただければ、小学校の出口辺りにも、お子さ

んが自分で自覚して注意するような看板も追加していただけるといいと思います。

<伊藤会長> 出店者側の方への要望は、通学路ということなので、児童への配慮というのを少し看板でやってほしいという意見ですね。ただ、学校側の方に建てることはできるかどうか、これは学校側との問題がありますからね。出店者がそういうふうにするかどうかは学校との話し合いになると思います。

<中村委員> 車もそうですが、道幅も狭いので、自転車が人を轢くというようなこともあり得ると思いますので。

<伊藤会長> 貫井さん、自転車、それから車、両方とも学童について要望が出たんですが、これは、そういう意見が出ましたと言えますか。

<事務局> 敷地内には、歩行者用のマークをつけるわけなんですけど、敷地外ということでございますので、それにつきましては、設置者側の方に、審議会の委員からこういう意見が出ましたということで、配慮してもらいたいということは口頭で述べさせていただきます。

<伊藤会長> 全体として、県の意見では総合判断は「なし」ですけど、席上でそういう要望が出ましたというのは、口頭で何とかしてもらいたいと。敷地外のことですが。それは伝えてください。ごもっともなご意見だと思います。

ほかにいかがでしょう。もし特段なければ、これは全体的に見て、最後の総合判断で、今お聞きのとおり、県としては「意見なし」ということでよろしゅうございますか。ありがとうございました。それでは、(仮称) マミーマート柏・若葉町店は県の案の「意見なし」ということで、審議会も了承しました。ただ1つ、口頭で伝えていただく点がありますということ事務局の方ではご留意をいただきたいと思います。審議案件はこの1つでございます。

あと議題の2で、報告案件は時間が毎回ございませんで、ほとんどはしよって、報告が全くできないということも多かったわけです。しかし、きょうも特段時間をかけていただく必要はないと思いますので、大体こんなような報告の案件であるということをご報告していただきたいと思います。お願いします。

○ 議題(2) 変更の届出等に対する県意見の報告に係る議事については、次のとおりであった。

<事務局> 今回の報告案件につきましては7件ございまして、営業時間の延長が5件です。それから、2件が24時間の営業ということになっております。3番のトクジロー酒々井店と4番のフーデックス行徳駅前店が24時間の営業ということでございます。特徴的には、フーデックス行徳駅前店というのは、東西線の行徳駅のガード下に店舗を展開しているということでございます。そのほかにつきましては、市町村、住民等の意見がございましたけれども、これにつきましては事務局側の方として、意見に対して適切な回答をいただいているということでございまして、適正と認めたものでございます。

以上でございます。

<伊藤会長> お聞きのとおりでございます。報告案件、私たちといたしましては了承いたしました。

<事務局> それでは、これをもちまして第33回千葉県大規模小売店舗立地審議会を終了させていただきます。長時間にわたりまして、ご審議ありがとうございました。

○議題（3）その他

次回開催の日程確認（第34回千葉県大規模小売店舗立地審議会 9月21日（火）午後2時から）を行った。

6 閉 会：午後5時

以上

平成16年7月27日

議事録署名人 伊藤 捷雄 印

議事録署名人 轟木 逸子 印