

第110回千葉県大規模小売店舗立地審議会

- 1 日 時：平成26年5月20日（火） 午後2時から午後4時21分まで
- 2 場 所：プラザ菜の花 3階 会議室
- 3 出席者：千葉県大規模小売店舗立地審議会委員（8名）
今関委員、懸田委員、鬼沢委員、木村委員
土屋委員、池邊委員、臼田委員、安井委員（書面）
事務局
戸部商工労働部次長
経営支援課 信太課長、山中副技監、石野班長
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、君津市末吉の（仮称）おどや小櫃店、旭市鎌数の（仮称）ドン・キホーテ旭店、富里市七栄の（仮称）富里セントラルガーデンパーク、印西市西の原の（仮称）カスミ印西西の原店、四街道市中央のテックランド四街道店の新設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、湯浅ビルほか計7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（議長が鬼沢委員と池邊委員の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5件、変更案件7件でございます。それでは審議案件の1、（仮称）おどや小櫃店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) おどや小櫃店について】

<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79台の店舗である。周辺交差点の交通調査の結果からは、開業後も非常に交通量が少なく、交差点需要率も低く、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、君津警察署、千葉県県道路三課、君津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。君津市の意見に対しても適切に対応しており、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。

<懸田会長>

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。

→特になし

<懸田会長> 各委員の専門委員の皆様方のご意見をいただきたいと思います。

<木村委員>

営業時間が夜間に及びませんので基準を全て満たしているということです。

騒音の影響については、軽微であると考えます。

<鬼沢委員>

計画書では、リサイクルをかなり積極的に進めるとなっていますが、郊外型の店舗で車での来店者が多いと思いますので、ぜひマイバックの持参をもっと積極的に呼び掛けていただけたらと思います。

<池邊委員>

自転車出入口から入ってすぐのところ、大きい建物の前に駐輪場が15台ありますが、奥の小さい建物の南側に残りの35台があります。15台がその位置にあれば、歩行者自転車専用出入口から入って停めるといったことがあると思いますが、奥

の駐輪場ですと、店舗のすぐ入口の脇に駐輪してしまうことが考えられるので、駐輪場の台数と配置について懸念されます。この店舗はいわゆる量販店というよりはスーパーとしての利用が多いと思うので、駐輪場のそれなりの利用が見込まれると思います。

緑地についてですが、ここは元、田んぼであるというお話で、それなりに緑地面積を入り口にとっていただいているので、この緑地がシンボルとなって沿道景観を美しくすることで、小櫃の街そのものへの寄与が高いと思われませんが、田んぼを埋めた所に15～20センチ位の灌木だと、枯れてしまうことが多くみられます。周辺は雑草が多く、枯れるとすぐ雑草地となってしまいます。そこで、水はけを考慮して植樹の種類を選んでいただき、特に三角の緑地帯については、半永続的に緑地として確保できるような努力をしていただきたい。

沿道の三角緑地がすぐに雑草地になると、駐輪場になってしまうのでは、という懸念があります。

また、駐輪場の台数や場所等についても、開店してからでも構わないので利用者の需要に合わせて再考していただきたいと思います。

<懸田会長> 今のご意見につきまして、事務局いかがでしょうか。

<事務局>

駐輪場については、確かに15台がお店の入り口に近いところで、35台がお店の奥にあってあまり利用がされないのではないかとということですが、周辺の人家の状況等を勘案すると、自転車での来店は極めて少ないのではないかとというのが設置者側の考えです。

指針上は50台確保しなければならないので、全体としては50台確保しているが、実際には15台という台数は決して少なくない、周辺の人家の状況を考えると駐輪需要は十分に満たされると考えているとのこと。確かに35台は奥の方にあるので利用されずに、他のところに停められてしまうのではないかと、という懸念はあるかもしれませんが、実際の利用としては設置者の考えとしては、15台ということで、近隣の方のご利用に十分に耐えられるのではないかと伺っています。

緑地が荒れて雑草に覆われてしまうという懸念については、維持管理等に気をつけて頂くよう、設置者に十分お話をしていきたいと思えます。

<土屋委員>

駐車場の使い勝手が悪いのではないか。店舗側がいいと言うのであれば、反対するつもりはないですが、入ったら、必ず出なければならない。多くの人は、ここから入って、できるだけ入口に近いところに止めたいと思いながら進んで見つからないと、出るしかない。一旦外へ出ると、左折アウトだからぐるっと回って左折インするしかない。店側は使い勝手がいいと思っているか、疑問でした。

駐車場の中で周回できるようにはできないのか。緑地の面積が足りている、あるいは駐車場が足りているのであれば、緑地や駐車場の一部を削って、周回できるようにしてはどうかと個人的には思いました。駐車場が見つからずに行ってしまったお客さんを逃がしても構わないという趣旨であれば構わないですが、非常に不親切な設計だと感じました。

<懸田会長>

他に意見が無いようですので、本案件に対する県の意見案「意見なし」について、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> はい、ではそのように決定します。

【審議案件2 (仮称) ドン・キホーテ旭店について】

<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114台の店舗である。周辺交差点の交通調査の結果からは、開業後も非常に交通量が少なく、交差点需要率も低く、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、旭警察署、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。旭市、および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。

<懸田会長>

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。

→特になし

<懸田会長> 各委員の専門委員の皆様方のご意見をいただきたいと思います。

<木村委員>

騒音の予測地点で、住居側では基準値を超過していないことを確認しているものの、昼間と夜間の等価騒音レベルが58デシベルと非常に大きい値を示していることから、近隣から苦情がありましたら、迅速な対応をお願いしたい。

<鬼沢委員>

扱う商品は食品等となっておりますが、おそらく生鮮品は少なくて日用雑貨が多いのではないかと思います。それにしても全体的に減量計画が簡単すぎる、という印象があります。もう少し積極的に廃棄物の減量計画を立てて、実行していただきたいと思います。

ドン・キホーテさんは、レジ袋でお店をPRしているのでレジ袋の削減を考えていないと思いますが、ドン・キホーテさんのレジ袋は大きいですし、廃棄量を考えたら大量になると思います。レジ袋を配布する際には、店舗のPRのこともあると思いますが、積極的に減らす努力をしていただきたいと思います。

廃棄物とは別ですが、緑化がゼロでいいのか疑問があるので、後ほど池邊先生にもお聞きしたいと思います。

<池邊委員>

今お話のあった緑化面積ゼロというのは、事務局に聞いたところ県内のドン・キホーテの店舗では緑化面積がゼロ又は非常に小さい場合があるとのことですが、これをもって、検討状況として、「地域環境との調和に配慮がなされていると認められる」というコメントがつけられるかどうか疑問です。

緑化面積がゼロで、さらに先ほどもう既に立てられている店舗の写真がございましたが、これは、外壁がブラックで今のところ割と少ない広告物ですが、みなさん

ご存じのように都心部、新宿、渋谷、六本木などは非常にデコラティブなお店となっており、今後、広告物が今、上にあるものだけで、これ以上増えないのかについても、懸念しています。

ブラックと言う外壁面についてですが、わたしも千葉県の景観の審議会に属していますが、建物の下の方はブラックではないとして問題がないとされていますが、23区内ではブラックとレッドをコーポレーションの色としてマンションなどに使っていて、黒と赤に対して景観審議会から意見を申し立てているところも非常に多くございます。

緑化面積がゼロであり、また、屋外看板については、今後増加し、都内の系列店のようになるのではないかと懸念しています。計画書では、「街並みづくりに配慮する計画とする」や、「周辺住環境の景観を損なわないようにする」とありますが、具体的にどのように配慮するのか、隣接地が第一種住居地域であることも踏まえ、お示しいただきたい。

<会長> 景観について、緑化面積も含めて県の方のご意見はいかがでしょう。

<事務局>

今のご質問に対する県の見解をお答えするのは難しいという状況です。

具体的に計画書が上がってきたものを、ここで審議会資料として出していますが、審議会での委員の先生からのご意見の趣旨をきちんと設置者に伝えていきたいと思っています。その中で、対応をお願いしたいということで伝えていきたいと思っていますので、ご理解いただきたいと思います。

<懸田会長>

ドン・キホーテさんは今回の計画において、緑化や景観など指摘がありますので、その点も含めて県も対応いただければと思います。

<臼田委員>

以前近所にドン・キホーテさんがあったのですが、夜間でも昼でも、若者の車が店舗に駐車場があるにも関わらず、ずっと道路を半分くらい占拠してしまう状況があったのですが、そういうことが起きる心配は、考えられていないですね。もし、

そういう事態が発生した時、どうなさるのでしょうか。

<懸田会長> 一般的な対応ということで、お答えいただけますでしょうか。

<事務局>

具体的に道路がふさがれてしまうことについて、話し合われたかは把握していませんが、出店に当たり計画地の周辺自治会でかなりいろいろと心配の声が上がり、市役所からそういう話がありました。

市役所は、大店立地法の意見を述べる立場にもありますし、地元や店舗との調整もできる立場であるので、十分話し合いの場をもってやっていただきたいとお話させていただきました。

最終的には市からも住民からも意見が出ない状況ですが、そういうやりとりをしたと聞いておりました、自治会の心配についてはドン・キホーテの方から対応策が示されて自治会も了解したと理解していますので、今、委員がおっしゃられたようなことで地元に迷惑かけるようなことが無いような対応策が出されたことと思うので、市役所にもう一度確認してみますが、こういった経緯を踏まえて今の状況になっていると思われまます。

<懸田会長>

それでは、本新設案件について、とりまとめをしたいと思いますが、本案件に対する県の意見案は意見なしですが、各委員のご意見等が担保できるようによろしくご指導いただければと思います。

<懸田会長>

本案件に対する県の意見案「意見なし」について、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> はい、ではそのように決定します。

【審議案件3 (仮称) 富里セントラルガーデンパーク】

<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98台の店舗である。周辺交差点の交通調査の結果からは、開業後も非常に交通量が少なく、交差点需要率も低く、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、千葉県県道路三課と出入口など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。富里市の意見に対しても適切に対応しており、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。

<懸田会長>

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>

店舗の裏側の空き地の今後の利用計画をお聞かせいただけますか。

<事務局>

設置者が定期借地で20年間借りていますが、第一種低層住居専用地域で本来住居は建てられますが、店舗の拡張はこれ以上無理なので、具体的には貸農園を考えていて、住居を建てる予定はありません。

店舗の奥側に室外機など騒音の出る機器があり、住居が建つと騒音の問題が起きってしまうということもあるので、少なくとも20年間の定期借地の間はそのような土地利用を考えていると聞いています。

<池邊委員>

ナリタヤさんが、セントラルガーデンパークと銘打って、他にも出店しているのでしょうか。ガーデンとパークの両方を使っているのです、そこまでに資するものがあるのか。

<事務局> 承知していませんので、調べてみます。

<懸田会長>各委員の専門委員の皆様方のご意見をいただきたいと思います。

<木村委員>

騒音関係ですと、敷地境界で予測をするのが前提ですが、この資料ですと敷地境界ではなく敷地の端を予測地点としていますが、それはどういう見解でしょうか。

<事務局>

用途地域が、道路に沿った店舗側が第一種住居地域で、スライドでは点線から道路側となっており、それより奥が第一種低層住居専用地域になっています。この土地全体を借りるに当たって、第一種低層住居専用地域については、基本的には店舗は建てられないということで、借地全体を店舗として利用することはできませんが、第一種住居地域が店舗敷地の半分を上回るということにすれば、具体的には第一種低層住居専用地域を49%、第一種住居地域を51%として半分を上回れば、第一種住居地域の全部と第一種低層住居専用地域の一部を店舗として利用することが可能であるとして、他ではあまり見ないような土地の利用になっています。

残りの第一種低層住居専用地域の土地は、ナリタヤとしては貸農園としての利用を考えており、少なくとも定期借地の20年間はそのような利用を考えていて、その後は建物を撤去して更地にして返却する予定です。契約期間の更新はあり得るわけですが、貸農園としてやっていくことを前提として考えて騒音の影響を予測した場合に一番影響が出ると考えられるのは今現在住居があるところ、A地点、B地点、C地点、D地点であるということ、将来的に第一種低層住居専用地域のところには住居はないということで、県側もこのような形で認めたところではあります。

<懸田会長>

ちなみに、調べましたら食採館という店舗はありますが、ガーデンパークというのはないので、最初のお店になるかもしれません。

<木村委員> 夜間の営業はありませんので、騒音の影響は軽微であると考えます。

<鬼沢委員>

食品を扱うスーパーなので、多くの食品残渣や食品ロスの発生が考えられます。計画にありますようにしっかりと計画的仕入れで食品ロスの発生を少なくしていただきたいと思います。

富里市のごみの減量・リサイクル協力店制度に協力することですが、お店の減量計画や廃棄物の処理をPRしていくということなので、環境のことを考えている店舗であるとうことを市民に知らせることで、お店も努力していくのはいいことだと思います。市と協力して進めて頂きたいと思います。

<池邊委員>

一種住専で、なおかつ低層ということですが、県で許可をするということなので法的に順守されているのでやむを得ないということでございます。

そういう意味では緑化面積が6%と通常の店舗よりは倍近くとっていますが、当たり前ということで、配慮しているというよりは、基本的順守でギリギリのものをとっているとしか言いようがありません。

惣菜の作業室や寿司作業室の排気口などのバックヤードが、周辺の住宅地から丸見えとなっています。せめて排気口が露出している部分について、排気口が周辺の住宅地から見えない程度の中低木による緑化等、周辺の住宅に対しても配慮をお願いしたい。

計画書では、景観及び環境に配慮すると書いてありますが、配慮しているのは八日市場佐倉線の方だけですので、周辺の住宅に対してもそのような配慮をお願いしたいと思います。

なお、店舗裏側の土地利用が貸農園とのことですが、セントラルガーデンパークの名を汚さないように、地域のガーデンパークとして機能していただきたいと希望します。

<懸田会長> バックヤード部分の植樹については、いかがでしょうか。

<事務局>

今話を伝え、周辺の住宅への配慮を十分にさせていただきたいということを設置者に伝えたいと思います。

<池邊委員> よろしくお願ひします。

<懸田会長>

他に意見が無いようですので、本案件に対する県の意見案「意見なし」について、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> はい、ではそのように決定します。

【審議案件4 (仮称)カスミ印西西の原店について】

<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105台の店舗である。周辺交差点の交通調査の結果からは、開業後も非常に交通量が少なく、交差点需要率も低く、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、印西警察署、千葉県県道路三課と出入口など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。印西市、および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。

<懸田会長>

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> 各委員の専門委員の皆様方のご意見をいただきたいと思ひます。

<木村委員>

夜間で基準値を超えていますが、住居側で超えていない、あるいは現況の騒音レベル以下であることから、騒音の影響は軽微であると思ひます。

なお、近隣住民から苦情が発生した場合は、迅速な対応をお願いしたいと思いません。

<鬼沢委員>

全店舗で容器包装の回収がかなり進んでいます。

計画書にもありますが、これから食品の廃棄物を減らしていくことがとても大切なので、計画仕入れ、計画販売、あるいは値引き販売を積極的に進めて、食品ロスの廃棄物の減量に努めていただきたいと思います。

<池邊委員>

バックヤードの隣が、西の原東街区公園の入り口に当たっています。バックヤードと荷さばき施設の隣が公園ということですので、資料の中には緑地の配置がないのですが、どの辺りが緑地でしょうか。

<事務局>

緑地について、ご説明させていただきます。図面になくて申し訳ありません。

赤い枠が敷地になっていて、敷地の周り全体が緑地です。

バックヤードの公園に面したところは全て、西側は駐輪場と敷地境界の間の全て、西側の小さい計画建物と敷地境界の間、西側の従業員駐車場の横に2か所木を植える予定で、従業員駐車場と敷地境界の間も緑地、東側の余白も切つてあるところ以外は緑地となっています。

<池邊委員>

敷地の南西の角と、そこから従業員用駐車場9台分を挟んで北側とで対になって植栽する予定のところは、ランドマークになるような2.5mくらいの植栽にしたいと思います。周りはフローラルシティやアバンドーネという有名な都市再生機構の街もあり、印西牧の原の緑豊かなニュータウンとしての景観を有しているところですので、撤退したスーパーに替わってカスミさんが来てくれたことで周辺の景観を良くするようにしたいと思います。

一番心配なのは、西の原東街区公園の入口と荷さばきの車両進入の出入口が非常に近接しているところで、お子さんなど公園の利用者と荷さばき車両の両方が歩道

に出ていくということになるので、防災上も危なくないような形に配慮すると同時に、公園からお店のトラックヤードが見えないように配慮し、公園側の植栽については千葉らしい槇の高垣にするなど、公園と一体となった緑地帯として整備していただきたいと思います。

<会長> いかがでございますか。そのようにご要望していただけますでしょうか。

<事務局> 今の内容で設置者側に伝えます。

<土屋委員>

公園に面した所の東側の部分は、もともと公園の入口だったものが半分しか残らないような形に思えますが、完成図としては、壁が立つのか、植栽なのか、オープンなままなのか、いろんな形が想定されますが。

<事務局>

公園側は緑地になります。壁で仕切るということではないです。公園に面したところは全て緑地になっています。

<池邊委員>

トラックヤードが見えない高垣のようなもので、公園に配慮していただきたいということをお願いしていただきたい。

<事務局> 伝えます。

<懸田会長>

他に意見が無いようですので、本案件に対する県の意見案「意見なし」について、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> はい、ではそのように決定します。

【審議案件5 テックランド四街道店について】

<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227台の店舗である。周辺交差点の交通調査の結果からは、開業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、四街道警察署、千葉県県道路三課と出入口など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。四街道市の意見に対しても適切に対応しており、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。

<懸田会長>

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。

→特になし

<懸田会長> 各委員の専門委員の皆様方のご意見をいただきたいと思います。

<木村委員>

夜間で基準値を超えていますが、住居側で超えていないので騒音の影響は軽微であると考えます。

<鬼沢委員>

家電のお店であり、市が小型家電の回収を開始するに当たっては、店舗でも積極的に回収をしていただきたいと思います。

緑化が0.7%ありますが、家電製品は省エネ家電が増えている中でそういう製品を扱うお店であることもあり、敷地内の緑化が無理であれば屋上緑化や壁面緑化も考えられます。必ずしも敷地内でなくても緑化はできるので、今後はそういうことも検討していただきたいと思います。

<池邊委員>

正にそのことを事前説明時に申し上げたところですが、計画地は、周辺に市役所、

文化センター、図書館、中央公園、病院、高校、大学という施設に囲まれた中央にあり、周りも一部中高層で全体が住居地域になっているので、いわゆるロードサイドに出店するヤマダ電機さんとは違った形のお店として考えて頂きたい。

イトーヨーカドーと計画地と駐車場（第一種住居地域）に挟まれたところが都市広場として位置付けられているので、都市広場の周辺も含めて壁面緑化を検討いただきたい。特に1階が駐車場で、2・3階が店舗ということなので、景観上市役所からも小学校からも文化センター・図書館からもヤマダ電機さんの建物の2・3階の壁面がよく見えると思うので、その辺を配慮していただきたい。そのことを通じ、ヤマダ電機さんの社会貢献・地域貢献・CSRにも謳えるような、四街道にできたヤマダ電機はちょっと違うね、と言われるようなものを目指していただきたい。都市中心部型の電化製品店のモデルとしていただければと思います。

街並みづくりについて、清涼感と清潔感と計画書にあります。いつもの赤と黄色がそうと言えるのか、というのがあります。

<懸田会長> 今回の件は、ぜひお伝えいただけるようにお願いします。

<事務局> 伝えます。

<懸田会長>

他に意見が無いようですので、本案件に対する県の意見案「意見なし」について、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> はい、ではそのように決定します。

○ 議題（2）については、次のとおりであった。

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111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21分閉会

平成26年 月 日

議事録署名人 _____ 印

議事録署名人 _____ 印