

第147回千葉県大規模小売店舗立地審議会

1 日 時：令和2年9月10日（木）午後2時から午後4時20分まで

2 場 所：ホテルプラザ菜の花 3階 菜の花1・2会議室

3 出席者：千葉県大規模小売店舗立地審議会委員

懸田委員（書面）、河井委員、朝倉委員、小早川委員、土屋委員、今関委員、
尾形委員（書面）、山崎委員

<事務局>

商工労働部経営支援課

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30条の規定により、懸田委員が会長に、土屋委員が副会長に選任された。

（3）県行政組織条例第30条及び第32条第1項の規定により、土屋副会長が議長代理となった。

（4）議事録署名人選出（議長代理が河井委員と今関委員の2名を指名した。）

（5）審議案件概略説明

<事務局>

本日の審議案件は、柏市のアクロスプラザ柏大山台、流山市の流山おおたかの森S・CA3街区、佐倉市の（仮称）ベルク佐倉志津店、君津市の（仮称）クリエイトエス・ディー君津壱師店の新設4件となります。

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 アクロスプラザ柏大山台（柏市）】

<土屋副会長>

最初に、審議案件1のアクロスプラザ柏大山台に係る大和情報サービス株式会社ほか1者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)

<土屋副会長>

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。

<土屋副会長>

無いようであれば私から質問させていただく。

まず、店舗の周辺道路を通学路に指定している学校の位置を図面で示してほしい。

<事務局>

(中学校の位置を図面で示し説明)

<土屋副会長>

今回開業するのは、A棟、B棟、C棟、D棟、E棟の5店舗ということで良いか。ヤマダ電機は既に開業しているのか。

<事務局>

そのとおりです。

<土屋副会長>

隔地駐車場となるところはC、D、E棟の店舗になるところにあるが、ヤマダ電機及び増床するC、D、E棟の駐車台数はきちんと確保されていて、ダブルカウントではないということの良いか。

<事務局>

それぞれで必要駐車台数が確保されています。

<土屋副会長>

隔地駐車場に入る方法だが、想定とは別に現実に入る方法としては、計画地北側からの車両は国道16号側から入れるということの良いか。

<事務局>

そのように入ることも可能です。

<土屋副会長>

交差点の写真を省略したと思うので、交差点1から5までの写真を見せてほしい。

<事務局>

(交差点1から5までの写真をスクリーンに投影)

<土屋副会長>

北西からの来店客は、No2 交差点を左折することは想定していないと思うが、それはなぜか。

<事務局>

計画地北側の市道及び No1 交差点に負荷がかかりすぎないように、分散させるためだと思います。

<土屋副会長>

住民意見に対する設置者の回答で、住宅側へ迷い込まないようにという話があったのは、どの道路のことか。

<事務局>

計画地西側にある道路です。

<土屋副会長>

今年の初めまでこの計画地でケーヨーデイツーが営業していたとのことだが、周辺で問題が発生していたという報告は受けていないか。

<事務局>

特段、聞いておりません。

<土屋副会長>

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、小早川委員からお願いします。

<小早川委員>

モラージュ 柏やヤマダ電機、さらに近隣にイオンタウンがあるなど、周辺にかなり大規模小売店舗が集積しており、計画地東側の市道への負担が大きくなるか心配である。

出入口がかなり市道側に設置されるので、予測上、交差点処理は可能となっているが、市

道に負担が掛かるようであれば、開店後に状況を確認して、危険な錯綜が発生していないか、車の輻輳により渋滞が発生していないかということを注視し、何かあれば周辺の店舗と協力して、交通管理者と協議するなど対策を考えていただきたい。

このような商業集積が起きた場合、周辺交通の取り回しをどうするかということを本当はエリア全体で考えなければならないと思うが、大店立地法ではそれぞれで処理することしかできないので、今回の案件としてはこれで良いと思う。

出口7については、信号が青になれば左折の車はきちんと流れると思われるのでさほど影響はないと思うが、県警の指摘のとおり必ず右折で出ないようにしていただきたい。

土屋副会長から指摘があった経路については、誘導経路どおりになるよう、誘導板や案内板を出していただきたい。

<土屋福会長>

騒音について、朝倉委員からお願いします。

<朝倉委員>

全ての評価点で等価騒音レベルは基準値を下回っており、問題がないと思う。

来客車両に由来する夜間の走行音については、住居側では基準値を満たしているものの、1点だけ若干ではあるが予測値が基準値を超過している。

しかし、現況が23時台で51dB、予測値はこれを下回るとされている。現況よりは予測値の方が低下するということなので、影響は軽微であると思われるが、夜間の車両音、突発音は住民の夜間の睡眠への負荷が増すことにつながるので、営業開始後も引き続き周辺の夜間の音環境の保全に留意して営業してもらいたい。他の点では特段問題はない。

<土屋副会長>

廃棄物・リサイクルについて、尾形委員からの書面意見をお願いします。

<事務局>

尾形委員からは、「食品リサイクル法対応に関して、何を対象にし、何をリサイクルするのか、具体的に記述してください。

商品搬入時の取組として、リターナブルコンテナ等の利用も検討していただきたい。

処分業者が決まり次第記入ください。」との御意見をいただいています。

<土屋副会長>

街並みづくりについて、山崎委員からお願いします。

<山崎委員>

緑地の平面図を見たところ、悲しくなるような緑化が予定されている。A棟とB棟の間に

緑地が設定されているが、こちら側には一切窓がないので、誰も見ない緑地になっている。

それなのに、ハナミズキなどの木を結構植えている。緑化の面積及び本数を稼ぐためにそこに植栽しているという計画で、街並みにも景観にも配慮が見られない緑化になっている。

また、計画地東側は高麗芝しか植えられておらず、効果的な緑地のデザインがされていない。

したがって、街並みや景観に対して配慮がされてないと言われても仕方がないと思う。もっと積極的に植物を見せて生かすというデザインを考えていただきたい。

<土屋副会長>

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、「特に、交通対策については開店後も状況把握に努め、危険な事象が確認された場合には、関係機関と協議の上、出入口の集約等を検討してください。」という付記事項をすることを前提に、「妥当である」としてよろしいでしょうか。

<各委員>

異議なし。

<土屋副会長>

それでは、そのように決定いたします。

【審議案件2 流山おおたかの森S・C A3街区（流山市）】

<土屋副会長>

次に、審議案件2の流山おおたかの森S・C A3街区に係る東神開発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）

<土屋副会長>

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。

<土屋副会長>

何もないようでしたら私から質問させていただく。

小売業者が未定ということだがいつ頃決まるのか。

<事務局>

審議会の前にも確認しましたが、来年の春にオープン予定なので小売業者及びその数について未定ということです。10月以降に行うとされているプレスリリースで明らかになってくると思われます。

<土屋副会長>

食品や衣料品といった業種についても同様か。

<事務局>

そのとおりです。

<土屋副会長>

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、小早川委員からお願いします。

<小早川委員>

駐車場に関してはしっかりアプローチも取られているし、交差点の需要率もそれほど大きい値になっていないので、特に問題はないと思う。

歩行者と自動車の動線もしっかり切り分けられており、特に私から申し上げることはないかと思う。

<土屋副会長>

騒音について、朝倉委員からお願いします。

<朝倉委員>

等価騒音レベルについては基準値を満たしているので問題ない。北西の住宅が今回の敷地とアネックス館に囲まれているので、音環境的にどうかというのはあったが、予測値を見る限りは、夜間最大でも住居側で基準を満たしているので問題ないと思う。

<土屋副会長>

廃棄物・リサイクルについて、尾形委員からの書面意見をお願いします。

<事務局>

尾形委員からは「廃棄物の減量、リサイクル化に適切に取り組んでいると思う。もし可能であれば、生ごみ等のリサイクルについても検討すると、より良くなると思う。」との御意見をいただいています。

<土屋副会長>

こちらは設置者に伝えてください。

街並みづくりについて、山崎委員からお願いします。

<山崎委員>

パース図を見ると分かるが、デザイナーが入っており、段階的に植栽し、緑化されていて期待ができる。高層部にどんぐりやイチジクなどの果樹を入れているので、それらの落下による不具合、すなわち果実の落下により下を通過する人に衝撃を与えることがあると考えられるので、これらの管理をどうするのかという質問をしたところ適宜剪定を行うとの回答を得ている。

暴風雨など昨今の異常気象の中で、果樹が吹き飛んだ、落ちたということが結構あるので、私は設計する側だが、屋上階など高いところに果実ができるものを植栽する時には注意が必要。

また、環境に配慮した外壁の色ということで、今は資料では白になっているが、実際の色が分かればなお良かった。

<土屋副会長>

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。

<土屋副会長>

それでは、そのように決定いたします。

【審議案件3 （仮称）ベルク佐倉志津店（佐倉市）】

<土屋副会長>

次に、審議案件3の（仮称）ベルク佐倉志津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）

<土屋副会長>

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。

<各委員>

ありません。

<土屋副会長>

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、小早川委員からお願いします。

<小早川委員>

気になるのは、出入口1が踏切の直近なので、かなり良くない場所に設置していると思う。この出入口1を閉められないのかという質問をしたが、警察との協議で出入口を複数設けて分散させたいという回答だった。

それにしても出入口の場所があまりいい場所ではないので、ここは必ず左折の出庫に限ること。右折での入出庫はさせないでいただきたい。

できれば開店からしばらくの間、そして踏切が閉まっている時間などピークの時間帯は交通誘導員を配置し、混乱が起きないか見ていただきたい。

<土屋副会長>

私も同意見で、直近の踏切は閉まっていることも多いと思うが、左折出庫が出来ず、駐車場内に出庫待ちの渋滞ができる可能性がある。そうすると左折入庫にも支障が出るので、出庫待ちの車の待ちスペースを作るとか、出入口をもう少し左にずらすとか、可能な範囲で対応してほしい。また、交通誘導員の配置はぜひ行っていただきたい。

次に騒音について、朝倉委員からお願いします。

<朝倉委員>

昼間と夜の等価騒音レベル、夜間の定常音は問題がない。

来客車両の走行音に対する最大値で、市民プラザの周囲、図書館の周りなので、5db減ということで基準値が厳しいものになっているが、42 dBと2 dB超過している。

走行車両が12台と少ないということなので、低走行音走行を徹底するとの設置者からの回答があったがこれについては、きちんと守るように。夜間でもあるため、一つでも突発音があれば周辺住民への影響があるので、営業開始後は励行していただくようお願いしたい。

<土屋副会長>

廃棄物・リサイクルについて、尾形委員からの書面意見をお願いします。

<事務局>

尾形委員からは、「食品リサイクル法に関する対応について、どのようにリサイクルするのか具体的に記述してください。処分業者が決まり次第記入ください。」との御意見をいただいています。

<土屋副会長>

街並みづくりについて、山崎委員からお願いします。

<山崎委員>

書類上、緑地の部分が緑で塗られているだけで内容がよく分からない。

周囲に緑地があつてきれいに緑地が出来ているように見受けられるが、線路側から見た時に建物の裏側や荷さばきなどの裏の部分が見えてしまっているところを、うまく緑地でカバーできるような空間を作っていただきたい。

<土屋副会長>

周辺道路が通学路に指定されているが非常に道路の幅員が狭いように見受けられる。また、荷さばき車両も南北両方の出入口から入ると、かなりごみごみしそうな感じなので、交通誘導員については、そのような観点からも当初は配置していただきたい。

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。

<土屋副会長>

それでは、そのように決定いたします。

【審議案件4 （仮称）クリエイトエス・ディー君津空師店（君津市）】

<土屋副会長>

次に、審議案件4の（仮称）クリエイトエス・ディー君津空師店に係る株式会社クリエイトエス・ディ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)

<土屋副会長>

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。

<山崎委員>

建物の立面図が、いただいた資料ではカラーではなかったので外壁は白色と理解していたが、外壁は薄茶色（ベージュ・ブラウン）にするということによいか。

<事務局>

そのように聞いています。

<土屋副会長>

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、小早川委員からお願いします。

<小早川委員>

来退店経路は基本的にはこれで良いと思う。

北側から来る人は、No 3 及び No 4 の交差点を通過せず、実際は君津中学校の脇の道路を抜けてくる人が一定数いるのではないか。その点が気になるので、計画された経路を通るよう周知を徹底していただきたい。

<土屋副会長>

騒音について、朝倉委員からお願いします。

<朝倉委員>

昼間の等価騒音レベルと夜間の最大値ともに全ての評価点で基準を満たしており、問題がないと思う。

隣に中学校があるが、その直近の評価点でも 54 dB ということで、基準値 55 dB を満たしているので、学校周辺の音環境保全にも問題がないと思う。

<土屋副会長>

廃棄物・リサイクルについて、尾形委員からの書面意見をお願いします。

<事務局>

尾形委員からは、「概ね適切に計画されていると思います。法令への対応について、食品

リサイクル法に対応する食品の取扱いがないと記述されているのですが、廃棄物リサイクル処理計画では生ごみ等のリサイクル率 95%と記述されています。何を対象とし、回収されるのか、記述をお願いします。また、処分業者が決まり次第、記入ください。」とのご意見をいただいております。

<土屋副会長>

この「処分業者が決まり次第ご記入ください」というのが尾形委員からよく出る話であるが、届出提出の段階ではなかなか決まっていないものなのか。

<事務局>

特に新設の店舗になると、届出時には処分業者が決まっていないところが多いと聞いています。

前に同じような業態の店舗があつて、設置者が変わらずに建替えをする際には、同じ処分業者に引き継がれることもあるようです。

<土屋副会長>

街並みづくりについて、山崎委員からお願いします。

<山崎委員>

先ほど確認した建物の色が少しベージュ系になっているので、今までの病院のように白いクリエイトの建物よりは、建物自身の街並みへの調和は少し出てきたように思う。

審査会で提示されることはほとんどないが、駐車場が接道側の前面にあるということは、その部分にフェンスを設けるはずだが、今までのクリエイトの例だとグリットフェンスが使われている。今回、建物の色をブラウン系にしたので、街の中で一番目立たないものとして色彩の専門家が推奨しているダークブラウンのような色合いでフェンスを考えていただけると建物と調和するのではないかと思うので提案したい。

<土屋副会長>

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。

<土屋副会長>

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

配付資料（届出状況一覧）の補足説明を行った。

6 閉 会：午後４時２０分閉会