

第95回茨城県大規模小売店舗立地審議会 議事要旨

- 1 日 時 平成28年3月24日(木) 14:30~17:15
- 2 場 所 県福祉相談センター 会議室1
- 3 出席委員 矢野委員長, 国松副委員長, 亀田委員, 林委員, 水野委員
事務局 沼尻参事 他

4 議事要旨

大規模小売店舗の届出に対する意見について

(1) (仮称) カワチ薬品千波店 (新設)

- ・ 副委員長
店舗南側の従業員駐車場では騒音予測を行っていないのですか。
- ・ 事務局
来客用駐車場のみを騒音予測することとしています。
(従業員用駐車場は常時出入りすることを想定していないので、騒音予測は行っていません。)
- ・ 副委員長
騒音予測をする際に、対象ではないにしても影響がありそうなところは追加して予測することも検討してもよいかと思います。
- ・ 事務局
店舗計画では設備機器を道路側にまとめる等、近隣住民に配慮したものとなっています。
- ・ 副委員長
建設予定地はもともと何があったのでしょうか。
- ・ 事務局
竹やぶです。
- ・ 副委員長
建設工事における杭打ちなどの際に、地盤からの騒音・振動等の心配はないのでしょうか。
- ・ 事務局
案件によっては、工事の音や粉塵について意見が出される場合がありますが、この案件については、そのような意見は無いようです。設置者に注意していただけるよう伝えます。(3/24連絡)
- ・ 委員
店舗近隣には高校があり、学生が店舗前の道路を利用することが考えられるので、出庫車両に対する注意喚起をお願いしたいです。
- ・ 事務局
出口部分に「止まれ」の路面標示を行うとともに、駐車場案内看板の側面に「左右確認」「歩行者注意」を標示し、運転者への注意喚起を行い、道路を通行する歩行者・自転車との事故防止に努めるとのことです。
- ・ 副委員長
道路の歩行者等が荷さばき施設の出入口を分かるようにしたほうがよいと思います。
- ・ 事務局
設置者に対応を検討するよう伝えます。(出入口部に案内看板を設置します。3/28確認)

- ・ 副委員長
計画的な搬入がピーク時で3台とあるのですが、その内訳を教えてください。
- ・ 事務局
3台の内訳はいずれも2t車1台、4t車2台です。
- ・ 副委員長
道路沿いの緑地計画について教えてください。
- ・ 事務局
低木を植栽する計画です。
- ・ 副委員長
店舗周辺はフェンスで囲む計画ですが、具体的にどのようなものを設置するのでしょうか。歩行者等を確認できるような見通しのよいものを設置してほしいです。
- ・ 事務局
店舗や道路の状況が確認できるよう、視認性を確保したフェンスを設置する旨、設置者に伝えま
す。(県道沿いにはフェンスではなく、ガードパイプを設置します。3/28確認)
- ・ 副委員長
いろいろ意見をいただきましたが、当該店舗の新設届出については、市町村意見、指針等を勘案
した結果、周辺地域の生活環境の保持の見地からの意見は特になし、として答申してよろしいで
しょうか。
- ・ 全委員
異議なし。
- ・ 副委員長
そのように答申させていただきます。

(2) (仮称) ドン・キホーテ日立店 (新設)

- ・ 委員
ドン・キホーテは指定薬品類や有害器具等を販売しているのですか。
- ・ 事務局
確認します。(販売はしません。3/28確認)
- ・ 委員
指定薬品や有害器具とはどのようなものを指すのですか。
- ・ 事務局
シンナーやバタフライナイフ等を条例で指定しています。
- ・ 委員長
ドン・キホーテは茨城県内に何店舗出店しているのですか。
- ・ 事務局
6店舗程度だと思います。(昨年11月に神栖店がオープンし7店舗。)

- ・ 委員長
計画地の南側に遮音壁を設置する計画ですが、住居が立地しているのですか。
- ・ 事務局
住居兼事業所が立地しています。
- ・ 委員
遮音壁の高さが2.5mですが、住居は二階建てになっています。効果はあるのでしょうか。
- ・ 事務局
住居部分については4.2mの高さでの予測を行った上で基準をクリアしています。
- ・ 委員長
車両台数は昼間と夜間の割合はどのように計算しているのですか。
- ・ 事務局
指針で求めた日來台数を昼間(6時～22時)と夜間(22時～6時)の比率で案分しています。
- ・ 委員長
ドン・キホーテは夜間の台数が多いように感じますが、案分しているのであれば十分そうですね。
- ・ 委員
計画地北側から来店する車両はUターンする経路になりますが、どのような状況が予測されますか。
- ・ 事務局
ピーク1時間あたり約120台が北側から来店するものと予測されます。毎分2台の予測であり、現状渋滞の可能性は低いものと思われます。
- ・ 委員
出入口での渋滞はなさそうですが、合流待ちの車は滞留しませんか。
- ・ 事務局
すぐ南側の信号が赤になればスムーズに流れますし、信号とは関係なく、間隙を縫うことも可能です。
- ・ 委員
右折の合流待ちで渋滞になることもあるように思うのですが。
- ・ 事務局
直進車とは別に右折専用レーンがあり、そこで滞留できるようになっています。
- ・ 委員
この道路は南北に直進する車が多く、右折車の渋滞はあまり心配ないように思います。
- ・ 委員
出入口のすぐ北に信号があるようです。ここで信号待ちが生じた場合、渋滞の心配があるのでしょうか。
- ・ 事務局
こちらの交差点についてはどのような予測や対応を想定しているのか確認します。(駐車場内に滞留スペースを設けるとともに、オープン時及び繁忙時に交通整理員を配置します。状況を見て適

宜対応を検討します。3/28確認)

- 委員
出入口の前に幅のある歩道があります。車両と歩行者双方に対しての注意喚起はされるのでしょうか。
- 事務局
意見への対応にあるように、一時停止の標示等の注意喚起を行うそうです。より具体的な標示等が可能か確認します。(一時停止の路面標示を行います。オープン時及び繁忙時に交通整理員を配置し、注意喚起を行います。3/28確認)
- 委員長
交通関係の確認や24時間営業に対する青少年への配慮等は指導願います。
- 委員
駐車場内に防犯カメラを設置しない計画の用ですが、場内での事件・事故の危険もありますので、設置を検討してほしいと思います。店舗にとってもよいのではないのでしょうか。
- 事務局
場内の見回りを行うとのことですが、そういった懸念を伝えた上で、対応を検討するよう伝えます。(駐車場内に防犯カメラを向ける計画はないが、従業員による見回りを徹底します。3/28確認)
- 委員
店舗出入口に設置するカメラを、駐車場側へ向けられるようなものにすることも可能だと思います。
- 委員長
いろいろ意見をいただきましたが、当該店舗の新設届出については、市町村意見、指針等を勘案した結果、周辺地域の生活環境の保持の見地からの意見は特になし、として答申してよろしいでしょうか。
- 全委員
異議なし。
- 委員長
そのように答申させていただきます。

(3) (仮称) ライフガーデン神栖複合商業施設計画 (新設)

- 委員長
第二種住居地域に大規模集客施設が立地することについて、都市計画課は認めているのですか。
- 事務局
大店立地法上は、機能が一体であるため一つの建物とみなしていますが、開発(建築)上は、開発道路を設けることによって、別々の開発として認められているようです。また、本案件は県鹿行県民センター建築指導課の指導のもとに進められています。
- 委員長
第二種住居地域に1万㎡超の大規模集客施設を建てようとする都市計画法に抵触するからといって、道路を通して都市計画法をクリアするなど、それで良いのでしょうか。

- ・ 委員
県民センターの建築指導課と都市計画課はどのような関係にあるのですか。
- ・ 事務局
建築指導課は、都市計画法に基づく開発行為の規制・許可等を行っている部署であり、都市計画課は、主に都市計画を担当していると思われます。
- ・ 委員
この土地は、県の所有ですか、それとも市の所有ですか。
- ・ 事務局
この土地の所有者は、80名程度の個人・市の所有であると聞いています。
- ・ 委員長
大規模集客施設を立地させたいのなら、用途地域を変えるべきではないでしょうか。
- ・ 委員
用途地域を変えるには時間がかかるのでしょうか。
- ・ 事務局
はい、そう思われます。
- ・ 委員長
この件については、大店立地法上の問題外ではありますが。
- ・ 委員
その道路は、店舗が作って提供するということですか。
- ・ 事務局
市に移管するとは聞いておりませんので、設置者が管理すると思われます。
- ・ 委員
計画地の西側の市道は、端に白線で歩道があるので8メートル道路でしょうか。
- ・ 事務局
はい、そのように思われます。西側の敷地の長さは540メートル程度あります。
- ・ 委員
店舗から出る車は、止まれで一旦停止して出るのだと思いますが、その道路は直線なので、スピードを出した車が通ると危険ですね。
- ・ 事務局
計画地は、道路に比べて1メートル余高いため、歩行者用通路には、階段やスロープが設けられる計画となっています。また、自動車の出入口は6%程度の傾斜となっていますが、一旦止まって出庫する形態になっています。
- ・ 委員
テナントは埋まってきているのでしょうか。
- ・ 事務局
届出時は、3店舗が未定となっていました。雑貨店・靴店・メガネ店ともに決まっていると聞いています。

- ・ 委員長
 東側の道路は、どのようになっているのですか。
- ・ 事務局
 計画地南側の市道との交差点付近は、車が行き違いできる広さがありますが、先に進むと狭くなっているため、来店客はこの道路を使用しない計画とし、搬出入車両専用出入口を3箇所計画しています。将来、この道路の拡幅計画もあるようですので、拡幅されれば、変更届出を行った上で、来客用出入口を設けることも可能と思われます。
- ・ 委員長
 東側の駐車場④、⑤へは、どのように入るのですか。
- ・ 事務局
 駐車場④、⑤へは、出入口5から入り、店舗間の道路を通過して、左右に入る計画です。また、出入口8は駐車場④の西側の入口になっています。
- ・ 委員長
 東側には住宅が建っているため搬出入車両専用出入口としていますが、来客車両も出入りしてしまうのではないですか。
- ・ 事務局
 搬出入車両専用出入口として運用するに当たっては、「搬出入専用出入口」の標示看板の中に、「歩行者に注意」とトラックのイラストも標示しており、搬出入車両専用の出入口であることを分かりやすく示しています。
- ・ 委員
 駐車場がこれだけ広いことから、アスファルトは浸透性のあるものを使用するのですか。
- ・ 事務局
 雨水等の処理については、地下に貯留槽を3箇所設置する計画であり、アスファルト舗装部へ雨水を表面貯留した後、地下の貯留槽へ流す計画です。
 また、駐車場が広いということでは、来客車両の速度を抑えるために、止まれの標示に加え、イメージランプ又はランプを設置するほか、防犯対策として、夜遅くまで利用する駐車場②及び同じ敷地の建物の裏にあたる駐車場④に、5台程度の防犯カメラを設置する計画です。
- ・ 委員
 都市計画課からの意見について、「第二種住居地域に適合する場合は、その旨が分かるように届出内容を補足する必要があるのではないか。」とありますが、補足したのでしょうか。
- ・ 事務局
 届出書について補足はしていませんが、意見への回答の際に、開発許可を得る際に提出した図面等を添付しています。
- ・ 委員長
 いろいろ意見をいただきましたが、当該店舗の新設届出については、市町村意見、指針等を勘案した結果、周辺地域の生活環境の保持の見地からの意見は特になし、として答申してよろしいでしょうか。
- ・ 全委員
 異議なし。

- ・ 委員長
そのように答申させていただきます。

(4) (仮称) テックランドNew神栖店 (新設)

- ・ 委員
騒音の再予測地点が直近住居でない地点で予測しているのはなぜでしょうか。
- ・ 事務局
直近の住居であっても、途中に建物の壁等があるため回折減衰が見込まれ、騒音レベルが減少する場合は、直近の住居ではなく騒音レベルが最も高くなる住居で再予測を行っているためです。
- ・ 委員長
いろいろ意見をいただきましたが、当該店舗の新設届出については、市町村意見、指針等を勘案した結果、周辺地域の生活環境の保持の見地からの意見は特になし、として答申してよろしいでしょうか。
- ・ 全委員
異議なし。
- ・ 委員長
そのように答申させていただきます。