

## 第 89 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 27 年 3 月 6 日 (金) 13:30~15:00
- 2 場 所 自治研修所 702 会議室
- 3 出席委員 矢野委員長, 国松副委員長, 林委員, 水野委員, 矢口委員, 若柳委員  
事務局 平塚主査 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) 松代ショッピングセンター (新設)

##### ・ 委員

国道 408 号線を南から来店する車両について, 入口 1 は右左折入庫が可能なので, 保健所前交差点を右折して入口 1 から右折入庫するという経路を取るのではないのでしょうか。

##### ・ 事務局

保健所前交差点を右折する経路では右折入庫になってしまうため, なるべく左折入庫を促したいということで, この経路を周知したいと考えていると思われま

##### ・ 委員

保健所前交差点を右折する経路の方が距離的にも短く, 左折入庫で誘導しようと思ってもそのようにはならないのではないのでしょうか。

誘導経路を変えるとすると, 右左折の計算が変わってくるのでしょうか。

##### ・ 事務局

保健所前交差点を通過する車両台数が増加することになりますが, 現在の予測値 (開店後の交差点需要率 0.323) に余裕がありますので, C 方面からの車両 4 台を保健所前交差点に誘導したとしても滞留が長くなるということはないと思われま

##### ・ 委員

E-1 入口がある市道は, そんなに広い道路ではないですね。そこで待ちができるのと, 交通の混雑に影響がでるので

##### ・ 事務局

元の店舗も営業時間は同じなので, その状況から見て, なるべく左折入庫で誘導したいと考えていると思われま

##### ・ 委員

E-1 入口がある市道は, そんなに交通量は多くないですね。

##### ・ 委員

E-1 入口から国道 408 号線の信号まで, それほど長い距離があるとは言えないですね。

##### ・ 委員

信号から E-1 入口の間に保健所があるので, 結構, 距離はありそうです。(約 130m)

##### ・ 委員

誘導をきちんと周知して, なるべく予測上の経路を通るようにしてください。

##### ・ 事務局

分かりました。(A 方面からの来店車両が右折入庫となるため, 安全を見て左折入庫の誘導としました。届出経路については, 掲示等により周知を行います。3/12 確認)

- ・ 委員  
以前、スーパーヤマウチがあったところですが、そのときも今回のような駐車場の配置だったと思うのですが、このワンウェイ（E-1 入口専用）というのも同じでしたか。
- ・ 事務局  
はいそうです。
- ・ 委員  
この駐車場の南に、第 2 駐車場という案内がありました。
- ・ 事務局  
店舗の駐車場ではありませんが、交流センター等の利用者が使用する駐車場になっています。
- ・ 委員  
以前からここに来ている方は、この駐車場の入り方（E-1 入口専用）と出方（E-2 出口専用）が、身についている感じですか。
- ・ 事務局  
はい、そのようです。
- ・ 委員  
店舗西側の 6 m 道路はもっと南まで抜けていると思うのですが、配置図では消えているようです。先程の騒音の図面（騒音発生源位置図（図面 No.2））では、幼稚園と集合住宅が一緒になっていて道路が消えています。20 年以上前から南まで抜けているのに、なぜ 6 m 道路が図面から消えたのでしょうか。
- ・ 事務局  
気付かずにすみませんでした。
- ・ 委員  
実際は 6 m 道路が南へ伸びているとなると、集合住宅の位置は西へずれるのではないのでしょうか。
- ・ 委員  
そうすると、集合住宅の騒音の測定位置がずれる可能性がありますね。
- ・ 事務局  
集合住宅は西にずれますので、現在よりは遠くなると思われます。
- ・ 委員  
騒音予測地点位置図（図面 No.1）は正しいですね。
- ・ 事務局  
今後のためにも、配置図と騒音発生源位置図については、正しいものを提出いただくようにしたいと思います。（修正した配置図と騒音発生源位置図を提出。修正により  $a^{\text{w}}-11$  (41.6dB→40.8dB)、 $a^{\text{w}}-23$  (39.0dB→38.6dB) の騒音値は若干小さくなります。3 / 1 2 確認)
- ・ 委員  
荷さばき車両専用の入口・出口がありますが、その間は、車道側とフェンスか何かで区切られるのですか。
- ・ 事務局  
フェンスになるか、コンクリートのようなものになるかは不明ですが、仕切りは作られると思います。

ます。(入口・出口間はコンクリートブロック(高さ20~30cm)で区切ります。3/12確認)

・事務局

図面には反映されておきませんが、その後のやり取りにおいて、荷さばき車両専用出口と来客駐車場入口(E-1)の間に、1.5m幅の歩行者・自転車専用通路を設けていただけることになり、荷さばきスペース側の通路横には鎖つきバリカーを設置し、荷さばき施設との分離を明確に行うこととしております。

・委員

昔は、店舗が大きくなかったので、ペDESTリアンデッキからすぐにスーパーに入れたのですが。

・事務局

今回の計画では、南東角のみではありますが、ここから店舗に入れます。

・事務局

手代木南小学校の通学路は、計画地南側と東側のペDESTリアンデッキを通過して信号を横断しますので、店舗の入口・出口前は通らないことになっています。

手代木中学校は特に通学路は設けていませんが、計画地北側・西側市道を利用する生徒が30名程度おりますので、通学時間帯は、従業員等による巡回により安全確保に努めるとのことです。

・委員

今回は、店舗の建て替えだけで、常陽銀行が入った建物はいじらないということですか。

・事務局

はいそうです。常陽銀行側の計画地の東端には従業員用の駐車場が整備される予定です。

・委員

なぜ、東側の敷地を計画地に入れたのでしょうか。現実的には、郵便局で駐車台数1台なんて考えられないですからね。駐車台数には余裕がありますから大丈夫だとは思いますが。

・委員

敷地的に離すべきではないのでしょうか。

・事務局

一体としているのは、設置者が双方の土地・建物を管理しているということもあるかと思えます。

・委員

バス乗り場がありますが、パークアンドライドのような利用者はいるのですか。

・事務局

この停留場は、市内を巡回するバスのもので、自転車で来る方が多いと思われます。

・委員

そういうことであれば、店舗が歩行者専用道路に面して、公的施設と一体型で整備しているということは評価できますが、全体の街区の中の駐車場として考えた方が本当は良いのではないかと考えれば、大丈夫かと気にはなります。

・委員

店舗駐車場と第2駐車場(交流センター等駐車場)で一体的にカバーするという認識がありました。

・委員

「事業系一般廃棄物減量化等計画書の提出」とは、つくば市が独自でやっているものですか。

- ・ 事務局  
つくば市が指導要領を定めて実施しているものです。
- ・ 委員  
他の市では、同様のことは実施していないのですか。
- ・ 事務局  
他の市町村の意見からは、同様の指導が行われているかは不明です。
- ・ 委員  
つくば市の指導が有効に機能しているのであれば、他の市に普及されるのも良いのではないのでしょうか。
- ・ 事務局  
つくば市に確認したいと思います。(市のクリーンセンターを介さずにリサイクルしている資源量は把握できますが、減量化は引き続き課題でもあります。3/16確認)  
※県内で実施しているのはつくば市のみ。水戸市は以前実施していたが、現在は求めている。
- ・ 委員  
つくば市の意見に「土壌汚染対策法第4条1項に係る届出が必要となる可能性が高いことから」とありますが、これはどういうことですか。
- ・ 委員  
3,000 m<sup>2</sup>以上の土壌に動きがある場合は土質を届出なさいというもので、届出店舗面積が 2,029 m<sup>2</sup>ですので、駐車場の土を入れかえない場合は該当しないと思われます。担当課と協議して届出不要かどうか確認するようにというものと思われます。
- ・ 事務局  
駐車場は、白線の引き直しはあるかと思われますが、土壌はいじらずに現状のまま使用すると思われます。
- ・ 委員  
店舗建物は、ペDESTリアンウェイに背中を向けていますので、ここが壁になってしまうと思われます。夜間の住民の安全性のための工夫をお願いできればと思います。
- ・ 事務局  
届出書に「建物壁面に防犯灯を設置する」とありますので、どこに設置するのか確認いたします。(ペDESTリアンウェイ側(東側)壁面には10個程度、北側壁面には4個の設置を予定しています。3/12確認)
- ・ 委員  
設置者の講じる騒音対策について、「来店客に対するクラクションやアイドリング禁止の働きかけ」とありますが、他の案件では「看板を設置する」とあります。この働きかけとはどのようなことですか。
- ・ 事務局  
設置者に確認しましたところ、「駐車場入口に『歩行者注意、徐行、駐車中はエンジン停止』を記した看板を設置する」との回答をいただいております。
- ・ 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。

(2) (仮称) C 5 6 街区複合計画 (新設)

- ・ 委員  
図面によると、店舗裏側は第一種低層住居専用地域です。店舗裏側の道路はまだ整備されていないとのことですが、今後道路が整備され、住居が建つのですか。
- ・ 事務局  
将来的には建つと思われま。現地調査をした際は、東側の土地には宅地造成工事中の看板がありました。北側や西側の土地は、特に工事の様子はありませんでした。
- ・ 委員  
夜間の騒音レベルの最大値は、f ‘地点で、48.6 dBです。今後住居が出来れば、その住居の地点で規制基準値を超過する可能性があります。
- ・ 事務局  
自動車の音であれば夜間制限エリアを拡大したり、設備の音であれば稼動時間を短くするなど、対策は考えられます。住居が建った際には、適切な対応をするよう改めて設置者に伝えます。
- ・ 委員  
21時以降夜間利用制限をする駐車場エリアは、細長く、幅員が狭いように見えます。利用しづらくありませんか。
- ・ 事務局  
当該エリアは、従業員用駐車場です。来客の利用は少ないと考えられます。
- ・ 委員  
従業員であれば、速度制限等を徹底すれば守ってくれるでしょう。
- ・ 事務局  
ただ、来客車両も通る場所ではありますので、徐行看板の設置などの検討を依頼します。
- ・ 委員  
または、時速20km又は時速10kmといった路面表示があった方がいいと思います。計画では、そのような表示はないのですか。
- ・ 事務局  
看板等も含めて、そのような表示の計画はないようです。いずれにしても、対策を依頼します。(徐行等の看板設置を検討すること。3/18確認)
- ・ 委員  
左側のガソリンスタンドとコンビニとの境界は、ネットフェンスで仕切られているのですか。
- ・ 事務局

そうです。

- 委員  
店舗裏側に道路ができれば、距離が離れる分、騒音は緩和されるかもしれません。その道路ができた時、出入口を新たに設置する計画はありますか。
- 事務局  
特にそのような計画は聞いておりません。
- 委員  
飲食店は入っていますか。
- 事務局  
最も北の棟が飲食店で、特に敷地を区切るわけではありませんので一体の店舗です。
- 委員  
その飲食店にはドライブスルーがあります。注文場所は道路側で、商品の受け渡し場所が建物側になると思われます。注文場所のスペースは車1台分だけのようですので、もう一台待つと、出入口①にかかってくるかもしれません。
- 委員  
出入口①からの来台数予測値は、0台となっています。
- 事務局  
その記載は、来店車両が誘導経路を通る場合として計算されるものです。実際の見込みの台数ではありません。
- 委員  
ドライブスルーの脇のスペースはどうなっていますか。
- 事務局  
島になっている4台の駐車マスと、道路沿いに10台の駐車マスがあり、どちらも従業員用となっています。出入口①に滞留しないよう、駐車場で回遊して、ドライブスルーのレーンに並ぶことになるとされます。
- 委員  
来客のマナーに頼るしかないのかもしれませんが。(ドライブスルー用の待機スペースを2台分確保したとのこと。3/18確認)
- 委員  
「防災・防犯への協力」というつくば市の意見で、「災害発生時には、施設の安全を確認した上で、従業員を事業所内にとどまらせてください」とあります。この「災害」とは、何を想定していますか。
- 事務局  
基本的には地震を想定しているものと思われます。
- 委員  
単に災害というと、火災等も含まれてしまうので、意味が広がってしまいます。
- 事務局  
つくば市は、どの店舗に対しても同様の意見を提出しています。東日本大震災をイメージしてい

るものと思われませんが、次回以降は適切な表現にするよう依頼します。

- 委員  
事業所内にとどませるということについて、店舗の強度等にもよるので、建物から退避した方がいい場合もあるでしょう。防災マニュアルのようなものを事業者から提出させることはあるのですか。
- 事務局  
市町村によっては、作るように指導しているところもあるようです。
- 委員  
その場合、従業員の安全確保だけでなく、来客の安全確保や自治体への協力なども必要になるでしょう。
- 委員  
高齢者用や障害者用の駐車マスが少ないので、もう少しあった方が良いでしょう。
- 事務局  
計画では、身障者用は2台の予定です。増設できないか設置者に検討を依頼します。
- 委員  
ゲオの近くの身障者用駐車マスは、建物入口近くではなく、建物側面側にあります。もし増設するなら入口近くの方がいいでしょう。
- 事務局  
その点も、併せて検討を依頼します。(I区画付近に1台分増設したとのこと。3/18確認)
- 委員  
ゲオはどのような店舗ですか。
- 事務局  
今回の店舗は、レンタルビデオやゲーム等ではなく、「セカンドストリート」という服のリサイクル店になるそうです。
- 委員  
店舗裏側に計画されている道路との間は、スペースが空いているように思います。裏側における街並みづくりへの配慮はないのでしょうか。道路ができれば、殺風景になってしまいます。
- 事務局  
出入口①周辺の写真のとおり、裏側にはほとんどスペースはないようです
- 委員  
届出書の図面では、隣地境界線から3mあるように記載されています。
- 事務局  
設置者に確認いたします。いずれにしても、背面には緑地の計画はないようですので、スペースがあれば配慮を依頼します。(3m分は、1年後にURに引き渡し、URが施工するとのこと。3/18確認)
- 委員長  
地区計画で壁面後退させているようです。この場合、地区計画がどういう規定になっているかが関係するのでしょうか。つくば市は、確か地区計画が厳しいです。

- ・ 委員  
地区計画で緑地率が何パーセントと決められています。(当該計画地は地区計画において緑地率の定めはない。4/1つくば市確認) この店舗では、正面の道路沿いの緑地により、確保しているようです。店舗裏側には配慮されていないようです。
- ・ 委員  
店舗名称に「C 5 6 街区」と付いていますが、街区の名称の付け方はどのようになっていますか。
- ・ 委員  
アルファベットと数字で構成され、道路ができる予定ごとに、区画を分けているようです。
- ・ 委員  
市役所の周辺は換地事業が終了して、町名が付いており、「街区」はなくなっています。
- ・ 委員  
これからも多くできそうですね。コストコは何街区でしたか。
- ・ 事務局  
B 街区です。
- ・ 委員  
南には住宅地が多くあり、コストコに行く時の抜け道になったら困るという住民からの意見が、別案件でありました。
- ・ 委員  
実際は、そうはなっていないようです。
- ・ 委員  
出入口③から右折入庫するために待機車両がある場合、脇から後続車が追い抜くことはできますか。
- ・ 委員  
確認していませんが、計算上は、追い抜くことができなくても滞留しないという結果になっています。
- ・ 委員  
誘導経路としては、右折入庫ができる唯一の出入口ですので、集中するかもしれません。また、入庫についても、左折レーンと右折レーンに分けた方が親切だったと思います。計算上は問題ないようなので、右折しづらいと思われなければ良いのですが。
- ・ 委員  
出入口②の前のポールは、元々あったものですか。
- ・ 事務局  
そうです。
- ・ 委員  
交差点が近いからでしょう。
- ・ 委員  
信号のないその交差点に右折レーンがあると良かったです。出入口③については、今は問題ない



でしょうが、将来が気がかりです。

- 委員  
将来的には右折レーンを作ることになるかもしれません。(1車線道路のため、追い越しはできない。状況に応じて右折レーン等の対策を検討するとのこと。3/18確認)
- 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。