

平成30年度第1回四街道市商工開発促進審議会 会議録（要点筆記）

- 1 日時 平成30年11月19日（月）14:00～15:20
- 2 場所 四街道市役所新館5階第1会議室
- 3 出席者
 - 1) 委員（7名出席、1名欠席※成田節子委員）
高橋洋二委員（会長）、上田浩靖委員（副会長）、青木俊昭委員、
小島正一郎委員、吉川武臣委員、松山隼也委員、伊藤靖士委員
 - 2) 事務局
宇田俊哉環境経済部長、麻生裕文環境経済部次長、和田浩史産業振興課長、
産業振興課商工観光係：坂本紀久係長、日比野龍太主任主事
 - 3) 事業者（議案審議のみ出席）
株式会社新昭和：3名
株式会社ユニ設計：2名
21世紀商業開発株式会社：2名
- 4 議題
 - (1) 会議の運営方法について
 - (2) 大規模小売店舗立地法に係る届け出について
「(仮称)四街道市もねの里商業施設計画」
 - (3) その他
- 5 議事内容

司会(和田)	○開会 ・開会のあいさつ ・会議の出席者の確認 ・成田委員より欠席のご連絡があり、委員7名のご出席をいただいております、 参考資料1 四街道市商工開発促進審議会条例第9条第1項に規定する過半数に達しているため、会議成立の報告。
佐渡市長	○市長挨拶 ～佐渡市長よりあいさつ～
司会(和田)	○委員紹介 ・平成30年5月1日からの任期で、今年度初の審議会のため委員の紹介
司会(和田)	○職員紹介 ・部長以下、担当職員の紹介
司会(和田)	○会長及び副会長の選出 ・参考資料1 四街道市商工開発促進審議会条例第7条に基づき委員の互選により選出ため、会長が決まるまで市長が仮議長となる。

- 佐渡市長
- ・委員の中から、立候補または推薦等ご意見のある方はいるか
- 吉川委員
- ・これまでの実績や経験からも、前回までの会長「高橋委員」、副会長「上田委員」にもう一度お願いしてはいかがか。
- 佐渡市長
- ・「高橋委員」を会長に、「上田委員」を副会長に、推薦があったがいかがか。
～異議なし～
 - ・全員賛成のため、会長に「高橋委員」、副会長に「上田委員」を選出する。
- 高橋会長
上田副会長
- 会長挨拶
～高橋会長よりあいさつ～
～上田副会長よりあいさつ～
- 佐渡市長
- 諮問
～佐渡市長から高橋会長へ諮問～
※公務のため退室
- 司会(和田)
- 議題
・議事に入る前に、今回の議題にある物井地区出店予定の（仮称）四街道市もねの里商業施設計画の関係者7名の自己紹介
～関係者より自己紹介～
- 司会（和田）
- ・配布資料の確認
・事前送付分「大規模小売店舗届出書」「説明会実施状況報告書」、本日配布分「会議次第」「委員名簿」「事業者からの差替資料」「参考資料1 四街道市商工開発促進審議会条例」「参考資料2 大規模小売店舗を設置するものが配慮すべき事項に関する指針」「参考資料3 大規模小売店舗立地法にかかる届出書に関する関係各課からの意見及び事業者からの回答」計8点。
- 司会（和田）
- ・議長の選任
・四街道市商工開発促進審議会条例第7条第3項により、会長が議長となる旨規定されているため、高橋会長が議長となり会議進行。
- 高橋会長
- 議題
(1) 会議の運営方法について
・会議運営上の確認事項
・本会議内容について、会議録作成の関係上、ICレコーダーによる録音。
・会議録における発言者名は「審議会等の会議の公開に関する指針の解釈運用基準」の規定により原則明記するとなっているため明記で取り扱うこと。
・会議録への記載については、要点筆記となること。

高橋会長	以上3点の取り扱いを了承いただけるか。 ～全委員、了承～
高橋会長	<ul style="list-style-type: none"> ・会議録記名人の指名 <ul style="list-style-type: none"> ・青木俊昭委員・吉川武臣委員を指名 ～青木委員・吉川委員、了承～
高橋会長	<ul style="list-style-type: none"> ・傍聴者の有無 <ul style="list-style-type: none"> ・本審議会の会議については、原則公開となっているため、傍聴者がいれば入室許可するが、傍聴者の有無は。
事務局(日比野)	～室外確認したところ、傍聴者はいない旨報告～
高橋会長	<ul style="list-style-type: none"> ・会議途中で、傍聴者が来た場合には、随時入室してもらうこととする。
高橋会長	<p>(2) 大規模小売店舗立地法に係る届け出について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事務局から説明を求める。
事務局(坂本)	<ul style="list-style-type: none"> ・事務局より概要説明 ・「大規模小売店舗届出書」をもとに、概要説明。 <p>※補完資料として、届出書に添付されている各図面、参考資料2「大規模小売店舗を設置するものが配慮すべき事項に関する指針」を活用しながら説明。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「大規模小売店舗立地法に係る届出書に関する関係各課からの意見及び事業者からの回答」をもとに、概要説明。
小島委員	<p>《質問等》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・店舗棟については、荷さばき施設や廃棄物等の保管施設が、しっかりと設置されているが、飲食棟に関しては、図面上で2か所あるが、飲食棟にかかる荷さばきやごみの収集などはどのように考えているか。店舗への入り口2か所を利用するのか。また、搬入などは、駐車場を利用してキャスターなどを使って搬入するのか。
事務局(坂本)	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模小売店舗立地法における届け出は、あくまでも店舗等のみの届け出となる。飲食棟については、同時に計画されているため、図面上は掲載されているが、荷さばき施設や廃棄物等の保管施設までは表記されていない。
事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・飲食棟①については、E-1からの入り口からは高低差があるので、入ってすぐ横に車が入ることはなく、いったん駐車場に入ってから飲食棟①へ行くことになる。飲食棟②についても、E-2からの入り口からは同じように高低差があるので、入ってすぐ横に車が入ることはなく、駐車場に入ってから飲食棟②へ行くこととなる。飲食棟①②の場所については、図面上は敷地を広めにとって計画しているので、実際はもう少し小さくなって、飲食棟の前にも駐車スペースを確保できることとなる。

小島委員	・実際の面積はまだわからないか。
事業者	・まだわからない。
伊藤委員	・サービス棟について、学習塾と記載があるが、ほかに何が入るのか。
事業者	・学習塾も含め未定である。
伊藤委員	・駐車場は大丈夫か。
事業者	・サービス棟（学習塾とサービス施設）については、未定であるが、駐車場を広く利用するとは想定していないため、大丈夫と考える。
青木委員	・学習塾の規模はどのくらいか。
事業者	・まだ決まっていない。
青木委員	・実際に学習塾が始まって、塾の生徒さんが通うために自転車を利用することが考えられるが、図面№.4に表記されているB-2のすぐ横の駐輪場のスペース20台及び11台とあるが、塾生の数から考えるとオーバーフローして足りないように感じられる。
事業者	・サービス棟においても、図面上は広めに敷地をとって計画しているので、学習塾ができた場合は、サービス棟の敷地内に駐輪場スペースを設けることができると考えている。
青木委員	・保護者が送迎で来ることも想定しているか。
事業者	・店舗等の中には、スーパーも出店するので、買い物もしていただきながら送迎に来られることも想定している。
高橋会長	・サービス棟付近の入り口E-2には、歩行者用通路もあるので、歩行者と自転車の方が混在するので、その部分でもきちんと計画を作っていただきたい。
伊藤委員	・株式会社新昭和がインフラを作って、各店舗にそれぞれ入店していくということであると思うが、例えば、駐車場の管理の問題や警備員の配置、ごみ処理の仕方の指導など、どのように管理していくか。 各テナントの方々に対する決まり事などはどうしていくのか。 最終的な責任の所在はどこになるのか。
事業者	・建物の設置者が責任を負うこととなるので、株式会社新昭和となる。

- 松山委員
- ・騒音であったり、廃棄物の処理であったり、実際に問題が起こった場合に話を持っていくところは、どこになるのか。株式会社新昭和は、様々なところで実績があると思うので、実際どうされているのか。
- 事業者
- ・規約などを作成して、全体を取り締まる会社を選定して、その会社に管理してもらうこととなる。問題が起こった場合は、株式会社新昭和を含め、管理会社と協力し合って処理していくこととなる。
- 松山委員
- ・住民説明会の時に、管理会社のことは明記して説明したか。もし仮に問題が起きた時は、周辺住民の方はその管理会社に話をする事となるのか。
- 事業者
- ・そのとおり。管理会社が窓口となる。決まったテナントには、運営について12月から協議を始める予定である。
- 伊藤委員
- ・例えば、荷さばきの時間帯が大幅に変わった場合など、そのような時も管理会社が窓口となるのか。周辺住民目線から見ると、西側の下のほうにある大きなダクトがあると思うが、市の下水道とは違う新しい下水道を作って、そこに落とし込むような場合など、相談する窓口としては管理会社でいいのか。住民にとってはどこに話せばいいのかという問題は重要である。
- 事業者
- ・窓口としては、管理会社で受け付け、実務は管理会社が行うが、実際の責任は建物の設置者となるので、株式会社新昭和となる。
- 伊藤委員
- ・その内容は公表しているのか。
- 事業者
- ・管理会社を選定中であるため、決まり次第近隣自治会へ報告する。
- 高橋会長
- ・他地域で同様な計画を先行的に行っていると思うが、管理会社を設ける仕組みで行っているのか。
- 事業者
- ・そのとおり。
- 高橋会長
- ・そこでは、どのような問題が出ていて、どのように処理しているのか。
- 事業者
- ・一例として、トイレの詰まりなどのお客様からのお話があった時には、管理会社が対応している。また、繁忙期などに警備員を配置してその警備員の誘導に関する苦情等があった場合にも管理会社で対応している。最終的に管理会社から建物設置者である株式会社新昭和に報告としてあがってくる。
- 高橋会長
- ・委員の中で危惧しているのは、管理会社が管理していく中で、テナントにお店が出店して、様々な問題が発生した時に、管理会社がカバーしてくれ

るのか、また、今後、土地を売却して、もう管理会社は関係ありません、ということにならないか、ということである。
そういうことにならないように、定めや仕組みを考えているか。

事業者

- ・そのようなことがないように、きっちりとした管理会社を選定する。必ず管理会社が窓口となり、報告など株式会社新昭和にあげてもらい、解決していく。他地域でも同じように行っている。

上田副会長

- ・建物の所有者は、株式会社新昭和で、建物のテナントは、賃貸借契約になると思うが、この建物を売却して他の方の所有になるということはないか。

事業者

- ・株式会社新昭和の事業として、土地・建物を売却することもある。

上田副会長

- ・土地・建物を購入する投資家は、株式会社新昭和が最初に決めた、管理規約と管理の仕組みはすべて継承していくということによいか。

事業者

- ・それが条件となる。

上田副会長

- ・その管理規約が問題となるので、投資家に売却しても問題が生じないように、前もって作っていただきたい。

吉川委員

- ・営業時間 9 時から 0 時という届出であるが、飲食棟①②にファミリーレストランが入り、24 時間営業したいというテナント契約になった場合、この届出自体が変わってしまうのではないか。

事務局（坂本）

- ・飲食棟、サービス棟に関しては、大規模小売店舗立地法の規定外となるため、飲食棟、サービス棟の営業時間については示していない。

吉川委員

- ・騒音問題や渋滞問題についても同様か。

事務局（坂本）

- ・同様である。

高橋会長

- ・届出書の 18 ページの騒音関係であるが、a” - 7 地点の騒音レベルが基準値よりも高いが問題ないのか。

事業者

- ・環境騒音の基準値 40 - 50 の範囲に収まっているため、周辺地域への影響は低いと考える。

伊藤委員

- ・緑地の計画となっている場所は、今現在、すごく草が伸びているが、今後はどうしていくのか。せっかく緑地があるのであれば、つつじや桜などを植樹してはどうか。

事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・植樹する計画はない。ただし、草刈りは実施する。
伊藤委員	<ul style="list-style-type: none"> ・意見として要望。
松山委員	<ul style="list-style-type: none"> ・市役所産業振興課より事業者の地域貢献に関するガイドラインに基づく地域貢献計画策定の検討について、地域との連携など様々な内容があるが、計画を作る予定はあるか。 地域住民としては、地域連携を見据えてほしい。防災協定等の話もあったが、管理会社に任せると地域貢献関係の話が薄れていくのではないかという懸念がある。そういうものを具体化していただき、地域からの声も吸い上げられるような地域連携を考えることはできるか。
高橋会長	<ul style="list-style-type: none"> ・この商業施設計画が立地することとなれば、地域コミュニティの一員となるので、今後も継続的に様々な話があり、その中で事業者に対し、どのように対応してもらえるのか、また、今の段階で考えているものが何かあるのか、の回答を求めるのか。
松山委員	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者の地域貢献計画を出すのであれば、何か考えているものがあるのか伺いたい。
事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・検討していく。テナントには、町会に加入してもらうように話はしており、地域の方との連携がとれるように対応していく。
吉川委員	<ul style="list-style-type: none"> ・地元との連携ということで、四街道市商工会へ加入していただき、地元の商業とも連携をしていただきたい。テナントにもお願いしたい。
高橋会長	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模小売店舗立地法に係るもののほかにも、地域コミュニティの一員であるということで、その地域に長く関わっていくわけであり、地域とのコミュニケーションができるような環境づくりをぜひお願いしたい。
吉川委員	<ul style="list-style-type: none"> ・平成31年3月25日がオープン予定ということであるが、入居するテナントの開示はいつごろなのか。
事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・店舗棟のテナントはすべて決定している。 <ul style="list-style-type: none"> ・店舗①②…サンキ（アパレル） ・店舗③…セイムス（ドラッグストア） ・店舗④…ヨークマート（食品スーパー） ・店舗⑤…セリア（100円ショップ） オープン時期については、各テナントと調整中であり、早くて3月末日となるが、ヨークマートについては4月17日オープンで決定している。

上田副会長	<ul style="list-style-type: none"> 交通の関係で、JR総武本線よりも南側と東側には、佐倉市も含めて、たくさんの方が住んでいるが、この施設に来るルートは、物井駅隣の踏切しかなく、来店予想数が110となっており、四街道インター方面から来る予想数112とほぼ同数となっているが、踏切があるルートだと、渋滞になるのではないかという懸念がある。その点についてはいかがか。
事務局（坂本）	<ul style="list-style-type: none"> 関係機関と事前に協議しており、特に問題ないとなっている。
上田副会長	<ul style="list-style-type: none"> 施設付近での交通関係であるが、施設の北西側のE-2出入り口の交差点は、双方向へ車の出入りがある計画となっているが、信号もないので、車のさばき方が問題となってくるのではないかと思うがいかがか。
事業者	<ul style="list-style-type: none"> 交通量調査等の結果により、関係機関から、交通量も、信号なしでも特に問題ないという回答はもらっている。また、西側道路の先が袋小路となっている関係上、それほど大きな渋滞にはならないという結果となっている。
上田副会長	<ul style="list-style-type: none"> 渋滞となった場合、交通整理はどうするのか。
事業者	<ul style="list-style-type: none"> オープン時や繁忙期については、交通整理等の対応をするが、通常は、それほどの渋滞になると予想していない。
高橋会長	<ul style="list-style-type: none"> 交通量のデータはどの資料か。
事務局（坂本）	<ul style="list-style-type: none"> 届出書内の「図面No.7（36ページ）」と「図面No.8（37ページ）」
高橋会長	<ul style="list-style-type: none"> 各方面からの来店予想数はないのか。
事業者	<ul style="list-style-type: none"> 「図面No.8（37ページ）」に示されており、西側道路方面であれば、入庫台数として一時間当たり146台、出庫台数139台、東側道路方面であれば、一時間当たり入庫台数139台、出庫台数146台という集計がされている。ピーク時の来店台数は、合わせて285台となっている。
小島委員	<ul style="list-style-type: none"> 出入り口は、閉店30分後に施錠するということであるが、飲食棟①②のテナントは駐車場を利用したいということになり、24時間営業になると、地域外の方など、いろいろな方が来店され、この場所が一種の遊び場みたいにならないか懸念され、また、駐車場が自由に使えることとなるので、夜でも施錠するなど上手に運用する予定はあるか。
事業者	<ul style="list-style-type: none"> 飲食棟のテナント、営業時間を含めて、未定である。ただし、開けっ放しにするということはないように、今後検討していく。

- 伊藤委員
- ・同様に、照明はどうなるのか。セキュリティにもかかってくると思われるがいかがか。
- 事業者
- ・飲食棟のテナント、営業時間等、未定であるが、仮に飲食関係が12時を回る場合は、その必要な時間には、駐車場も含めて、照明も対応していく。
- 高橋会長
- ・飲食棟の営業時間が終われば、照明も消えるのか。
- 事業者
- ・終われば照明は消える。
- 伊藤委員
- ・E-1付近の道路の境目の敷地には、塀を作るのか。
- 事業者
- ・道路側は、ネットフェンスを設置し、敷地境界を明確にする。
- 松山委員
- ・閉店時間すぎると真っ暗になるのは、防犯上よくないので、常夜灯みたいなものを検討することは可能か。
- 事業者
- ・検討する。
- 高橋会長
- ・敷地外の北側道路に、街路灯は設置されているのか。また、信号はできるのか。
- 事務局(坂本)
- ・まだ設置されていない。信号も設置されない。
- 伊藤委員
- ・地域社会へ貢献できる事項について、地産地消や健康を考えたメニュー提案など地元住民へ貢献していくと記載されているが、実行できるようにお願いしたい。
- 高橋会長
- 答申
- ・答申について、ご意見はあるか。
- 伊藤委員
- ・管理会社など、管理の部分で、管理規約を作るなど、対応をしっかりとできるようにしてほしい。
- 吉川委員
- ・大規模小売店舗立地法においては問題がなくとも、付随する施設、飲食のテナント誘致の問題などがある。大規模小売店舗立地法上の渋滞の問題などないことは分かったが、仮に飲食棟の飲食店が夜中の営業を行った場合、駐車場での近隣住民との騒音トラブルが発生した時の対応であるとか、今

回の届け出では、全く触れられていないので、その部分については、全くの無責任でいいのかという不安がある。この届け出に書かれていないところも含めて、近隣住民に対する責任の所在をはっきりとしておいたほうがよいのではないか。

- 高橋会長
- ・大規模小売店舗立地法に基づく要件をクリアした届け出を、この審議会でもどこまで意見することができるかという問題があるが、その部分について市の意見はあるか。
- 事務局(坂本)
- ・大規模小売店舗立地法においては問題がないが、その他について、付帯意見として提出することができる。前回に審議していただいたコメリパワー四街道店においても、夜間照明について検討されたい、という付帯意見を付けて回答した経緯がある。
- 伊藤委員
- ・その施設にかかる管理規約を作り、また、近隣住民とも融和を図るようにしていくこと、という要望をしたい。
- 上田副委員長
- ・特に、この施設を投資家に売却するということがあった場合、その管理規約という形でしっかりと次の投資家に引き継がれるようにしてもらわないと、約束だけでは効力が発生しないので、しっかりとやってもらいたい。あと、交通問題であるが、西側からの入店予想台数として、146台とあるが、飲食棟にテナントが入ったら、夕方5時、6時頃は、店舗での買い物客がまだおり、最大入庫車数に近い数の車が入った場合など、飲食棟は別ととらえても、同じ駐車場を利用し、同じ出入り口を利用するので、大規模小売店舗立地法の適用がないといっても、問題が起こる可能性があるのではないか。
- 小島委員
- ・飲食棟にレストランが入ってくれば、当然駐車場が必要となるので、遅い時間までやるのであれば、照明を消してしまうのは、防犯上決してよくないので、照明は点灯していただきたい。
届け出の中では、店舗が閉店後施錠するとなっているが、飲食棟で駐車場を利用するであろうから、施錠ではなく、照明をつけて、防犯に努めていただきたい。
- 高橋会長
- ・逆の意見として、飲食棟が遅くまで営業した場合に、照明を同じように遅くまで点けると、今度は、施設の周りには、住宅があるため、明るいので、暗くしてほしいなどといった意見が出てくる可能性も否定できないので、明るくすればいいというわけでもないのかもしれない。
- 吉川委員
- ・地元住民の方に、9時開店、0時閉店と説明しておきながら、飲食棟が24時間営業となった場合、24時間駐車場使えるとなると、話が違わないか。

- 松山委員
- ・地域との連携の話であるが、管理会社に地元とのつながりを持っていただきたいのは当然だが、店舗への入居者同士のつながり・連携もないとなると、実のあるいいものができてこない。この部分は、入居後の話であるため、規則などではないが、入居者間の融和もとても大事なことである。
- 高橋会長
- ・商業地域や住宅地域などを決めて開発を行っているが、様々な問題が発生するため、都市計画法や建築基準法などにより対応している。大規模小売店舗立地法も都市開発の一部としてあるが、その法律にどこまで地域にかかる案件の要望を盛り込めるかが焦点となる。あまり多く詰め込んでしまうと、この場所での出店がなくなり、ほかの場所へ移ってしまうということは避けなければいけないため、ぜひ考慮しながら検討をお願いしたい。この地域のコミュニティの一員として、前向きに相談・協議していく、ということ、事業者が言っていたのはプラスなことである。
- 伊藤委員
- ・飲食棟がオープンし、24時間営業となった場合、当届出書とは、内容が変わってくると思うが、それは違反となるのか。
- 吉川委員
- ・付随意見として、すべてのテナントが決定し、オープン後、しばらくしてから営業時間に変更となり、夜まで営業して、夜の来店者がうるさいと近隣住民が感じても、テナントには苦情を言わないのではないか。その代わりに苦情は市役所に来ると思われる。その場合は、どこに話をするのか。株式会社新昭和に言うのか。
- 事務局（坂本）
- ・株式会社新昭和、もしくは、今後選定される管理会社となる。
- 吉川委員
- ・大規模小売店舗立地法上は、変更ないので、注意はするが、何ら問題ありません、と、事業者から回答があれば、それまでということか。
- 事務局（坂本）
- ・県に確認する。
※後日（11月20日）確認。
 - ・大規模小売店舗立地法は、小売業にかかるものであるため、飲食棟にかかる内容については、対象外となる。飲食棟にかかる駐車場利用については、大規模小売店舗立地法にかかる届け出の営業時間を超えていてもあくまでも、飲食棟によるもののため、届け出変更も必要ない。ただし、その施設の運営方法について適切な配慮がされるような管理を設置者は実施していかなければならない。
- 事務局（宇田）
- ・県への確認を行って、委員の方々へフィードバックしたあとに、会長、副会長、事務局で答申内容について協議し、再度委員の方々に確認していただくということでしょうか。

- 高橋会長
- ・地元への説明会の中で、24時間営業の可能性について、事業者から地元住民へ説明があったか。
- 事務局（坂本）
- ・営業時間に対する質問等はなし。また、事業者からの説明もなし。
- 吉川委員
- ・今までは、一つの事業者から一つの店舗としての申請であったため、何ら問題がなかったが、今回は、事業者はテナントに店舗を貸すだけで、その後については関与しない、という感じに見受けられたので危険ではある。
- 高橋会長
- ・この届出について、基本的な方向性については異議がないということでしょうか。
 - ～全委員、異議なし～
 - ・ただし、関連することとして、付帯施設の問題として、交通の問題、夜間の駐車場の施錠、照明の点灯、事故、犯罪など、地域との摩擦が生じる可能性があるのではないかと懸念があるため、地域のコミュニティの一員として地域に密着して活動していただきたいというお願いとするか。
- 吉川委員
- ・飲食棟を貸すテナントの営業時間に左右されるのではなく、敷地内の駐車場の管理徹底を図ること、24時間きっちりと管理することとし、夜中の駐車場についても、事業者の責任である、と明確にしてはどうか。
- 高橋会長
- ・駐車場については、防犯だけではなく、夜間の管理も含めて、地域に迷惑のかからないように管理することとするということでもよい。
 - ・委員の方々からの意見を集約して、副会長と内容を精査し、委員の方々に答申案として見ていただくこととしたいがいかがか。
 - ～全委員、了承～
 - ・そのほかに何か意見はあるか。
 - ～意見なし～
- 司会(和田)
- その他
 - ・なし
 - 閉会
 - ・閉会のあいさつ

会議録署名人 青木俊昭

会議録署名人 吉川武臣