

## 第29回新潟市大規模小売店舗立地審議会の概要

日 時 : 平成26年10月2日(木) 午後2時00分から  
場 所 : 新潟市役所 第1分館 1-101会議室  
出席者 : 伊藤委員, 岩瀬委員, 及川委員, 丸藤委員, 清水委員, 長谷川委員,  
松本委員  
審議事項 : (1) (仮称) 原信五十嵐東店の新設届出について(1回目)  
(2) (仮称) ゲオ寺尾店の新設届出について(1回目)  
審議内容 : 設置者から当案件の概要を説明し, その後, 審議を行った。

### 【(1) (仮称) 原信五十嵐東店, (2) (仮称) ゲオ寺尾店の新設届出について(1回目)】

委 員 閉店時間は21時でお考えですか。

設置者 9時~21時で検討しています。冬場に入りますので, 状況を見ながら総合的に判断していきたい。  
今のところはといった内容です。

委 員 冬場だけですか。それとも通年の予定ですか。

設置者 春に状況を見て, 必要と判断すれば, 時間を延長する方向で考えています。

委 員 その際は, 地域の方々と協議等をされて, 時間の延長を実施するということでしょうか。それとも, 設置者の判断で実行に移すのでしょうか。

設置者 そういった場合は, 事前に何月から時間を延長したいという申し出はしたいと考えています。  
騒音については, 届出における営業時間を24時までとしていますので, その時間帯で算出をしています。

委 員 確認ですが, 店舗北西にあたる住宅との境部分に緑地帯を設けるということでしょうか。こういった形で考えていますか。

設置者 店舗北西の店舗敷地境界線と住宅との境界にあたるL字部に緑地帯を設ける予定です。  
フェンスの形状や緑地の種類については, 地元住民の方と何回か協議させていただいており, 今申し上げた内容で進めています。フェンスが望ましい場

合や緑地帯が望ましい場合など、立地環境によって様々ですし、搬入路に近い部分はフェンスと緑地帯の両方を設置していただきたいという声もありますので、それぞれで対応していきたいと考えています。

委員 緑地といっても様々です。隣接地が住宅かと思いますが、日当たりを妨げず、十分に配慮された形で設けるといったことでしょうか。

設置者 低木、中木といったことになるとと思いますが、高木も一部植えながら対応します。

また、建物の高さを従前より低くし、レベルを切り倒して1メートル程度下げるなど、建物全体の高さを下げているという対応も当初から実施しています。

それから、搬入に関してですが、搬入口の中に運搬車両が収まる形で、騒音が外に漏れにくい形状で届出をしています。

委員 荷さばきについては、車両が中に入って作業できるということでしょうか。

設置者 車両後部が3分の1程度入って荷さばきをすることになります。

委員 意見書の中で騒音の問題が取り上げられている印象を受けますが、騒音予測資料における夜間最大値がある中で、カラーコーンの設置はその後の対応ということでしょうか。つまり、この予測値にカラーコーンを設置したということが反映されているのかどうかです。

設置者 カラーコーン設置を前提として、予測値を算出しています。

委員 それでも1箇所、基準を超えているということですか。

設置者 そうです。

委員 それから、空調関係に関して防音壁を設置するというのですが、これについても反映した予測値ということでしょうか。

設置者 それは反映していません。

委員 そうすると、 $L A e q$ （合成値）が環境基準に近いというのが1つと、荷さばき等における変動騒音が大きいようですが、それは資料のとおりでよろしいでしょうか。

設置者 はい。

委員 音の大きさ等について住民の方が気にされているということでの対応であり、荷さばきにおける車両の収納だとか、そういったことを含んだ予測はされていなく、事後対応で実施するということでしょうか。

設置者 そうです。

委員 そうすると、先ほどの数値についてもその値を超えることはないだろうという判断ですね。

設置者 そうです。

委員 いくつか対応策等が出ていますが、それを反映した図面等は提出してもらえるのでしょうか。

設置者 その方向で考えています。

委員 もし住民に説明されるということであれば、対応策を講じることによってどの程度数値が低下するといった情報は伝えた方が良いのではないかと思います。

設置者 対応を踏まえた住民への説明は既に実施しています。  
室外機においても、隣接する方からは近いといった意見がありましたので、少し離れた位置に設けて、遮音壁を設置した騒音の予測値というのを提示しています。それにより夜間の騒音も基準を2割程度下回る結果となっています。  
また、搬入時間についても、遅らせてほしいとの意見がありましたので、届出は6時としていますが、6時半以降に時間を変更する方向で検討しています。追加で7時という意見もありましたが、当社における特売のスタート時間が9時のため、それに合わせて商品を作ったりしますので、時間的制約があります。

委員 オペレーションの部分で制約があり、時間についての対応が難しいということであれば、建物としての機能を整え、より騒音が大きくなならないように軽減する対策として数値的な面についても予測されていると思いますので、それを示していただいて、対応策等を周知した方が良いのかと思います。

委員 第1種低層住居専用地域と第1種住居地域に跨っていて、法令上問題はないと思いますが、店舗としては、地盤面を下げているとか、天井高を低く抑えたとか、そのような説明がありました。具体的にどのくらい抑えられたのでしょうか。

設置者 2階建ての家であれば、窓から店舗の天井が見える程度かと思いますが、圧迫感はなくなっていますし、屋根の照り返しについても、輻射熱が少ない素材を使用した造りとしています。

委員 数値的に、第1種低層住居専用地域に建てられる高さが決められているかと思いますが、それをクリアしているものなのでしょうか。  
建物の最高高さとして、何メートル程度ですか。

設置者 確認します。  
(確認後)  
店舗前面ですが、正面の高い部分、マークが入った所にあたりますが、最高高さは8.85メートルです。  
店舗裏の住宅側の方は、低いところで5.3メートルとなり、そこから約1メートル切り土していますので、実際の隣接住宅との高さは4.3メートルとなります。

委員 そうすると、高さで言えば第1種低層住居専用地域の枠から飛び出ているわけではありませんね。

設置者 それは計画時から高さを低く設定しようとしていましたので、高さの面で特段問題はないかと思います。

委員 交通量の予測等は問題ないかと思いますが、いくつか質問します。9メートルに拡幅する道路から店舗への入店を促す計画ですが、交差点(店舗入口・店舗間道路・9m道路で形成される場所)における処理はどうされる予定でしょうか。

設置者 準備書の段階で計画していた出入口の位置がありましたが、新潟県警察より9メートル道路より直進で入店させた方がスムーズといった指摘をいただき、協議を経て現在の出入口としています。  
開店にあたっては、交通誘導員を配置し、人的な対応を実施していく予定です。

委員 東西方向に狭い道路がありますが、そこはほとんど通行しないということでしょうか。

設置者 全く通行しないという訳にはいきませんが、基本的に西大通や店舗裏の道路とは交通量が異なると思っています。

委員 最低限、ワンストップ等、どちらの方向から来る車両を優先するのか、そういったことはどうですか。

設置者 詳細は警察との協議になるかと思いますが、おそらく9メートル道路に停止線を設ける形になると考えています。

委員 店舗側の敷地が低く、店舗裏の市道西2-49号線部分が高い構造になっているかと思いますが、店舗裏に歩行者の出入口を設けてほしいといった要望等はなかったのでしょうか。もしくは計画はありますでしょうか。

設置者 当初、自治会との間で、車の出入口がなくて良いということと歩行者の出入口をつけてほしいといったお話がありました。  
それを踏まえ、人が通れるくらいの階段を設けようと考えています。店舗の北側と緑地の境界部分を考えており、建物の脇に側溝等を設置している部分で、少し低くなっているため他の建物と同じくらいの高さになっています。自転車等が通行すると危険になりますので、歩行者のみ、ある程度そちらを通れるような配慮をしたいと思います。  
自治会からは、お年寄りが多いので、裏から入れるようにといった要望はいただいております。

委員 その場合の歩行者の導線はどうなりますか。

設置者 建物際に沿って店舗前まで来ていただくような形になると思います。

委員 歩道のようなものが出来るということですか。

設置者 水路上だとは思いますが、幅員が1メートル強ありますので、そこを通路とする考えです。  
正式に歩道を設けるといったことは考えていません。

委員 通れるスペースということですか。

設置者 そうです。当初予定していなかったものですから、歩道を新たにということは考えていません。

委員 従業員専用駐車場がありますが、その西側にある区域について、何か用途はあるのでしょうか。

設置者 別敷地ということで、お店とは関係のない敷地となっていますので、全く考えていません。

委員 使用しない理由等があるかと思いますが、その区域を購入する予定などがありますか。

設置者 それはありません。

委員 平面的に見ますと、通常よりも緑地帯が多く見受けられますが、どのくらいの割合で低木・中木・高木を活用する計画ですか。

設置者 緑地面積に関して、開発基準は3%ですが、社内基準が4.2%以上とありますので、その基準をクリアする計画内容となっています。  
低中高木の組み合わせですが、警察から歩道や車の通る部分に高木は植えない旨の指示が出ていますし、住宅に接する部分については、住民の方の意見もありますので、私達の考えを伝えつつ、決めていく形になると思います。また、高木ですと、落ち葉の問題も絡んできますので、そういった問題が出ないような割合で考えています。  
新潟市では、芝だけというのは緑地として認めていませんので、低木と中木の組み合わせをしながら、芝や高木と組み合わせていくこととなります。

委員 北西の住宅地との境界に緑地帯を設けるとの説明ですが、従業員駐車場もあり、建物の角とも距離が近いですが、緑地帯はそのまま足すような形で考えていますか。

設置者 緑地帯をどういった形・内容で設けるかは、検討中ですが、住宅と開発区域の境界と建物との距離が狭くならないよう対応する予定です。

委員 従業員の駐車場は、夜間、来客駐車場の方に持ってくるという計画ですか。

設置者 そうです。ただ、9時—21時での営業となれば従業員駐車場の制限はかからなくなります。当然、営業時間を早めたり遅くしたりといった際には、影

響が出る形になりますので、置く場所を配慮する必要があるかと思えます。現状でも、可能な限り遠い所に駐車するといった運用上の配慮は実施していきます。

委員 西大通における交通の混雑具合について、ピーク時を午後で交通検討されていますが、交差点においては右折滞留車が発生し、もう少し混雑するような印象があるのですが、問題はないのでしょうか。

設置者 実際に夕方右折をする台数は多い状況でして、右折車が1台でもいれば、滞留車が発生するといった交差点です。ですが、それを1時間通して見てみると、交通量的な面から特異的な問題は出ていません。

委員 局所的にそういった状況が発生し、踏切等の状況によるもので、あくまで一時的ということですか。

設置者 そうなります。

委員 出入口Aから狭い通路へ行かないよう誘導するということでしたが、時間中ずっと警備員を配置するわけではないですか。

設置者 開店時は、基本的に営業時間帯は常に警備員を配置し、交通誘導を実施します。

委員 その後はどうされる予定でしょうか。

設置者 その後については、開店時の状況を確認させていただいて、対応方法を検討したいと考えています。

また、出入口Aから北東にあたる道路へ進んだとしても、合流地点があり、大通りへ出て行けるといった道になっています。

基本的に、近隣住民の方はこちらの道路に行きたいといったことが想定できますけれども、幹線道路から来客された方が、帰る際に細い道路を選択するといったことはあまり想定できないと考えています。

なので、営業開始当初は、誘導員を配置して幹線道路への案内をメインに実施しますが、その後については、経過を見つつ判断させてもらいたいと考えています。

幅員が狭い道路については、拡幅といった話もありましたが、当社として実施できないという結論ですし、整備すればその影響により、そちらの道路を使用する頻度が増えると考えています。

- 委員 看板等の設置は検討していますか。
- 設置者 側道へ行かないよう促す看板は設置する予定です。
- 委員 市道2-49号線から敷地内へ入れる出入口を設ける場所に段差があるといった説明がありましたが、その段差はどのくらいの高低差ですか。
- 設置者 1メートル程度です。
- 委員 階段にするのでしょうか。手すり等がありますか。
- 設置者 1段あたり15センチ程度にし、何段か設け、お年寄りのために手すり等の設置も考えています。
- 委員 夜間は証明を設置しますか。
- 設置者 夜間は閉鎖するという運用を考えています。  
また、周りが住宅ですので、防犯カメラは通常の店舗に比べ多く設置する方向で検討しています。
- 委員 冬期間、積雪の際の雪溜めというのは、どちらに確保するのでしょうか。
- 設置者 現段階ですと、従業員駐車場付近など、利用頻度の低い場所に設け、量が多くなれば排出することも考えています。  
市内全店舗共通で、除雪業者との契約により積雪の際の出動が可能になっています。そのため、除雪作業に手間取ることはないかと思えます。
- 委員 住宅が多いですので、除雪車が作業する際の音の発生には気をつけて下さい。
- 設置者 気を付けます。
- 委員 もともと計画地は更地だったのでしょうか。
- 設置者 原信五十嵐東店の計画地は松林、ゲオ寺尾店は建て替えのため、店舗でした。
- 委員 切り土にしたということですが、豪雨時等に備えた排水関係はどうですか。



設置者 排水関係については、開発行為の適用となっており、新潟市の基準に沿った内容で整備しています。

委員 廃棄物等に伴い発生する臭気について、こういった形で外へ排出するのか、位置、高さ、方法を教えてください。  
また、前処理をどのようにされるのか追加で教えてください。

設置者 水を用いて、臭気をある程度緩和するといった前処理を実施します。配置場所としては、店舗前面側（南西）に設置します。

委員 水ですと、ある程度の量は緩和できると思いますが、可能であれば、他の方法も検討してほしいと思います。  
加えて、廃棄物等保管庫について、中は常温ですか空冷ですか。

設置者 従来から冷蔵庫保管とし、パネルで囲った状態で保管しています。その方法を同店舗でも実施します。

委員 クリーニング店がありますが、この店は受付のみでしょうか。それとも作業まで実施されるのでしょうか。

設置者 受付のみ実施する店舗となっています。

委員 松林を更地にし、店舗計画を進められていますが、元は二酸化炭素の吸収源であり、熱を緩和する場所であったと思います。放射熱や輻射熱を抑える又は低減するような資材を屋根に用いるとの説明でしたが、従来の松林に対してどの程度熱を緩和できると考えていますか。  
また、駐車場がアスファルト造ということですが、輻射熱を考慮すると周辺の温度が上がると思われます。その緩和策等がありますか。

設置者 屋根に輻射熱を低減する舗装をした場合の熱の緩和については、具体的数値まで把握していません。  
駐車場においては、敷地内に配置する緑地帯によって、多少なりと緩和できればと考えています。ただ、その数値的根拠までは把握していません。

委員 資材関係企業等、データとして把握している業者もいるので、よろしければ入手していただくと良いかと思います。

設置者 事務局へ報告いたします。

委員 原信五十嵐東店の駐車場は、ゆとりのある駐車スペースとなっており、駐車区画も二重線となっています。  
ゲオ寺尾店の駐車場及び駐車場Cについては、駐車区画が一重線となっていますが、こちらは二重線や、少しゆとりを持たせるといった造りにはできないでしょうか。  
利用者の方を考えた時には、これから造るのであれば二重線が望ましいのかなと思います。

設置者 現段階では一重線での計画となっています。  
幅員は駐車場ABCともに一緒です。

委員 二重線にすると、駐車台数が変わってしまいますか。

設置者 そういったことは発生しないです。

委員 それであれば、引き方の問題ということですね。  
可能であれば、対応をお願いします。

設置者 検討します。  
1点訂正します。先ほど申し上げた駐車区画の幅員ですが、駐車場Aは2.6メートル、BCは2.5メートルという造りです。

委員 駐車場に車止めはつける予定でしょうか。  
つけないのであれば、駐車場内を自由に行き来可能となりますか。

設置者 つけない計画です。  
ただし、駐車マスについては、ロープを張るなどの対応を取ります。

### <委員による審議>

委員 市道西2-53号線について、拡幅工事をするということでしたが、その脇道を考慮したとき、交通面での問題はないのでしょうか。

委員 脇道を拡幅してしまうと、抜け道としての利用など、その部分の交通量が増えるかと想定されます。そのため、現在の計画のように、店舗開発区域における拡幅工事の方が良いと思います。

委員 開店の際は、警備員を配置し、直進の誘導をメインにし、左折右折を抑えるということですが。

委員 警備員が居るからといって、曲がりたい車を拒むのはできない。  
また、入店車も想定できるかと。

委員 実施可能な交通対策としては、店舗として配慮しているのではないのでしょうか。

入店に関しては、停めることはできないと思います。一般車両の通行を禁止している場所ではないのです。

来店された方に対し、可能な限り退店の際の促しを実施していただくという  
ような配慮を求めていくしかない。

委員 店舗北西側に使用されない土地がある。計画外の部分です。

この店舗計画とは別に、例えば緑地とか、そういった活用を事業者にお願  
いできないものなのでしょうか。

地域住民等のための空いている土地を有効活用するというで。

委員 事業敷地には入れられないと思いますが、正式な意見ではなく、活用を求  
める程度であれば可能かと。

委員 その他、災害時の対応を求める必要はあるか思います。避難所、避難民への  
サポートといったことが考えられると思います。

また、敷地・建物内部の安全対策なども確認する必要があるかと思  
います。

委員 事務局を介して、設置者に対応等を聞いてもらい、報告をもらう方向で良  
いと思います。

委員 それでは、今後、審議事項を踏まえ現地踏査を実施し、結審審議をす  
ることとします。