

平成29年度第2回 我孫子市建築審査会会議録

日時 平成29年11月24日（金）15時30分から
場所 我孫子市議事堂第1委員会室
出席者 委員 吉田会長、樋口委員、坂口委員
事務局 建築住宅課：伊藤参事、古泉課長補佐
建築住宅課 建築指導担当：木村主査長、掛川主査
建築住宅課 企画調整担当：船木主査長、阪西主任
傍聴人 1名（公開）

会議の概要

1. 開会

開会宣言

- ・委員5名中3名出席。

我孫子市建築審査会条例第5条第2項の規定により会議が成立していることを報告。

2. 挨拶

- ・伊藤参事より挨拶

3. 議題（詳細・別紙議事録参照）

我孫子市情報公開条例第22条の規定により、公開とすることを議長より報告。

（1）同意案件1件

- ・建築基準法第48条第1項ただし書きの規定による許可の同意について（1件）
決定事項：許可について同意

（2）その他

- ・第64回全国建築審査会会長会議について

4. 連絡事項

- ・会議録は、我孫子市建築審査会条例施行規則第2条の規定により、事務局で作成し、吉田会長が照合の後、署名することを確認した。

5. 閉会

閉会宣言

(別紙)

我孫子市建築審査会 議事録

平成29年度第2回 平成29年11月24日(金)

会議の公開・非公開について

議長：議長を努めさせていただきます吉田です。よろしくお願いいたします。

本日の審査会の議題は、案件事項が1件と報告事項が1件あります。

また、審査会の公開・非公開の取扱いについては、案件事項が建築基準法第48条第1項ただし書きの許可申請で、内容がコンビニエンスストアの建築であるため、我孫子市情報公開条例第22条の規定に基づき、公開とします。

議事に入る前に、事務局は本日の傍聴者の状況を報告してください。

事務局：傍聴者の状況について、事務局からご説明いたします。

本日の傍聴希望者は1名いらっしゃいますので、これから入室いたします。

傍聴者の皆様に、傍聴に関しての注意事項について説明させていただきます。

お手元の傍聴要領をご覧ください。

傍聴要領により、この審査会では、傍聴者は発言することができませんので、あらかじめご了承ください。

その他、傍聴要領の内容を守り、会長及び職員の指示に従ってください。

これらのことを守っていただけないときは、これを注意し、なお、それに従わないときは、退場していただく場合があります。

以上で説明を終わります。

案件第1号 建築基準法第48条第1項ただし書きの規定による許可の同意について

議長：本日の案件第1号「建築基準法第48条第1項ただし書きの規定による許可の同意について」、事務局から説明をお願いします。

事務局：議題(1)案件1号「建築基準法第48条第1項ただし書きの規定による許可の同意」について説明します。本件は平成29年10月24日付けで許可申請が提出され、建築基準法第48条の規定により本審査会の同意が必要な案件です。

始めに建築基準法第48条について説明します。お手元の建築基準法令集の69ページをお開き下さい。資料1ページに抜粋が入っております。スクリーンに同じものを表示します。建築基準法第48条では用途地域内の建築制限を規定しています。第1項の条文を読み上げますと「第一種低層住居専用地域内においては、別表第二(イ)項に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が第一種低層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。」となっております。条文後段のただし書きは、用途地域に適合しない建築物を建築する際の特例許可についての規定です。このことについては、我孫子市で許可の取扱いを定めていますので、後程説明します。

次に、第一種低層住居専用地域におけるコンビニエンスストアの用途制限の見直しについて説明します。資料の2ページと3ページをご覧ください。

平成28年6月2日付けで閣議決定された「規制改革実施計画」の表の上から2番目、4に「建築物・土地利用関連規制の見直し」という項目があり、その中に「用途地域における建築物制限の緩和②(低層住居専用地域におけるコンビニエンスストアの用途制限の見直し)」「コンビニエンスストアについて、低層住居に係る良好な住居の環境を害しない場合には、地域の実情やニーズに応じて、第一種低層住居専用地域に

における建築及び第2種低層住居専用地域における床面積制限を超えての建築ができるよう、建築基準法第48条の規定に基づく許可に係る技術的助言を発出し、その内容を周知徹底する。」という方向性が示されました。

次に資料の4ページから7ページをご覧ください。国土交通省ではこの「規制改革実施計画」の内容を受けて、平成28年8月3日付けで「第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域におけるコンビニエンスストアの立地に対する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について（技術的助言）」を発出しました。この中で「コンビニエンスストアについて、第1種低層住居地域及び第2種低層住居専用地域における法第48条の規定に基づく許可をするにあたって、許可基準に適合し、当該用途地域の良好な住居の環境を害するおそれがない等と認められるものについて、許可の対象とすること」という許可方針と、1. 立地条件、2. 騒音、3. 臭気、4. 夜間照明、5. 景観への配慮、6. 道路交通、7. 交通安全対策、などの各項目について許可する場合の基準が示されました。

次に資料の8ページをご覧ください。我孫子市では平成24年から「建築基準法第48条ただし書きによる許可の取扱い」を定めていて、その中で、(1)用途地域変更の可能性、(2)用途地域の整合性、(3)公害対策、(4)公益性、(5)交通対策、(6)空地の確保、(7)敷地内の緑化、周辺の景観等への配慮、(8)地域への貢献、(9)周辺住民の合意形成、(10)当該計画と関係する法令の諸手続き、などを指標とし総合的に判断するものとしていました。

次に資料の9ページから12ページをご覧ください。市ではこの取扱いに技術的基準の内容を加味して「我孫子市におけるコンビニエンスストア許可取扱い方針」を策定しました。この中で技術的助言に準拠することに併せて、敷地境界線から50m以内の周辺住民へ計画内容を説明し、合意形成を図ることを加えました。各項目の詳細は、計画の適合状況と共に説明します。

次に資料の13ページをご覧ください。計画内容について説明いたします。

申請者は今井製粉株式会社、代表取締役 今井幸弘です。敷地の地名地番は 湖北台5丁目15番1です。用途地域は第1種低層住居専用地域です。建ぺい率・容積率は50パーセント・100パーセントですが、角地で2方向の道路幅員の合計が10メートルを超えるため、建ぺい率は10パーセント加算して60パーセントとなります。計画敷地面積は1,047.89㎡、計画建築物の規模は、建築面積209.82㎡、延べ床面積208.21㎡、鉄骨造、平屋建て、最高高さ3.723mです。

次に資料の14ページをご覧ください。計画地周辺の都市計画の状況です。計画地を含む周辺地域は第1種低層住居専用地域に指定されています。

資料の15ページをご覧ください。周辺の施設状況になります。周辺にある店舗はスポーツ用品店、喫茶店、事務所で、日常生活用品を購入することができる店舗は周辺にはないことがわかります。

資料の16ページをご覧ください。周辺の主な施設までの距離になります。生活用品を購入することができる店舗は、800m～1.0km程度離れている事がわかります。

資料の17ページをご覧ください。配置図（土地利用計画図）です。図面左側が北になるため、敷地の北側に建築物が計画され、南側が駐車場になります。敷地の三方が道路で、南側の道路は12.0m道路で、西側と北側が6.0m道路に面しています。敷地からの出入り口は、南側道路と西側道路側に設けられています。

資料の18ページをご覧ください。平面図です。19ページから21ページが立面

図になります。

では次に基準への適合状況について説明します。資料9ページの「我孫子市におけるコンビニエンスストア許可取扱い方針」に沿って説明します。資料9ページから12ページで取扱いと準則を表示しましたのでご参照ください。

最初に資料9ページ、取扱い2-(1)用途地域変更の可能性については、都市計画課に意見照会をしたところ、現在のところ、変更の計画はないとの回答でした。

次は、取扱い2-(2)用途地域の整合性・許可準則では1.立地条件の項目になります。地域の主要な道路一南側手賀沼ふれあいライン一の沿道で、当該道路は比較的交通量の多い道路で、ある程度通過交通からの需要も見込めますが、コンビニエンスストアはスーパーマーケットの様にそこに買い物を目的に一気に集まるといった種類の店舗ではないため、車の増加で良好な住環境を害するおそれはないと考えています。

また、周辺は徒歩5～6分圏内に日常生活のために必要な店舗はなく、日常の生活利便性に欠ける地域であることから、周辺の利便性の向上を図ることができる施設であると考えています。

次に取扱い2-(3)公害対策の項目です。資料10ページをご覧ください。許可準則では2-(1)の項目で、空調機等の室外設備機器の騒音対策は、空調室外機は屋上中央付近に設置し住戸までの距離を確保すると共に、正面を除く三方に防音壁を設置して防音を図っています。資料22ページ及び23ページをご参照ください。22ページが室外機から敷地境界線までの距離を表示しています。23ページは防音壁及び距離による音の減衰を表示しています。この内容は、我孫子市環境条例に基づき手賀沼課に協議を行い、環境基準の範囲内であることを確認しています。

続いて、許可準則2-(2)店舗の外に利用客が滞留することがないように措置を講ずることについては、店舗内にイートインスペースを設けることで屋外に客を滞留させない対策としています。これは資料18ページの平面図で確認できます。

次に、許可準則2-(3)その他騒音に配慮した措置については、「アイドリングストップ」「前進駐車」「空ぶかし禁止」などの看板の設置を行うとしています。

次に、許可準則3、臭気に対する対策は、店内からの排気フードは住戸側でなく道路側に向けて配置する、業務用のごみ箱は住宅側ではなく、道路に面して設け、屋根、壁を設け臭気が外部に漏れないようにする、駐車場の排気については、前進駐車看板を立てて住宅側に排気ガスが行かないようにするなどの対策を講じます。

次に、許可準則4、夜間照明に関しては、敷地内の照明器具は住戸側に向かないように配慮すると共に、駐車車両のライトが住戸に当たることを防ぐため目隠しフェンスを設置するなどの対策をとっています。

次に取扱い2-(4)の公益性の項目です。準則では1-(1)立地条件の項目になります。申請地の周辺は、直近の店舗までの距離が800m～1kmと徒歩圏の日常生活に必要な店舗が不足していることから、店舗の建設は周辺の利便性の向上に寄与すると判断しました。

次に取扱い2-(5)交通対策についてです。準則では6.道路交通、7.交通安全対策の項目です。資料の11ページをご覧ください。準則6-(1)、規模、自動車の出入りの頻度に応じ、適切な幅員の道路に接している事については、前面道路が12mであることから問題ないと考えています。準則6-(2)、出入り口の位置は交差点の近接部等、自動車の出入りが道路交通の支障となる場所又は自動車の出入りが困難な場所を避けるとしていますが、これについては、千葉県建築基準法施行条例第44条第1項第2号の車庫を設ける場合の出入り口の位置の規定を参考に、交差点から

5 m以上離す計画となっています。

資料の24ページに千葉県建築基準法施行条例の抜粋を載せていますのでご参照ください。この規定は第6条で50㎡を超える自動車車庫に係る規定ですが、第44条、出入り口の位置の規定で、1号、面する道路の幅員、2号、交差点からの距離、3号、安全確保のための空地の確保などが規定されています。

準則6-(3) 近隣の路上駐車対策等については、市内の同等の条件の店舗の駐車場の利用状況の調査を基に、その時間当たりの駐車場利用台数より多く駐車場を設けていることから、路上駐車が発生の可能性は低いと判断しました。資料25ページをご覧ください。この中で、国道に面した同種の店舗の車両の台数を調査した資料になります。この調査結果の1.6倍の駐車場台数を今回の計画地では設けています。

準則7. 交通安全対策については、7-(1) 自動車の運転手による前面道路及び敷地内通路の見通しの確保については、先程の資料24ページの千葉県建築基準法施行条例第44条第1項第3号に空地の確保の項目がありますので、その条項に準じた空地を確保しています。資料17ページの土地利用計画図で空地の確保の寸法が表示されていますのでご参照ください。

準則7-(2)、自動車と自転車の動線が交差しない等適切な位置への設置については、資料26ページで動線の検討は行っており、また、西側道路側に歩行者・自転車専用の出入り口も設けており、敷地内の見通しもよいことから、止むを得ないものと考えています。

次の取扱い2-(6)、空地の確保については、先程の準則7-(2)で説明した通りです。

次に取扱い2-(7) 敷地内の緑化につきましては、市・公園緑地課との協議に基づき、敷地内の緑地の確保を行っています。同様に景観に対する配慮についても、市・都市計画課と協議し、我孫子市景観条例の範囲内の計画となっています。

次に取扱い2-(8) 地域の貢献の項目です。資料の12ページをご覧ください。これは、公益性の項目でもありましたが、周辺は徒歩5～6分圏内に日常生活のために必要な店舗はなく、日常の生活利便性に欠ける地域であることから、周辺の利便性の向上を図ることができる施設であると考えています。また、自治会の催すクリーン作戦などの行事への参加も表明しており、貢献と認められると考えています。

次に、取扱い2-(9) 周辺住民への合意形成につきましては、本計画は「我孫子市における建築、開発行為等及び土地区画整理事業の施行に係る紛争の予防と調整に関する条例」には該当しませんが、敷地境界線から50m以内の土地所有者、建物所有者、建物占有者に対し、計画内容の説明をするよう指示し、その結果の報告を受けています。説明の過程で、要望等あった場合は引き続き協議し、真摯に対応するよう指示しています。

最後が取扱い2-(10) 関係法令の手続きです。都市計画法に基づく開発行為の協議が、平成29年8月31日付けで開発行為に当たらない旨の協議が終了しています。また、同11月17日、消防本部予防課にて消防同意もいただいております。消防法の適合も確認しています。

以上が許可基準への適合状況になります。住民の合意形成など一部に途中経過な箇所はありますが、全体としては基準に準拠した内容になっていると判断しました。

続きまして、公聴会の報告をいたします。

平成29年11月6日午後2時より、湖北地区近隣センター・大会議室において、建築公聴会を開催いたしました。事前に敷地境界線から50m以内の土地所有者、建

物所有者、建物占有者、合計76名に対し公聴会の開催通知を発送し、当日は16名の住民の方々に出席いただきました。

資料27ページは出席された住民の方々の住戸の位置になります。

当日、意見があった内容の内、一部、回答できるものは申請者側が回答し、残りは持ち帰り検討して、意見を述べた人には直接、それ以外の方々には書面で回答することになりました。

住民側から発言のあった意見、要望は本日お配りした資料28ページの通りです。その中で、複数の住民の方から出された意見が○の2番目の西側出入口に関する内容で、

- ・西側道路は交通量が多くスピードを出していて危険なため、出入口を無くしてほしい。
- ・西側道路に出入口を設ける場合は、入口専用と出来ないか。
- ・毎朝10分くらい自宅前に自動車をとめているので、出入口の大きさや位置を変えてほしい。

これに関連して

- ・西側道路沿いのフェンスについて、車の交通量が多いため、目隠しフェンスを止めてほしい。

などがありました。

その他、少数の意見としましては、

○建物配置距離について

計画建物と東側隣地境界線との離れ距離を1.5mとしてほしい。

○営業時間について

深夜営業は止めてほしい。

○自動車のエンジン音について

駐車場内にアイドリングストップの看板を多数設置してほしい。

○店舗用のごみ置場の利用について

店舗用ごみ置場に周辺住民の資源ごみを捨てさせてほしい。

○近隣住民用の新設ごみ置場について

今回、元々あった近隣住民のごみ集積場が店舗敷地に接してありますが、地主の厚意により店舗敷地内に移設し、近隣住民が使えるようにするのですが、これに対して、小さい、資源ごみを考慮して1.5m×20mが必要だ。

○地域貢献について

積雪時の店舗廻りの雪かきは店舗側で行ってほしい。

店舗敷地の道路及びU字溝清掃を店舗側で行ってほしい。

年2回実施しているクリーン作戦に店舗側も参加してほしい。

○カーブミラーの設置について

西側道路の交差点部にカーブミラーを設置してほしい。

○郵便ポストの設置について

店舗敷地内に郵便ポストを設置してほしい。

などがありました。大多数は即答せずに持ち帰り検討して回答することとして公聴会は終了しました。

検討の結果、事業者から住民に対して以下の通り回答いたしました。

・西側出入口については、出入口そのものを取止めることは店舗としての営業上困難とのことで、その代り意見として出ている見通しを良くするために目隠しフェンスをなくしました。

- ・ごみ集積場は4.6㎡の大きさを提供する計画になっています。
- ・東側隣地境界線からの離れ距離は、1.5mとはいきませんが、説明時は0.8mでしたが1.0m確保しました。
- ・24時間営業については、他店のデータから午前0時から6時の時間帯でも全体の約1割の来店があること、また、深夜でもお金が下ろせたり、公共料金の払い込みができる、警察官立ち寄り所になれば防犯上も有効、深夜の緊急避難場所になる等、コンビニエンスストアの持つ有用性を考えると24時間営業は実施したいと回答しました。
- ・敷地内の注意喚起表示については設置する計画としています。
- ・近隣住民との共同作業等については前向きに検討すると回答しています。
- ・カーブミラーの設置については、道路上の設置物であることから、事業者の一存でできないことから、自治会から道路管理者に要請し、既に1カ所設置しています。
- ・郵便ポストについても事業者としては設置する意向であるので、郵便局と協議すると回答しています。

事業者からは、公聴会で意見として出された項目のその後の調整・対応や、工事中、営業開始後を通して近隣住民との連絡は密にし、意見等に関しては真摯に対応すると代理者を通じて報告を受けています。

以上が案件の概要になります。ご審議の程、よろしくおねがいします。

議長：ありがとうございました。

公聴会の結果、近隣の住民の方でこの計画に妥協の余地なく全く反対だという方はおられなかったのですか。

事務局：妥協の余地なく全く反対という方はいませんでしたが、反対と言いつつも、計画について様々な意見を言う方は1件ありました。

議長：深夜営業もあることですし、今後の環境問題でしょうね。

説明がありましたが、ご意見やご質問等はどうですか。

委員：市の方の、この基準はいつ頃定められたのですか。

事務局：元々の48条の許可の取扱いについては、平成24年に建築審査会の承認を得て、決めました。

委員：こっちの取扱い方針は。

事務局：取扱い方針につきましては、今回コンビニエンスストアが出てくることに関しまして、技術的助言の内容を盛り込み、合体させるような形で今回作成しました。

コンビニエンスストアが出てきて、技術的助言をそのままスライドというわけにはいかなかったので、我孫子市としてはこういう考え方でいますよと、整理するために改めて取扱いの中に技術的助言をそれぞれ差し込むような形で、内容としてはほぼ倣っているという形になっています。

委員：緑地というふうにされているところというのはいわゆる低木ですか。全部。

事務局：低木です。今回は高い木は特になく、低木を中心に緑化することとなっています。

委員：それはいわゆる平面なのですか。それとも擁壁みたいなものなのですか。

事務局：ほぼ平面です。そんなに高低差はありません。

委員：先程の説明にもありましたが、西側の方で従来、ごみの処理、収集便などがあそこはけっこうすごかったですが、その量が例えば今回の反対側の東側の方で、先程説明があったように喫茶店なんか近場にあたりすると、そこいらでは問題はなかったのか。

事務局：一応自治会を通してその辺の話をしまして、ここで支障はないとの話は確認しまし

た。

委員：関係課の方からは特に支障はないというような回答が多かったようですけれども、どの程度の検討がされたのですか。特に景観ですとか、それからいわゆる具体的な数値で決められていないようなものの評価というのをどの程度の、要はたとえば公益性というところで、さっき言ったコンビニ自体がもっている営業、店舗のシステムでは関係するような機能を持っていると。徒歩圏内にお店がないと、やめちゃったお店があったりするのです、そういう意味ではわからない。実際に徒歩で今買い物をしている人たちは、コンビニに実際にどの程度行って、コンビニの需要として周辺で見込むということが出来るのか、よくわからないというのがある。そこいらの議論というのは特にされていないのですか。

事務局：ここまで住宅に囲まれた店舗のデータというのはあまりないものですから、それに関して申請者側からそういう情報の提供というのは、現在は受けてないのですが。

委員：そうするとやはり通過交通の利用とか、中学校の近くということで、そういった感じはありますけれども、そういった面で営業を展開していく中で、何かトラブルの場合に経営者の方でそこいらも十分認識されていて、周辺とのトラブルがないような対応をきちんとしていかないと、トラブルというか苦情が出たりなんか問題になるようなことがないのかなと心配です。

事務局：一応、現状の話では今回の許可に関する手続きのこのみならず、開店後も近隣のやりとりをしながら要望等については真摯に対応していきますという一応お話としては聞いています。

委員：そこいらをすこし、行政として見守るということも必要かもしれませんね。

事務局：許可した以上、これがひき続き支障ないという状態は確認していきたいと思います。

委員：どうしてもうまくいかないときは、中に入ってあげるような。紛争予防条例で対応できるような内容ではないのだけれども、そこいらも含めて、事業者さんも市内の方ですので、許可がおりて、やりませんということはないと思うが、そういったのは大丈夫なのかなっていう気はしますけれども。

議長：そうですね。実際、店ができて営業してみて、たとえば客層というのですかね、徒歩等の購買者が多いのか、ほとんど車で来るのか、ちょっとわからないところがありますね。これで許可になったからこれでフィックスしちゃって、後は交渉に応じないではなくて。やはりそこら辺は弾力的に、近隣と調和を図りながらやっていただくと。ある面では、警察官立ち寄りとかですね、敷地の管理者が常時いることになるので、防犯上必ずしもマイナス面だけでなく、プラスの面もないわけではないですね。運営の仕方というのがやはり大きいのではないかと思いますけれども。しかし、この一低専ということもあってほんとにここは店舗がないところなのです。それなりのある程度の集客が認められるかなと、予想できるのでしょうか。前面道路の12m道路も将来幹線になる可能性があるのですか。拡幅とか。

事務局：将来的には国道になる予定があります。

議長：敷地が広いから後退用地は十分。

事務局：拡幅はありません。

委員：もう少し東側の区域で4車の計画は、都市計画にはありますけど。

議長：都市計画は、本来は用途地域が25m緩和になればいいのだけれども、なかなかそれは難しい話でしょうから。結局、前面道路の交通量が増えることによって、車の出入りですか、場合によってはいろんな警報装置みたいなものも将来的には必要になってくることもあるかもしれないでしょうし。現在は何かつける予定はないのですか。1

2 m道路の方の車の出入りの出る場合の何か。

事務局：出入りがあるときに光ったりするものですか。それはとりあえず、今回の計画には入っていません。

議長：将来的にはそういうことも必要かもしれないですね。

坂口委員はどうでしょうか。

委員：先程のゴミ箱は大きくなるのですか。

事務局：元々一番当初の計画では3.5㎡ぐらいだったと思いますが、今回4.5㎡ぐらいありまして、少なくとも、ここが計画地ですが、このワンブロックくらいですね、このぐらいのごみ置き場になるサイズ、今、クリーンセンターと話をしています。実際には今ここに持ってくる人は、この辺結構いっぱいいるのですけど。結構いろんな人が集まっています、これは聞いた情報ですが、このブロックですとか、このブロック、このブロックそれぞれのところで、ゴミ置き場をちゃんと分けて整備したいという意向は、自治会としてもあるようで、そう考えるとこのブロックがここではければ大丈夫かなという風には今のところ考えているしだいです。

委員：では大きくするという検討はない。

事務局：今現在はこの計画です。というか店舗側でもさすがにこれ以上は、という話になっているものですから。だから最悪の場合、これでももし不満ということになったら、じゃあ今まで通りにしましょうとにならないとも限らないのですけど、一応今のところは店舗側でここは確保しますよ。という話で進めています。

議長：そこらへんは柔軟な対応を今後もお願いするということですね

委員：もし大きくしていただけるとすると緑地が減るのかなと思ったのです。すると今度はこっちに引っかかってくるのかしらと。

事務局：そうなのです。せっかく設けた緑地が減ってしまいますからその分どこかよそに増やさなきゃいけないという話になってしまいますから。かといって、さっき言ったみたいに10m、20mとれるものでは当然ないですから。やはり戸数に見合った大きさということになるかと思えますけど。そうなってくると自治会さんがおっしゃっているような街区に一カ所など、そういうちょっと見直しは伴ってくるのではないかと。

委員：オープンといいますか、いわゆる閉鎖してしまうようなゴミ置き場ではなくて、よくあるオープンのものでしょうか。

事務局：そうです。3方がブロックになっているものです。

委員：つながっている緑地あたりの方はどうでしょうね。利用されるかもしれませんね。

議長：こういうとこだと持って来やすいのでしょうかね。やっぱりね。

委員：いままで駐車場でしたからね。ホントに使いやすかったというか、そういう、その場合は何かを置いて、持っていったら基本的にはきれいになっちゃいますからね。

事務局：今回の計画とは直接関係ないのですけど、同一事業主さんが個人名で土地をたくさん所有するという方で、今回の西側ブロックの裏側の方にちょうど駐車場があるのですが、そちらの方も今回の同一事業主さんの駐車場になっていて、今回のお話の中でもある程度協力してくれるっていうのですけれども、地元の近隣住民、自治会の方から要望があればその時についてもご協力を考えますという意見をいただいているのですけれども。

委員：人の滞留の話があったのですが、要は店先でたむろすることを避けるということだろうと思うのですが、

事務局：コンビニエンスストアでそれが苦情の種になる話があって、一応、今回は中に、最近コンビニイトイン多いと思うのですけど、そういったちゃんとイスを設けたスペ

ースを設けまして、その中でたむろっていったらあれですけど、それをもって外にたむろさせないという形です。

委員：で、質問なのですが、今回参考にしたお店ありますよね、これはイートインがある店なのですか。

事務局：国道沿い。そうです。イートインあります。入って右側がイートインスペースになっています。

委員：それは席数なんかもだいたい同じような感じなのですか。広さとか。

事務局：寿の方が多いです。

議長：コンビニの混雑するピークの時間帯というのはやっぱり夕方ですか。

事務局：一番多いのは朝方と昼ですね。

議長：朝と昼ですか。

事務局：やはり昼ごろお昼を買いに来たりする人が結構いると多いのかなと。

議長：スーパーなんかだと夕方結構多くなりますよね。

事務局：そうですね。晩飯の買い物とかで、混むかと思います。

議長：やはり昼前とか、朝とか、なのかもしれませんね。

事務局：たしかに車で出勤時、コンビニの近くを通ると、朝は結構混んでいることが確かにありますね。

議長：近隣の方々というのはやはり車通勤ですと南側の道路に出てくるのですかね。あるいは北側に回ってくるのかな。

事務局：ちょうど今ここが下の道でこれが北に行く道なのですが、ここに信号があるので、こう抜けていくかそのまま西の方に抜けていくかというかたちになると思うのですが。結構住民の方が気にされていたのが、この信号を避けるためにここをこう行く人がいるらしいのです。

議長：ショートカットでね。

事務局：ここは交通量が多いというのが地元の方の説明でした。

委員：バス停があつたりしますからね。

事務局：だからそっち側に出入りを設けてしまうと事故の元になるということで、今回、入る専用にしようと、今、一応、テナントの方で考えているところです。

委員：かえって、要領を分かった人は、そっちの方から出て行った方が楽だという人も出てくるかもわからないですね。

議長：北側へ行くのだとわざわざ信号回って行くのじゃなくて、多分ショートカットで。ただ公安委員会の標識じゃないから、どの程度守られるかでしょうけど。

事務局：そうですね。結局インとかアウト書いていても。

議長：そしたら、基本はそういうことなのだよってということですかね。

事務局：西側のこの出入口は主に北側に住まわれている住民の方々がかえってよく利用される出入口になるのかなっていうことはこの前検討しているときにはかなり意見として。

事務局：この道を通る人がこう入るとは思えませんから、やっぱりこう行くのでしょうか。そうするとここってこちらからくる人、徒歩も含めまして、がやっぱりこちら側に来るのだろうという風な想像はしているのですが。

委員：そう、東の方から来た人はね、利用してわざわざ信号ある方に出ていかないよね。そっちの方からって言う人たちはいるかも。

事務局：否定はできない。ただ、協議の中で事業主さんサイドの方からは通り抜け禁止という表示はしていただけるようにという話。

委員：意外とそういうちょっとした買い物をするお店っていうのはホントになくなっちゃ

たんですよね。

議長：元はあったのですか。

委員：近くに酒屋さんが、ちょっとしたコンビニ風がありました。

事務局：元々は小規模な店舗併用住宅だったのですが、お店が閉店しました。だから、同様の店舗は、うちにここで、もし、出てくるとしても止めます。

事務局：近くにそういった日用サービスの行えるような店舗があれば、今回のような許可をする必要はないよねっていう結論にも。

事務局：次、この辺で出てきても、近いので受付することが出来ないですね。今みたいな、近くにそういうお店がないという説明ができない場所になりますから。

議長：高齢化を迎えているので、やっぱり近隣でいろいろな支払いとかですね、歩いて200mとか300m位のところにあるっていうのは、多少の公益性というか、周辺環境を害するおそれが全くないかといったら、それは全部住宅の方がいいかもしれないのですが、多少の公益性はないわけではないと。周辺環境を害さないように今後も努力してもらってことですかね。

委員：私は先程、危惧だけは申し上げましたので、それだけ。特に行政サイドが、今後何かあった場合にどういうふうに関わるのかっていうのは課題にはなってくるだろうと思いますけど、その辺、初めての事例ですので、勉強するつもりを含めて、行政が見届けることは必要なのかなと感じはしますけどね。

議長：坂口委員はどうでしょうか。

委員：私はやはり、今のところは特に深夜営業について、まだ行政側から指導ってできるのでしょいかね。例えば、騒音とか照明問題とか。

議長：夜間という音の問題、それから照明ですね。ヘッドライトのグレアとかそういう問題でしょうね。それも色々検討されているわけですね。

事務局：24時間営業を制限できるかっていう話は、一番その、先程の取扱いを決めるところからあった議論なのですが、市からの指示としてそれを盛り込んでしまうのはどうなのだろうという話の中で、例えば、近隣とのお話の中で、事業者がやらないという選択をするのは、それはそれでももちろん構わないのですが、当初からセブンイレブンじゃないですけど、7時から11時だよというようなことを制限として盛り込むのはちょっとやりすぎとまでは言いませんけど、そこまで持っていかどうかは、うちの判断だったのですが。

事務局：説明の中だと76名。それ以上の範囲の方たちに説明を行っていく中で、深夜営業についてお話をいただいたっていうのは2件っていうことなので、その他の方たちから多くそういった意見も出てきていないっていうのが事実としてありました。

事務局：そこにポイントを置いて反対をされた方っていうのは今回のケースでは一部だったと言えると思います。

委員：たぶん近くの方なのでしょうね。

事務局：そうですね。

委員：だって一番影響を受けるのは。そういう意味でも営業という行為自体を事前に縛る権限があるわけではないと思うので、それは致し方ないと思うのです。事業者さんが努力されてもうまくいかない時に、行政サイドとしてどういう風に間に入れるか。

事務局：許可案件ということで、業者の方も今後、開店した後で住民の声を聞いて真摯に対応しますよと言ってくれていますので、うちの方にそういう苦情が入った場合は当然事業主と相談しながら解決に向けて助言をしていこうと思っています。

委員：私たちの方もそれを必ずやらないといけないということでもないと思うのだけど、

どこがやるべきかと、そういう行政としてそういう姿勢を持っておくと今後こういう案件が出てくるとなれば、大変でしょうけど。

議 長：深夜営業を禁止だって風にしてしまうと、国の市街地建築課長通達でも深夜営業は原則ダメだとまでは言っていないわけですね。市のこの取り決めについても、深夜営業が最初からダメだとまでは宣言していないわけですね。その辺は、行政側から深夜営業を禁止でないと許可しないとまではなかなか言いにくい話だとは思うのですね。

委 員：具体的な弊害がどの程度の弊害が出てくるのか、その辺の度合とかを見て。

議 長：音とヘッドライトのグレアが問題なのです。それについての配慮をどれだけ、してもらえるかっていう、そうなるでしょうね。なかなか一低専の中というと神経使うところがありますんでね、やはり、ちょっと離れた方は便利になるからいいと、ところが接した方たちはね、できればもうちょっと遠くでやってもらいたいなっていうのが本音だと思うのですよね。だから、それが隣にできたから運が悪いつていうのでなくて、あるのかもしれないけど、いずれにしても一低専でつくるってなると、本質的にそこら辺は出てきちゃうのですね。それだけの周辺に対する配慮をしていただくと。

委 員：事業者さんがおっしゃったよう、真摯に対応して、そのところでがんばっていただくしかない。

議 長：そういったところで、この案件、同意ということによろしいでしょうか。

各 委 員：はい。

議 長：ではこの案件について同意ということによろしくお願いいたします。

議 長：それでは、本日の議案の審議は終了しましたので、傍聴者の方は退席をお願いします。

以上