

第53回千葉県大規模小売店舗立地審議会議事録

1 日 時：平成18年10月24日（火） 午後2時から午後3時半まで

2 場 所：プラザ菜の花 3階 なのはなI・II

3 出席者：千葉県大規模小売店舗立地審議会委員（10名）

伊藤委員、磯村委員、臼田委員、古宮委員、轟木委員、
長谷川委員、榛澤委員、安井委員、
崎田委員（書面）、山下委員（書面）

事務局

商工労働部 水澤次長

経営支援課 関室長、白井主幹、鈴木副主幹、吉野副主幹
高城副主幹、吉井副主幹

4 開 会：

① 審議案件概略説明

<事務局> 本日は、第53回の審議会を開催させていただきました。委員の皆様には、大変お忙しい中御出席を賜りまして厚くお礼申し上げます。

きょうお願いいたします審議案件は、新設の届出に係る審議案件といたしまして、ケーヨーデイツー姉崎店ほか2件。このほか、既存の店舗に係る変更の届出につきまして手続を進めさせていただき、報告案件としたものがイオン千葉ニュータウンショッピングセンターほか8件でございます。以上、よろしく御審議くださいますようお願いいたします。

② 成立要件の確認（審議会運営規程第6条第1項の規定により、崎田委員及び山下委員の文書による意見の開陳等を出席と認め、県行政組織条例第32条第2項の規定により、委員の半数以上の出席があることから成立を確認した。）

③ 議長の選出（県行政組織条例第32条第1項の規定により伊藤会長を議長に選出した。）

④ 配付資料の確認

⑤ 傍聴者の入室（なし）

⑥ 議事録署名人選出（議長が長谷川委員と轟木委員の2名を指名した。）

5 議 事：

○ 議題(1) 新設の届出に対する県意見に係る審議は、次のとおりであった。

① 審議案件1「ケーヨーデイツー姉崎店」について

<伊藤議長> それでは、早速、審議案件の1に入ります。最初はケーヨーデイツー姉崎店に係る株式会社ケーヨーからの新設届出の意見案について審議をいたします。それでは、事務局、説明をよろしく願いいたします。

<事務局説明> (OHP：審議案件図) 概要説明に入ります前に、本日御審議いただきます店舗の位置ですけれども、市原市が2件、鎌ヶ谷市が1件の3件です。大体の位置を地図で御確認いただきたいと思います。それでは、まず初めにケーヨーデイツー姉崎店から説明をさせていただきます。

(OHP：地図) お手元の資料の1ページをごらんください。所在地は市原市の今津朝山です。建物の設置者、小売業者は株式会社ケーヨー、業種は住・生活関連品専門店、いわゆるホームセンターです。用途地域は準工業地域ですが、現況は更地となっています。建物構造は鉄骨平屋建てで、店舗面積は5,965㎡です。

右の欄に届出概要をまとめてありますが、新設日は平成18年12月11日、営業時間は午前8時から午後8時、荷さばき可能時間帯は午前6時から翌午前6時で、午後10時以降のいわゆる夜間の営業はありませんが、荷さばき作業は24時間になっております。

周辺の環境ですけれども、OHPをごらんいただきたいと思いますが、計画地はJR内房線の姉ヶ崎駅から約1.5km地点にございます。(OHP：広域見取図) 店舗の周辺ですけれども、東側は事務所及び整備工場となっています。道路を挟んだ西側と南側は空き地、北側は工場及び空地ということで、周辺はどちらかというとう工場が多く立地しています。

なお、市町村、住民等からの意見は、いずれもございませんでした。

(OHP：配置図) 続いて2ページの駐車場について説明いたします。資料の2ページとあわせてOHPをごらんいただきたいと思いますが、まず、駐

車場は店頭、西側の市道に面したところに、指針に基づく必要台数とほぼ同数の 299 台収容の平面駐車場を用意する計画です。出入口は 2 カ所で、土曜、日曜、祝日等の繁忙期には交通整理員を配置し、スムーズな誘導を行うことになっています。また、敷地内の駐車待ちスペースをそれぞれの出入口付近に設けることとしています。赤く囲ってあるところが駐車待ちスペースになっております。駐輪場は、指針の参考値による必要駐輪台数 171 台を上回る 207 台を用意する計画です。

続いて荷さばき施設ですけれども、荷さばき場は店舗の裏側、東側に 1 カ所設置する計画です。面積は 579 m²、同時作業可能台数は 2 台となっています。荷さばき可能時間帯は、午前 6 時から翌午前 6 時までの 24 時間ですが、1 日の搬出入車両は 10 t 車 2 台で、ピーク時の搬出入車両台数が 2 台となっております。同じ時間帯に 2 台の荷さばき作業を行う計画ですけれども、これをクリアできる施設が確保されております。1 日に 2 台の搬入ですが、周辺の道路事情を考慮して、作業時間帯は 24 時間にしたいという計画です。

同じく 2 ページの下にございます経路設定ですけれども、チラシに案内図を掲載するほか、駐車場の誘導案内板を 5 カ所に設置するなど、必要な配慮がなされていると認められます。

続きまして、3 ページの歩行者の利便性についてですが、敷地内の歩行者専用通路をカラー表示するとともに屋外灯を設置し、歩行者の安全性を確保することとしています。また、繁忙期には交通整理員を配置し、歩行者及び自転車等の安全対策に努めるなどの配慮が見られます。

次に、廃棄物の減量化とリサイクルについての配慮ですけれども、まず、廃棄物の減量化については折りたたみコンテナを使用するなど、商品の搬入段階で減量化に努めるとともに、社内の事務用品の使用方法など細かい配慮が見られます。また、リサイクル計画については、リサイクル法の対象になる家電商品は消費者から引き取り、指定業者に運搬を委託し、メーカーに引き渡すこととしているほか、容器包装リサイクル法に基づき再商品化を推進するため、日本容器包装リサイクル協会と再商品化委託契約を締結するなどの配慮が見られます。

続いて防災対策については、行政から要請があれば協力するとのことでした。

また、防犯については、駐車場の出入口を鉄製の門扉で閉鎖することにより対応することとしております。

続いて4ページ以降、騒音について説明させていただきます。

<事務局説明> (OHP：騒音予測地点図) 周辺は工業地帯ですが、現状で空地となっておりますので、予測地点が多くなっています。隣接する民家はありませんが、隣接地が広い駐車場であり、音が遮られないため、隣接工場を挟んで立地する住居を保全対象としています。(OHP：写真01) これは店舗の前の道路からみた店舗の状況です。画面正面が建設中の店舗です。周辺は空地と工場で、画面手前が市道です。市道を挟み、店舗の向かいは空地であり、さらに河川と工場という立地です。

(OHP：騒音予測地点図) 資料では、図4をご覧ください。店舗の営業は、8時までですが、BGMを使用します。ただし、これは店舗の前面のみで、音が広がらないタイプのスピーカーを使い、小音量で使用するということです。それから、荷さばきは24時間です。工場地帯で大型車が多いという地域の特性があり、交通渋滞を避けるためにも24時間にしたいということです。安全のためにバックブザーも使用することとしています。

予測結果は資料の5ページ以降にまとめてありますが、総合的な予測・評価では、昼間夜間とも指針以下となっております。夜間の騒音ごとの予測では、荷さばき作業が24時間であり、バックブザーも使いますので、敷地境界では基準を満足しませんが、周辺に民家がありません。(OHP：写真02) 中央にあるのは建設中の店舗で、大型車両が何台もとまっている駐車場と整備工場があり、保全対象地点は、画面下の道路側になります。保全対象では、基準を下回っています。以上のことから、生活環境に与える影響は軽微であると認められます。

それから、山下委員の御意見ですが、工場地帯という立地条件等を斟酌すると、騒音に係る問題はないものと考えますとのことでした。ただし、将来的に住宅が立地しないとは言えないので、開店後、苦情などの対応の準備をお願いしたいという御意見をいただいています。以上です。

<事務局説明> (OHP：配置図) お手元の資料7ページをお開きください。廃棄物に係る事項等について説明をさせていただきますが、OHPの施設配置図を

あわせてごらんいただきたいと思います。

まず、廃棄物の保管施設ですけれども、店舗裏の荷さばき施設付近に設置する計画です。廃棄物等の保管容量は、指針をクリアする 69m³を確保する計画です。また、処理方法については、許可業者による敷地外処理を2日に1回の頻度で行うことになっています。

続いて緑化計画ですけれども、この地域で店舗を建設する場合の市原市の緑化義務はないとのことですが、敷地面積に対して1.72%の緑地を設けることとしています。また、空間に圧迫感を与えないよう、平屋建ての建物とするほか、全体的に落ちついた色調にすることになっております。

市町村・住民等の意見については、冒頭に申し上げましたとおり、市原市及び住民等の意見はありませんでした。

最後に8ページの総合判断ですけれども、まず、1番の駐車場につきましては、指針に基づく駐車台数が確保されており、また、駐輪場についても指針に基づく参考値の台数が確保されており、駐車・駐輪需要を充足していると認められるほか、経路設定とその周知方法についても必要な配慮がされていると認められます。2番の荷さばき施設につきましても、必要な規模の施設・運営計画であり、適切な配慮がされていると認められます。3番の騒音の予測・評価につきましても、夜間において発生する騒音ごとの予測・評価において、敷地境界の2つの地点で基準値を超えていますが、保全対象側が空き地や河川である等の理由から、生活環境に与える騒音の影響は軽微であると認められます。4番の廃棄物に係る事項等については、指針に基づく保管容量を確保し、リサイクル計画、廃棄物の減量化、廃棄物処理に関しても適切な配慮がなされているものと認められます。5番の街並みづくり等への配慮についても、適切な配慮がなされていると認められます。6番については、先ほど申し上げましたように、市原市及び住民等からの意見はありませんでした。

以上、指針に照らし適正に配慮されているとの判断から、当該店舗の立地に関する県の意見は「なし」と考えております。御審議のほどよろしく願いいたします。

なお、本件に関しまして、山下委員からの意見は先ほど紹介させていただ

きましたが、崎田委員からも同様に意見が出されております。紹介させていただきますと、ごみの減量化、リサイクル計画及び保管容量など適正に対応されていると考えますということです。以上です。

<伊藤議長> ありがとうございます。以上の説明につきまして、委員の方から御質問、あるいは御意見がありましたらお願いします。

<古宮委員> 7ページの廃棄物等の保管容量の表の中で、廃棄物等の平均保管数は、生ごみは平均で2日となっていますけれども、これは特別に何か理由があるんですか。ほかの、例えばユニクロ等については1日ですよ。

<事務局> こちらはホームセンターですので、実際に生ごみは少ないと判断しています。廃棄物の保管容量を算出するときには、指針では生ごみの部分を考えて計算するようになっています。

<古宮委員> 容量としてはいいんでしょうけれども、余り長く生ごみを置いておくというのは衛生的にどうなんですかね。しかも、これは平均日数ですよ。

<伊藤会長> 「生ごみ等」というところは2日ですよ。

<安井委員> 2日に1回と書いてありますから、これは平均ではなくて最大ですね。2日に1回の運搬頻度になっていますから。

<伊藤議長> 1日当たりの廃棄物等の排出予測量は、ここだと1tですよ。

<古宮委員> 場所柄、収集が難しいというところもあるんでしょうね。

<轟木委員> ほとんど食品は販売していないのかしら。

<伊藤会長> 販売じゃなくて、自分たちの分でしょうね。

<轟木委員> ホームセンターですから、働いている方のものぐらいかな。

<伊藤会長> 膨大に出るとは考えられないけれども、普通のスーパーだと、やっぱり2日ではまずいですよね。

<古宮委員> 例えばきょうの審議の中で、衣料品ですけども、ユニクロ等は1日になっていますね。わかりました。

<伊藤会長> 事務局の方は2日で、指導的には何日とか、そういうものは特に何もありませんか。

<長谷川委員> ほかの2件はみんな毎日ですね。3件申請がある中で、2日はここだけです。

<古宮委員> これは工業地帯なので、集める業者の関係だと思うんですけどもね。

<伊藤会長> 多分そうでしょうね。1日だって、やろうと思ったらできるんだけど、業者が来ないとかね。

<古宮委員> 量的レベルで少なければということだと思いますけれどもね。

<事務局> 保管容量の計算に当たっては、先ほど申し上げたように、あくまでも指針に基づいて計算をする過程の中で、生ごみ等についても予測されております。なお、保管日数の2日を1日にしなさいと指導できるかどうかまでは、確認しておりません。

<伊藤議長> それでは、今のところわからなければ……。

<事務局> 計画書によりますと、最終的な生ごみの処理については敷地外処理をして、具体的には焼却するという形になっているんですけども、2日に1回の運搬という計算がなされております。そういうことをご理解をいただきたいと思いますが、廃棄物等の平均の保管日数は、2日を1日にすべきかどうかということについては再度確認いたします。

<伊藤議長> できるかどうかについては、次回の審議会で回答していただければよろしいと思います。

<事務局> わかりました。

<伊藤議長> ほかに何か。

<安井委員> 交通状況については計算書を拝見させていただいて特に問題はないということなんですけれども、もし要望ができるのであれば、ここは少しカーブになっているので多分視認性が悪くなるんですね。ですから、フェンス類とか、この辺に木を立てたりとかは、極力見通しをとれるような壁とか、そういうものにしていただければいいと思います。これをふさいでしまうと、多分左折で出る車と高速で来る車がここでぶつかるような事故が多くなってしまいますので、極力見通しを確保するというのを要望できればしてください。

<事務局> 今、安井委員から、店舗の左側からの駐車場の出入口付近はカーブになっておりますので、見通しが悪くなる可能性があるから、植樹とかフェンスを立てたりということのないように、見通しをよくするようという御指摘がございました。これについては審議会終了次第、設置者に伝えたいと思います。

<伊藤議長> 設置者の方に事務局の方から伝えるということでございます。

ほかにかがでございましょうか。

<轟木委員> 生ごみの話に戻って申しわけないんですけども、ここで焼却の中にビニールというのが入っているんですが、環境規制の中のビニールの排出ですね。焼却して出るものに関しての配慮はされているのかどうかも、生ごみを伺うときに確認していただきたいと思います。

<事務局> 生ごみ、ビニール類につきましては、2日に1回、業者が収集して、市の焼却場で焼却するということです。ダイオキシン類の問題がありますので、事業者が自分で勝手に焼却することはできないことになっております。

<轟木委員> わかりました。

<伊藤議長> それでは、特に御意見、御質問がこれ以上ございませんようでしたら取りまとめたいと思います。ただ1つだけ、安井委員の方から、見通しを確保できるようにという意見が出ましたので、伝えていただくということでございます。県の意見としては「意見なし」となっておりますが、特段問題はないと思われますので、妥当であると審議会は決めたいと思います。ありがとうございました。

② 審議案件2 「せんどうちはら台店」について

<伊藤議長> それでは、第2案件に参ります。せんどうちはら台店に係る株式会社せんどうからの新設届出に関する案件でございます。

それでは、事務局の方から御説明をお願いいたします。

<事務局説明> (OHP: 図面1) 説明いたします。せんどうちはら台店ですけれども、本件は新設案件となっておりますが、実態は、現在営業中の店舗がございます。既存店舗が開設後17年を経過し老朽化したために、店舗の裏側に新店舗を建設し、現店舗は駐車場として利用するという計画です。

それでは、資料の1ページをごらんください。所在地は市原市ちはら台、建物の設置者、小売業者は、ともに株式会社せんどう。業種は食料品専門店として記載してございますけれども、食料品スーパーです。用途地域は近隣商業地域ですが、現在は宅地になっております。建物構造は鉄骨平屋建てで、

店舗面積は2,437 m²です。既存店舗は1,428 m²ですので、1,009 m²ほど大きくなるかと思えます。

右の欄に届出概要をまとめてございますが、新設日は平成18年12月10日、営業時間は午前10時から午後9時45分、荷さばき可能時間帯は午前7時から午後5時で、午後10時以降のいわゆる夜間の営業、荷さばき作業等はありません。

続いて周辺の環境ですけれども、場所は、京成ちはら台線のちはら台駅、終点になりますが、そこから約1kmの地点になります。ここは千葉市との市境に近いんですけれども、土地区画整理事業により旧都市整備公団、現在の都市再生機構が開発した住宅団地の一角になります。

(OHP：図面2) 周辺ですけれども、東側、店舗の裏側になりますが、こちらは市道を挟み、店舗と事務所になります。それから、西側、店舗の正面になりますけれども、市道を挟み帝京平成看護短大が立地しております。南側は草地、そして北側は市道を挟み住居となっております。

なお、市町村・住民等からの意見ですが、市原市から意見が出されております。その内容については後ほど説明いたします。

(OHP：図面4) 続いて2ページの駐車場ですけれども、荷さばき場は、店舗の裏側の両サイドにそれぞれ1カ所ずつ設置する計画です。荷さばき可能時間帯は午前7時から午後5時までですけれども、1日の搬出入車両は4t車2台で、ピーク時の搬出入車両台数が2台となっており、同じ時間帯に2台の荷さばき作業を行う計画ですので、この施設計画は十分な施設が確保されていると言えます。

また、2ページの下段にございます経路設定ですけれども、周知の方法については、新聞折り込み広告に案内図を掲載するほか、駐車場の誘導案内板を4カ所に設置するなど、必要な配慮がなされていると認められます。

済みません、先ほど駐車場のことを申し上げるのをすっかり飛ばしてしまいました。資料の2ページの上、アのところです。駐車場は、指針に基づく必要台数97台を上回る110台収容の平面駐車場を設ける計画です。出入口は4カ所ございまして、西側の市道に面した出入口は左折イン左折アウトの出口、入り口がそれぞれ専用となっております。また、駐輪場については、

指針の参考値による駐輪台数 69.6 台を上回る 78 台分を用意する計画です。

交通対策としては、開店後 3 カ月間は出入口付近と、駐車場内に毎日、さらにその後も土曜、日曜、祝日等の繁忙期には交通整理員を配置し、スムーズな誘導を行う計画になっております。

3 ページに移り、歩行者の利便性についてですけれども、敷地内の歩行者専用通路に白線を引き安全性を確保するほか、屋外灯を設置することとしています。また、通学路が隣接します出入口付近、店舗の北側の市道のところになりますけれども、通学時間帯には常時交通整理員を配置することとしており、必要な配慮がなされていると認められます。

続きまして、(3)の廃棄物の減量化とリサイクルについての配慮ですが、まず、減量化対策としましては、コンテナ配送を実施するほか、ばら売り等によりトレイやラップのむだな使用を削減することとしています。また、リサイクル計画は、食品加工の過程で発生した端材や野菜くずなどは飼料化するため、回収を専門業者に委託するほか、使用済みトレイやアルミ缶の回収に努めることとしています。また、ペットボトルに関しては、市原市の依頼により回収ボックスを設置し、クリーンセンターに引き渡すことにしているなど、廃棄物の減量化及びリサイクルについては適正な配慮がなされていると認められます。なお、ペットボトルの回収ボックスを設置して、市のクリーンセンターに引き渡すと。これは市の方が引き取りに来るということですが、こういった取り組みについては崎田委員からも評価の言葉をいただいております。

続きまして、防災、防犯対策ですが、まず、防災対策につきましては、行政から要請があれば協力するということです。また、防犯については、所轄の警察署との連携により緊急時の通報体制を整備するほか、閉店後は駐車場の出入口を閉鎖し、車両やバイク等の進入を防止することとしています。

続きまして、騒音について説明いたします。

<事務局説明> (OHP:図面2)資料は、4 ページからになります。周辺の状況は、先ほど申し上げたように、店舗の北側に中層の住宅地が広がります。南側は高さのある土手です。(OHP:図面5)荷さばき施設は東西にあり、車両が通り抜けられるようになっています。また、夜間稼働する設備には遮音壁を設

けます。

(OHP：写真 01) 南側の土手の上から撮った写真です。画面左は、現在営業中の店舗で、正面のあたりに中層の住宅があるのが見えます。新店舗は、従来の店舗の裏に建設中で、今までよりも住宅に近い立地になります。既に営業している店舗ですので、近隣の方に迷惑をかけないように、音についてはかなり丁寧に対応しています。住民の方々の関心も高いようで、正式な意見としては出ていませんが、住民と店舗の間で話し合いをしたと聞いています。

(OHP：図面 5) 夜間にかかる営業はありませんが、スーパーですので、夜間稼働する設備があり、遮音壁を設備の周辺に設けます。

騒音の予測結果は資料 5 ページにまとめてあります。総合的な予測・評価、夜間の騒音ごとの予測とも指針を満足しており、適切な対応がとられているものと認められます。

山下委員からは、特に御意見はございませんでした。以上です。

<事務局説明> (OHP：図面 4) 続きまして廃棄物等に係る事項等について説明をいたします。資料は 6 ページをお開きください。

まず、廃棄物の保管施設ですけれども、店舗の左奥、荷さばき施設に隣接しております。指針の保管容量 8.918m^3 を満たす 18m^3 を確保することとしています。処理方法は、許可業者に委託し、敷地外処理を毎日の頻度で行う計画になっております。

続きまして、(3)の街並みづくり等への配慮ですが、敷地面積の 2.23%の緑地を計画しています。また、景観に関しては、平成 5 年に策定しました都市計画千原台中央地区計画を遵守し、建物の外壁及び柱は道路境界から 1 m 以上離し、また、建物の裏側の道路境界から 2 m の空間を設ける。そのほかに駐車場の外周に緑地を設け、景観と環境に配慮することとしています。また、照明については、駐車場の利用時間に合わせ午後 10 時までの点灯とするほか、周辺の住宅に対する照射角度の配慮も見られます。

7 ページです。住民意見はございませんでしたが、市原市から意見が出されております。その 1 つは路上駐車に関してですけれども、これについては交通整理員を配備して監視、誘導するということです。また、2 つ目は災害時への対応についてですけれども、これにつきましては要請があれば協力す

るということです。

最後に8ページの総合判断になりますが、まず1点目、駐車場については指針に基づく必要台数が確保されており、また、駐輪場についても指針に基づく参考値の台数が確保されており、駐車需要、駐輪需要、ともに充足していると認められます。2番の荷さばき施設についても、必要な規模の施設・運営計画であり、適切な配慮がなされていると認められます。3番、発生する騒音についても、すべて基準値以下であり、適切な対応がとられていると認められます。4番目、廃棄物に係る事項については、指針に基づく保管容量を確保し、リサイクル計画、廃棄物の減量化、廃棄物処理等に関して適切な配慮がなされていると認められます。また、5番の街並みづくり等への配慮についても適切な配慮がなされていると認められます。

なお、市原市からの意見に対しても、先ほど申しあげましたように、必要な対応がとられると認められますので、この店舗の立地に関する県の意見は「なし」と考えております。御審議のほど、よろしくお願いいたします。

なお、山下委員からの意見は特にございませんでしたけれども、崎田委員からは意見が出されておりますので、御紹介いたします。リサイクル計画において、市原市からの協力依頼で行政と一体となり、ペットボトルを積極的に回収することは大変評価できます。今後もこの姿勢に取り組んでいただきたいと思っておりますということです。以上です。

<伊藤議長> ありがとうございます。御欠席というか、実質出席扱いになっておりますけれども、崎田委員の方からは、ペットボトル回収は評価できるというのがございました。騒音は特に問題ないということです。いかがでしょうか。御質問、御意見ございましたら。

<長谷川委員> ちょっとお尋ねしたいんですが、3ページの防犯対策への協力という中で「所轄警察との連携による緊急時の通報体制を整備する」と書いてあるんですけども、具体的にはどういうことを指してこういう表現になったのか、ちょっと気になったのでお聞きしたいんです。

<事務局> 計画書を確認したんですが、具体的な記入はございません。ただ、設置者の方に事前に確認しましたところ、警察と連携しながら緊急時の通報体制を整備する方向で計画したいということで、具体的なことについてはいま1

度設置者に確認をしたいと思います。

<長谷川委員> ちょっと気になったんですけども、警察と通報体制を整備するというのは、民間の警備会社と安全管理でやるというイメージはあるんですが、警察とある特定の店舗と緊急時に通報体制を整備するというのはどういうことなのかと、全然イメージがわからなかったもので……。具体的にイメージがある特定の店舗と警察が通報体制について整備をするということに対して、警察はわかったと言って、どんな整備があるのか考えられなかったのです。

<事務局> そこまで突っ込んで読み取ることができませんでした。いま1度確認をしたいと思います。

<長谷川委員> お願いします。

<伊藤議長> ほかに何か御質問、いかがでしょうか。特段ございませんでしょうか。今、御質問が出ましたけれども、これは具体的に聞いていただきまして、次回の審議会で報告していただきたいと思います。この案件のまとめでございますが、県の「意見なし」でよろしゅうございましょうか。

それでは、せんだうちはら台店は、県の「意見なし」が妥当であるとの結論になりました。

③ 審議案件3 「(仮称)ユニクロ新鎌ヶ谷店」について

<伊藤議長> 3つ目でございますが、最後の案件になりますが、(仮称)ユニクロ新鎌ヶ谷店に係る渋谷三郎からの新設届出でございます。

それでは、お願いいたします。

<事務局説明> (OHP:広域見取図)(仮称)ユニクロ新鎌ヶ谷店ですけれども、まず、資料の1ページをごらんください。所在地は鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷の土地区画整理事業区域内です。建物の設置者は渋谷三郎、小売業者は株式会社ユニクロで、業種は衣料品等の販売です。用途地域は、近隣商業・第一種住居・準住居地域ですが、現況は宅地になっています。建物構造は鉄骨平屋建てで、店舗面積は1,302㎡です。

右の欄に届出概要をまとめてございますけれども、新設日は平成19年3月1日、営業時間は午前10時から午後8時、荷さばき可能時間帯は午前6

時から午前9時の3時間で、午後10時以降のいわゆる夜間の営業、荷さばき作業はございません。

周辺の環境ですけれども、計画地は、新京成線、北総公団線、東武野田線が交差します新鎌ヶ谷駅から北東へ約400mの地点でございまして、国道464号線に面しております。周辺は、先ほど申し上げましたように、区画整理事業が進行中のところで、農地も一部残っております。

ご存じかと思えますけれども、この地域には3年ほど前にオープンしましたジャスコ鎌ヶ谷店、それから7月の審議会で御審議いただきました、現在建築中の新鎌ヶ谷ショッピングセンターがございます。そういった地域への出店です。

なお、市町村、住民等の意見ですけれども、鎌ヶ谷市から意見が出されております。その内容については後ほど説明いたします。

(OHP：建物配置図) 続きまして、2ページの駐車場について説明いたします。駐車場は店舗の後方に位置しており、指針に基づく必要台数37台に対して110台収容の平面駐車場を用意する計画です。駐車場の区画が変則になっており、出入口は5カ所になります。そのうち、出入口のNo.1のところには26.5mの駐車待ちスペースを設けることになっております。

また、交通への支障を回避する方策としましては、周辺経路の3カ所に案内看板を設置するほか、新聞折り込みなどによる周知、繁忙期には交通整理員を配置し、交通への支障を回避することとしております。また、駐輪場については、指針の参考値による必要駐輪台数38台を上回る47台分を用意する計画です。

続いて荷さばき施設ですけれども、店舗の左側、駐車場への導入路上に1カ所設置する計画になっております。面積は32㎡で、同時作業可能台数は1台ですけれども、1日の搬出入車両が4t車1台ということで、しかも、ここは駐車場への導入経路上になりますけれども、作業時間帯が午前6時から9時の間に商品の搬入を行うということで、駐車場へ出入りする一般客用の車両への影響はないと判断しております。

続いて経路設定ですけれども、先ほど申し上げましたように、周辺経路上へ案内板を設置するほか、新聞折り込み広告に案内図を掲載するなど、必要

な配慮がなされていると認められます。

続きまして、歩行者の通行の利便性の確保については、国道側に店舗の正面出入口を設け、歩道から直接店舗に入れる計画にしております。店舗への入口は、裏側にはつくらずに、店舗の正面の2カ所のみという形です。また、駐輪場は、車両と交差しないように駐車場から離れた位置、店舗の左側に設置して、軒下の歩行者通路から店頭の歩道を通って店舗に入るといった計画になっており、歩行者及び自転車等の安全対策への配慮が見られます。

続きまして、4ページの廃棄物の減量化及びリサイクル計画についてですが、けれども、まず、廃棄物の減量化については、折りたたみコンテナの使用やハンガー納品等により段ボール使用量の削減に努めることとしています。また、リサイクル計画につきましては、フリースのリサイクル回収により熱エネルギーに再利用することとしています。これは、資料には記載がございませんけれども、ユニクロ自体が北海道に発電施設を所有しておりまして、発電用のエネルギーとするために回収したフリースを使用するという計画を持っております。このほか、自動販売機から出る空き瓶や空き缶、それからプラスチック及び包装材はリサイクル処理を行うこととしております。

(4)の防災・防犯対策への協力ですけれども、防災対策については、自治体から要請があれば協力するということです。また、防犯については、駐車場内に照明設備を設置するほか、駐車場の利用時間外は出入口をチェーンで閉鎖することとしております。

次に、騒音について説明をさせていただきます。

<事務局説明> (OHP:写真01)資料は5ページからになります。写真は予定地南端の自動車販売店あたりからみた店舗予定地です。梨販売所も予定地の中です。現在は、草地や駐車場です。(OHP:予測地点配置図)地図で見ると、北側や西側に草地やナシ畑などがあり、南側は自動車販売店、東側は道路を挟んで高齢者住宅があります。駅も近くて、届出時よりも新しい民家が建っているという状況です。

騒音の予測結果は6ページにまとめてあります。夜間にかかる営業も荷さばき等はなく、夜間の予測はしていません。予測結果は、指針値を満足しており、適切な対応がとられているものと認められます。

山下委員の御意見は、将来、苦情が寄せられた場合に十分な対応がとれるように具体的な方策を準備しておいてくださいということでした。以上です。

<事務局説明> (OHP：建物配置図) 続きまして資料の7ページ、廃棄物に関して説明いたします。廃棄物の保管施設は2カ所に分かれております。1つは店舗の裏側の駐車場の一角に設置をいたします。もう1つは、店舗の正面入り口から見ますと、右側に店内倉庫を設置するようになっており、その店内倉庫の中に設置する計画です。先ほど申し上げましたフリースの回収は店内倉庫内の保管施設で行うこととしております。また、廃棄物等の保管容量は、指針値の基準 6.06m^3 をクリアする 10m^3 を確保する計画です。また、処理方法については、指定業者による敷地外処理を毎日の頻度で行うこととなっております。

続きまして、(3)街並みづくり等への配慮のところの緑化計画ですが、鎌ヶ谷市の公園・緑地基準は3%以上ですけれども、それをクリアします4%の緑地を設けることとしています。また、街並みづくり、景観につきましても、周辺と調和のとれるよう配慮するということです。さらに、屋外照明の点灯時間や光害対策についても適切な配慮がなされていると認められます。

続きまして、市町村・住民等の意見ですけれども、8ページになります。冒頭に申し上げましたとおり、住民意見はございませんでしたが、鎌ヶ谷市から5点ほど意見が出されております。

その1つは、放置自転車の防止に協力をしてほしいという意見ですけれども、これは当店が新鎌ヶ谷駅に比較的近いことから、来店客以外、例えば駅の利用者が店舗に自転車を置いていくことを鎌ヶ谷市としては懸念しているということで、自転車が道路にはみ出さないようにきちんと管理をして、しかも、放置自転車が発生しないように協力をしてほしいという内容の意見です。これにつきましては、従業員が見回りをして放置自転車の防止に努めることとしています。

2つ目は、廃棄物処理に関する市の条例に基づいた届出書等の提出を求めるものですが、これに対しては市条例に基づいて対応することとしております。

3つ目、災害時における応急生活物資供給等の協力に関してですけれども、

内容をきちっと吟味し、協定書の締結について検討するという事です。

4つ目は、公害防止に係る各法令を遵守してくださいということですが、関係する規則、基準を遵守いたしますということですが。

また、なお書き以降ですけれども、特定施設というのは工場等の大型施設に係る騒音規制法に関連したことです、これに該当する機器の設置はないということですが。

5つ目は、事業系の廃棄物処理に対してですが、これに関しては適正に処理しますということですが。

なお、これらの意見に対する設置者の対応について、鎌ヶ谷市としては既に了解済みだということを確認しております。

最後に、9ページの総合判断です。まず1点目、駐車場については、指針に基づく必要台数が確保されており、また、駐輪場についても指針に基づく参考値の台数が確保されており、駐車・駐輪需要を充足していると認められるほか、経路設定とその周知方法についても必要な配慮がなされていると認められます。2つ目、荷さばき施設についても必要な規模の施設・運営計画であり、適切な配慮がなされていると認められます。3つ目、発生する騒音の予測・評価については、すべて基準値以下であり、適切な対応がとられていると認められます。4つ目、廃棄物に係る事項等については、指針に基づく保管容量を確保しており、リサイクル計画、廃棄物の減量化、廃棄物処理に関しても適切な配慮がなされているものと認められます。5つ目、街並みづくり等への配慮についても適切な配慮がなされているものと認められます。

なお、鎌ヶ谷市からの意見に対しても、先ほど申し上げましたように、必要な対応がとられると認められますので、この店舗の立地に関する県の意見は「なし」と考えております。御審議のほど、よろしく願いいたします。

なお、山下委員からの意見については、先ほど御紹介いたしました、崎田委員からも意見が出されております。御紹介させていただきます。フリースの回収など積極的な取り組みは素晴らしいものと思います。廃棄物保管容量も適正です。なお、その他、店頭で発生する瓶、缶、ペットボトル、プラスチック、紙の包装資材などのリサイクル計画についても追記していただき

たいと思いますという意見です。これに関しては、廃棄物の減量化及びリサイクル計画のところで説明しましたが、当初、こうした記載はありませんでした。それを崎田委員からの御指摘もございましたので、設置者に確認したところ、崎田委員の御指摘どおり対応する計画であるということを確認いたしましたので、4ページのところに追記をさせていただきました。

以上です。

<伊藤議長> 2人の委員からは、そういうコメントが出ておりますが、ほかの委員の方はいかがでしょうか。現場は、さっきスライドでごらんになったように、まだがらごらのところなんですよね。建設中のところで、イオンがちょっとできているだけで、周辺はまだ建設中と。あのあたりに7月ぐらいに行きましたけれども、これから開発されてくるというところですよ。

安井先生、ここは交通問題はよろしいでしょうかね。

<安井委員> 計算上はクリアしていますので。

<古宮委員> 現況としては詰まっています。これは船取線ですよ。

<安井委員> そうです。

<古宮委員> たしか新京成が高架にする予定か何かがあるんですかね。それで踏切がなくなるので渋滞が解消されると思うんですけども、ただ、その先が信号が続いているので、信号のサイクルをうまくとらないと、たしか片側1車線になってしまうところで、先に行って2車線になると。さらにその先は1車線になるという状況なので、私はよく通るんですけども、夕方等はかなり込みますね。

<伊藤議長> ですから、開店後は相当混みそうだというのは予想はできますよね。

<古宮委員> ただ、イオンが裏を通すような形になっているので、イオンの渋滞というのは途中で解消されると。

<伊藤議長> 一緒にならないんですね。

<古宮委員> はい。

<伊藤議長> それはいいですね。安井先生、これは現状ではいいだろうということですね。

<安井委員> 駐車台数もそんなにないですし。

<伊藤議長> ほかに御意見ございますでしょうか。特段御意見なければ、県の意見

(案)は「意見なし」ということですが、よろしゅうございますか。

それでは、3番目の案件、ユニクロ新鎌ヶ谷店は県の「意見なし」を妥当であると審議会は決定いたしました。

<榛澤委員> 1つだけお願いしたいんですけれども、案件2にしろ、3にしろ、交通のデータが古いデータを使っているんです。例えば案件1の場合ですと、ことしの3月22日なんです。2件目は去年の2月12日、今の案件が去年の6月15日。状況が全く違うので、ここのところは今後御指導していただければありがたい。私は黙っていたんですけれども。

<伊藤議長> 事務局の方としては、取り扱いはいろいろ難しい面もありそうな気がしますが、いかがでしょうか。

<榛澤委員> できれば新しい方がいいだろうということです。前に説明を聞いておったんですけれども、今、ここで初めて日程がちょっと違うなという感じがしました。今後、そういうところを注意された方がいいのではないかと。要するに古いデータでもって判断することになりますので、やはりそのところは……。というのは、廃棄物につきましては、確かに現況は把握してやっつけていらっしゃいます。交通の場合はそうではなくて、本当ならば、去年とことしは状況が違っているはずですから、そのところはきちんとしておいた方がよろしいのではないかなと。指導だけきちんとしておいていただきたいと、要望でございます。

<事務局> 御指摘の件、特に交通計画については、県警と事前協議をしていただく旨は指導させていただいているんですけれども、根拠になるデータの調査時期は、きめ細かいチェックをしていなかったんですが、御指摘のとおり、古いものについては、できるだけ近々のデータを活用してください、あるいは、できるだけ間近で調査をしてくださいということを設置者に伝えたいと思っております。

<榛澤委員> 赤羽委員のとき、それでもって再調査されたはずですよ。ですから、やはりそういうところは気をつけられた方がよろしいのではないかと。

<事務局> 設置者に伝えながら改善していきたいと思えます。

<伊藤議長> ごもつともなことでございます。できる限りデータは新しいものを提出していただくということで、ちょっと古いようなものがあつたら御指導願

いたいと。審議会の委員の方は同じ御意見だろうと思います。よろしく願いいたします。

それでは、3つの案件は、県の「意見なし」を妥当であると判断いたしました。

○ 議題(2) 変更の届出に対する県意見の報告については、次のとおりであった。

<伊藤議長> あと、2番目の議題は報告案件でございますが、軽微な審議会にかからないものでございます。9件ございますが、特に何か問題がありそうなものとか、ごくかいつまんで特徴とか、その辺をお願いします。

<事務局説明> 今回の報告案件ですけれども、資料の一番後ろに一覧表がついているかと思えます。9件ございます。その内容は、閉店時刻の変更等の営業時間に関するものが5件、駐車場に関するものが4件です。このうち、5番目のマルエツ長浦店について袖ヶ浦市から意見が出されました。その内容は、現在設置されている屋外広告物に変更、追加等が生じる場合は、千葉県屋外広告物条例に基づき事前に許可申請を行うこと。それから、ごみの分別等に注意し、資源の有効利用に努めることという2点の意見でした。これについては、いずれも対応済みであるということ。また、そのほかの案件につきましては、市町村意見、住民意見、ともになく、施設の運営方法について、周辺地域の生活環境保全を図るため適正に運営されると認められますことから、県意見「なし」という決定をした旨、通知をさせていただきました。また、特徴としまして、営業時間の変更、それから駐車場に関するものに集約されるということが言えると思います。以上です。

<伊藤議長> ごらんのとおりの軽微というか、時間とか、位置とか、多少直すという報告でございます。この報告事項で何か御質問がございましたら。もしなければ、報告案件につきましては承認をいたします。

○ 議題（３）その他については、次のとおりであった。

次回開催の日程確認（第５４回千葉県大規模小売店舗立地審議会 １１月
２８日（火）午後２時から）を行った。

６ 閉 会：午後３時２５分

以上