

## 第54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11月28日（火） 午後2時から午後4時まで
- 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（9名）  
伊藤委員、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、山下委員、崎田委員（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  
県土整備部都市計画課 近藤副主幹

### 4 開 会：

#### ① 審議案件概略説明

<事務局> 本日は、第54回の審議会の開催をお願いいたしました。委員の皆様には、お忙しい中御出席をいただき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、変更の届出に係る審議案件といたしまして、カネスエビル、新設の届出に係る審議案件といたしまして、（仮称）流山おおたかの森ショッピングセンターほか3件の合わせて5件でございます。このほか、既存店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茂原駅南口再開発ビルほか2件でございます。以上、よろしく御審議くださる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
- ⑥ 議事録署名人選出（議長が古宮委員と榛澤委員の2名を指名した。）

## 5 議 事：

<伊藤会長> ただいま御案内のように、変更案件が1つ、新設が4つ、合計5つでございしますが、若干ややこしいというか、御意見があろうかというものもございしますので、定時に2時間ぐらいを目安にいたしまして審議をしていきたいと思えます。

議題に入ります前に、お手元に「第53回審議会での質問事項等に対する回答」という用紙があると思えますが、前回、4名の委員から御質問がございました。それに対しまして回答がございましたので、議題の前に事務局の方から、この質問事項に対する回答をよろしく願ひいたします。

<事務局> それでは、前回の審議会で委員の方々から御質問のありました事項について回答いたします。

お手元の資料をごらんください。まず1点目、ケーヨーデイツー姉崎店の廃棄物の保管日数に関する古宮委員からの御質問ですけれども、設置者に確認しましたところ、②に記載してございますが、商品としての生物は取り扱わない。生ごみは従業員の休憩室で発生する残飯程度である。生ごみは基本的に毎日回収する計画だが、事情により回収できない場合を想定し、保管日数を2日としているとのことでした。なお、悪臭を伴うような場合には、冷蔵庫の活用など特別の保管方法が考えられないか、また、処理頻度を高められないか等について、設置者に対して指導することは可能ですので、状況に応じて対応していきたいと考えております。また、この件について崎田委員に相談しましたところ、ホームセンターの場合、生ごみの発生は少ないことから、保管日数が2日であっても差し支えないとのことでした。

2番目に、同じくケーヨーデイツー姉崎店の駐車場の出入口付近がカーブになっているため、見通しをさえぎるような障害物を設置しないようにとの安井委員からの御要望でしたが、見通しが悪くなるような障害物は設置しないということを確認いたしました。

<伊藤会長> 古宮委員、この回答で……。

<古宮委員> 結構でございます。

<伊藤会長> 安井委員もよろしゅうございますか。

<安井委員> はい。

<伊藤会長> それでは、その次の質問事項をお願いします。

<事務局> 3番目、せんだうちはら台店の防犯対策に関する長谷川委員の御質問ですが、設置者に確認したところ、青少年の非行につながるような状況等を見かけた場合には、地元警察署に通報する体制を整えておくとのことでした。なお、この通報体制は現店舗でも確保されているとのことですが、覚書、あるいは協定書等の文書によるやりとりはないとのことでした。

<伊藤会長> 長谷川委員、よろしゅうございますか。

<長谷川委員> はい。

<伊藤会長> それでは、最後の……。

<事務局> 4点目、交通量調査の調査時点に関する榛澤委員の御質問ですが、御承知のとおり、各案件ともに出店計画書を提出する二、三カ月前に県警との事前協議に入り、調査地点を確認した上で交通量調査を行うこととしており、その後、計画書及び届出書が提出され、審議会に諮問するまでに、おおむね8カ月を要することから、ほとんどの場合、約1年前の交通量調査のデータを審議資料として使用することになりますけれども、これはやむを得ないものと認識しております。

なお、ほかの大型店の出店等により周辺の様子が変化している場合には、その状況を加味した予測データを作成しておりますし、また、事前相談のあった段階で、できるだけ新しいデータを使用するよう、引き続き設置者に伝えてまいりたいと思っております。

以上です。

<伊藤会長> 榛澤先生、いかがですか。

<榛澤委員> はい。

<伊藤会長> というわけで、質問に対する回答がございまして、各委員から了承を得ました。それでは、審議案件に入ります。

○ 議題(1) 新設及び変更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「カネスエビル」について

<伊藤会長> 議題のところをごらんいただきますと、変更案件が最初にございまして、あと4件が新設案件でございます。最初の審議案件、カネスエビルは変更案件でございます。

<事務局説明> (OHP:周辺道路図) それでは、説明に入ります。

まず、変更案件のカネスエビルですが、現在、食品スーパーのランドロームジャパンが営業している同一敷地内に衣料品とドラッグストアを併設するための増床計画です。

OHPの図面をごらんいただきたいんですが、所在地は山武市埴谷、旧山武町役場の近くになります。建物の設置者は、土地の所有者でもある有限会社カネスエ、小売業者は、既存のランドロームジャパンに加え、ドラッグストアのサンドラッグ、衣料品のミヤマが出店する計画で、平成19年2月のオープンを目指しています。

(OHP:写真01)周辺の環境ですけれども、OHPの写真をごらんください。赤い色がみえる店舗があるかと思いますが、これが現在営業しております食品スーパーのランドロームジャパンです。周辺は公共施設、あるいは住宅が多少点在しておりますけれども、農地に囲まれた地域です。

なお、本案件は変更計画ですので、変更点を中心に説明させていただきます。お手元の資料2ページをごらんください。

(OHP:配置図) 既存店の店舗面積は2,000㎡ですけれども、別棟に1,622㎡増床し、合わせて3,622㎡になります。駐車場の一部を店舗にしますので、収容台数は既存の235台から40台減少し、195台となりますが、指針に基づく必要台数の127台は上回ります。駐輪場は大幅にふやして120台分確保いたします。荷さばき施設は2カ所増やし4カ所になり、面積の合計は201㎡になります。荷さばき時間帯は1時間前倒しして、午前6時から午後8時までとなります。廃棄物の保管施設も、荷さばき施設同様、2カ所増やして4カ所になり、容量の合計は175m<sup>3</sup>になります。

なお、営業時間は1ページに記載してありますけれども、既存店と同じ午前9時45分から午後9時45分の12時間営業で、夜間営業、夜間の荷さばき作業はございません。

この案件に対する市町村・住民等からの意見ですけれども、山武市から意

見が出されております。これについては後ほど御説明します。

続きまして、3ページをお開きください。OHPには建物配置図を映しております。先ほど申し上げましたように、駐車・駐輪需要、ともに充足していると認められます。また、荷さばき施設についても、増設により7台の同時作業が可能となり、適切な配慮がなされていると認められます。

(OHP:周辺図) 続いて4ページに移り、経路設定ですけれども、新聞折り込み広告で周知するほか、案内看板を設置するなど、必要な配慮がなされていると認められます。

(OHP:配置図) 歩行者の利便性につきましては、歩行者通路を設け、駐車場内の歩行者の安全性を確保するほか、交通整理員を配置し安全対策に努めるなど、適切な配慮がなされていると認められます。

続いて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、商品搬入時の減量化を初め、バイオを利用したごみ処理機による減量化など、必要な配慮がなされていると認められます。

続いて防災・防犯への協力に関してですが、避難場所としての駐車場の提供や生活物資の供給に協力するほか、夜間警備、防犯カメラの設置など、適切な配慮がなされていると認められます。

次の騒音について説明いたします。

<事務局説明> (OHP:周辺図) 5ページからの騒音について御説明します。今回の変更は荷さばき施設の増設と店舗の増床ですけれども、いずれも昼間の時間帯であり、騒音の予測評価については、このD地点でのみ計算しておりますが、すべて指針値を満たしており、適切な対応がとられているものと認められます。以上です。

<事務局説明> (OHP:配置図) 続きまして、6ページをごらんください。廃棄物についてですが、OHPの建物配置図もあわせてごらんいただきたいと思います。廃棄物の保管施設は、荷さばき施設に隣接し、4カ所がございます。指針では13.57m<sup>3</sup>ですけれども、175m<sup>3</sup>と、指針を満たす十分な容量が確保され、また処理方法についても、許可業者による敷地外処理を、一部、2日に1回の運搬もありますが、生ごみ等は1日1回行うことになっており、適切な配慮がなされていると認められます。

また、緑化計画ですが、都市計画法の3%を十分上回る14%の緑化を計画しております。

また、平屋建ての圧迫感のない建物にするほか、落ちついた色調にするということです。照明については、午後10時までの点灯とし、照射角度への配慮も見られます。

続いて7ページに移ります。冒頭に申し上げましたが、住民からの意見はありませんでしたが、山武市から意見が出されております。その内容は、(ア)駐車場の出入口付近が通学路になっていることから生徒の安全性に配慮してほしいとのことですが、これに対して設置者側では、朝の通学時間帯の商品搬入を極力避けるとともに、繁忙期には駐車場の出入り口付近に交通整理員を配置するなどして対応するというものです。また、(イ)のリサイクルの徹底については、リサイクルボックスの設置等により徹底するというものです。なお、(ウ)から(オ)までは行政手続に関する事項ですが、いずれも必要な対応を図ることとしております。なお、こうした設置者の対応については、山武市も了解済みということです。

最後、8ページの総合判断ですが、これまで説明しましたとおり、駐車・駐輪需要、騒音、廃棄物保管容量等に関しましては、いずれも指針に基づく基準を満たしているほか、廃棄物処理、街並みづくり等の周辺的生活環境の保持に関しましても適正に配慮がなされていると判断し、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、よろしくお願いいたします。

なお、崎田委員からの意見ですが、ごみの減量化、リサイクル計画及び廃棄物の保管容量の確保等については、適正に対応されていると考えますとのことです。以上です。

<伊藤会長> いつも問題になりますところの音、ごみ、交通ですが、ここはお聞きのとおり、人家も余りないようなところですから、そんなに問題はないと思いますけれども、いかがでしょうか。御質問、あるいは御意見、ございましたら。

特段の御意見がなければ、お聞きのように、ほとんどの事項について、市からの意見についても対応がされているということで特段問題がないとい

う意味で、県の意見は「意見なし」ということをございます。よろしゅうございますか。皆さんから御承認いただきましたので、県の意見で結構だと思ひます。

② 審議案件 2 「(仮称) 流山おおたかの森ショッピングセンター」について

<伊藤会長> それでは、審議案件の 2 に入ります。(仮称) 流山おおたかの森ショッピングセンターで、新設でございます。

<事務局説明> (OHP:地図) それでは、説明いたします。

(仮称) 流山おおたかの森ショッピングセンターですが、資料の 1 ページをごらんください。新設案件です。所在地は流山市新市街地地区一体型特定土地区画整理事業地内となっておりますけれども、昨年開業しましたつくばエクスプレスと東武野田線が交差する流山おおたかの森の駅前になります。東武野田線のおおたかの森駅も、つくばエクスプレスの開業に合わせて新駅となったものです。

建物設置者は、柏高島屋を手がけました東神開発株式会社、小売業者は、高島屋が食品部門の出店をするほか、100 を超えるテナントで構成されることになっております。また、シネコン、スポーツ施設、市役所の出張所が併設される予定です。建物構造は、店舗が鉄骨 4 階建て、駐車場は 5 階建ての立体駐車場となります。

(OHP:荷捌き施設等位置図) 1 ページの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 19 年 3 月 12 日、店舗面積は 2 万 5,333 m<sup>2</sup>、営業時間は午前 10 時から午後 10 時、荷さばき可能時間帯は午前 6 時から午後 10 時で、午後 10 時以降のいわゆる夜間の営業、荷さばき作業等はございません。ただし、駐車場は午後 10 時半まで利用可能となっております。

(OHP:写真 01) 周辺の環境ですけれども、OHP をごらんください。上の写真が、今、建設中のショッピングセンターです。下の写真の手前はつくばエクスプレス側のおおたかの森駅、右側が東武野田線のおおたかの森駅になっております。(OHP:騒音予測地点図) 図面ですけれども、左上におおたかの森駅、その下に丸く書いてあるところが駅前広場になり、そこに面する形

でショッピングセンターが建設されるというものです。周辺ですけれども、南東側、右下に既存の住宅地がありますが、工事中の道路、新しく拡幅された道路。さらに、公園、そして現在建築中のマンション等が見られます。いずれにしても、周辺は現在区画整理が進行中のところです。

この案件に対する市町村、住民等の意見ですけれども、住民から意見が出されております。これについては後ほど説明いたします。

(OHP:荷捌き施設等配置図) 続いて2ページをお開きください。OHPは建物の配置図を映しておりますけれども、駐車場は、シネコン、スポーツ施設、市役所出張所を加味して算出しました必要駐車台数 1,431 台に対して 1,500 台収容の立体駐車場を確保する計画です。出入口は3カ所ですが、いずれも左折イン、左折アウトとなり、入口に接する敷地内に駐車待ちスペースを設けることとしています。

(OHP:案内看板図) また、交通への支障を回避するための方策として、周辺 11 カ所に案内板を設置し、スムーズに誘導するほか、繁忙期には駐車場の出入口等に交通整理員を配置することとしております。OHPの図面が周辺 11 カ所に案内板を設置するという図面ですけれども、このようなルート設定になっております。

(OHP:荷捌き施設等配置図) 続いて3ページに移り駐輪場ですけれども、既存店舗の二輪車分担率等を用いて算出した 401 台のほか、シネコン等を加えた必要駐輪台数 639 台に対して 712 台分を用意する計画です。これらのことから、駐車需要、駐輪需要、ともに充足していると認められます。

続いて荷さばき施設ですが、OHPをごらんいただきたいと思います。荷さばき場は店舗の両サイドにございます。2カ所を合わせた面積は 404 m<sup>2</sup>、同時作業可能台数が 8 台で、ピーク時の搬出入車両台数は 32 台となりますけれども、荷さばき処理時間は平均 10 分ということですので、搬入計画どおりであれば施設は充足していると認められます。

4ページに移り、歩行者の利便性については、駐車場内の歩行者の安全性を確保するため歩行者通路を設置するほか、店舗の2階と駅をデッキで結ぶなど、適切な配慮がなされていると認められます。(OHP:写真 01) 店舗の2階と駅をデッキで結ぶという事項については、資料には記載はないかもしれ

ませんけれども、現在工事が進められております。これによって、駅からの歩行者の安全性を確保するという計画です。

(OHP:荷捌き施設等配置図) 続きまして、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、ここに記載のとおり、商品搬入時の減量化を初め、高島屋は食品リサイクル法の罰則適用企業になっていることから、リサイクルボックスの設置や分別回収、そして缶、瓶の再資源化、さらには廃油、魚腸骨の飼料化などに努めることとしており、必要な配慮がなされていると認められます。

続きまして、防災・防犯への協力に関してですが、災害時の生活必需物資の供給に協力するほか、防犯カメラの設置、警備員の巡回など、適切な配慮がなされていると認められます。

続いて5ページ、6ページの騒音について説明いたします。

<事務局説明> (OHP:写真01) 現在は土地区画整理中なので、民家というのはちょっと離れたところにしかありません。上の写真に外壁の様子が映っていますが、階段状とでもいうような構造でして、階段状に出っ張ったところと中央部の駐車場との間に設備を置きますので、外壁による遮音効果がみこまれます。それから、遮音壁とまでは言いませんが、屋上に目隠しの壁を設置するという騒音の対策がとられます。(OHP:騒音予測地点図) 営業が10時までです。駐車場の利用時間は夜間に30分ほど繰り込めます。そのため、a'、b'、b2'の地点で、敷地境界で騒音の基準を超え、a'、b'では、保全対象側でも基準を超過しますが、現在空地ですので、生活環境への影響は軽微であると判断しています。以上です。

<事務局説明> (OHP:荷捌き施設等配置図) 資料の7ページに戻ります。廃棄物に関してですけれども、OHPの建物配置図をごらんください。廃棄物の保管施設は荷さばき施設に隣接し、店舗の両側にございます。指針では39.97m<sup>3</sup>ですけれども、126m<sup>3</sup>を確保することとなっており、小売店舗以外を含めても十分な容量であると判断できます。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行うことになっています。

緑化計画は、流山市の開発指導要綱で定めます5%を上回る14.7%の敷地内緑化を計画しております。(OHP:完成予想図) また、駅前広場―都市広場

に面した正面の外観は、先ほど騒音のところでも説明しましたが、雁行一真四角ではなく、建物の形態を斜めに切りながら落ちついた景観にするということです。また、照明については、閉店時刻までの点灯とし、照射角度への配慮も見られます。

8 ページに移ります。冒頭に申し上げましたけれども、流山市からの意見はありませんでしたが、住民から意見が出されております。

(OHP:案内看板図) その内容は、1 つは、行政区分は柏市になるんですけども、ショッピングセンター近くの富士見町交差点の渋滞に拍車をかけるのではないかということ。それから、ショッピングセンターわきの道路が運動公園方面まで開通するまでの間は、周辺住民に危険が及ばないように、抜け道に誘導員を配置するなどの対策を立てるなどの配慮をすべきだという2 点が出されております。

補足しますと、OHP をごらんいただきたいんですが、意見に出ております富士見町交差点というのは、計画地から国道6号線、水戸街道方面に向かうところがございます。ここの渋滞に拍車をかけるのではないかということと、それからもう1 つは、ショッピングセンターわきの、建設中の道路が将来的には流山運動公園の方まで延びる計画ですが、ブルーで指しているところが工事中で、オープンまでには、開通いたしません。当然、それがないと抜け道を通るのではないかという推測をされておまして、道路が開通するまでの間、周辺住民に危険が及ばないように、抜け道に誘導員を配置するなどの対策を立ててほしいという意見です。

これに対しての設置者の対応は、富士見町交差点への誘導は、国道6号線、水戸街道ですね。以前、御審議いただいたイオン柏ショッピングセンターがある方面ですけども、そちらからの直進車両のみ、ここを通るように誘導しますと。ほかのエリア、特に流山方面、地図の下の方からの誘導に関しては、富士見町交差点を通らずに迂回させる形で経路を設定し、誘導しますということで、このことについてはきちんと周知をしていくことになっております。また、抜け道の進入を防ぐために各箇所看板を設置するほか、オープン後も所轄警察署等の関係機関と相談しながら交通安全に努めるということです。

最後に 8 ページの総合判断になりますけれども、これまで説明しましたとおり、騒音に関して、一部基準値を超過する地点がありますが、生活環境に与える影響は軽微であると認められるほか、駐車・駐輪需要、荷さばき施設、廃棄物及び街並みづくり等、いずれも指針に照らし適正に配慮がなされていると判断し、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、よろしくお願いいたします。

なお、崎田委員からの意見ですけれども、廃棄物処理に関して、お手元の資料 4 ページへの記載はないんですが、当店では廃棄物の排出重量に応じた回収費用を各テナントから徴収するという計画を持っておりまして、こうした仕組みは大変評価できますという御意見をいただいております。以上です。

<伊藤会長> 富士見町の交差点というのは、現在、混みぐあいは……。渋滞は厳しいんですか。

<事務局> (OHP:交差点の影響) 交差点Cが富士見町交差点になっておりまして、飽和度を算出した数値がございます。休日と平日になっていまして、休日の方が混んでいまして、現況で 0.624 という数字になっております。発生交通量を含めまして、オープン後で 0.747 という数字になっております。0.9 は下回っているということです。

<伊藤会長> 皆さんおわかりのように大きい面積でございまして、駐車場が 1,500 台あると。予定道路がまだ全部貫通しないので、その辺が混みそうだというので、問題は誘導ということになるわけです。安井先生、いかがでしょうか。

<安井委員> 計算結果は拝見させていただいたんですけれども、この結果から言えば特に問題はないです。この富士見町交差点は交通渋滞が激しいとなっているんですが、このデータから見れば激しくないです。その辺はちょっと判断しかねるんですけれども。

<伊藤会長> 周辺的生活道路に入ってくるおそれがあると、住民の心配は無理もないと思うんです。現在のところの交差点は、データで見ると、大きな渋滞にはなっていないと。

ほかの委員の方、御意見、御質問、いかがでしょうか。

<榛澤委員> 例えば交差点Cですか。今おっしゃられたところですが、流山おおたかの森駅から真っすぐ行って右折になっているんですが、その手前で

右折してしまうのではないかな。そうしますと、豊四季団地の方から入ってくる交通量 200 と 131 で 331 ぐらいになるんですね。こちらの方が多く流れていくような感じがしますので、やはり誘導はきちんとやるようにしていただければと思っています。

<事務局> (OHP:案内看板図) 設置者に、流山のこの駅のあたりから店舗までC交差点ー富士見町交差点を回った場合の距離と誘導経路の距離を聞きましたところ、大体 500m ぐらいの差でありますということでした。どちらかというところ、こちらの方が道が狭いということで、交通の状況等を考えますと、時間的にはそんなに変わらないんじゃないかということでした。

<伊藤会長> 対応をしっかりとっていただきたいという意見が出たということをお伝えしてください。計画は計画でも、きちっと実行してもらうかどうかということですね。

<事務局> その周知について徹底するように、設置者に改めて伝えたいと思います。

<伊藤会長> しかし、すごいものができるんですね。シネコンが入ったり、おたかの森なんて、まだ開けてないところですよ。ああいうものがばんとできれば、ほとんどの人は車で来るでしょうからね。でも、駅の前だから、車を使わない人も……。

<事務局> 補足ですけれども、審議資料には記載してないんですが、オープン当初は車による来店が多いだらうということ予測し、臨時駐車場の土地の確保に向けて交渉に当たっているということです。仮にその土地が店舗から離れた場所しか確保できないような場合は、シャトルバスを運行させる計画になっているようです。

<伊藤会長> もしほかにございましたら出していただけますか。県の意見としてはよろしかろうということでございますけれども、榛澤委員から出たように、ここで書かれている誘導をしっかりと実行してほしいという意見が出ただけお伝え願いたいと思います。

<事務局> 承知しました。

<伊藤会長> それでは、(仮称) 流山おたかの森ショッピングセンターの案件は県の「意見なし」ということで了承いたしました。

### ③ 審議案件 3 「(仮称) 習志野 4 丁目商業施設」について

<伊藤会長> 続きまして審議案件 3、(仮称) 習志野 4 丁目商業施設、新設案件でございます。これは町なかというか、今までは市街地というのか、立て込んでないところですが、ここはにぎやかなところに近い。よろしくお願ひします。

<事務局説明> (OHP:地図) 続いて(仮称) 習志野 4 丁目商業施設ですが、この場所は、もともとホームセンターが立地していたところです。

店舗の概要ですけれども、資料の 1 ページ、それから OHP は、広域見取り図を映しております。所在地は船橋市習志野 4 丁目ですが、京成実籾駅と新京成の北習志野駅のちょうど中間に位置しております。

(OHP:建物配置図) 建物の設置者はオリックス株式会社、小売業者は株式会社コジマとなっておりますが、ほかに食品スーパーのトップマートが出店する予定です。建物構造は鉄骨 4 階建てで、1 階がトップマート、2 階がコジマ、3、4 階と屋上の一部が駐車場になります。なお、駐車場については、1 階に平面駐車場も設置されます。

右の欄の届出概要ですけれども、新設日は平成 19 年 1 月 13 日、店舗面積は 7,500 m<sup>2</sup>です。また、営業時間は午前 10 時から午後 10 時、荷さばき可能時間帯は午前 6 時から午後 10 時となっております。

(OHP:周辺見取図) 周辺の環境ですけれども、OHP をごらんください。所在地は県道千葉鎌ヶ谷松戸線、通称実籾街道と言われる道路に面した工業地域でして、南側、地図でいきますと、下側にはマンションがございます。西側は戸建て住宅、北側は流通センター、東側は県道を挟みまして工場及び住宅展示場となっております。

なお、市町村・住民等からの意見ですけれども、船橋市、住民等、いずれからも意見はございませんでした。

(OHP:建物配置図) 続いて 2 ページですけれども、OHP は建物の配置図を映しています。駐車場は、店舗の正面に 89 台収容の平面駐車場、それから建物の 3 階から屋上までに 396 台収容する計画で、合計 485 台となります届出台数は指針の必要台数 459 台を上回っております。出入口は、店舗の正

面に2カ所、店舗の裏側に1カ所。店舗の裏側は荷さばき車両との共用になりますけれども、この3カ所に出入口を設ける計画です。しかも、それぞれの出入口の敷地内に6mの駐車待ちスペースを設置する計画になっております。

(OHP:周辺見取図) 交通への支障を回避する方策としまして、OHPをごらんいただきたいと思いますが、実叻街道から駐車場に入る店舗正面のところに右折レーンを設けることとしているほか、南側にレストラン「とんでん」があるんですが、そこがT字路の交差点になっております。そこについては、東方向、地図の右の方の車線を右折と左折の2車線化をして渋滞を回避する(OHP:写真03)という計画になっております。

また、発生交通量を減らすためにシャトルバスの運行を計画しておりまして、これについては、現在、バス会社と協議中ということです。シャトルバスの運行目標としては、車客の3割の削減を図りたいという計画を持っております。また、駐輪場につきましては、指針の参考値の必要駐輪台数215台に対して281台分を用意する計画です。

(OHP:建物配置図) 続きまして、3ページの荷さばき施設ですけれども、赤く囲ってあるところになりますが、店舗の裏側に2カ所設置いたします。面積は527㎡、同時作業可能台数は4台で、ピーク時の搬出入車両台数はそれぞれ3台となっておりますが、荷さばき処理時間が約20分ですので、搬入計画どおりであれば施設は充足していると認められます。

また、経路設定については、駐車場への案内看板のほか、新聞折り込みで周知することとしております。

同じく3ページ(2)の歩行者の利便性ですけれども、OHPの図面で示しているところに歩行者通路を設置し、路面標示や看板による案内をすることとしております。

続きまして、4ページの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、商品搬入時の減量化や計画的な仕入れによる廃棄物の発生量の抑制に努めるほか、梱包資材の削減、それからリサイクル計画につきましても、それぞれ専門業者によるリサイクル処理を行うこととしており、必要な配慮がなされていると認められます。

続いて防災につきましては、自治体から要請があれば検討することとしており、防犯については、照明、あるいは防犯カメラを設置するほか、警備員の巡回、駐車場の出入口の施錠等により対応することとしています。

続いて騒音について説明いたします。

<事務局説明> (OHP:音源等位置図1) 資料の5ページからです。駐車場は夜10時半まで使います。それから、スーパーですので、冷凍室外機などが夜間に稼働します。店舗そのものは工業地帯に立地していますが、民家が隣接しておりますので、建物内駐車場については車路スロープに遮音壁を設置することになっています。

2階建て以上の民家ですので、何カ所かは高さ方向も予測しており、予測結果に幅がありますが、総合的な予測評価についてはいずれの地点も基準値以下でした。

(OHP:音源等位置図1F) 夜間の音源ごとの最大値の予測については、工場地域と住居地域が隣接しているため、特別地域があり、ちょっと基準が複雑になっています。一部の設備と、来客車両走行音が敷地境界地点で基準を超過しますが、環境騒音の方が大きい、また、夜間の24時間動く設備については、民家では基準値を守れるという結果であり、周辺環境に及ぼす影響というのは軽微であろうと考えております。以上です。

<伊藤会長> 周りの写真をちょっと見せてください。民家が見えるところはあるでしょうか。

<事務局> (OHP:写真02) 画面右が建設中の店舗です。中央は店舗西側の道路になります。画面左が中学校になりまして、正面突き当りに物流センターが見えます。中学校と物流センターの間に、2階建ての民家が幾つか見えるのが、わかりますでしょうか。出入口3付近から見たところです。

(OHP:写真01) これは、県道側から見た写真です。画面左から外れたところに3階建てのマンションが建っています。

<伊藤会長> わかりました。

<事務局説明> (OHP:建物配置図) それでは、説明を続けます。資料は8ページをごらんください。廃棄物についてですけれども、先ほどの建物配置図で説明しますと、店舗の裏側、荷さばき施設に隣接したところに79m<sup>3</sup>の保管施設を

設ける計画です。指針の 28.915m<sup>3</sup>を満たす容量を確保することになっております。また、処理方法については許可業者に委託し、敷地外処理を毎日行うことになっております。

その下の緑化計画ですけれども、敷地面積に対して 12%の緑地を設けることとしております。また、外壁の色彩や室外機等の設置方法にもいろいろ配慮することとしております。照明については、駐車場の利用可能時間に合わせて午後 10 時半までの点灯とするほか、照射角度についても周辺環境への配慮が見られます。

また、冒頭に申し上げましたけれども、市町村・住民等からの意見はございませんでした。

最後に 9 ページの総合判断になりますが、これまで説明しましたとおり、騒音に関して、夜間に発生する設備機器音、車両走行音の一部が基準値を超過しておりますけれども、生活環境に与える影響は軽微であると認識していること。また、そのほかの項目につきましても、それぞれ必要な配慮がなされていると判断し、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。

なお、崎田委員からの意見ですけれども、資料 4 ページの廃棄物の減量化とリサイクル計画についてですが、食品スーパーのトップマートが食品リサイクル法の罰則適用企業でなければ、この計画で問題はないとのことですが、食品スーパーのほとんどが罰則適用企業に該当するので、その確認をしてくださいとのこと。また、罰則適用企業でない場合には、そのことを証明するもの、例えば廃棄物の回収量が記載されている処理業者との委託契約書などを提出を求めてくださいとのこと。

参考までに食品リサイクル法の罰則適用企業に関してですけれども、食品関連事業者の年間の食品廃棄物等の発生量が 100 t 以上になる場合には、再生利用等を実施すべき量に関する目標を平成 18 年度までに 20%と定めているものです。簡単に言いますと、これは店舗ということではなくて、企業ということですから、2 店舗、3 店舗持っていれば、店舗の合計という形になるんですけれども、その企業としての食品廃棄物の発生量が年間 100 t 以上になる場合には、18 年度までに 20%以上の廃棄物の削減を目標に下さい

ということが食品リサイクル法でうたわれております。これに適用するかどうかを確認してくださいということと、もしそれに該当しない場合であれば、該当しないことを証明するような資料の提出を求めてくださいというのが、崎田委員の意見です。以上です。

<伊藤会長> 実際は確かめられたんですか。

<事務局> 実は崎田委員から意見をいただく前に、事前に設置者に確認したところ、適用企業ではないという回答をいただいておりますが、崎田委員から、ほとんどの食品スーパーは適用企業になるのではないかという意見がございましたので、改めてその確認をしているところでございます。

<伊藤会長> 崎田委員の方から出ましたので、もう1度確認中ということですね。

<事務局> はい。

<伊藤会長> 安井先生、どうぞ。

<安井委員> この場所は非常に渋滞が起きて大変なところなんですけれども、出店すれば、それに少し拍車をかけるというのが計算結果でも示されておりました。ただし、無料バスを運行するとか、自社の土地を提供して右折車線を設置するとか、そういう努力をされていますので、バスの運行実績というんですか、そういうものをまた後で報告していただくということによろしいんだと思います。

<伊藤会長> 30%減らすと。シャトルバスは具体的にちゃんと計画しているんですか。

<事務局> 具体的には、東洋バスと運行について協議を進めているということです。

<伊藤会長> どこから走らせるんですか。

<事務局> (OHP:来客車両削減対策図) 赤い線のところがルートですけれども、新京成の北習志野駅から京成の実籾駅までを運行させるという計画です。

<榛澤委員> 今、安井先生がおっしゃったように事後報告でいいと思うんですが、2ページのところなんですけれども、交通への支障を回避するための方策として、発生交通量を減らすためにシャトルバスを運行すると。これはぜひ実行していただきたい。

<伊藤会長> 同感でございます。

<古宮委員> もともとホームセンターのドイトか何かがあったんですかね。この出

入りの関係を見ますと、西側の方からも出入りができるようになっていますね。

<事務局> (OHP:建物配置図) 店舗の裏側です。

<古宮委員> この裏の道はかなり狭くないですか。多分北の方は行きどまりのような状態になっていて、南におりてくるんですけれども、昔、ドイトがあったころ、私は行ったことがあるんですが、裏からだと、渋滞すると、えらいことになっちゃう。それが1つ。

(OHP:周辺見取図) もう1つは、東側から出て左に上がっていくと、ちょうど自衛隊の駐屯地の方の交差点に出るんですが、あそこは非常に渋滞しますので、むしろ右折しようとする車の方がふえると思うんですよ。つまり南の方に下がってこようとする。それに対する対策というのは、いわゆる誘導員を置くということでもいいんですか。この地図では、全部、北に車を誘導するような形で指されていますけれども。

<安井委員> 左折で出すということですね。

<古宮委員> ただ、左折で出すと、そこから自衛隊の駐屯地の近くの交差点までずっと渋滞しています。右折しようとする傾向があると思うんですけれども。

<事務局> (OHP:地図) 今の御質問なんですけれども、皆様のお手元に資料としてはないんですが、こちらが成田街道になり、この通りが千葉鎌ヶ谷松戸線ですが、県の方で、この三差路の変則交差点の部分を都市計画道路で現在改修中です。開店までには間に合わないんですけれども、県としましても、この交差点の混雑は了解しておりまして、こちらの通りから真つすぐ千葉鎌ヶ谷松戸線に抜けられるような工事が現在進行中です。その工事が完成した折には、若干ですが、混雑は減るものと考えております。

それから、交通対策ですけれども、これも細かいことは書いてございませんですが、お手元の資料の後ろから3枚目になります。ちょっと見づらいんですが、来店経路を示してございますけれども、こちらの図を見ていただきまして……。

<古宮委員> このGルートというのは通学路にはなってないんですか。

<事務局> 学校の裏側になりますので、市の方での指定は一応はないということです。手元にOHPがなくて申しわけないんですが、当然、交通量の関係でル

一トの解析もやっております、(OHP:周辺見取図)先ほどお話ししました交差点の部分とT字路一右折、左折帯を作るといった「とんでん」の前、それから、「マルエツ」があるんですが、津田沼方面から来た道路とぶつかる交差点がかなり混雑するという調査結果にはなっております。実際には、そこら辺の交差点が混まないような来店経路、退店経路は設定してはおりますが、何分、現在も混んでいる状況ですので、それに対応して、バスですとか、店舗の前の右折帯、それから先ほどのT字路の右左折帯をすることで県警の了解をいただいているというのが現状です。

<古宮委員> 内側の経路を設定すると、まさに民家の中を通る形になるので、ちょっとそれは心配ですよ。その辺の誘導というか、配慮いただかないといけないんじゃないかなという気がするんですけども。

<事務局> これが裏側なんですけど、今、委員がお話になったように、民家はこちらの方に大分多く、中学校がありまして、来店の経路としては、こちらの方から入る計画はかなり台数があるんですけども、民家の方からは、ルートを設定いたしましたけれども、数はかなり少なく見込んでおります。実際は南の方からの来客がかなり多いという想定で、北側につきましては、ここが混みますけれども、こちらの千葉鎌ヶ谷松戸線を利用する方が多いという想定にはなっております。

<古宮委員> わかりました。多分、この資料のFルートというのは、交差点の手前で三差路から上がっていくわけですよ。三山車庫のところから交差点に入らないで上がっていく経路ですね。

<事務局> はい。

<古宮委員> ここは実際、道路の広さからすると無理ですよ。

<事務局> マルエツのところの交差点を抜けてしまう危険性が多いということですね。

<古宮委員> 多分、これは道路の広さからして無理だと思います。ただ、誘導だけはきちっとしてもらいたいと思います。

<事務局> その旨、設置者に伝えたいと思います。

<伊藤会長> 山下先生、ここは民家が北側にあるということですが、騒音につきまして、何か御意見ございますか。

<山下委員> 南側のマンションは3階建てとおっしゃったですね。この建物は4階だよ。そのマンションの壁面で騒音を予測しているということでした。マンションは、写真はないんだよね。何か景色があったっけ？ わかれば、何でもいい。マンション側の騒音が気になって伺っているんですけども。

<事務局> (OHP:音源等位置図1F) 店舗南側に、県道に面して、3階建てのマンションがあります。県道に面している駐車場は平面なんですけど、建物内にも駐車場があり、建物周囲は各階、車路となっています。車路については各階遮音壁をつくります。22時半までの利用なものですから、県道を走行する車の音が大きく、環境騒音が高いので、何とかなるのかなという感じです。敷地境界とマンションの距離が短いので、設置者も心配し対策しております。

<山下委員> 北側の戸建住宅よりも南側の集合住宅であるマンションのことを言っているのは、地図ではマンションの方が接近しているんですよ。ですから、そんなことを伺ったんですが、深夜は動いておらんということであれば、気の配り方で何とかなるとは思っています。

それと、戸建住宅については集合住宅に比べて距離をとっているということ、工場地帯であったということをお考えますと、現時点では、今のような御意見であれば、特に騒音はありません。

<事務局> あと、住民意見はでておりませんが、設置者と住民が、騒音を含めて協議していきまして、それを反映した形で店舗計画をたてているようです。

<山下委員> そうみたいですね。

<事務局> もちろん、開店し、営業してみなくてはわからないこともありますので、苦情があれば即対応するよという文言はつけさせております。

<山下委員> お願いします。音に関しては以上でございます。

<伊藤会長> ほかにいかがでしょうか。もし特段の意見がなければ、古宮委員が指摘されましたところで誘導ですね。きっちりしていただきたいという意見が出ましたということをお伝えください。

<榛澤委員> あと、安井委員の交通だけはぜひ……。

<伊藤会長> おわかりですか。

<事務局> はい。シャトルバスの運行実績ですね。それについては、オープン直後というよりも、期間を置いた方が実績が出るとお思いますので、ある程度の期

間をとって報告をしてもらうように指導したいと思います。

それから、古宮委員の御指摘のありました来店、退店経路についても、徹底するように設置者に伝えてまいりたいと思います。

<伊藤会長> 民家の方というのは、先ほどの古宮委員の……。1時間、休日が12台で平日7台なんていう計算になっていますけれどもね。

<古宮委員> 現実には、そういうふうになってしまうんじゃないかなと思いますよ。というのは、道が狭いんです。それと、大きな通りに入るのに非常に変則に交差するものですから、実際問題、みんながそっちへ行っちゃうと大渋滞になっちゃうということだと思います。

<伊藤会長> これは、住宅地へごそごそと入り込みますよね。シャトルバスの件、それから古宮委員の申し伝えますという2点は、意見が出ましたということをお伝え願いたいと思います。

<事務局> シャトルバスの運行実績、いつごろ調査をかけるかといったことについては、安井委員に御相談させていただきたいと思います。

<伊藤会長> では、県の意見としては「意見なし」でよろしいということですが、その点を口頭ないし行政指導という形でお願いしたいと思いますので、附帯意見ありということです。了承したいと思います。ありがとうございました。

#### ④ 審議案件4 「ベイシア成東店」について

<伊藤会長> それでは、審議案件4のベイシア成東店に参ります。ここはあまり問題ないかもしれませんね。

<事務局説明> (OHP:広域見取図) 審議案件4件目の(仮称)ベイシア成東店の店舗概要ですけれども、所在地は山武市成東です。旧成東町になります。OHPに地図を映しておりますけれども、国道126号線に面したところがございます。地図上でもおわかりいただけるように、周辺は田んぼと畑といったようなところです。

お手元の資料1ページの店舗の概要ですけれども、今申し上げたように、所在地は山武市成東、建物設置者、小売業者、ともに株式会社ベイシアです。業種は食料品、衣料品、住・生活関連用品と記載してありますけれども、主

体は食料品スーパーです。立地場所の用途地域は無指定で、建物構造は鉄骨平屋建てです。

右の届出概要ですけれども、新設日は平成 18 年 12 月 4 日となっておりますが、左の欄をごらんいただきたいんですが、建築確認が平成 18 年 12 月上旬となっております。実はまだ建築確認が済んでおりません。したがって、12 月 4 日という新設日はずれ込むということを設置者に確認はしております。また、店舗面積は 4,400 m<sup>2</sup>、営業時間は午前 9 時から午後 9 時の 12 時間営業、荷さばき可能時間帯は午前 8 時半から午後 9 時半までとなっております。

それから、市町村・住民等からの意見ですけれども、山武市から意見が出されております。その内容は後ほど説明いたします。

続いて 2 ページですけれども、OHP には建物配置図を映します。

(OHP:経路図) まず、駐車場ですけれども、北側の国道に面した店舗正面に 221 台収容の平面駐車場を計画しており、指針に基づく必要台数 221 台と同数を確保することとなります。出入口は、国道に面しないように 3 カ所設置する予定です。地図で見ますと、左側に 1 カ所、右側と、道路を挟んだところの駐車場の 3 カ所になります。それぞれの出入口には、敷地内に 6 m から 12m の駐車待ちスペースを設けることとしております。

また、交通への支障を回避するための方策としまして、駐車場の出入口及び場内に交通整理員を配置することとしております。

駐輪場については、既存のベイシア茂原店を参考に 36 台分の駐輪スペースを用意する計画です。

続いて荷さばき施設ですが、店舗の裏手、図面の下側になりますけれども、388 m<sup>2</sup>の施設を設けます。同時作業可能台数は 4 台となっております。なお、ピーク時に 5 台の搬出入車両がありますけれども、平均的な荷さばき処理時間が 17 分ですので、搬入計画どおりであれば施設は充足していると認められます。

続いて 3 ページの経路設定ですけれども、周辺 3 カ所に誘導看板を設置するほか、新聞の折り込み広告に案内図を掲載し、周知することとしております。

歩行者の利便性については、敷地内に歩行者専用通路を設けるほか、夜間照明の設置、交通整理員の配置等により利便性を確保することとしており、必要な配慮がなされているものと認められます。

続いて廃棄物の減量化とリサイクルについての配慮ですが、ベイシアは食品リサイクル法の罰則適用企業になっております。ここに記載のとおり、廃棄物の発生の抑制、減量、再生に向けたいろいろな取り組みを計画しております。これは、当該企業が既にほかの店舗で取り組んでいることですので、実現性は高いと判断しており、適切な配慮がなされているものと認められます。

防災については、行政から要請があれば対応することになっております。また、防犯については、夜間照明、駐車場の出入口の施錠等により防犯に努めることとしております。

次の4ページから6ページにかけての騒音について説明いたします。

<事務局説明> (OHP:写真01) 現在、周辺は何もない草地です。夜間の営業はありませんが、スーパーですので、夜間も室外機が動きます。(OHP:騒音発生源配置図) 周辺が草地なので、将来の住居立地を考慮して、予測地点を多くとおっておりますが、昼間・夜間とも、すべて基準値を満たしており、適切な対応がとられているものと認められます。以上です。

<事務局説明> (OHP:経路図) 続いて資料の7ページをごらんください。廃棄物の保管施設についてですけれども、先ほど説明しました荷さばき施設に隣接したところに保管施設を設ける予定です。67m<sup>3</sup>の保管容量を確保し、指針の25.157m<sup>3</sup>を満たすものとなっております。また、処理方法については、許可業者に委託し、敷地外処理を行うこととしています。

なお、運搬頻度については、金属製の廃棄物が3日に1度となっておりますけれども、そのほかは休祭日の回収がないために、休祭日を除いた毎日処理することとしており、全体としては必要な配慮がなされていると認められます。

続いて緑化計画ですが、都市計画法で定められている3%の緑地を設けることになっております。また、建物の高さを抑え、外壁はアイボリー系の色彩にするなど、景観への配慮が見られるほか、照明の照射角度についても周

辺住宅への配慮が見られております。

続いて8ページ、市町村・住民等の意見ですけれども、冒頭に申し上げましたとおり、住民意見はありませんでしたが、山武市から意見が出されております。その1つは屋外広告に関して、それから廃棄物の有効利用について、いま1つは消火栓の設置についてという3点の意見が出されておりますけれども、この対応として、記載したとおりの内容で山武市も了解しているということです。

最後に9ページの総合判断ですけれども、1番目の駐車・駐輪需要から6番目の山武市の意見に至るまでの対応は、いずれも必要な配慮がなされていると認められますので、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。

また、崎田委員からの意見ですけれども、資料の3ページにございます廃棄物の減量化及びリサイクル計画については、適正に対応されていますとのことです。また、7ページの廃棄物の保管日数に関して、金属製廃棄物の3日というのがちょっと気になるけれども、問題はありませんとのことです。

以上です。よろしく御審議のほどお願いいたします。

<伊藤会長> ありがとうございます。余り問題のなさそうな感じのところですがけれども、何かございましたら。特段御意見ないようでしたら、このままでよろしいということで、県の「意見なし」で了承したいと思います。ありがとうございました。

#### ⑤ 審議案件5 「(仮称)ロックシティ館山店」について

<伊藤会長>最後の案件に参ります。これは東京湾沿いの館山にかなり大きいイオンが出てくるんですけれども、(仮称)ロックシティ館山店、お願いいたします。

<事務局説明> (OHP:地図) それでは、本日最後の案件になりますけれども、(仮称)ロックシティ館山店です。新設案件になっておりますけれども、実は出店予定地には、平成5年にオープンしました約1万2,000㎡のジャスコ館山店が営業中です。その隣接地に敷地を確保し、既存店舗を取り壊し、約2倍

強の店舗に拡張するという計画です。(OHP:写真 01) OHPに現況の写真を映しておりますけれども、上が現在営業しておりますジャスコ館山店です。下の写真が、その裏手になるんですけれども、広大な敷地に新しい店舗を建て、現在の店舗は駐車場にするという計画です。

それでは、資料1ページの説明をさせていただきます。(OHP:地図) まず、店舗の概要ですけれども、所在地は館山市八幡ですが、JR内房線館山駅から約1.2kmの地点にありまして、西側、目の前は北条海岸になっております。建物の設置者はロック開発株式会社、小売業者はイオンを中心にヤマダ電機のほか、多数のテナントが入居する予定です。(OHP:建物配置図) 建物構造は鉄骨平屋建てで、一部3階建てとなります。

OHPをごらんいただきたいんですが、上の方が平屋建てで、真ん中が独立した形になりますけれども、そこに3階建ての建物を建てまして、2階にヤマダ電機が入る予定となっております。

資料の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18年12月10日となっておりますが、ごく最近に起工式を終えたばかりですので、オープンは来春になる模様です。店舗面積は2万6,740㎡、イオンの営業時間は午前9時から午後10時までですけれども、食料品については24時間営業となります。そのほかのテナントについては、午前10時から午後10時までとなっております。また、荷さばき可能時間帯は午前3時から午後10時ということです。

(OHP:騒音予測条件図) 周辺の環境ですけれども、OHPに図面を映しておりますが、上の方向にJR内房線が通っております。その反対側、西側は北条海岸になるんですけれども、南側、地図の右側に戸建ての住宅がございます。

これに対する市町村・住民等からの意見ですが、館山市から意見が出されております。これについては後ほど説明いたします。

(OHP:建物配置図) 2ページの駐車需要等について説明をいたします。駐車場は、指針の必要台数と同数の2,049台分を確保する計画です。すべて平面駐車場で、出入口は5カ所になります。

交通の支障を回避するための方策としては、繁忙期に交通整理員を配置す

るほか、案内看板等により出入口の分散を促すこととしています。

また、駐輪場については、既存店舗の滞留台数を参考にした 451 台分を用意する計画であり、駐車・駐輪需要については充足していると認められます。

続いて荷さばき施設ですが、荷さばき場はブルーで塗った 3 カ所に分散されます。合計の面積は 929 m<sup>2</sup>、同時作業可能台数が 10 台で、ピーク時の搬出入車両台数は 14 台となりますけれども、荷さばき処理の平均時間が 15 分ですので、搬入計画どおりであれば施設は充足していると認められます。

3 ページに移り、経路設定ですけれども、お手元の資料の一番最後に案内板の設置図をつけてございます。そちらの経路設定のとおり周知するという事で、新聞折り込みのほか、周辺 5 カ所に誘導案内板を設置し、周知することとしておりますので、必要な配慮がなされていると認められます。

それから、歩行者の利便性については、計画地に接する道路一内房線の踏切から駐車場の出入口までの約 120m くらいをセットバックして、歩道を拡張いたします。それによって、歩行者、自転車のための専用通路という形で確保することとしております。また、敷地内も歩行者専用通路をカラー表示するとともに、屋外灯の設置、交通整理員の配置等により安全対策に努めることとしており、歩行者の利便性については適切な配慮がなされていると認められます。

続いて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、商品搬入時の減量化を初めとしまして、事務所内での再生紙の利用、また、イオンは食品リサイクル法の罰則適用企業になっておりますので、先ほども申し上げましたが、再生利用等を実施すべき量に関する目標を平成 18 年度までに 20% と定めますという食品リサイクル法の基本方針に沿って生ごみの堆肥化等に取り組むこととしており、必要な配慮がなされていると認められます。

続いて防災・防犯への協力に関してですけれども、災害時の協力のほか、防犯カメラの設置、警備員の巡回など、適切な配慮がなされていると認められます。4 ページからの騒音について説明いたします。

<事務局説明> (OHP: 駐車場利用制限図) この店舗は営業時間が 24 時間、駐車場も 24 時間利用です。それから荷さばきが朝 3 時からという夜間時間帯の作業があります。民家が敷地の中に食い込む形で建っておりますので、民家の

近辺については、駐車場の夜間利用制限をかけます。出入口についても、一部、時間制限をかける対策をとることになっております。

(OHP:騒音予測条件図) その結果、総合的な音の評価については、夜間、昼間とも基準を満足しております。夜間の最大値は、来客車両走行音が敷地境界で基準値を超過している地点がございます。このうち、来客車両走行音が超過するのはc、d、e、fの地点です。保全対象側で見ますと基準以下となるか、環境騒音の方が大きいという状況で、来客車両走行音だけ見れば、生活環境に与える影響は軽微であろうと考えられます。

それから、荷さばき車両走行音が超過する地点があります。bから入って建物の東側、新店舗の裏に回る荷さばき車両走行音が原因です。f地点では、環境騒音の方が大きいのですが、b、c、g地点では、環境騒音と比べても、保全対象側で、荷さばき車両走行音の方が大きいという予測結果でした。ただし、夜間に走行する荷さばき車両は、2台だけです。このような騒音の超過の状況については、計画書提出前から、設置者が関係住民と協議しており、法に基づく住民からの意見は提出されておられません。住民からの意見がなかったということ、2台だけであること、線路に近く、電車の影響もあること、それから、海岸に近い観光地で、眺望を妨げる遮音壁は住民の方が好まれない状況などがあり、総合的に考えますと、予測結果は環境騒音よりも大きいけれども、周辺の地域の生活環境に著しい悪影響を及ぼすものではないと認められます。以上です。

<事務局説明> (OHP:建物配置図) 説明を続けたいと思います。7ページをごらんください。廃棄物に関してですけれども、廃棄物の保管施設は3カ所に設置されます。OHPの建物配置図をごらんいただきたいと思いますが、茶色のところが廃棄物の保管施設になります。指針では82.018m<sup>3</sup>ですけれども、3カ所合わせた保管容量は、ヤマダ電機分を含めて309m<sup>3</sup>を確保するという事です。また、処理方法については、許可業者による敷地外処理を毎日行うことになっています。

緑化計画については、都市計画法の基準に合わせました3%の敷地内緑化を計画しております。また、御存じの方もいらっしゃると思いますが、イオンでは「イオンふるりの森づくり」を推進しており、植樹による緑あふれる

ショッピングセンターを目指すということです。また、屋外照明の照射角度への配慮も見られます。

8 ページに移ります。冒頭に申しあげましたが、住民からの意見はありませんでしたが、館山市から多数の意見が出されております。その内容は8 ページから 10 ページにかけて記載してございますけれども、16 件の意見がございました。全 16 件のうち、駐車場の出入口の安全対策を含む交通に関するものが 11 件、防災に関するものが 2 件、そのほかに景観、騒音、さらには地域貢献に関するものがそれぞれ 1 件ずつとなっております。これらの意見は、事前の交通協議、あるいは開発行為、建築確認等の時点で既に協議がなされており、館山市としては、その時点で了解をしております。ただし、再確認の意味で今回改めて意見を提出したとのことですので、それぞれの意見に対する設置者の対応をここに記載してございますけれども、館山市としてはすべて了承済みであるということです。

ただ、1 点だけ補足説明をさせていただきたいと思うんですが、(イ)の隣接市道について、現在の利用形態及び機能を損ねないようにすることという意見がありますけれども、これに対する設置者の対応として、交通管理者及び道路管理者と協議を行い、利用形態及び機能を損ねない計画としますとなっております。(OHP:交差点詳細図) この点を若干補足させていただきますと、OHPをごらんいただきたいと思うんですが、店舗の南側の市道に面したところに駐車場の出入口が設置されます。市道の南側の生活道路から市道に出てくるとき、特に右折する場合に来店客車両と交差する形になるために、これを回避する方策として、その隣にあります民地の一部をイオンが借地し、市道と交差する地点を踏切方向にも設ける形にしまして、そこから右折してもらうように誘導していくということで、これについては県警と既に協議済みであり、館山市も了解しているとのことですので、そこが一番大きな問題ではなかったかなと思いましたので、補足させていただきました。

最後に 11 ページの総合判断ですけれども、今まで説明しましたとおり、夜間の騒音に関して一部基準値を超過する地点がありますが、生活環境に著しい悪影響を及ぼすものではないと認められるほか、駐車・駐輪需要、荷さばき施設、廃棄物及び街並みづくり等、いずれも指針に照らし適正に配慮が

なされていると判断しまして、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。

ただし、県の意見は「なし」ですが、11 ページの一番下に4行あるんですけども、2行目のところをごらんいただきたいんですが、「今後、店舗に担当窓口を設け、周辺住民との協議を継続し、苦情があった場合は適切な措置を講じてください」という、これは山下委員のアドバイスをいただきながら、特に騒音対策について、なお書きを付したいと考えております。

また、崎田委員からは、イオンは環境問題にも積極的に取り組んでおり、リサイクル計画についても、適正に対応されていると考えますという御意見でした。以上でございます。よろしく願いいたします。

<伊藤会長> 御苦労さまでした。お聞きのように、一部地点で夜間最大値、騒音の問題でクリアできないところがあるけれどもということ踏まえまして、「意見なし」とはいえ、なお書きがついているという県の意見でございます。山下委員、騒音の方は……。

<山下委員> 騒音が問題になるような環境ではなさそうだというのは初めにお話がありましたけれども、ここで荷さばきについて全体に問題に思うのは、荷さばき車両走行の騒音ということに限って論じています。本当は荷さばきの作業というのが問題になることが多いようです。つまり人が動くわけですよ。車は、道路交通騒音でも問題になるように、それなりの音で行ってしまうんですけども、作業員というのが、鼻うたを歌ってみたり、物を投げてみたりするんですよ。そういう、どすんという音に関しては、住民の方が非常に敏感に反応しますので、苦情という形で寄せられたときに的確な対応をしていただきたいと申し上げたことなんです。事業者は音を立てないようにとか、なるべく抑制した形で作業するように指導するとか何か言っているんですけども、口だけの話でして、本当はマイクロホンでも立てておいて、あるレベルで抑えちゃうとかね。それは規制法等にはないんですけども、具体的な数値で監視できるような、そういうことは何かできないですかね。事業者には、それなりの監視体制をとってもらっておくと。ここだけではないんですよ。ほかもみんなそうなんですけれども、千葉県あたりでそれを指導してもらえると助かるな。

<事務局> 大店立地法で予測しているのは、かなり限られた音源で、現実には、委員がおっしゃったように、予測の数字に反映されてこない作業音とか人の話し声の方が問題は大きいのではないかという認識は、私どももしております。さらに、音の感じ方の個人差もありますので、まず設置者自らが、住民に状況をちゃんと説明し、不満を吸い上げるようなシステムを作り、法の予測対象外の音が気になるケースについても、近所の方とトラブルなくやってくださいということは常々指導しております。実は荷さばき関係の音は、うるさいときは、昼間でも、かなりうるさいものなので、これを夜間に行う場合は、特によく近隣に説明し、苦情があった場合は対応するよう指導し、苦情については真摯に対応することを、必ず届出書に記載させております。ただ、マイクロホンを立てて、常時監視というのは、かなり難しいかと思えます。

<山下委員> 無理かね。口では格好いいことを言っていますよね、どれもこれも。迷惑がかからないように指導しなさいとか、物は置け、投げるなということも書いてある。それだけに、本当にそれが励行できるのかどうか。法では指導してないけれども、県として指導すべきだと思うんだな。

<事務局> 騒音の規制は、騒音規制法や条例とかありますが、いずれも市町村が実務を担当しており、騒音について最初に苦情がいくのは、大店立地法の店舗であろうと、なかろうと、市町村の方になります。そのため、大店立地法の審査に当たっては、特に24時間営業で、民家がそばにあるという場合には、担当市町村の騒音担当課に直接現地の状況を聞いたり、設置者に住民や市町村に説明にいかせたりしております。大店立地法は、店舗の出店そのものを規制するものではありませんので、できるだけトラブルなく運営していただけるように努めていきたいと思っております。

<伊藤会長> 本当に市町村のレベルで管轄していますのでね。県として大店立地法で言えないことはないけれども、直接の指導効果は市町村だということですよ。そういう面でも大店立地法では限界があると。

<山下委員> わかりました。ちょっとよろしいですか。ほかのことで教えていただきたい。表記の仕方なんですけれども、釈然としないのは、例えば1ページの四角の中に書いてあるのが、開店時刻が午前9時で、翌日の午前9時に店を閉めますよと。それは24時間近くやっておるよということの書き方なん

でしょうけれども、さて、利用できる駐車場の時間というのは、今度は7時から7時が変わってくるわけですよ。こういう数字の違いというのは何なんでしょう。店は9時から9時、駐車場は7時から7時って、極めて釈然としない言い方だなと。何か約束事があるんですか。

<事務局> まず、開店、閉店時刻につきましては、イオン全体の営業時間というところえ方をしますと、午前9時から午後10時ですが、このうち食料品部門については、午前9時から翌午前9時までの24時間営業ですと。食料品は24時間営業ですので、始まりというのは特にはないんですけれども、イオンの衣料品とか、そのほかの部門が9時からの営業になりますので、このような書き方になっていると思います。

<事務局> (OHP:駐車場利用制限図) 駐車場に関しては、駐車利用可能時間が7時から23時というエリアが半分以上ですので、それで始まり時間が7時という書き方になっています。

<山下委員> 半分以上って、何だっけ？

<事務局> 駐車場の利用時間制限をかけていますので、面積的に半分以上が、7時から利用可能になるということです。

<山下委員> それなりに意味のある数字なのね。

<事務局> この数字が県報などに掲載されますので、周知したい時間帯で書いてくることが多いようです。全店24時間営業の場合などは、零時から翌零時と記載している場合もあり、時間帯の書き方は、設置者に任せております。

<山下委員> 数字の意味を今教えていただいたので、わかりました。ありがとうございました。

<伊藤会長> 食料品以外は午前9時に開店するんだよね。

<事務局> そうです。ただし、イオン以外のテナントは10時開店になっています。

<伊藤会長> 翌午前9時というのは、食料品以外の店は9時からあけて、閉めるのは……。

<事務局> イオンの衣料品と日用品は、午前9時から22時です。他の小売店も、一部の店舗が翌2時まで営業しますが、ほとんどの店舗は22時閉店しますので、ほとんどの駐車場も23時まで使えれば、ということです。

<伊藤会長> だから、午前9時と書くことに意味があるわけですよ。

<事務局> 9時という数字が残るところにも意味があるということです。

<伊藤会長> こういう書き方なんでしょうね。騒音の方も今のとおり、市町村の方のレベルで直接対応というのがありますけれども、なお書きでこういうふうに入れるというのはよろしいんじゃないかと思えますけどね。

<山下委員> ぜひお願いしたいです。

<長谷川委員> 自分の立場から興味があってお聞きしたいんですけども、最後の10ページの館山市の意見の(タ)の件なんですけども、館山市の要望で、入居テナントも含めて商工団体への加入、地域貢献に関する計画書と非常にありがたい意見で、今、商工業振興基本条例を県内各市町村でつくっているということがあるので、わかれば教えてもらいたいんです。こういう要望を出しているということは、商工業振興基本条例ということで、多分地元の商店会とか商工会議所に加入して地域の貢献に寄与しなさいという意味で、館山市が出しているのかどうか。ここに、商工会と書いてありますけれども、商工会議所ですよ。また、背景としては、館山商工会議所が館山市に、この大型店が来るに当たって働きかけがあったのかどうか。事務局でその辺の情報がわかれば教えてもらいたい。

<伊藤会長> 長谷川委員、館山は商工会議所になりましたんですか。商工会と書いてあるのは……。

<長谷川委員> これは間違いだと思います。館山は商工会議所です。だから、商工会についてはと言ったとき、市がオーケーするわけないなと思った。その辺がちょっと疑問に思ったんですけども、それは細かい話で、ただ、大きい背景として、我々としては、今、商工会議所を取り巻く問題として、1つの大型店の進出に対して危機感がいろいろあり、ありがたい指摘なので、その辺がわかれば、木更津とかいろんところで問題になったケースもありますので、教えてもらいたい。

<伊藤会長> 長谷川委員、条例は御存じですか。館山市はあるんですか。

<長谷川委員> 館山市はないんです。あるのが習志野とか、柏とか、いわゆる東京寄りのところで、あと茂原も最近つくられた。10月ですけども、実は千葉商工会議所でも、千葉市に対して、こういった振興条例をつくってくれないかと、うちの会頭名で要望書を出したというのもあるので、ちょっと伺った

というのが動機なんです。

<伊藤会長> ですから、(タ)と書いてあるのは、まだ条例に基づいているわけではない……。

<長谷川委員> ではないです。あれば、言わなくても、条例に基づいてとなるわけですから。

<伊藤会長> 要望ですね。

<長谷川委員> ええ。

<事務局> 長谷川委員のおっしゃられた市町村の条例、特に商工業を振興するための基本条例ということでは、まず最初につくられたのが習志野市でした。その後、柏市、鎌ヶ谷市、茂原市という順でつくられております。

今回、館山市から出されたような意見がほかの案件で出てきているかどうかということについては、今回、初めてだと思います。ただ、その前に、大型店の方から出店計画書を提出してもらっておりますが、お手元の、例えばロックシティ館山店の出店計画書をごらんいただきたいんです。その34ページになりますけれども、「(9)街並みづくり等への配慮に関する事項」のオのところ、「設置者及び小売業者が指針で求めている配慮事項以外に地域社会に協力できる事項」という、これは千葉県独自の項目なんですけれども、国の指針が改定され、大型店は地域社会に貢献していくことが期待されているということがうたわれておりますので、ここに大型店といいますか、設置者、あるいは小売業者が考える地域貢献策を記載してもらうようお願いをしております。たまたまイオンの場合には「千葉県環境条例に基づき…」ということが書いてありますけれども、設置者、あるいは小売業者によっては、地元の商工会や自治会に加入します、というような事柄が書かれているケースがございます。

<伊藤会長> 長谷川委員、それによろしゅうございますか。

<長谷川委員> はい。地元のきっかけになりますので……。

<伊藤会長> ほかに特段御意見ございませんようでしたら、県の「意見なし」を承認して、騒音につきましても、なお書きもこのままにして相手側に伝えると。お願いしたいと思います。

それでは、5つの審議案件を全部終了いたしまして、県の「意見なし」を皆様もよろしいでしょうということで結審いたしました。

○ 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。

<伊藤会長> この後、大分時間も押しておりますけれども、報告案件が3つありますので、簡単で結構ですから、一括してお願いします。

<事務局> それでは、今回の報告案件は、お手元の資料の一覧表をごらんいただきたいと思いますが、3件ございます。その内容は閉店時刻の変更、荷さばき時間の変更、駐輪場の位置及び収容台数の変更となっております。このうち、1番目の茂原駅南口再開発ビルについて、これは茂原そごうが入居していたビルですけれども、その案件に対して茂原市から意見が出されております。その内容は、利用者にわかりやすいように駐車場の表示をすることということと、防犯灯の設置及び店舗、あるいは駐車場付近での青少年の不良交遊等を見かけた場合は速やかに警察に連絡することという2点に関する意見でしたけれども、いずれも対応済みであり、市も了解しているということ。ほかの2件につきましては市町村、住民意見、ともになく、施設の運営方法について適正に運営されていると認められるため、いずれも県の「意見なし」として決定した旨、通知をいたしました。以上です。

<伊藤会長> 閉店時刻と荷さばき時間、駐車場の位置、台数の変更だったということで、市町村から意見が出たものについては対応が済んでいるということで了解いたします。ありがとうございました。

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55回千葉県大規模小売店舗立地審議会1月23日（火）午後2時から）を行った。

6 閉 会：午後4時11分

以上

平成 年 月 日

議事録署名人 \_\_\_\_\_ 印

議事録署名人 \_\_\_\_\_ 印