

第55回千葉県大規模小売店舗立地審議会議事録

- 1 日 時：平成19年1月23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、磯村委員、臼田委員、古宮委員、轟木委員、
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
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55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。

さて、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、ヤマダ電機テックランド八千代店ほか3件の計4件でございます。このほか、既存店に係ります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ケーズデンキ野田パワフル館の1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、崎田委員と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（傍聴者なし）
- ⑥ 議事録署名人選出（議長が臼田委員と安井委員の2名を指名した。）

5 議 事：

<伊藤会長> きょうの案件は、今説明があったとおり新設案件が4つ、報告案件が1つということでございます。

<事務局説明> (OHP:審議案件図) 本日御審議いただく案件は八千代市、東金市、印西市から2件、合わせて4件です。地理的な位置関係をOHPで御確認いただきたいと思います。この4件について説明をさせていただきます。

○ 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「ヤマダ電機テックランド八千代店」について

<事務局説明> (OHP:広域見取図) まず、ヤマダ電機テックランド八千代店ですけれども、資料の1ページをごらんください。所在地は、八千代市の都市計画事業の一環として進められている辺田前土地区画整理事業施行地内になっております。後ほど図面を示しながら説明しますが、東葉高速鉄道の村上駅の南側になります。建物の設置者は株式会社ヤマダ電機、小売業者も同じくヤマダ電機になります。

敷地の概要ですが、所有形態は賃貸借となっております。また、用途地域は第一種低層住居専用地域が含まれておりますけれども、準住居地域の方が敷地割合が多いということで、店舗の立地は可能となっております。

建物構造は鉄骨3階建てですが、1階が駐車場、2階が売場、3階が倉庫という形になります。

右の欄に届出の概要をまとめてございますけれども、新設日は平成19年2月13日、店舗面積は2,689㎡、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8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時半まで利用可能になっております。

(OHP:来店経路図) 左に戻り、周辺的环境ですが、OHPをごらんいただきたいと思います。これは来店経路図ですけれども、計画地は国道16号に面しており、先ほど申し上げました最寄り駅の東葉高速鉄道村上駅からは約

380mぐらいの地点になります。店舗の北側は、平成14年にオープンしたイトーヨーカ堂を核とするフルルガーデン八千代に隣接しています。また、東側、店舗の裏側になりますけれども、1戸建ての住宅地となっているほか、南側は飲食店と4階建てのマンション、それから2階建ての民家に接する形になります。このことは、拡大図で後ほど説明したいと思います。

また、この案件に対する市町村・住民等の意見ですけれども、八千代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) 続いて2ページをお開きください。駐車場に関してですけれども、指針に基づく必要台数103台と同数を確保する計画です。出入口は、店舗正面の国道16号に面したところと北側のフルルガーデン側の2カ所となり、このうち国道16号に面した出入口は左折イン、左折アウトとなり、北側の出入口は荷さばき車両との共用になります。

(OHP:来店経路図) 交通への支障を回避するための方策として、新聞折り込みチラシなどを配布し、経路や駐車場の出入口等の案内を行うほか、交通整理員を配置し、駐車場内の流れを一定方向に誘導することにより公道上に滞留しないよう配慮し、交通への支障を回避することとしています。

なお、資料への記載はありませんけれども、オープン時には混雑も予想されますので、その場合に臨時駐車場を確保することも現在検討しているというのを聞いております。

(OHP:建物配置図変更前) また、駐輪場につきましては、駐車場と同じように指針参考値の台数と同数の77台分を確保することとしています。これらことから、駐車・駐輪需要ともに充足していると認められます。

なお、駐輪場ですけれども、OHPの建物配置図をごらんいただきたいと思います。実は当初、図面の右上の店舗の裏側の角地に8台分の駐輪スペースを設ける予定でした。駐輪スペースは、そのほかに店頭で2カ所、それから店舗のわき、フルルガーデン側に1カ所の、合せて4カ所の予定だったんですけれども、店裏の角地は駐輪場にしないでいただきたいという住民の要望を受けて、この位置を変更することとしたもので、(OHP:建物配置図変更後) 駐輪スペースを、店頭にある2カ所にそれぞれ5台と3台に配分をして店舗の裏側の8台分を補う形で、当初の予定どおり77台分を確保すると

いうことで今変更の手続をしております。なお、変更後は店舗裏の角地は緑地にする計画です。

また、荷さばき施設は店舗の裏側に設けます。同時作業可能台数は1台ですが、1日の搬出入台数が8台で、作業時間も1台当たり15分程度ですので、この計画であれば特に問題はないと思われれます。

(OHP:来店経路図) 続いて3ページに移り、経路設定ですけれども、OHPの来店経路図をごらんください。

まず、国道16号の柏方面からの車両につきましては、店舗正面の出入口から左折で入庫してもらおう形になります。逆に千葉方面からの車両につきましては、店舗前の信号を右折して、店舗の北側出入口から右折で入庫してもらおう形になります。さらに、成田街道の大和田方面からの車両は勝田台の方まで迂回をさせて、店舗の北側から左折で入庫する形になります。こういった経路を設定して新聞折り込み広告で周知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ると思います。

(OHP:建物配置図変更前) 続いて歩行者の利便性ですけれども、オープン時等の混雑が予想される繁忙期には交通整理員を4名配置するほか、歩行者専用の通路を設け、駐車場内の歩行者の安全性を確保するなど、適切な配慮がなされていると認められます。

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、商品搬入時の減量化をはじめ排出される廃棄物の専門業者への委託処理。特に家電店ということもあり、家電リサイクル法やパソコンリサイクル法に基づいた収集、運搬等、適正に対応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。

続いて防災・防犯への協力に関してですけれども、避難場所としての駐車場の提供や物資の供給に協力するほか、夜間の対応なども適切な配慮がなされていると認められます。

<事務局説明> (OHP:騒音予測地点位置図) 資料4ページからの騒音の発生に係る事項について説明します。

夜間の営業はありませんが、22時から22時半まで駐車場から出ていく車両があり、敷地境界では基準を超過します。民家が駐車場に接しており、資

料5ページの方にまとめてあるように、保全対象側でも基準を超過するという状況です。ただ、幹線道路が近いこともあり、環境騒音を実測すると予測値よりも環境騒音の方が大きく、生活環境に与える影響は軽微であると考えられます。

(OHP写真01) 周辺の状況です。店舗の正面から見たところで、写真手前の道路が国道16号になります。写真右端に隣接している飲食店が見え、画面の左がフルルガーデンになります。(OHP写真02) フルルガーデンの立体駐車場から建設中の店舗を見たところでは、建設中のヤマダ電機に、道路を挟んで隣接する民家、敷地境界を接する個人の住宅、それから、その隣に配置図では「リバーサイド」と書いてあるマンションがあります。

山下委員からは、「現時点で十分な対応がとられていると考えます。ただし、民家が近接しておりますので、将来的に苦情が寄せられることも懸念されます。開店後も近隣から寄せられる苦情に対して誠意を持って対応してください」という御意見をいただいております。

(OHP写真03) これらの写真は、画面の左側が店舗で、上の写真の右側は先ほど説明したマンション、下の写真の右側が個人住宅です。大変敷地境界に近いので設置者の方も、人の話し声など、予測対象としていない音も含め、苦情になりやすいところだという理解はあり、計画書の中にも誠意を持って対応すると書かれております。以上です。

<事務局説明> (OHP:建物配置図変更前) 続きまして資料の6ページをごらん下さい。廃棄物に関して説明いたします。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が、廃棄物の保管施設は荷さばき施設に隣接する形で1カ所設けます。OHPの図面のブルーで囲んであるところが廃棄物の保管施設になります。容量は、指針に基づきます排出予測量25.06 m³に廃家電の排出予測量11.73 m³を加えました全体の排出予測量36.79 m³を十分満たします100 m³を確保し、また処理方法につきましても、指定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、緑化計画ですけれども、八千代市には緑化推進指導要綱というのがございまして、この基準に合わせますと、敷地面積から建築面積を差し引い

た面積の 20%を緑化する形になりますので、約 300 m²の緑地が必要となるんですけれども、冒頭に申し上げましたとおり、この出店計画地は土地区画整理事業が行われており、区画整理事業地全体で緑地が整備されていることから、市と協議の結果、八千代市の指導要綱の基準をクリアしない形でもよいということで、この店舗では 50 m²の緑地を確保することで市と協議をし、既に了解済みということを知っております。また、建物や広告物の形態、デザインは周辺の街並みの景観を損なわないものにするということです。さらに、照明は駐車場の閉鎖時刻の午後 10 時半までの点灯とし、周辺の住宅に対する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けれども、住民からの意見はありませんでしたが、八千代市から 6 点ほど意見が出されております。

(OHP:建物配置図変更後) その内容は、(ア)として、国道 16 号に面した駐車場の出入口が通学路に当たることから歩行者への安全対策を講じてほしいとのことですが、東葉高速鉄道の北側になります村上地区に村上小学校、村上中学校がございます。ちょうど店舗前の国道 16 号沿いが通学路になっているということで、そこに駐車場の出入口を設ける関係がありますので、安全対策を講じてほしいという意見ですけれども、設置者側の対応としましては、先ほども申し上げましたけれども、オープン時の交通整理員の配置を考えておりますが、出店後の状況によっては平日の交通整理員の配置も検討するということです。

続いて(イ)から(エ)までは廃棄物、あるいは公害防止に関する意見ですけれども、それぞれ設置者側としては関係法令を遵守するということです。

(オ)は敷地内の緑化に関することですけれども、先ほど街並みづくりのところで説明しましたとおり、50 m²の緑地を設けることとしております。

最後の(カ)はオープン後の対応に関してですけれども、先ほど騒音のところで山下委員からも意見が出されておりましたが、店長を苦情等の窓口として、近隣住民から問い合わせがあった場合は誠意ある対応を行うこととしております。

これら 6 件の意見は、設置者側に伝え、その対応を示していただき、この内容で八千代市も了解済みということを確認しております。

最後に 8 ページの総合判断ですけれども、先ほど申しあげました 3 番の騒音の予測・評価について、夜間の来客車両走行音が基準値を超過しますけれども、周辺的环境騒音レベルの方が大きいことから、周辺的生活環境に与える影響は軽微であると認められます。そのほか、1 番の駐車・駐輪需要、4 番の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おります。また、荷さばき施設、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。

以上、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先ほど紹介しましたけれども、崎田委員からも意見が出されております。廃棄物の保管容量等、問題はありませんが、2 m までの高さを使用して上手に収納してほしいと願いますとのこと。これは、廃棄物の保管施設が高さ 2 m ということで、それだけ高い施設を確保して、きちんと保管できるのかという心配を崎田委員はされていたんですけれども、高さは 2 m あるんですが、床から 1 m のところに棚を設置いたします。それとあわせて一般廃棄物、段ボール等の再利用対象物、廃家電置場という形で大きく 3 つに分別して保管することとしており、このことは設置者に確認をしたうえで、崎田委員にもお伝えし、了解をいただいております。

以上です。

<伊藤会長> ありがとうございます。お聞きのとりの八千代店でございますが、委員の方からは何か御質問はございますか。

<安井委員> 交通検討に関する資料につきましては、一部不明なところがありましたが、事前に問い合わせで回答いただいてクリアになっています。

それから、1 点だけ、これも警察との協議は終わっているんですけれども、16 号というのは非常に高速で走行する幹線ですので、基本的にはそこから左折で入れて左折で出ることになっていますけれども、できれば今後、そういうものを少し県警の方で指導された方がいいのかなというような気はします。ですから、今後、事故が起きるようであれば、それを少し見直していただくということも必要じゃないかなと思っております。

<事務局> (OHP:来店経路図) その駐車場の出入口に関してですけれども、設置者

側としても、16号は交通量が多いということは承知しており、当初は16号の柏方面から来た場合、信号を左折させて、店舗の北側の出入口から右折で入庫させるという計画を持っていたそうなんですけれども、県警との協議の段階で、隣のフルルガーデンの駐車場の出入口が店舗の裏側にございまして、そこから出てくる車とヤマダ電機に入庫する車が交差する可能性があるということで、16号の正面の方から左折で入庫させるということにしたと聞いております。ただし、安井委員がおっしゃられたように、出店後の状況を把握しながら実態に応じた対応を考えていきたいと思っております。

<古宮委員> 騒音に関する事だと思っておりますけれども、これは周りがメッシュフェンスで囲うという形になっていますよね。そして、1階部分が駐車場で、その上に店舗が建つという形になっていますけれども、このネットフェンスについては周りの住民の方からクレームが出なかったのでしょうか。

<事務局> こちらは本当に住居が近いものですから、設置者によくよく住民に説明するように伝えておまして、住居近くはメッシュから目隠しフェンスになるということや、夜間も10時から10時半までということもあると思っておりますが、特に住民からは意見はありませんでした。

<伊藤会長> 古宮先生、よろしゅうございますか。

<古宮委員> はい、わかりました。

<伊藤会長> ほかに、説明に対します御質問でも御意見でもよろしいです。御質問ありましたけれども、特に異論はなかったといたしまして、ヤマダ電機テックランド八千代店は、県の意見は「意見なし」ということをございしますが、審議会も「なし」というのを認めてよろしゅうございますか。

それでは、最初の案件、ヤマダ電機テックランド八千代店は、審議会も県の「意見なし」を承認いたしました。

引き続き2番目に参りたいと思っております。

② 審議案件2 「(仮称)カスミ東金押堀店」について

<事務局説明> (OHP:写真01) 続きまして(仮称)カスミ東金押堀店について説明をさせていただきます。

(OHP:建物配置図) 資料の1ページをごらんください。所在地は東金市押堀、建物の設置者、小売業者はともに株式会社カスミ。なお、小売業者はカスミのほか、ドラッグストアと衣料品店がテナントとして併設されることになっております。建物構造は鉄骨平屋建てです。

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2月10日、店舗面積は4,306㎡、このうちカスミは2,454㎡になります。また、営業時間は午前9時から翌午前零時。ただし、年間90日に限り、朝市を開催するため午前5時45分に開店し、地元の農産物を販売するという計画を聞いております。荷さばき可能時間帯は午前3時から午後10時で、夜間の営業、荷さばき作業が発生いたします。

(OHP:騒音源及び予測地点配置図) 周辺の環境ですが、OHPをごらんいただきたいと思います。計画地は国道126号から200mほど入ったところで、店舗の東側は農地ですけれども、反対の西側にはビッグハウス、北側にはケーズデンキが既にオープンしております。OHPの図面でみますと、下側がビッグハウス、左側がケーズデンキ、右側はフローラルガーデンセンターとなっております。

なお、この案件に対します市町村・住民等からの意見ですけれども、東金市と住民それぞれ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いたします。

(OHP:建物配置図) 続いて2ページをお開きください。駐車需要等に関することですが、駐車場は、指針に基づき算出しました必要駐車台数215台に対して226台収容の平面駐車場を確保する計画です。出入口は3カ所に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対策としまして、オープンセール期間及び繁忙期に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。

また、駐輪場については、指針の参考値を用いて算出しました123台に対して125台分を用意する計画です。これらのことから、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、荷さばき場は店舗の裏側に2カ所設けます。OHPの図面でグリーン網かけをしてあるところが荷さばき施設に

なります。2カ所を合わせた面積は274㎡、同時作業可能台数は2台ですけれども、ピーク時の搬出入車両台数が3台で、荷さばきの処理時間は平均15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。

続いて経路設定ですけれども、ここに記載のとおり、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周辺6カ所に設置することとしております。また、退店時の迂回路が守られず、交通安全、特に右折出庫を禁止しているんですけれども、右折出庫等に問題が生じた場合は改めて対策を講じるということになっておりますので、必要な配慮がなされていると認められます。

続いて3ページに移り、歩行者の利便性ですけれども、駐車場内の歩行者の安全性を確保するため、歩行者、自転車の専用通路や専用の出入口を設置するなど、適切な配慮がなされていると認められます。歩行者、自転車の専用の出入口は、OHPの図面でみますと、左側に1カ所、駐車場の出入口付近に1カ所。この2カ所に歩行者、自転車の専用の出入口を設ける計画です。

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、商品搬入時や販売時の減量化をはじめカスミ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、計画的な廃棄物の処理計画を持っております。具体的には、ここに記載してありますように、魚のあらなどは飼料等に加工するほか、リサイクルボックスの設置など、再資源化やリサイクルに努め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。

続いて防災・防犯への協力に関してですが、防災時の行政への協力のほか、駐車場の利用時間外の閉鎖、夜間照明の設置など、適切な配慮がなされていると認められます。

<事務局説明> (OHP:騒音予測地点図) 4ページからの騒音の発生に係る事項について説明します。夜間零時までの営業と明け方3時からの荷さばき作業があります。周辺は、先ほど申し上げたように大型店が集まりつつある地域です。周辺3方向は店舗が立地し、民家とはちょっと離れております。

予測の結果は次の5ページにまとめましたけれども、荷さばきの車両走行音が保全対象側のAの地点、それからDの地点でも超えます。遮音壁を立て

ますので、機械の音は超過しませんが、荷さばきの音が超過します。ただ、この音も、民家が現在建っているP3'とかBという地点では基準をクリアしております。現在、農地ですけれども、農地の方に将来的に民家が建った場合には夜間の荷さばきを店舗の前で行うことにしております。

山下委員からは、「こういう立地条件に照らして騒音の問題はないものと考えます。ただし、防音壁の設置が計画されておりますけれども、横幅とか高さ等の妥当性を示してください。また、防音壁の内側には反射防止処理をお願いしたい」という御意見をいただいております。防音壁は機械を全部囲むように予定しております、高さ2.4mも本当に要るのか、軽量コンクリートで先折れの形をつくれるのかという疑問が山下委員にあったようです。設置者からは、先折れ型にした、2.4mの高さの遮音壁で、ようやく基準をクリアできるという説明でした。材質は軽量コンクリートですけれども、先折れ型に成型するわけではなくて、枠組みをつくり、ブロックを積み重ねて、曲げた形をつくるということでした。先折れ型遮音壁にして、機械を囲ってしまいますと、音が遮音壁の内側で反射して大きくなってしまうことがあるので、遮音壁の内側に反射防止材をつけてくださいというのが山下委員の御意見です。設置者からは、音の反射防止材について検討するという回答を得ています。さらに、今回の山下委員の御意見もありますので、遮音壁については、基準を守ることを大前提とした上で、再度検討する、その結果、機械の配置や遮音壁の形状を変更するようこととなれば、添付書類の変更など、必要な手続を行いますという回答を得ております。

以上です。

<事務局説明> (OHP:建物配置図) 資料の6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、カスミ棟とドラッグ棟の間、茶色く網かけをしてあるところに指針の20.81 m³を満たします30 m³を確保することとしています。また、処理方法については、指定業者による敷地外処理を、金属製の廃棄物は1週間に2回ということですが、それを除き、ほかの廃棄物については毎日処理を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。

続いて6ページの下段、街並みづくりですけれども、緑化計画について

は、敷地面積の3%に当たる439㎡の敷地内緑化を計画しています。また、外壁の色彩、デザイン、屋外広告物等は周辺との調和が図れるようにするほか、照明については、閉店が午前零時ということで、夜間まで点灯する形になりますけれども、照射角度には配慮するというようにしております。

続きまして、7ページに移ります。市町村・住民等からの意見ですけれども、まず東金市からの意見ですが、(ア)として、災害時の行動マニュアル、防災体制を整備し、防災訓練、従業員に対する防災教育を実施することとの意見ですけれども、これに対しては意見どおり対応するというのを設置者から聞いております。

また、(イ)は騒音規制法に関する意見ですけれども、この意見のところに記載してございます特定施設というのは、大きな音が出るとして法律の中で、指定されている機械設備のことで、一般に工場等で金属加工機械などの大型の設備を設置する場合に特定施設に該当するということですが、当該店舗の場合には、そういった大型の設備は導入しないということで、この特定施設には該当しないということを確認しております。

(OHP:騒音予測地点図) また、住民からの意見ですけれども、これはOHPをごらんいただきながらの方がよろしいかと思いますが、店舗の西側、図面の下側には駐車場の出入口を2カ所設ける形になっています。このうち、出入口②は左折イン、左折アウトで、右折での入庫、右折での出庫はともに禁止になります。出入口③は、右折出庫は禁止しているんですけれども、右折入庫はできる形です。ですから、図面の右の方から来た車が右折で入るということはできる計画になっております。こういった計画に対して、特に出入口③の右折入庫を認めますと、そこに右折待ちの車両が発生し、交通渋滞を起こすのではないかと危惧されての意見かと思っております。これに対する設置者の対応といたしましては、予測されるピーク1時間の来台数が24台と少ないことから、右折入庫禁止にはせずに交通整理員を配置することで対応したいとのことです。なお、開店後にも右折入庫による交通安全、あるいは交通流動に問題が生じた場合は対策を講じることとしているということで、これについては東金市も了解をしているということです。具体的には、そこで交通渋滞を引き起こすという場合には、従業員駐車場と書いてあるところを

若干セットバックさせ、右折レーンを設けますということを、設置者と県警との協議でお互いに了解をしておりますということです。市の方もそれで了解しましたということです。

また、(イ)の意見として、出入口②と③について、右折出庫禁止を徹底するようにという御意見ですけれども、これについては右折出庫禁止、特に出入口②のところは右折出庫だけではなく、右折入庫禁止の看板もあわせて設置するとともに、交通整理員を配置して対応することになっております。これについても、東金市は了解しましたということです。

最後に8ページ、総合判断ですけれども、先ほど説明しましたが、3番の騒音の予測・評価について、夜間の荷さばき車両走行音が保全対象側で基準値を超過すると説明しましたが、現在は農地であるということ。また、将来、住居が立地した場合には、夜間の荷さばき作業を店舗のわきの風除室で行うということで設置者の方も対応を考えておりますので、騒音については必要な対応がとられていると認められます。このほか、1番の駐車・駐輪需要、4番の廃棄物保管容量等に関しては、いずれも指針に基づく基準を満たしているほか、荷さばき施設、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。

なお、山下委員の意見は先ほど紹介しましたが、崎田委員からは、廃棄物減量化、リサイクル計画は丁寧に記載されており、特に問題はないと考えます。開店後のきちんとした実行に期待しておりますということです。

以上、御審議のほどよろしく願いいたします。

<伊藤会長> いかがでしょうか。安井委員、これは交通問題は何かございますか。

<安井委員> 周辺の交差点も含めて調査計算結果を見させていただきましたけれども、特に問題はないということです。

<伊藤会長> 崎田委員の方からも意見をいただいておりますが、特に問題なしということでございます。委員の方、ほかに何かございましょうか。特に問題なければ、県の意見(案)が「意見なし」ということですが、これでよろしゅうございますか。

審議会といたしましても、県の「意見なし」を認めるということで了承し

たいと思います。

③ 審議案件 3 「(仮称) 牧の原ファッションモール」について

<伊藤会長> それでは、引き続いて審議案件 3、(仮称) 牧の原ファッションモールをお願いいたします。ここも、地図でごらんいただくとわかるんですが、牧の原のところで、まだまだ開発がされてないと。ジョイフル本田はご存じのとおりでありますけれども、ほかはまだ予定地ばかりで、しまむらがここに開店するということですね。では、お願いいたします。

<事務局説明> (OHP:牧の原広域見取図)(仮称) 牧の原ファッションモールですけれども、所在地は千葉ニュータウンの印西市西の原です。建物の設置者、小売業者は、ともに株式会社しまむら。敷地は都市再生機構からの賃貸、建物構造は鉄骨平屋建てです。

資料 1 ページ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 19 年 3 月 1 日、店舗面積は 3,301 m²です。また、営業時間は午前 10 時から午後 9 時、荷さばき可能時間帯は午後 9 時 15 分から午前 2 時となっています。

(OHP:写真 01) 周辺の環境ですけれども、OHPをごらんいただいた方がよろしいかと思えます。周辺にまだこれだけ空き地が残っているところに出店をする計画です。

(OHP:周辺見取図) ここは北総鉄道の印西牧の原駅から西、図面左の方向へ約 1.7 km ぐらい戻ったところにございます。国道 464 号線が東西に走っているんですが、それに面したところにあり、店舗の東側は住宅展示場、西側は、更地です。ただ、更地のままということではなくて、店舗予定地になっているところで、いずれは店舗がこの辺にも建つことが予測される地域です。

なお、店頭の 464 号線は、上り方向、図面の左方向へ向かっての一方通行車線になっております。

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

(OHP:配置図) 続いて2ページですけれども、OHPの建物の配置図をごらんください。店舗は左から、バースデイ、サンプル、しまむらという形になっております。これらは、いずれもしまむらグループの業態で、バースデイはベビー・子供用品、サンプルはおしゃれ雑貨、しまむらはファミリーを対象にした商品構成ということで、この3業態で構成するファッションモールとしての出店計画です。

駐車場は、店舗の正面に173台収容の平面駐車場を整備する計画で、指針の必要台数152台を上回っております。また、出入口は国道に面したところと、図面の右側、南側の道路に面したところにそれぞれ1カ所設け、駐車場は通り抜けができるような構造になっております。また、国道は先ほど申し上げたように一方通行ですので、おのずと左折イン、左折アウトという形になります。

また、交通への支障を回避する方策としましては、駐車場内の車両通路幅を十分に確保するほか、混雑が予想される場合には交通整理員を配置することとしております。

また、駐輪場については、指針参考値の必要駐輪台数94台に対して122台分を確保する計画であり、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3ページの荷さばき施設ですけれども、3つ店舗が並ぶと申し上げましたが、それぞれの店舗用として3カ所に荷さばき施設を設ける計画です。3つの合計の面積は279㎡、同時作業可能台数がそれぞれ1台という形になりますけれども、それぞれ1日1回の搬出入ということですので、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。

経路設定につきましては、駐車場の案内看板を設置するほか、新聞折り込み広告で周知をするということです。

続いて3ページ下の(2)に歩行者の利便性について記載してございますけれども、先ほどは駐車場の駐車スペースに幅を持たせると申し上げましたけれども、歩行者通路についても幅を持たせた形にしているほか、夜間照明も設置するということです。

続いて4ページに移り防災についてですけれども、自治体からの要請に応

じて協力することとしており、防犯については、照明、防犯カメラを設置するほか、閉店後の駐車場の施錠等により施設の管理を強化することとしております。続いて5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:騒音予測地点図) 東側は店舗予定地と書いてありますが、ここは現在、住宅展示場です。北は道路に面し、ほかは、草地です。こちらの端の方に民家がありますけれども、ちょっと映らないぐらい離れています。

(OHP:写真 01) 先ほども見ていただいた写真ですが、下の写真の左端、上の写真の真正面に映っているところが住宅展示場側の敷地境界です。周辺に、民家がないのがわかっていただけるかと思います。この店舗は、夜間の営業はありませんが、夜間の荷さばき作業があります。敷地境界では基準を超過していますが、今、草地のところは店舗の予定地であり、周辺に民家がないことから、生活環境に与える影響は軽微であると認められます。以上です。

<事務局説明> (OHP:配置図) 続きまして7ページに移ります。廃棄物に関してですけれども、OHPをごらんいただきたいと思いますが、荷さばき施設に隣接したところにそれぞれの店舗用として3カ所の廃棄物の保管施設を設ける計画です。合計の保管容量は、指針の33.76 m³を満たす57 m³を確保するという計画です。また、処理方法については、金属製、ガラス製廃棄物は保管日数が7日間ということで、週に1回の敷地外処理ということになりますけれども、そのほかの廃棄物については2日に1回の頻度で許可業者に委託し、処理を行うことになっております。

続いて街並みづくりに関する緑化計画ですけれども、印西市の開発行為等指導要綱の基準である5%を確保するほか、フラワーポットを設けることとしております。また、店舗の色彩、照明の点灯時間、照射角度についても周辺への配慮が見られます。

市町村・住民等の意見については、それぞれ意見はございませんでした。

最後に、8ページの総合判断に移ります。これまで御説明しましたとおり、1番の駐車・駐輪需要、3番の騒音の予測・評価、4番の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おります。また、荷さばき施設、廃棄物処理、街並みづくり等の周辺の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。

山下委員からは、特に意見はございませんでした。また、崎田委員からは、「廃棄物減量化への配慮は行き届いているが、リサイクル計画が粗いので、容器包装材の全体のリサイクル推進に向け自主的な取り組みが進むことを願っています」ということです。また、「金属等のごみは保管日数が7日と長く、衛生を保った保管を望みます」とのことです。廃棄物減量化への配慮は行き届いているが、リサイクル計画が粗いというのは、資料の4ページに廃棄物の減量化とリサイクル計画が記載されているんですが、特にリサイクル計画のところは粗いのではないかとということで、全体のリサイクル推進に向けて自主的な取り組みが進むことを願っておりますという御意見でございました。

それから、金属製の廃棄物が保管日数が長いということで、これもちょっと不安視されておられたんですけども、設置者に確認しましたところ、取り扱い商品が衣料品であって、金属製、あるいはガラス製の廃棄物はほとんど出ないということでしたが、このような意見が出されたということ、特に衛生面に気を配った廃棄物の保管をきちっとしてくださいということは設置者に伝えたいと思っております。

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> 崎田委員の方からはそういうコメントが出されておりますけれども、いかがでしょうか。この案件は総合評価といたしまして、県の「意見なし」を了承してよろしゅうございますか。

それでは、新設案件ですが、第3案件、(仮称) 牧の原ファッションモールは県の「意見なし」ということで承認をいたしまして、最後の審議案件4、(仮称) ケーズデンキ印西牧の原店。これも同じ地域ですね。お願いいたします。

④ 審議案件4 「(仮称) ケーズデンキ印西牧の原店」について

<事務局説明> (OHP: 牧の原広域見取図)) それでは、最後の案件、(仮称) ケーズデンキ印西牧の原店ですが、先ほどの牧の原ファッションモールの近くになり

ます。ですから、周辺の位置図について、同じ図面をOHPに用意させていただきました。所在地は印西市西の原で、建物設置者、小売業者は、ともにギガスケーズデンキ株式会社です。業種は住・生活関連品と記載してありますけれども、家電専門店になります。立地場所の用途地域は準工業地域ですけれども、現況は宅地となっています。建物構造は鉄骨平屋建てで、看板部分が一部2階建てとなります。

右の欄の届出概要ですが、新設日は平成19年3月10日、店舗面積は7,395㎡、営業時間は午前10時から午後9時、荷さばき可能時間帯は午前9時から午後10時までとなっております。

(OHP:周辺見取図) 左に戻り、周辺の環境については、先ほどのファッションモールでも説明いたしましたけれども、同じ国道464号線に面しております。ただし、こちらの店舗の方が多少駅から近いということもあり、東側、図面の右側には店舗がございます。反対の西側は企業の研究所が立地しており、また南側も、市道を挟む形になりますが、住居になっております。先ほどのしまむらの場合には、この辺がほとんど空地の状態でしたけれども、こちらは建物の立地が見られる地域です。

市町村・住民等からの意見ですが、印西市、住民、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ページに移ります。まず、駐車場に関しましては、国道に面した店舗の正面、それから店舗の右側に477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477台と同数を確保することとなります。出入口は4カ所になりますが、それぞれ入り口と出口が専用という形になっております。ですから、入り口が2カ所、出口が2カ所、合わせて4カ所になります。これとは別に搬入車両の専用出入口を店舗の裏側に設けることとしております。また、2カ所の駐車場の入口付近には敷地内の駐車待ちスペースを設ける計画です。

交通への支障を回避するための方策としましては、案内表示板の設置、新聞折り込み広告での情報提供のほか、オープン時にはプラカードの提示による来客車両の誘導、交通整理員の配置等により対応するという事です。

また、駐輪場については、指針参考値の必要駐輪台数211台に対して240

台分を確保する計画であり、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けれども、3ページになります。店舗の裏側、図面の下側に100㎡の荷さばき施設を設けます。同時作業可能台数は1台ですけれども、1日に20台の搬出入車両があります。ただし、ピーク時は2台ということですので、平均的な荷さばき処理時間15分ということを勘案すれば、この搬出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。

(OHP:経路図) 続いて経路設定ですけれども、先ほど駐車場のところでも申し上げましたが、駐車場内への案内看板のほか、場所が確保でき次第、周辺の交差点にも野立て看板を設置するというのを聞いております。

(OHP:建物配置図) 歩行者の利便性につきましては、歩行者専用出入口や歩行者通路を設けるほか、夜間照明の設置等、必要な配慮がなされているものと認められます。

続きまして、4ページの廃棄物の減量化とリサイクル計画についての配慮ですけれども、資源ごみの分別、過剰包装の廃止等により減量化に取り組むこととしているほか、リサイクルについても積極的に取り組むこととしておりますので、適切な配慮がなされていると認められます。

その下の(4)防災については、自治体からの要請に応じて対応することとしております。また、防犯につきましては、照明設備の設置、警備員の巡回、防犯カメラの設置、駐車場の出入口の施錠等により青少年のたまり場にならないように配慮するということです。

<事務局説明> (OHP:騒音予測地点図) 騒音は、5ページからになります。店舗北側は道路、東側は大型店、南東方向には中学校があります。南側は空地と書いてありますが、空地などを挟んでマンション、西側は企業の研究所という状況です。(OHP:写真01) 市道の交差点付近の写真です。上の写真の左側が建設中の予定地で、右はゴルフ5などの大規模小売店舗、国道を挟んで、ジョイフル本田が立地しています。下の写真は右側が店舗で、正面は先ほど空地と書いてあった場所で、実際は駐車場と空地です。その背後に住宅地が広がっています。(OHP:写真02) 店舗南側の状況ですが、この写真も右側が店舗で、右側の奥の白い高い建物が企業の研究所です。市道を挟んで草地があ

り、住居が奥にあります。

こちらは夜間の営業も、荷さばき作業もありません。設備は、キュービクルが1台動きます。

予測結果は、6ページの方にまとめましたが、騒音の予測・評価については、すべて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。山下委員からも、この案件については特に意見なしと伺っております。以上です。

<事務局説明> (OHP:施設配置図) 資料7ページにお戻りいただきたいと思います。廃棄物の保管施設についてですが、先ほど説明しました荷さばき施設に隣接したところに2カ所、廃棄物の保管施設を設けます。1カ所が屋内、1カ所は屋外になります。2つを合わせた保管容量は62 m³で、指針の21.048 m³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、敷地外処理を毎日行うということで、必要な配慮がなされていると認められます。

次の緑化計画ですが、敷地面積の5.7%を緑地にする計画であり、印西市の開発行為等指導要綱の基準である5%を満たしております。また、建物の位置、外壁の色彩等、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。

市町村・住民意見ですけれども、冒頭に申し上げましたとおり、印西市、住民からの意見はございませんでした。

最後に8ページの総合判断ですけれども、ここまで御説明してきましたとおり、1番の駐車・駐輪需要、3番の騒音の予測・評価、4番の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、荷さばき施設、廃棄物処理、街並みづくり等の周辺の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いたしまして、当該施設の県の意見は「なし」と考えております。

なお、山下委員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、「減量、リサイクル計画、保管容量等、適切と考えます。ただし、廃家電の保管庫が屋外ですので、その形状など、わかりやすく届け出ていただきたい」とのことです。これについては、先ほど御説明しましたとおり、廃棄

物保管庫は2カ所設置する計画であって、このうち1カ所が屋外になります
が、この屋外に設置する保管施設に屋根があるかどうかはわからないので、
それを確認してくださいということでございました。これについて設置者に
確認したところ、屋根は設けますということで、その旨は崎田委員にもお伝
えし、了解をいただいたんですけれども、屋外にこのような施設を設ける場
合、平面図だけですと、屋根があるかどうかということが確認できない場合
もありますので、今後は形状がわかるように記載をしてもらおうよう指導して
いきたいと考えております。

以上です。よろしく御審議いただきたいと思っております。

<伊藤会長> 音の方も、山下委員は、さっきOHPでごらんのように、ここは住宅
といっても、広い道路を挟んでずっと向こうで余り関係ない。周りはそれ以
外なしと。崎田委員の方からは廃棄物、特に屋外のところの格好がよくわか
らないので、ちゃんと出していただくように要望があったという点でござい
ますが、先生、交通はよろしいでしょうか。

<安井委員> 交通に関しては特に問題ありません。

<伊藤会長> いかがでしょうか。もし御意見なければ、専門の方がごらんいただき
まして特段問題ないというので、県の意見（案）「意見なし」にしてよろし
ゅうございますね。

それでは、最終審議案件、（仮称）ケーズデンキ印西牧の原店も県の「意
見なし」を承知いたします。

○ 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> 1つだけ報告案件がございます。これはケーズデンキ野田パワフル館で
すが、どうぞ。

<事務局> 報告案件の資料がお手元にあるかと思っておりますけれども、記載のとおり、
ケーズデンキ野田パワフル館の1件になります。その内容は閉店時刻の変更
に伴う案件でございますけれども、これまでの午後8時閉店を1時間延長し、
午後9時までとするという届出でございましたが、市町村、住民、ともに意
見がなく、適正に運営されると認められるため、県の意見は「なし」という

決定をした旨、1月15日付で通知をいたしました。

以上、報告申し上げます。

<伊藤会長> これは特に御質問ないだろうと思います。

それでは、報告案件は1つでございますので、審議と報告案件、両方とも終了いたしまして、これで審議会自体は終了することになりますが、あと事務連絡の方で次回の予定等をお願いいたします。

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56回千葉県大規模小売店舗立地審議会2月27日（火）午後2時から）を行った。

6 閉 会：午後3時35分

以上