

## 第67回千葉県大規模小売店舗立地審議会

- 1 日 時：平成20年7月22日（火） 午後2時から午後3時5分まで
- 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、鬼沢委員（書面）、木村委員、古宮委員（書面）、轟木委員（書面）、榛澤委員、三浦委員、安井委員（書面）

### 事務局

商工労働部 中島次長  
経営支援課 伊東課長、森室長、鈴木副主幹、吉野副主幹、  
大倉副主幹、古山副主幹、庄山主査  
県土整備部都市計画課 富沢副主幹

### 4 開 会：

#### ① 審議案件概略説明

<事務局> 本日は、第67回審議会の開催をお願いいたしました。

委員の皆様には、お忙しい中ご出席をいただき厚く御礼を申し上げます。

本日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ベイスシア電器長生店、変更の届出に関する審議案件、いずれも増床の案件でございますが、ベイスシア鴨川店ほか1件の計3件のご審議を賜りたいと思います。このほかに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まして報告案件といたしましたものが（仮称）スーパーセンタートライアル千葉ニュータウン店ほか4件でございます。

以上、よろしくご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、鬼沢委員、古宮委員、轟木委員、安井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 配付資料の確認
- ④ 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。）

- ⑤ 傍聴人の入室（傍聴希望者はいなかった。）
- ⑥ 議事録署名人選出（議長が榛澤委員と三浦委員の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。

<伊藤会長> 議題は、ただいまのご案内のとおり3つございまして、新設1件、変更2件、あとは県意見の報告というのが5件ございますが、早速審議案件1、ベイシア電器長生店の案件から開始いたします。

それでは、事務局のほうでお願いいたします。

<事務局> ご審議いただく前に、前回6月の第66回審議会で鬼沢委員からご発言のありました松戸市のヤマダ電機における廃家電の回収について、リサイクル法に基づくものかどうかとの点について、確認をいたしましたのでご報告します。

中古家電製品については、収集の時点で古物として買い取るか、家電リサイクル法に基づく処分をするかを決定しているとのことです。したがって、古物として買い取る場合は、修理した後に販売するもので、家電リサイクル法に基づくものではないということになります。本日、鬼沢委員がご欠席ですけれども、事前に鬼沢委員にご説明をしてご了解をいただいております。

前回の確認事項は以上でございます。

### ① 審議案件1「ベイシア電器長生店」について

<事務局説明> 今回の審議に入ります前に、案件についてOHPをごらんいただきたいと思います。

新設案件で、ベイシア電器長生店、増床のベイシア鴨川店、同じくジョイフル本田千葉ニュータウン店の合計3件になりますので、よろしく願いいたします。

それでは、説明に入ります。新設案件になりますが、名称はベイシア電器長生店となります。OHPと審議資料の1ページをあわせてごらんいただきたいと思ひます。

(OHP：広域図) 所在地は長生郡長生村金田で、JR上総一宮駅から北西に約1.5kmの国道128号沿いに位置してあります。建物の設置者は、株式会社ベイシア電器、小売業者もベイシア電器となります。

敷地の概要ですが、敷地面積は7,788㎡、所有形態は借地で、用途地域は無指定地域となっています。建物の構造は、鉄骨造平屋建てとなります。

右の欄の届出概要ですが、新設日は平成20年10月2日、店舗面積は1,500㎡、営業時間は午前9時から午後9時まで、駐車場の利用可能時間は午前8時30分から午後9時30分まで、荷さばき可能時間帯は午前6時から午後9時となっており、夜間は一切ございません。

(OHP：周辺見取図) 周辺の環境ですが、OHPをごらんいただきたいと思ひます。計画地は、国道128号沿いに位置し、東側は住居及び倉庫、西側はベイシア長生店とその駐車場、南側は農地、排水機場及び一宮川、北側は葬祭場及びしまむらとなっております。

なお、この案件に対する市町村・住民等の意見ですが、ともにございませんでした。

2ページをお開きください。

(OHP：配置図) 駐車場は、指針に基づく必要台数58台を上回る60台の駐車場を確保する計画です。出入り口は2カ所設けることとしており、国道側は左折イン、左折アウト、スーパーのベイシア側は交通量が少ないことから右折アウトを認めてあります。また、交通への支障を回避するための方策として、オープン時等の繁忙期には交通整理員を出入り口に配置するほか、案内看板の設置及び路面標示により交通への支障を回避することとしています。

駐輪場は、立地環境が類似した隣接のベイシア長生店の実績から算出しており、店舗面積から積算して8台を確保することとしています。これらことから、駐車・駐輪需要はともに充足していると認められます。

荷さばき施設は、店舗東側に1カ所設け、施設の面積は95㎡、同時作業可能台数は2台ですが、ピーク時間帯の搬出入車両の台数が2台なので、

荷さばき施設は充足しており、問題はないと思われます。

3 ページをお開きください。

(OHP：来店経路図) 経路設定についてですが、店舗への誘導は、一宮、睦沢方面からは国道128号を經由し、国道側出入り口に誘導します。茂原、白子方面からは国道128号線を經由し、オートアールズ長生店の駐車場出入り口及びベイシア長生店前の村道を經由して、店舗西側の出入り口に誘導します。この経路は、新聞折り込み広告に案内図を掲載するほか、誘導経路上に6カ所案内看板を設置することとしております。以上のことから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いてですが、歩行者、自転車専用出入り口及び専用通路を設けるほか、段差を少なくして誘導ブロックを設置し、高齢者、障害者の安全にも配慮することとしており、適切な配慮がなされていると認められます。

続いて、廃棄物の減量化とリサイクルについての配慮ですが、配送センターで折り畳みコンテナに合積みするなど、メーカーと一体となり搬入商品の段ボールや紙類の削減に努め、レジ袋削減の声かけやテープの張りつけだけのお願いに加え、家電中古品の買い取り、販売により循環型の社会づくりを推進し、資源保護、環境保全に努めることとしております。

リサイクル計画については、廃家電は家電リサイクル法に基づき許可業者に回収を依頼、パソコンはパソコンリサイクル法に基づき、メーカー等の受付窓口を紹介するとともに、乾電池、バッテリー、電球及び蛍光管等は回収ボックスを設置して回収し、リサイクルに努め、環境に配慮したグリーン商品を販売するなど必要な配慮がなされていると認められます。

4 ページをお開きください。

防災・防犯への協力に関してですが、防災対策は、行政からの要請に応じて協力するほか、防犯対策として警備員による巡回、防犯カメラの設置、閉店後の駐車場出入り口の閉鎖など適切な配慮がなされていると認められます。

次の騒音については担当から説明します。

<事務局説明> それでは、騒音の発生に係る事項についてご説明いたします。

初めに、周辺の状況をOHPにてご説明いたします。お手元の資料の図

面4とあわせてごらんいただければと思います。

(OHP：写真01) 上の写真は店舗の南西側方向から見ました店舗予定地です。下の写真は、店舗南東側方向から見た店舗予定地です。この辺に荷さばき施設とキュービクル、設備関係が配置されます

(OHP：写真02) この写真は店舗西側の状況です。上の写真の左側は既存のベイシア長生店の駐車場になります。

下の写真ですが、直進している道路がベイシア長生店前の北側の道路になります。

下の写真の右側にあります住居の手前の空き地、ここが騒音の予測地点Ⅰになります。

(OHP：写真03) こちらの写真は店舗北側の状況で、国道128号を挟んで農地と店舗がございます。

上の写真の出入り口付近が、青い看板の下あたりですけれども、この辺が駐車場の出入り口のNo. 1付近です。下の写真が道路を挟んだ反対側の騒音予測地点Ⅱになります。

(OHP：写真04) こちらの写真は店舗東側の状況で、村道を挟んで住宅と倉庫があります。上の写真の左側の建物が住居で、あとは倉庫です。下の写真は、それを村道から撮った写真になります。

下の写真の右側の倉庫の手前が騒音予測地点Ⅲとなっております。

(OHP騒音発生源位置図) それでは、5ページに予測結果をまとめておりますので、ごらんください。今回、夜間の営業や荷さばき作業はございません。24時間稼動するキュービクルと浄化槽のプロワーがあります。

騒音の予測・評価につきましては、すべて基準を満たしております、適切な対応がとられていると認められます。

以上です。

<事務局説明> (OHP：配置図) 続いて、6ページの廃棄物についてですが、廃棄物の保管施設は、店舗南側の荷さばき施設付近に設置することとしており、容量は全体排出予測量6.99m<sup>3</sup>に廃家電の排出予測量3.13m<sup>3</sup>を加えた10.12m<sup>3</sup>を上回る合計で37.4m<sup>3</sup>を確保しております。また、廃棄物の処理方法についても、許可業者による敷地外処理を毎日行うこととしているほか、廃家電については月に2回処理し、適切な配慮がなされていると認め

られます。

次に、緑化計画ですが、都市計画法の基準である3%を上回る敷地面積の8.8%に当たる685㎡を緑化する計画としております。街並みづくり、景観への配慮としては、店舗は平屋建てとし、外壁はアイボリー系を基調とした色彩とし、店舗外周部に緑地を配置して景観へ配慮しているほか、屋外照明等についても照射角度への配慮が見られます。

続いて、冒頭に申し上げました市町村及び住民からの意見になりますが、ともにございませんでした。

最後に、7ページの総合判断ですが、1の駐輪需要については、特別な事情により指針参考値を用いず必要台数を算出しておりますが、算出根拠には合理性があり、また、1の駐車需要、3の騒音の予測・評価、4の廃棄物保管容量等に関しては、いずれも指針等に基づく基準を満たしており、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、書面による意見が委員から提出されておりますので、あわせてご紹介いたします。

安井委員から提出された意見の内容ですが、駐車場台数も60台と少なく、周辺交差点に与える影響も少ない。協議も適切に実施されており、交通に関する問題はないと判断するとの意見をいただいております。

次に、鬼沢委員から提出された意見の内容ですが、自社名の入ったゼロハンテープの張りつけについて、販売店側からのアプローチは大切で、簡易包装、レジ袋削減に向けての具体的行動であり、その姿勢は大変評価できることなので、実績を上げてほしい。容器包装の発生抑制・減量を積極的に推進していただきたい。また、グリーン商品の多品目販売も評価できるので、実績につなげていただきたいとの意見をいただいております。

続いて、古宮委員から提出された意見ですが、駐車場について、最近一般的な傾向として、身障者用駐車スペースが店舗に近く、利便なことから健常者が駐車していることがあります。店舗側として身障者の利用の障害にならない管理をお願いしたいとの意見をいただいております。

次に、轟木委員から提出された意見ですが、駐車台数は指針の台数を上

回っておりますが、従業員用と来客用の駐車場が同一敷地内にあるので、運用に当たって留意してくださいとのご意見をいただいております。

以上でございます。ご審議のほど、よろしく願いたします。

<伊藤会長> 本日おいでにならない委員からは、お聞きのような各自のご意見をいただいておりますが、他の委員の方はいかがでございましょうか。もし何かご質問がございましたら、どうぞ。騒音のほうでは、木村委員、特によろしいでしょうか。

<木村委員> しっかり規制値を守られていますので、問題ないと思います。

<伊藤会長> ほかの委員の方どうぞ。場所が場所で余り問題なさそうですね。特段のご質問、ご意見がないようでございますので、これからただいまの書面による意見も、特段のご異議がないと思いたしましたので、県の意見案「意見なし」ということを本審議会は認めたいと思います。ありがとうございます。

それでは、第1の案件は県の「意見なし」ということで了承いたしました。

それでは、審議案件2ですが、2と3はいずれも既存店の増床にかかわる案件でございまして、ベイシア鴨川店でございます。願いたします。

## ② 審議案件2 「ベイシア鴨川店」について

<事務局説明> 続いて増床案件になりますが、名称はベイシア鴨川店となります。OHPと資料をあわせてごらんください。

(OHP：広域図) 所在地は鴨川市貝渚で、JR安房鴨川駅から南西に800mの国道128号沿いに位置しております。建物の設置者は株式会社ベイシア、小売業者は株式会社ベイシアが営業中で増床部分にすばる書店が出店を予定しております。

敷地の概要ですが、敷地面積は3万7,058㎡、所有形態は借地で、用途地域は無指定地域となっております。建物構造は、既存部分、増床部分とも鉄骨造平屋建てとなります。

(OHP：周辺見取図) 周辺の環境ですが、店舗は国道128号沿いに位置

し、東側は道路を挟んでJR外房線の線路敷、西側は国道を挟み店舗と住居、南側は農地、北側は道路及び河川となっております。

右の欄の届出概要ですが、変更日は平成20年8月11日、営業時間は、変更前が午前9時から午後9時ですが、変更後は書店が午前0時までとなることから、午前9時から翌午前0時となります。駐車場利用可能時間帯は、営業時間の変更に合わせて午前8時30分から翌午前0時30分となります。荷さばき可能時間帯は、午前6時から午後9時までで変更はございません。

2ページをお開きください。

続いて、時間以外の変更事項について説明いたします。

(1)の店舗面積は、変更前が1万48㎡で、1,800㎡増床し、変更後は1万1,848㎡となります。既存店舗の北側駐車場に建物が増築されます。

(2)から(5)の変更内容につきましては、各項目のページで説明いたします。

なお、この案件に対しては、鴨川市及び住民ともに意見が提出されておりますので後ほど説明いたします。

(OHP：配置図) 続いて、3ページですが、駐車場は変更前の686台から131台減少し、555台となります。これは、既存店舗部分に係る駐車場について、利用実績から算出し、最大滞留台数346台に、増床部分は指針から積算した必要台数72台を確保して、合計必要台数418台となりますが、これを上回る555台を確保することとしております。また、出入り口の数は4カ所に変更はありません。

交通への支障を回避する方策としては、休祭日及び混雑の予想される日に各出入り口に交通整理員を配置し、駐車場内に案内看板の設置及び誘導用矢印等の路面標示を行うこととしております。駐輪場は、合計で168台確保することとしており、これは変更前の115台に加え、増床分について指針参考値を上回る53台分を設置することとしており、必要台数を上回っております。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。

4ページをお開きください。

続いて荷さばき施設ですが、既存店舗の施設は変更なく338㎡で、新たに



増床店舗部分に1カ所、13㎡設けることとしており、変更後は合計で351㎡となります。増床分の同時作業可能台数は1台ですが、搬出入車両は1日に1台ですので支障はないと思われれます。したがって、施設は充足しているものと認められます。

(OHP：来客経路図) 経路の設定に関してですが、各方面とも店舗前面の国道128号から店舗駐車場に沿った市道の各入り口に誘導します。退店について、鴨川駅方面は、国道の右折を避けるため、店舗南側出入り口へ誘導します。また、周知については、新聞折り込みチラシに案内図を掲載するほか、既存店ですので、既に誘導経路に案内看板を設置済みであり、駐車場内の案内看板を増設することとしております。

(OHP：配置図) 歩行者の利便性についてですが、歩行者、自転車専用出入り口及び専用通路を設け、カラー標示するほか、混雑時に交通整理員を配置して利便性を図ることとしており、適切な配慮がなされていると認められます。

5 ページをお開きください。

廃棄物の減量化とリサイクルについての配慮ですが、商品の配送は折り畳みコンテナの使用による段ボールの削減を図り、生鮮食品のデータ活用による販売、加工管理、パック詰め納品等による廃棄物の削減、オリジナルエコバッグの販売、レジ袋削減の声かけ等を実施するとしております。

リサイクル計画について、既存のスーパーは食品リサイクル法に基づき発生抑制、減量を実施し、廃棄物の肥料、飼料への再利用を図り、リサイクルボックスの設置により、食品トレイ、ペットボトル等を回収しリサイクルを図るとしており、また、段ボールは専門業者の回収による再資源化、再生紙を使用した包装用紙の導入を行う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。

防災・防犯への協力に関してですが、防災については、行政の要請に応じて協力するとしており、防犯については、警備員による巡回、監視カメラの設置、閉店後の駐車場出入り口の閉鎖を行うとしております。

6 ページからの騒音については、担当から説明いたします。

<事務局説明> それでは、騒音の発生に係る事項についてご説明いたします。

初めに、周辺の状況をOHPにてご説明いたします。お手元の資料の図

面2もあわせてごらんください。

(OHP：写真01) 上の写真は、増床店舗予定地及び既存店の状況です。手前の駐車場が増床店舗予定地になります。店舗の北側は、道路を挟んで河川及び住居があり、下の写真が店舗の北側の加茂川の対岸側より増床店舗予定地及び既存店舗を見た状況です。川幅が60m程度あり、河川方面に関する騒音の影響はないと判断し、河川の対岸側での住居での評価を省略しております。

(OHP：写真02) 上の写真は、店舗の西側の道路より増床店舗予定地を見た状況です。No. 2の駐車場の出入り口で夜間の予測をしております。

(OHP：写真03) 下の写真は、同じ店舗の西側の状況ですが、道路を挟んで民家がありまして、今回の騒音の予測地点AとBになっております。

(OHP：図2) それでは、7ページに予測結果をまとめておりますので、ごらんください。

増床店舗につきましては午前0時まで営業しております。設備については、夜間稼動するキュービクルがあります。夜間の荷さばき作業はありません。

(OHP騒音発生源位置図) 駐車場につきましては、ベイシア側の前面駐車場は、今ちょっと影が入っているところですが、午後9時半までの使用として夜間の使用はございません。

(OHP：図2) 今回の予測につきましては、夜間の最大値の予測は増床店舗による変更に係るもののみについて予測評価をしております。総合的な予測評価につきましては基準を満足しますが、夜間の最大値の予測で来客車両走行音が敷地境界で基準を超過しますが、保全対象側の民家では基準以下となり、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> 続いて、8ページをごらんください。

(OHP：配置図) 廃棄物についてですが、既存の施設は1カ所、69m<sup>3</sup>で変更はございません。新たに増床分施設に13m<sup>3</sup>を設け、合計で82m<sup>3</sup>を確保しており、これは基準を上回る十分な容量を確保しています。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としており、適切な配慮がなされていると認められます。

緑化計画ですが、都市計画法の基準による3%以上を確保する既存店と合わせて1,488㎡を緑化することとしております。また、建物は白を基調とした落ちついた色調とし、高さも抑えた平屋建てとして周辺と調和を図っており、夜間照明の照射角度等についても周辺への配慮が見られます。

9ページをお開きください。

鴨川市の意見ですが、店舗から生じる廃棄物は積極的にリサイクルし、減量化に努めることとの意見ですが、対応として、極力再資源化に努めることとしております。これについて鴨川市は了解済みとのこと。

また、住民からの意見ですが、(ア)として、ガソリンスタンド前の駐車場から国道に出る自動車が、いつも右折で出ようとして冷や冷やしています。今でも出口が危ない状態ですので、必ず警備員を配置していただきたいとの意見ですが、(イ)についても同様の内容であります。

これに対し、対応としてガソリンスタンド側の出口付近2カ所に新たに左折専用である旨の誘導看板を設置する。現状のものに加えまして、この2種類の看板をあわせて設置することとしております。休祭日及び混雑が予想される日時に交通整理員を配置し、右折車に対し信号交差点から出るように周知していきます。そして、この対応は速やかに実施することと、設置者に確認しましたところ、交通整理員は今月の12日から配置しており、看板については今月中に設置するとの回答を得ております。

次に、(ウ)として、建物計画の提出し直しを求め、駐車場の台数に疑問を持つとの意見ですが、対応として届出書の縦覧をいつでも可能とし、駐車場が不足するようであれば直ちに確保するとしております。

以上が意見と対応になります。

最後に、10ページの総合判断ですが、1の駐車需要については、特別な事情により必要台数を算出していますが、算出根拠は合理性があり、駐車需要は充足していると認められます。また、3の騒音の予測・評価について、等価騒音レベルは基準を満たしており、夜間の来客車両走行音が敷地境界で基準値を上回る地点がありますが、保全対象側では基準を満たしており、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。さらに、1の駐輪需要、4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おり、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。

以上でございます。

なお、書面による意見が提出されておりますので、紹介いたします。

安井委員から提出された意見ですが、駐車場台数は131台減少しており、右折出庫をさせない住民からの要望にも適切な対策を実施するとしており、交通に関する問題はないと判断するとの意見でございます。

続いて鬼沢委員から、イベント時のオリジナルマイバック配布について、無償配布はごみ増大につながりやすいので、過剰配布にならないように配慮いただきたい。リサイクル商品の多品目販売を通じて、消費者へエコライフの啓発につながる場になるようなお店になっていただきたいとの意見でございます。

古宮委員からは、1点目として、ここでも身障者用駐車スペースの管理をしっかりお願いしたい。2点目として、交通問題で地域住民から意見が出されているように、国道128号は交通量が比較的多く、特に観光客の多い夏場の午後などは渋滞する地域であると予想され、右折出庫の対策はしっかりやる必要があると思います。予定している誘導看板は見やすいものを設置し、誘導員の配置も土日に限らず適宜履行されたいとの意見でございます。

最後に、轟木委員から、鴨川市と住民等の意見に対し、必要な対策がとられており問題ないと思いますとの意見をいただいております。

以上でございます。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

<伊藤会長> 古宮委員と鬼沢委員から出ました意見は当事者に伝えて、審議会のときにそういう意見があったとお願いしたいと思います。

<事務局> 伝えてまいりたいと思います。

<伊藤会長> ほかの委員の方、いかがでございましょうか。今あるベイシアの駐車場をつぶして、そこに本屋さんをつくるということで、一番気がかりなのは古宮委員が指摘されている国道128号が特に夏場は混雑する。それが出ていくときに右折をする、これが困るので、経路はぐるりと回るようにしてあるんですけども、それを徹底してほしいということですね。看板を出しても誘導員がいないとそのまま行ってしまうおそれがありますので、

適宜履行してもらいたいという意見がございましたが、ほかに何かございましたら。木村委員いかかですか。

<木村委員> 営業時間が0時ということで、来客の車両走行音が敷地境界で基準をオーバーするんですけれども、保全対象側では基準以下になっていますので、大丈夫だと思っています。

<伊藤会長> 基準オーバーですけれども、保全対象のところでは大丈夫ということで、木村委員のほうからもよろしかろうという意見でございます。

もし他の委員の方で特段ほかにご意見がなければ、一応先方に出されました交通問題への注意とオリジナルマイバックを過剰に配布しないでほしいという鬼沢委員からの意見があったということをお伝えいただくということで、県の「意見なし」ということで了承したいと思います。ありがとうございました。

それでは、きょうの3つ目、審議案件の最後ですが、これは多くの方がご存じのジョイフル本田の千葉ニュータウン店です。非常に大きいところですが、その横にまた何かつくるといふ、周りはほとんど民家がないようなんですけれども、増床の案件でございます。お願いいたします。

### ③ 審議案件3 「ジョイフル本田千葉ニュータウン店」について

<事務局説明> それでは、最後の案件になります。増床案件ですが、名称はジョイフル本田千葉ニュータウン店となります。OHPと資料をあわせてご覧ください。

(OHP：広域見取図) 所在地は、印西市草深で、北総線印西牧の原駅から西に1kmの国道464号沿いに位置しております。建物の設置者は株式会社ジョイフル本田、小売業者は株式会社ジョイフル本田、ホンダ産業、ジャパンミート等が営業中で増床部分はカー用品の販売店を予定しております。

敷地の概要ですが、敷地面積は13万9,956㎡、所有形態は借地で、用途地域は準工業地域となっています。建物構造は、既存部分は鉄骨造2階建て、増築部分は鉄骨造平屋建てとなります。増床の面積は5,807㎡となりますが、今回の増築部分のみの店舗面積は2,004㎡となります。

(OHP：周辺状況図) 周辺の環境ですが、店舗は国道464号沿いに位置

し、東側は道路を挟んで牧の原モア、西側は映画館及び印西消防署、南側は国道及び北総鉄道、北側は道路を挟んで店舗及び事務所となっており、増築部分の北側は空き地となっております。

右の欄の届出概要ですが、変更日は平成20年10月2日、営業時間は午前9時から午後9時、駐車場利用可能時間帯は午前8時半から午後9時半とともに変更はございません。荷さばき可能時間帯は、変更前が午前6時から午後7時までで、変更後は午前6時から午後9時までとなりますが、すべて夜間の時間帯はございません。

2ページをお開きください。

続いて変更事項について説明いたします。

(1)の店舗面積は、変更前が4万916㎡で、5,807㎡増床し、変更後は4万6,723㎡となります。既存店舗の北側の区画に建物が増築されます。OHPを見ていただきますと、今示している右上のカー用品と書いてある部分が増築になります。あわせて、既存店舗内において物販区画の見直しをしたことにより増床となっております。

(2)から(6)の変更内容につきましては、各項目のページで説明いたします。

この案件に対しては、印西市から意見が提出されておりますので後ほど説明いたします。住民等の意見はございませんでした。

(OHP：建物配置図) 続いて、4ページですが、駐車場は変更前の3,220台から183台減少し、3,037台となります。これは、既存店舗部分に係る駐車場について、利用実績から算出し、最大滞留台数1,985台に、増床部分は指針から積算した必要台数436台を確保して、合計必要台数2,430台となりますが、これを上回る3,037台を確保することとしております。また、出入り口の数は7カ所からガソリンスタンドへの出入り口2カ所を加え合計で9カ所となります。増築部分の出入り口の位置が変更になりますが、左折イン、左折アウトとなり、この運用について変更はございません。交通への支障を回避する方策としては、繁忙期には交通整理員を配置し、駐車場出入り口に案内看板の設置及び路面標示を行うこととしております。

5ページをお開きください。

駐輪場は、変更前の300台から125台減少し、175台となります。これは、

既存店舗部分に係る駐輪場について、利用実績から算出し、ピーク時の駐輪台数101台に、増床後の面積で案分した率を考慮して115台を必要台数として算出しておりますが、これを上回る175台を確保することとしております。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、既存店舗の施設は1カ所が76㎡の減少となり、新たに増床店舗部分に2カ所、合計で128㎡設けることとしており、変更後は合計で1,777㎡となります。同時作業可能台数は合計25台で、ピーク時の搬出入車両台数は39台ですが、それぞれの施設とも、荷さばき処理時間を考慮すると支障はないものと思われれます。したがって、施設は充足していると認められます。

(OHP：来退経路設定図) 経路の設定に関してですが、船橋方面からは店舗前面の国道464号から店舗前面の駐車場出入りに誘導し、成田、佐倉方面からは、店舗東側の交差点から店舗東側出入り口及び店舗裏面の出入りに誘導します。また、経路の周知については、新聞折り込みチラシに案内図を掲載するほか、既存店ですので、既に主要交差点に案内看板を設置済みであり、ピーク時には交通整理員を配置し、必要な場合は手持ち看板により迂回誘導を行います。

6 ページをお開きください。

(OHP：建物配置図) 歩行者の利便性については、歩行者、自転車専用出入り口及び専用通路を設け、歩車分離するほか、車両動線と交差する箇所には横断歩道を設置し、利便性を図ることとしており、適切な配慮がなされていると認められます。

廃棄物の減量化とリサイクルについての配慮ですが、計画的な商品仕入れ、管理により廃棄物の発生を抑制し、リターナブルコンテナやパレットを利用して段ボールの減量を図り、商品包装の削減やレジ袋削減の声かけ等を実施するとしております。リサイクル計画について、既存のスーパーは食品リサイクル法に基づき発生の抑制、減量に努め、魚あら、廃油は専門業者に回収を委託し、100%リサイクルを行い、堆肥化プラントを設置して生ごみの再資源化を図り、場内肥料に使用しております。廃家電は家電リサイクルを効率的に運用するため、家電リサイクル券システムを導入

し、使用できなくなった運搬用木製パレットは粉砕して園芸用資材に再利用し、店頭掲示によるPRも実施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。

防災・防犯についての協力ですが、防災については印西市と平成17年12月14日に物資の供給に関する協定を締結済みで、防犯については夜間の警備員による巡回及び機械警備、防犯カメラの設置、閉店後の駐車場出入口の施錠を行うとしております。

7ページからの騒音については、担当から説明いたします。

<事務局説明> それでは、騒音の発生に係る事項についてご説明いたします。

増床店舗周辺の状況についてOHPをごらんいただきたいと思います。

お手元の資料は図面8をあわせてごらんいただきたいと思います。

(OHP：写真01) 写真は、ジョフル本田の屋上駐車場から見ました増床店舗予定地及び周辺の状況です。今指しているあたりが増床店舗の予定でございます。増床店舗の北側が道路を挟んで空き地、東側が道路を挟んで店舗となっております。増床店舗の南側及び西側は既存店舗内となります。

(OHP：写真02、03) こちらは増床店舗北側の状況です。道路を挟んで空き地がございまして、第1種低層住居専用地域になり、騒音予測地点になります。下側が増床店舗東側の店舗の状況です。

(OHP：写真04、05) こちらの写真は店舗西側及び南側の既存の店舗の増床店舗の状況ですが、既存の店舗内でございます。

(OHP：騒音予測位置図) それでは、8ページに予測結果をまとめてございますのでごらんください。

今回の増床店舗につきましては、夜間の作業及び稼動する設備はございません。

今回の予測につきましては、既存の設備機器に変更がないことや、今回の増床店舗に設置する騒音源は既存の騒音源から離れており、騒音の影響が少ないことから、今回増設する騒音源を対象に予測を行いました。

騒音の予測・評価については、すべて基準を満たしており、適切な対応がとられていると認められます。

以上です。



<事務局説明> 続いて、9ページをごらんください。

(OHP：建物配置図) 廃棄物についてですが、変更前の既存の施設は8カ所、520㎡ですが、これを5カ所、297㎡に変更し、新たに増築部分等に2カ所、65㎡を設け、合計で362㎡を確保しており、これは小売り店舗以外の排出量を加えても基準を上回る十分な容量を確保しております。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とともに、廃棄物のリサイクルのところで説明しました堆肥化プラントによる敷地内処理を一部行っており、適切な配慮がなされていると認められます。

10ページをお開きください。

緑化計画ですが、印西市開発行為等指導要綱に基づく5%を上回る敷地面積の6.6%に当たる既存部分と合わせ9,244㎡を緑化することとしております。また、建物については印西都市計画の建築物等の形態又は意匠の制限に準拠した建物とし、周辺環境に影響を及ぼさないように配慮しており、夜間照明の照射角度等についても周辺への配慮が見られます。

続いて印西市の意見ですが、作業車両の搬出入においては、歩行者及び来店車両の通行の安全に配慮し、事故防止に努めることとの意見に対し、対応として、開店から5年間無事故であり、引き続き出入り口の誘導や看板表示の徹底を図り、安全に十分配慮し事故防止に努めるとしております。これについて、印西市は了解済みとのこと。また、住民からの意見はございませんでした。

最後に、11ページの総合判断ですが、1の駐車・駐輪需要については、特別な事情により必要台数を算出していますが、算出根拠は合理性があり、駐車・駐輪需要は充足していると認められます。さらに、3の騒音の予測・評価もすべて基準以下であり、4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おり、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。

以上でございます。

続いて、書面による意見のご紹介をいたします。

安井委員から提出された意見ですが、駐車場台数は183台減少しており、

関係機関との協議も適切に実施され、印西市の意見についても適切に対応しており、交通に関する問題はないと判断するとの意見をいただいております。

鬼沢委員からですが、堆肥化プラントを設置し、生ごみの再資源化とできた堆肥を店内の緑化に使用している取り組みは大変すばらしい。緑地の部分にその旨を記載した看板を設置するなど、来場者に生ごみ循環の仕組みをアピール、啓発してほしい。木製パレットの再利用も同様で、不要になったものの再利用を今後も積極的に進めていただきたいとの意見をいただいております。

続いて、古宮委員から提出された意見ですが、土日の交通量について、結構渋滞する気がします。専門委員のご意見をお願いしたいとの意見でございますが、これにつきましては、先ほど紹介しましたとおり、安井委員から、交通に関する問題はないと判断するとの意見をいただいております。

最後に、轟木委員からですが、敷地内に設置者が経営するガソリンスタンドがあり、多数の利用者が見込まれるので、スタンドに出入りする車やスタンド内の歩行者についても安全確保を図っていただきたいとの意見をいただいております。

以上でございます。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

<伊藤会長> それぞれ意見が出ていますが、交通のほうは特によろしいと。古宮委員からは専門家に聞いてくれと。でも、安井委員のほうはよろしいということで、鬼沢委員のほうからは、大変いい計画だということでございますね。特によろしいでしょうか。もしご意見が特段なければ、県の「意見なし」というのを承諾したいと思います。

それでは、この増床案件も県の「意見なし」というのを我々は認めることにいたしたいと思います。

以上、本日3つの案件、新設1つと増床2件でしたが、いずれも県の「意見なし」ということでよろしいと審議会では了承を得ました。欠席されました委員の方からのご意見は、当事者のほうにお伝え願えればと思います。

○ 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> それでは、審議案件３つは終了いたしましたので、続きまして報告案件をごく簡単にお願ひしたいと思います。

<事務局説明> それでは、今回の報告案件でございますが、お手元の資料の「報告案件一覧表」をごらんいただきたいと思います。５件でございます。

内容について、閉店時刻の変更等が１件、駐車場の収容台数の減が１件、荷さばき施設の位置の変更ほか１件、店舗面積の増が１件、駐車場の出入り口の数及び位置の変更が１件でございます。このうち、No. １とNo. ３の案件につきまして市町村意見がございました。

No. １の案件について、印西市から、印西市環境基本計画の事業者の責務を推進することとの意見がありましたが、設置者から適切に対応するとの回答を得ております。

No. ３の案件につきまして、市川市から、当該事業場から発生する騒音について、周辺住民等からの苦情が生じた場合には、市川市環境保全条例等の環境関係法令を遵守することとの意見がありましたが、設置者から適切に対応するとの回答を得ております。

また、No. ２、４、５の案件についての市町村意見及びすべての案件で住民等の意見はございませんでした。

また、すべての案件について、騒音等、変更による周辺環境に及ぼす影響は軽微であると認められます。

以上の点から、内容について、施設の配置及び運営方法は適正に配慮されていると認められるため、県の「意見なし」として決定した旨、通知をいたしました。

以上でございます。

○ 議題（３）その他については、次のとおりであった。

配布資料（届出状況一覧）の補足説明と次回開催の日程確認（第６８回千葉県大規模小売店舗立地審議会９月３０日（火）午後２時から）を行った。

6 閉 会：午後3時5分

以上

<伊藤会長> 引き続きまして、届出状況が1つありますね。今後審議が予定されるものです。

<事務局> 続きまして、事務連絡でございますが、「届出状況一覧表」でございます。お手元の1枚のペーパーをごらんいただきたいと思います。

6月末現在で届出を受理した案件の一覧になります。新設案件が、PC DEPOT鎌ヶ谷店初め4件、1,000㎡以上の増床がフードプラザハヤシ六ツ野店初め2件の計6件でございます。

この中で9月の審議会へは、新設のPC DEPOT鎌ヶ谷店、(仮称)マルエツ浦安高洲館、I-linkタウンいちかわA街区、増床のフードプラザハヤシ六ツ野店の4件を諮問予定としております。

特に事前に目を通す必要があると思われる案件は、ご指示いただければ計画書を持参してご説明させていただきます。

次回の審議会の日程でございますが、8月については当初から予定がございません。夏休みでございます。

9月の日程につきまして、日にちが30日、9月最後の火曜日になります。今回、第4火曜日が祭日に当たりますので、翌週になります。30日でございます。会場につきましては、この会場での開催を予定しております。よろしく願いいたします。

<伊藤会長> 審議案件以降を一括して事務局から説明がありました。これに関しまして、何かご質問がございましたら。ともかく9月30日に、一応今のところ審議案件4つというのが予定されているということでございます。会場は同じところで、午後2時ということで予定がされているということです。

それでは、特にもう……。あとは事務局で。

<事務局> どうもありがとうございました。以上をもちまして、第67回の審議회를終了させていただきます。ありがとうございました。

午後3時5分閉会