

第90回千葉県大規模小売店舗立地審議会

1 日 時:平成23年11月24日(木) 午後2時から午後3時44分まで

2 場 所:プラザ菜の花 3階 菜の花

3 出席者:千葉県大規模小売店舗立地審議会委員(8名)

伊藤委員、臼田委員、鬼沢委員、木村委員、榛澤委員

古宮委員(書面)、轟木委員(書面)、安井委員(書面)

事務局

商工労働部 影山次長

経営支援課 石渡課長、江澤室長、森副主幹、宮崎副主幹、鈴木主査

菅原主査

4 開 会:

① 審議案件概略説明

<事務局> 本日の審議案件は、大網白里町駒込のテックランド大網白里店、木更津市中島の(仮称)三井アウトレットパーク木更津金田、そして船橋市山手の(仮称)イオン新船橋ショッピングセンターの3件で、すべて新設の届出案件でございます。また、報告案件といたしましては、千葉鑑定団八千代台店ほか計3件で、既存店舗の変更として届出のあったものでございます。

以上、よろしく御審議くださるようお願い申し上げます。

② 成立要件の確認(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 報道機関(千葉日報)の写真撮影

⑤ 傍聴人の入室(6名)

⑥ 議事録署名人選出(議長が榛澤委員と臼田委員の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の審議は、次のとおりであった。

<伊藤会長> 本日の審議案件は3件でございます。それでは審議案件の1、テックランド

大網白里店につきまして事務局のほうから説明をお願いします。

(スクリーン(以下「SC」と表記))

①テックランド大網白里店について

<事務局> それでは、審議案件1の説明をさせていただきます。スクリーンのほうを御覧いただけますと思います。審議資料1ページを併せて御覧ください。

(SC広域見取り図) 所在地は大網白里町の大網駅東口土地区画整理事業地内で、JR大網白里駅から南東へ約0.3kmの県道沿いに位置しております。建物設置者及び小売業者はともに株式会社ヤマダ電機となっております。

(SC概要) 敷地の概要ですが、敷地面積は6,765㎡、用途地域は商業地域となっております。建物構造は鉄骨造り地上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24年1月28日、店舗面積は1,494㎡、営業時間は午前10時から午後10時まで、駐車場の利用可能時間帯は午前9時30分から午後10時30分まで、荷さばき可能時間帯は午前6時から午後10時までとなっております。

(SC広域見取り図) 周辺の環境ですが、スクリーンを御覧ください。計画地の北側は商業施設及び駐車場、道路を挟み住居、東側は道路予定地を挟み商業施設、南側は道路を挟み商業施設、西側は住居、事務所となっております。

なお、この案件に対する市町村・住民等の意見ですが、大網白里町から意見が提出されておりますので、後ほど説明させていただきます。

(SC建物配置図) 2ページをお開きください。スクリーンは建物配置図となります。

駐車場は指針を上回る73台を確保し、うち2台を身障者用、2台を高齢者用とする計画です。出入り口は計3カ所で、南側の県道に面した出入り口①は左折イン、右左折アウト、出入り口②は左折イン、左折アウト、北西側の町道に面した出入り口③は右折イン、左折アウトとなっております。

また、交通への支障を回避するための方策として、オープン時に駐車場出入り口に交通整理員を配置し、その後は状況を見ながら適宜配置をする。また、誘導看板の設置や誘導矢印等の路面標示をする計画です。

駐輪場は既存類似店の実績に基づく必要台数を上回る37台を確保する計画で、駐車・駐輪需要は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の整備等についてですが、荷さばき施設は店舗の北側に設け、面積

は58㎡、同時作業可能台数は1台、ピーク時の1時間当たりの搬出入車両台数は1台で、施設は充足しており、適切な配慮がなされていると認められます。

(SC来店経路図) 次に経路設定ですが、スクリーン、来店経路図を御覧ください。店舗への誘導は、西方面及び北方面からは前面県道から出入り口①を左折イン、東方面からは県道を経由し、店舗西側の交差点を右左折し町道へ誘導し、出入り口③から右折インの計画となっております。この経路の周知は、オープン時の新聞折り込みチラシに案内経路を掲載するほか、駐車場入り口に案内看板を設置し、オープン時には交通整理員を配置する計画で、適切な配慮がなされていると認められます。

(SC建物配置図) 3ページをお開きください。スクリーンは建物配置図になります。

歩行者の通行の利便性の確保等については、駐車場内は見通しのいい車路とし、路面標示により歩行者通路を設置する計画で、適切な配慮がなされていると認められます。

(SC廃棄物の減量化) 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、スクリーンを御覧ください。

減量化については、メーカーに要請し簡易包装の促進や、発泡スチロールから紙などリサイクル可能な素材への変更を行う、段ボールや発泡スチロール等の廃棄は展示品からのみとする、簡易包装を促進する。

(SCリサイクル計画) また、リサイクル計画については、リサイクル商品は家電リサイクル法に基づき適切にリサイクルする、再利用可能な家電類は買い取り、修理、再販売を行う、店頭で乾電池、インクカートリッジの回収ボックスを設置するなど、適切な配慮がなされていると認められます。

次に防災・防犯対策への協力に関してですが、防災対策は、自治体から要請があった場合は対応する。防犯対策として、駐車場内への適切な照明、駐車場利用時間外はチェーンバリカー等で出入り口を閉鎖、施錠するなど、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いたします。

<事務局> それでは、騒音の発生に係る事項について説明します。写真により周辺状況を説明させていただきます。お手元の資料の図2の周辺見取り図を併せて御覧ください。スクリーン右上は周辺図で、赤い矢印は写真を撮影した位置です。

(SC写真1) 店舗東側の状況です。造成中の道路を挟んで空き地と店舗があります。

(SC写真2) 店舗南側の状況です。道路を挟んで店舗があります。

(SC写真3) 店舗西側の状況です。隣接して事務所兼住居、駐車場、事業所及び空き地があります。

(SC写真4) 店舗北側です。事務所が隣接し、出入り口正面は集合住宅です。

資料5ページの表とスクリーンを併せて御覧ください。

(SC騒音予測地点図―等価騒音) 店舗は午前10時から午後10時までの営業ですが、駐車場は午後10時半まで利用され、夜間にかかります。機器はキュービクルのみ夜間稼働します。荷さばき作業は夜間は実施しません。

等価騒音の予測については、南側は近隣商業地域、それ以外は商業地域の基準、昼間60、夜間50をすべて満たしています。

(SC騒音予測地点図―夜間最大) 夜間最大の予測については、P1及びP3地点において敷地境界で基準値を超過し、P1地点では保全対象側において基準値50を超過しますが、現況騒音の測定を行ったところ66dBであり、予測値56を上回ることから、当該店舗が周辺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> 次に、6ページをお開きください。廃棄物についてですが、スクリーンの建物配置図を御覧ください。

(SC建物配置図) 廃棄物等の保管施設は店舗の南側に指針を上回る38㎡を確保し、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計画で、適切な配慮がなされていると認められます。

次に敷地内の緑化計画ですが、都市計画法に基づく敷地面積の3%、202.95㎡を緑地化するとしております。

街並みづくり、景観への配慮としては、建物はシンプルな形状として清涼感と清潔感のあるデザインとする、看板及び広告塔は必要最小限の大きさと設置場所とするなど、屋外照明等についても点灯時間や照射角度などへの適切な配慮が見られます。

続いて市町村・住民等の意見ですが、大網白里町から意見が出されております。スクリーンを御覧ください。

(SC市町村意見) 駐車場・交通関係として、(ア)交通への支障を回避するための方策等を遵守すること。その対応策として、交通への支障を回避するための方策等を遵守し、駐車場及び出入り口付近での交通事故の防止及び交通渋滞の発生抑制に努めるとしております。

(イ)交通整理員の適宜配置により歩行者の通行を確保し、交通事故の発生を未然に防止すること。その対応策として、交通整理員については、オープン時に駐車場出入り口に配置し、その後は混雑状況を見ながら駐車場出入り口に適宜配置するとしております。次に、(ウ)児童生徒の下校時等の交通安全に配慮すること。その対応策として、搬入車両の入出庫計

画においては、児童等の下校時に当たる午後2時から午後5時を外した計画とする。また、搬入ドライバーには入出庫時の歩行者の安全確認を徹底し、交通安全に配慮するとしております。

次に騒音関係としまして、駐車場利用者がアイドリングストップを行うよう、看板の掲示等により周知すること。その対応策として、駐車場利用者に対し、店内放送、看板等により空ぶかしやアイドリングの禁止、徐行の呼びかけを行うとしております。

次に、廃棄物の減量化及びリサイクル関係として、関係法令などを遵守し、ごみの減量化、再資源化に努めること。その対応策として、関係法令などを遵守し、ごみの減量化、再資源化に努めるとしております。(カ)関係法令などを遵守し、適正に廃棄物を処理すること。その対応策として、関係法令などを遵守し、適正に廃棄物を処理するとしております。

次に、防災・防犯関係として、駐車場及び駐輪場において、掲示物等により窃盗犯罪に対する注意喚起を行うこと。その対応策として、従業員等による定期的な巡回を行い適正に管理し、盗難等の防止啓発に努めるとしております。

なお、これらの対応策について、大網白里町は了承済みとのこと。

以上ですが、意見については適切な配慮がなされていると認められます。

(SC県の意見(案)) 最後に8ページの総合判断でございますけれども、駐車・駐輪需要、荷さばき施設、騒音、廃棄物保管容量、廃棄物処理、街並みづくり等、いずれも指針に照らし適切な配慮がなされていると認められるため、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。

これにつきましては、各委員への事前説明のときに木村委員から、先ほどの住居兼店舗の前の紫色のところは従業員の駐車場となっております。当然、店舗が閉まってからの出入りになるということで、ここでの騒音問題が発生しないようにという御意見をいただいておりますので、なお書きといたしまして、「また」以下ですけれども、「また、特に従業員駐車場に隣接し住居が存在するため、従業員の退店時において騒音被害が発生しないよう配慮してください」というのを附帯意見として追加したいと考えてございます。

(SC書面による意見) 次に、3名の委員から書面による意見が提出されておりますので、読み上げさせていただきます。

初めに、古宮委員からの意見でございます。事務局提案の「意見なし」に賛同します。なお、近時混雑時の身障者用駐車場の健常者使用が目立ちます。使用の適正を図る努力をお願いしたい。

次に、安井委員からの意見です。駐車台数が73台と比較的少ない店舗であり、周辺交差

点の交通調査の結果からは開業後も渋滞発生など大きな問題は生じない。交通問題に関しては、千葉県警察本部交通規制課ほか、関連行政機関と適切に協議がなされ、安全上の対応が十分になされている。大網白里町からの意見にも適切に対応することになっており、住民からの意見はない。よって、交通上の問題はないと判断する。

次に、轟木委員からの意見でございます。大網白里町の意見について(ア)から(オ)が出されていますが、特に(ウ)について、児童生徒の下校時の搬入車両自粛と、歩行者等への安全確認と交通安全への配慮が徹底することが確認され、問題ないと思えますということでございます。

以上でございます。御審議のほど、よろしく願いいたします。

<伊藤会長> 以上の説明につきまして、まず、どなたでもよろしいんですが、委員の方から御質問がありましたら出してください。

それでは、木村委員お願いします。

<木村委員> 出入り口①付近の従業員駐車場が住居に接していて、敷地境界での夜間の予測値は基準値を超えています。現状騒音の測定値を下回っているということで影響ないと思えますが、従業員駐車場の場合は早朝とか深夜に出入りすると考えられますので、従業員の方へ静粛化の指導をしていただき、もし住民側から苦情が出た場合には迅速な対応をお願いしたいと思っています。

<伊藤会長> 廃棄物につきましては、鬼沢委員。

<鬼沢委員> お店からメーカーに要請して簡易包装の促進や、発泡スチロールから紙製品へ、素材の変更をお願いするという、とても大切なことが書かれております。段ボールから段ボールへのリサイクルは100%できています。一番有効なリサイクルがされているので、メーカーにそういった要請をしていただけることはとてもいいことだと思います。

また、簡易包装を心がけ、レジ袋の削減とありますが、精算のレジのところ、お店のほうから「テープでよろしいですか」と積極的に声をかけていただけると、もっと削減につながると思います。

<伊藤会長> 榛澤委員はいかがですか。

<榛澤委員> 将来、出入り口④と⑤を置くようですけれども、出入り口④が信号機に近いので、開通のときに考慮していただきたいと思っています。

以上です。

<伊藤会長> 大網白里町も意見を出しておりますが、対応策を了解しております。もし特段の御異議がなければ、県の「意見なし」ということで結審をいたします。事務局から、鬼沢

委員、榛澤委員、古宮委員の御意見も伝えていただくようお願いいたします。

<事務局> 設置者に伝えます。

<伊藤会長> それでは、県の「意見なし」といたしました。ありがとうございます。

②(仮称)三井アウトレットパーク木更津金田について

<伊藤会長> 次の案件にまいりたいと思います。それでは、お願いいたします。

<事務局> それでは、審議案件2の説明に入らせていただきます。名称は(仮称)三井アウトレットパーク木更津金田で新設案件でございます。スクリーンと審議資料の1ページを併せて御覧ください。

(SC広域見取り図) 所在地は木更津市の中島で、袖ヶ浦駅から北西へ約1.5kmの土地区画整理事業地内に位置しております。建物設置者は三井不動産株式会社、小売業者については未定でございますけれども、衣料、雑貨のテナントが約18社程度入るような見込みとなっております。

(SC概要) 敷地の概要ですが、21万4,879㎡、用途地域は近隣商業地域となっております。建物構造は鉄骨造り平屋建て、一部木造、一部展望テラスというような形になります。

右の欄の届出概要ですが、新設日は平成24年4月10日、店舗面積は2万6,039㎡、営業時間は午前9時から午後9時30分まで、駐車場の利用可能時間帯は午前8時半から午後10時まで、荷さばき可能時間帯は午前6時から午後10時までとなっております。

(SC広域見取り図) 周辺の環境ですが、スクリーンを御覧ください。計画地の東側は道路を挟み空き地、住宅、公園、西側は道路を挟み空き地、住宅、北側は道路を挟み空き地、事務所、南側は商業施設の計画地となっております。

なお、この案件に対する市町村・住民等の意見ですが、木更津市、住民等から意見の提出がございましたので、後ほど御説明させていただきます。

(SC建物配置図) 2ページをお開きください。スクリーンは建物配置図になります。

駐車場は指針を上回る2,620台を確保し、うち45台を身障者用、20台を高齢者用とする計画です。出入り口は8カ所設け、出口1は左折アウト、入り口2は左折イン、出入り口3は左折イン、左折アウト、出入り口4は左折イン、左折アウト、出口5は左折アウト、入り口6は左折イン、出入り口7は右折イン、左折アウト、出入り口8は左折イン、右折アウトとなっております。

また、交通への支障を回避するための方策としては、オープン期、繁忙期等に交通整理員の各出入り口への配置やロードサイン等の誘導看板の設置、ホームページ等による来店

経路の周知、誘導矢印や停止線等の路面標示をする計画です。

また、駐輪場は、類似既存店の実績による必要台数を上回る200台を確保する計画で、駐車・駐輪需要は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の整備等についてですが、荷さばき施設は店舗周辺に10カ所設け、面積は3,377㎡、そのうち専用施設は施設10の150㎡で、残りの施設1から9は駐車場との兼用となります。同時作業可能台数は各1施設1台から10台で、ピーク時1時間当たりの搬出入車両台数は41台で、施設は充足していると認められます。

(SC来店経路図) 続いて経路設定ですが、スクリーンを御覧ください。店舗への誘導は、アクアライン利用者は店舗北西側の市道101-2号線から交差点5を経由し入り口2、3、4を左折イン、その他の来店車は中野畑沢線から交差点9を経由し入り口8を左折インとなります。この経路の周知は、新聞折り込み広告への経路の掲載やホームページでの周知、誘導経路への野立て看板等を設置、また繁忙期には交通整理員を配置するなどの計画で、適切な配慮がなされていると認められます。

(SC建物配置図) 次に、3ページを御覧ください。スクリーンは建物配置図になります。

歩行者の通行の利便性の確保等については、歩行者通路を確保する、繁忙期には交通整理員を配置する計画で、適切な配慮がなされていると認められます。

(SC廃棄物の減量化) 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、スクリーンを御覧ください。

減量化については、通い箱等の使用によりリユース、リサイクルをする、発泡スチロールは納品メーカーへ返却しリユース、リサイクルに努める、梱包材や包装材の簡素化を行う、紙、金属、ガラス、発泡スチロールは再生原料、食品廃油は石けん、堆肥、燃料等の原料に再利用されるよう入居テナント等へ分別を徹底する、レジ袋の削減、エコバッグ推進を促す、店内及び事務所内にごみ減量化の啓発ポスターを掲示する。

(SCリサイクル計画) また、リサイクル計画については、食品リサイクル法に基づき発生抑制、再利用、減量化に努める、食品廃油は石けん、堆肥、燃料等へリサイクルする、段ボールは古紙回収業者を通じてリサイクルする、通い箱等の使用によりリユース、リサイクルする、市や町内のリサイクル活動への協力にも努めるなどの計画で、適切な配慮がなされていると認められます。

次に、防災・防犯対策への協力に関してですが、防災対策では、地方公共団体から要請があった場合は、災害時の避難場所として駐車場等敷地の一部の使用等について必要な協力を行う。防犯対策として、市の生活安全条例に基づき防犯意識に関する啓発等、防犯

活動の推進を図る、駐車場内には適切な照明設備を配置する、警備員の定期巡回、声かけ等を行う、営業時間外は門扉等で施錠し、警備員による巡回パトロールを行う、防犯マニュアルを整備し、従業員に対する防犯指導を行う、所轄警察と定期的に情報交換を行い犯罪発生や不審者について迅速な連絡に努めるなど、適切な配慮がなされていると認められます。

次の騒音については担当から説明いたします。

<事務局> それでは、騒音の発生に係る事項について説明します。写真により周辺の状況から説明いたします。お手元の資料の図2の周辺見取り図を併せて御覧ください。

(SC写真1) 写真は店舗東側を南端から見た状況です。道路を挟んだ隣地には空き地と住宅があります。

(SC写真2) 店舗東側の中央、騒音予測B地点付近の状況です。道路を挟んで空き地、墓地、公園及び住宅があります。

(SC写真3) 店舗北側の状況です。道路を挟んで空き地となっております。

(SC写真4) 店舗西側を北端から見た状況です。道路を挟んだ隣地は空地が多く、わずかに住宅があります。

(SC写真5) 店舗西側の中央、騒音予測D地点付近です。同じく道路を挟んで主に空き地、わずかに住宅があります。

(SC写真6) 店舗南側の状況です。開発中のため空き地となっております。

資料は5ページとスクリーンを併せて御覧ください。

(SC騒音予測地点図一等価騒音) 店舗は午前9時から午後9時半までの営業で、駐車場は午後10時までの利用であり、夜間にかかりません。機器類は室外機及び排気口の一部が24時間稼働します。荷さばきは夜間には実施しません。

等価騒音の予測については、南側は近隣商業地域の基準値である昼間60、夜間50、それ以外は第1種低層住居専用地域及び第1種住居地域の基準値である昼間55、夜間45の基準をすべて満たしております。

(SC騒音予測地点図一夜間最大) 夜間最大値の予測については、夜間稼働する機器類はすべて敷地境界で基準値50を満たしております。さらに、基準値の低い第1種低層住居専用地域であり、かつ直近の住宅の敷地境界であるB地点についても確認しましたが、基準値40を満たしております。

以上から、周辺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> 続きまして6ページ、廃棄物についてでございます。スクリーンの建物配置図を御覧ください。

(SC建物配置図) 廃棄物の保管施設は店舗周辺に3カ所設け、指針を上回る64m³を確保し、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計画で、適切な配慮がなされていると認められます。

次に敷地内の緑化計画ですが、法令等の基準はありませんが、敷地の面積の5.4%に当たる1万1,800m²を緑化する計画です。

街並みづくり、景観への配慮としては、木更津市協働のまちづくり条例に沿って、周辺環境、町並みとの調和を考慮し、商業施設としてのにぎわいも創出できる外観とする、店舗周辺の清掃を適宜実施し環境美化に努める、また、屋外照明等についても点灯時間、照射角度などへの適切な配慮が見られます。

(SC市町村意見) 次に市町村・住民意見ですが、初めに木更津市からの意見について御説明させていただきます。

駐車場・交通関係として、自動車の駐車の用に供する部分の面積が500m²以上で、料金を徴収する場合はあらかじめ木更津市へ届け出る必要がある。その対応策として、現時点では料金を徴収する予定はないが、自動車の駐車の用に供する部分の面積が500m²以上で、料金を徴収する場合はあらかじめ木更津市へ届け出るとしております。

(イ)として、可能であれば店舗開設時期について配慮をお願いしたい。また、予定どおりに開設するのであれば、交通渋滞回避への方策強化をお願いしたい。その対応策として、店舗開設時期については大店立地法上4月10日を予定している。渋滞対策については、潮干狩り来場者の動向も含めて関係機関と協議を行っており、適切な対策を講じるよう努めるとしております。

次に、廃棄物の減量化及びリサイクル関係として、一般廃棄物の減量化及び資源化計画書を年1回提出。利用者、お客様へのPRなども含めて、ごみの減量化資源化を推進していただくようお願いしたい。その対応策として、一般廃棄物の減量化及び資源化計画書を年1回提出する。また、木更津市廃棄物の減量化、資源化及び適正処理等に関する条例に基づき、利用車、お客様へのPRなども含めて、ごみの減量化及び資源化の推進に努めるとしております。(エ)として、廃棄物の処理はみずから責任を持って適正に処理するようお願いしたい。その対応策として、廃棄物の処理については、廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づき、適切に処理するとしております。

なお、これらの対応策について、木更津市は了承済みとのことでございます。

(SC住民等意見) 次に、住民等からの意見についてですが、意見、対応策とも非常に長いものとなっておりますので、要約して御説明をさせていただきます。詳細はスクリーン又はお手元の資料7ページからを御覧ください。

まず駐車場・交通関係ですけれども、拡張中や建設中の道路が完成する前に開業するとトラブルが多発するのは確実である。その対応策として、アクアライン利用車両は北西側の市道より左折入庫し、その他の来店車両については中野畑沢線を経由して敷地東側より左折入庫する計画としている。経路の案内等については、誘導経路に沿って案内表示の設置や、チラシやホームページで経路を周知することで生活道路等への進入がないようにする。また、公共交通機関利用による来場を促進するような施策について検討している。店舗開設時期については、周辺道路の供用開始時期、潮干狩り来場者の動向も含めて関係機関とオープン対策協議を行っており、適切な対策を講じるよう努めるとしてしております。(イ)としまして、店舗周辺においては渋滞の発生が懸念される。高速道路のインターチェンジから至近の位置に立地していることから、入間で生じたような高速道路の中まで滞留車両が生ずることがないのか、交通安全が確保されるか、甚だ心配である。以下の4点の問題について再度検証を求めるといってございませう。

交差点1について、交差点1で1時間当たり929台の左折処理には190mの滞留長が必要、3秒に1台の左折処理は不可能。交差点5について、交差点5で1時間当たり484台の右折処理は不可能、右折滞留長は100m、信号機設置時には150m右折レーンが必要。交差点3について、交差点3で1時間当たり627台の右折処理は不可能、200mの右折レーンが必要。駐車場7について、出入り口7は駐車場法の定めから逸脱しているという意見に対しまして、対応としまして、立地法上の指針を上回る台数を確保しており、開業時には臨時駐車場においても計画地周辺にて確保を検討中。開設時期の渋滞対策については関係機関と協議を行っており、適切な対策、一般道の施設案内看板設置等を講じるよう努める。また、バス事業者による近隣JR駅からの路線バス運行計画についても協議が進んでおり、自家用車以外の公共交通機関利用による来場を促進するような施策についても関係機関と実施に向けた協議を進めている。その他、施設内において高速道路の渋滞状況を掲示、施設に来られた方々に周辺地域の観光地を紹介し、房総エリアでの滞留時間を長期化することで、帰宅車両の帰宅時間帯の分散化を図るよう検討する。

交差点1について、アクアラインからの流出部に当たる交差点1には常時左折車線が設置される予定であり、届出台数の処理は可能と考えている。また、交差点流出部には合流加速車線も設置し、信号制御及び一時停止でない運用を計画としているため、処理は可能で

あると考えている。

交差点5について、無信号交差点の評価を行い、おくれは非常に小であることを確認している。また、交差点5については、右折車線が新たに約72m設置される予定となっている。右折車線において混雑してきた場合においては、アクアラインからの来店車両を、交差点流入部④を直進させ敷地北側からの来店する経路及び右折させ敷地西側からの来店する経路で分散化を図る。当該分散については交差点5、北側敷地を賃借予定であり、当該箇所サイン表示等を掲出することにより、来場車の振り分けが可能と考える。

交差点3について、勝浦方面、館山、船橋(館山道利用)の来店車両が経由する交差点3流入部③については、右折車線が新たに約158m設置される予定となっている。また、アクアライン利用の帰宅車両が経由する交差点3流入部②についても、アクアライン方面の右折車線を設置する計画となっており、さらに交差点の信号処理においては各方向の交通量に適切な信号現示の調整により処理可能であると考えている。

駐車場出入り口7、敷地東側道路の交通円滑性を確保するため、出入り口として集約して設置することで車両交錯箇所、交差点、出口、入り口を極力少なくするように計画している。当該箇所については、基本的には出口として設定しているが、混雑時のみ臨時の入り口として運用する予定である。

次に、意見の(ウ)と(エ)は同様なので、一括して説明させていただきます。

(ウ)が金田地区の生活道路に渋滞が発生して、金田地区在住者に影響が出るようなことは避けてほしい。木更津市内の観光、商業関係者にとって最も知りたい日曜、祝日の金田地区内の交通渋滞予測について提示してほしい。その対応策としまして、周辺道路への影響として、生活道路への進入を防ぐためにも、館内のサインや掲示板、フロアガイド、チラシ及びホームページ等で周知をしていく。店舗開設時の渋滞対策については、潮干狩り来場者の動向も含めて関係機関と協議を行っており、適切な対策を講じるよう努める。また、自家用車以外の公共交通機関利用による来場を促進するような施策についても関係機関と実施に向けた協議を進めている。施設内において高速道路の渋滞状況を掲示、周辺地域の観光地を紹介する等、帰宅時間の分散化を図るよう検討するというございます。

次に騒音関係ですけれども、(オ)につきましては建設工事に係る意見でありますので、あくまで参考ということで、説明は割愛させていただきます。次に、(カ)でございます。店舗の営業時間や荷さばき作業時間帯は、住民にとって、くつろぎや睡眠の時間となっている。騒音公害を発生させないようお願いしたい。その対応策といたしまして、本施設開業後に発生する音源、来客自動車、設備機械等については、大店立地法において予測及び評価を行

い、基準値内におさまっていることを確認しております。また、本施設開業後に近所住民から苦情等があった場合は誠意を持って対応するというところでございます。

次に、廃棄物関係としまして、廃棄物の不法投棄によってごみ類がノリの漁場に流入すれば価値がなくなる。金田漁民の死活問題である。企業の出した廃棄物は企業が責任を持って処理するのが義務である。その対応策として、廃棄物については、廃棄物の処理及び清掃に関する法律及び木更津市廃棄物の減量化、資源化及び適正処理等に関する条例に基づき適切に処理をする。廃棄物の処理に関しては、許可業者に収集、運搬、処理を委託する。また、廃棄物の減量化に努めるとともに、ごみ、吸い殻等については来客者に呼びかけるよう努めるとしております。

その他といたしまして、今回の出店が市街地の活性化に悪影響を与えることなく、逆に三井アウトレットパーク木更津金田に来店されたお客様を市街地に誘導するような計画としてほしいということでもあります。その対応策として、バス事業者による近隣JR駅からの路線バス運行計画についても協議が進んでいる。現在、施設内に、計画地周辺の観光施設に関する情報発信スペースを設置するべく協議を行っており、施設に来られた方々に周辺地域の観光地を紹介し、周辺観光施設のPR活動に努めるとしております。

以上ですけれども、意見については適切な配慮がなされていると認められます。

(SC県の意見(案)) 最後、12ページ、総合判断でございますけれども、駐車・駐輪需要、荷さばき施設、騒音、廃棄物保管容量、廃棄物処理、街並みづくり等、いずれも指針に照らし適切な配慮がなされていると認められるため、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。

(SC書面による意見) なお、3名の委員から書面による意見が提出されておりますので、読み上げさせていただきます。

初めに、古宮委員からの意見です。出店規模が大きいと、住民の交通に対する不安は否定できないと思う。近隣の道路は、日曜、祭日に来客車両の集中も予測され、地図で見るより周辺道路の渋滞が心配される。店舗側の主張する敷地内の準備している駐車台数だけにとらわれずに、周辺道路の機能への障害が予測されるか、専門委員の御意見を基に検討するべきであると思う。専門委員の御意見が著しい支障がないというものであれば、事務局案に賛成します。

次に、安井委員からの意見でございます。駐車台数が2,620台の大型店舗である。周辺交差点の交通調査の結果からは、開業後も渋滞発生など大きな問題は生じない。交通問題に関しては、千葉県警察本部交通規制課ほか、関連行政機関と長い時間をかけて適切に協

議がなされ、安全上の対応が十分になされている。木更津市や住民からの意見にも店舗開設時期や渋滞、騒音について対応することになっている。よって、交通上の問題はないと判断する。

次に、轟木委員からの意見でございます。アクアラインを利用しての来店者が多いことが予想される大型店舗ということで、近隣住民への影響は大だと思われま。木更津市と住民の意見が出されていますが、出店者からは、地域性を考慮した対応、交通、環境等に配慮していくことがうかがえます。出店後も地域とのコミュニケーションを絶やさぬようお願いいたします。問題ないと思います。

以上でございます。御審議のほど、よろしく願いいたします。

<伊藤会長> 専門の立場で木村委員、騒音はいかがですか。

<木村委員> 騒音のほうは問題ないと思います。後ほど渋滞について意見を言わせていただければと思います。

<伊藤会長> 次に、鬼沢委員からお願いします。

<鬼沢委員> 18店舗ということなので、店舗の形態もさまざまだと思いますし、お店の立地場所から考えて、県外からの来場者が圧倒的に多いことが想像されます。当然アクアラインを使って東京や神奈川方面からの来客が多いと思いますので、ごみの分別意識も千葉県在住の人、木更津在住の人と違うと思います。そういう意味で、ごみ箱にきちんと分別して入れるという意識啓発はとても大切だと思いますし、店舗における従業員の意識の啓発も非常に大切だと思います。そのあたりを徹底していただきたいと思います。

<伊藤会長> 榛澤委員はいかがですか。

<榛澤委員> 駐車場がかなり広いので、カート置き場を考慮していただきたいと思っております。

次に、県外からお客さんが多いので、いろいろ課題が出てくると思いますので、継続して関連機関と協議していただきたいと思。います。

次に、建物配置図で見ますと、出入り口8のところの駐車場に公共バスのバス停ができると思。います。JRからこの店へやってくる人や、高速道路から来る人も全部ここに入ると思。いますので、対策を十分に検討しておいていただきたい。

<伊藤会長> それでは、臼田委員。

<臼田委員> 直接立地法とは関係ないかもしれませんが、交通やゴミなどについて来場者の方々のモラルの向上を促すようなことを設置者のほうで考えていただければと思。います。

<伊藤会長> それでは、木村委員御意見を。

<木村委員> 住民の方々から、交通に関しましてはかなり突っ込んだ意見が出ています。それに対して、設置者からは関係機関との協議、施設案内板の設置、他の観光地を案内して帰路時間帯の分散化、車線増加等で対応すると回答していますが、このような対応だけで大丈夫かどうかというのが1つあると思います。三井アウトレットさんは多くの既存店がありまして、交通渋滞の改善に関しましては、これまでに多くのノウハウを蓄積していると思います。例えば三井アウトレットパーク入間の場合には、開店時に圏央道の本線まで渋滞が延びまして、あの周辺は大渋滞になり完全に交通マヒしたために、三井さんと警察と県では、開店後、たび重なる協議をしているはずですが、その辺のノウハウも多く蓄積されていると思いますので、関係機関と協議を重ねて最善の体制を整えて開店を迎えたほうがいいのではないかと考えています。

その例が、イオンレイクタウンです。開店前に周辺地域の交通渋滞緩和策として、電車利用を推進するためのパークアンドライドなど多くの対策を打ち立てました。開店後は最小限の渋滞に留まっており、うまくいった事例と考えます。

まだ開店までに期間もありますので、事前出来る限りの対策を立てていただければと思います。

<伊藤会長> 交通専門の安井委員は問題ない、大渋滞は生じないという判断ですがけれども、入間の例では開店後、実際には計算どおりにはいかなかったということで、一抹の不安はありますよね。

<鬼沢委員> 今、木村先生がおっしゃったように来客数がすごく多い土日に渋滞が発生した場合、道路沿いにポイ捨てが考えられます。やはり地域住民の方にとっては非常に迷惑な話ですから、そういうことがないか、しばらくの間見回りをするのも大切だと思います。

<伊藤会長> さて、県の「意見なし」でいいのかどうかですが、榛澤委員いかがですか。

<榛澤委員> 先ほどお話したように、関係機関と密に連絡をとって問題を処理していただきたいと思います。

<木村委員> 基本的にアウトレットパークでの来店者は1日いる可能性があります。そうしますと、たとえ大きな駐車場があっても、すぐに一杯になり、入退車両の循環ができないということがありますので、対策を考えないと大変なことになると思います。

例えばイオンモールむさし村山から立川までは10kmあるのですが、開店時には立川まで道路が込んで、どうしようもできなかったという話もあります。ですから、そういうことがないように事前に最善の努力をしていただきたいと思います。

<伊藤会長> やはりなお書きで、特に交通渋滞に焦点を当てまして、関係機関とさらなる協議を重ねて、渋滞の起こらないように十分な検討を常に行ってほしいという趣旨の文言を入れていただきたいと思います。

<事務局> 三井アウトレットパークは、住民の方たちに非常に御心配な点があるということですし、規模も、私どもが経験したことのない非常に大きな店舗でございますので、本日のご意見を踏まえて、会長さんのおっしゃるような趣旨で、私どもで案を作って会長さんと調整させていただきたいと思います。

<伊藤会長> それでは、この案件はそのような形で結審したいと思います。

③(仮称)イオン新船橋ショッピングセンターについて

<伊藤会長> 続きまして、審議案件3でございます。では、事務局のほうでお願いします。

<事務局> それでは、審議案件3の説明をさせていただきます。名称は(仮称)イオン新船橋ショッピングセンターで新設案件でございます。こちらは既に大規模小売店舗で、新船橋ショッピングセンターとしてイオン系列のマックスバリューが営業されていたところの店舗の拡張建替に当たっての新設という届出でございます。スクリーンと審議資料の1ページを併せて御覧ください。

(SC広域見取り図) 所在地は船橋市の山手で、東武野田線新船橋駅の西側で、駅舎と市道に隣接しております。建物設置者はイオンリテール株式会社、小売業者も同じくイオンリテール株式会社、ほかにテナントが入るということでございます。

(SC概要) 敷地の概要ですが、敷地面積は6万3,750㎡、用途地域は工業地域となっております。建物は鉄骨・鉄筋コンクリートづくり地上5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24年3月1日、店舗面積は4万1,500㎡、営業時間は午前9時から午後11時まで、駐車場の利用可能時間帯は午前8時から翌午前0時まで、荷さばき可能時間帯は午前6時から翌午前6時までとなっております。

(SC広域見取り図) 周辺の環境ですが、スクリーンを御覧ください。敷地の東側は駅舎、軌道、市道を挟んで工場跡地、西側は工場、南側は道路を挟み中高層住宅及び学校、北側は倉庫となっております。

なお、市町村・住民等の意見は、ともにございませんでした。

(SC建物配置図) 2ページをお開きください。スクリーンは建物配置図になります。

駐車場は、近隣同種の既存店の実績から算出した必要台数を超える2,266台を確保し、う

ち52台を身障者用、5台を高齢者優先とする計画です。出入り口は5カ所で、店舗南側の出入り口1は左折イン、左折アウト、出口4は左折アウト、店舗東側の入り口3は左折イン、出口5は左折アウト、出入り口2は左折イン、左折アウトとなっております。

また、交通への支障を回避するための方策として、店舗南側、東側の市道の入り口に左折車線を設置し、道路中央帯にポストコーンを設置し、右折入出庫を防止する、案内看板等の設置、新聞折り込みチラシやホームページで誘導経路、交通機関の積極的利用などを周知する、オープン時、繁忙時等に各出入り口に交通整理員を配置する、また、ピーク時にはゲート開放するなどの計画です。

また、駐輪場は、指針に基づく必要台数を上回る1,337台を確保する計画で、駐車・駐輪需要は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の整備等についてですが、荷さばき施設は店舗の北側と南側に各1カ所設け、面積は計1,459㎡、同時作業可能台数は7台、ピーク時の1時間当たりの搬出入車両台数は16台で、施設は充足しており、適切な配慮がなされていると認められます。

(SC来店経路図) 次に経路設定ですが、スクリーンを御覧ください。店舗への誘導は、北方面2は、交差点2から東武野田線の沿道を経由し入り口1を左折イン、北方面3についても同様に入り口1を左折イン、北方面5及び南方面5は交差点5を経由し、入り口3又は2を左折イン、西側4、南側4については交差点4を経由し入り口1を左折インの計画となっております。この経路の周知は、店舗周辺及び誘導経路に案内看板を設置する、新聞折り込みチラシ、フロアガイド等に誘導経路を記載する、オープン時、繁忙期等に交通整理員を適宜配置する計画で、適切な配慮がなされていると認められます。

(SC建物配置図) 3ページをお開きください。スクリーンは建物配置図になります。

歩行者の通行の利便性の確保等については、店舗南側及び店舗東側に、計画敷地を利用して歩行者用通路を確保する、計画地を介して新船橋駅改札へ通じる出入り口を新設する、繁忙期及び混雑時に駐車場出入り口などに交通整理員を配置するという計画で、適切な配慮がなされていると認められます。

(SC廃棄物の減量化) 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、スクリーンを御覧ください。

減量化については、リターナブルコンテナ、リユースハンガーの使用、事業活動と環境保全活動を一体化した環境マネジメントシステム活動の推進、買い物袋持参運動の展開、ギフト商品に包装紙を使わなくて済むバガスーパーギフトボックスを使用する、廃棄物の分別を徹底して再利用の推進、レジ袋減量のための声かけ、包装材の減量のため一部商品

のばら売りをを行う。

(SCリサイクル計画) また、リサイクル計画については、食品リサイクル法に基づき食品廃棄物の発生抑制、再生利用、減量に努める、家電リサイクル法に基づき適切に商品の収集、処理を行い、テレビ等の特定家電については製造業者へ引き渡す、容器包装リサイクル法に基づき紙パック、食品トレイ、アルミ缶、ペットボトルは回収してリサイクルする、パソコンリサイクル法に基づきパソコンを回収し、専門業者に処理を依頼し適切に処理する、衣料品のリサイクル回収、廃油の100%リサイクル、環境負荷の少ない商品の優先的購入を行う、従業員の制服は再生ペットボトル素材を使用する、陳列用ケースやマネキン人形もリサイクル素材を利用するなど、適切な配慮がなされていると認められます。

次に防災・防犯対策への協力に関してですが、防災対策は、行政から要請があれば協力し、必要に応じて防災協定等の締結を検討する。防犯対策として、警備員等の巡回を実施するとともに青少年への呼びかけを行う、駐車場等は適切な照明設備を設置する、使用しない駐車場等の出入り口をチェーンバリカーで閉鎖する、所轄警察署と連携した緊急時の通報体制を整備するなど、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いたします。

<事務局> それでは、騒音の発生に係る事項について説明します。写真により周辺状況を説明させていただきます。お手元の図2の周辺見取り図を併せて御覧ください。

(SC写真1) 店舗西側の状況です。隣接して日本建鉄船橋製作所の工場があります。

(SC写真2) 店舗南側の状況です。道路を挟んで中学校と住宅があります。

(SC写真3) 店舗北側の状況です。物流倉庫と工場敷地があります。

(SC写真4) 店舗東側を北から見た状況です。道路を挟んで東武線高架があります。写真左中央は店舗駐車場へ入るスロープです。

(SC写真5) 店舗東側を南から見た状況です。歩行者用通路を挟んで東武線高架があり、突き当たりは新船橋駅になります。

資料は5ページの表とスクリーンを併せて御覧ください。

(SC騒音予測地点図一等価騒音) 店舗は午前9時から午後11時までの営業で、駐車場は午前8時から翌午前0時までの利用となります。機器類も夜間稼働します。荷さばき作業は24時間行います。等価騒音の予測については、南側は第1種住居地域、それ以外は工業地域であり、基準値をすべて満たしております。

(SC騒音予測地点図一夜間最大) 夜間最大についてですが、工業地域のうち、第1種住居地域から50m以内の地域については、工業地域より10dB低い基準が適用されます。ま

た、学校から50m以内の地域は5dB低い基準が適用されます。これにより、店舗南側は工業地域としては厳しい基準値が適用されます。隣接する場合、夜間最大値の予測については、車両出入り口となる敷地境界で超過し、隣接敷地境界側においても基準値を超過します。しかしながら、d地点は隣地が鉄道高架下であり、さらにその先は工業地域の空き地であり、保全対象がありません。a、b、c地点については、現況の騒音の測定を行ったところ66dBであり、予測値を上回ることから、当該店舗が周辺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> 続きまして、廃棄物について6ページをごらんください。スクリーンは建物配置図になります。

(SC建物配置図) 廃棄物等の保管施設は店舗の北側と南側に3カ所設け、指針を上回る60m³を確保し、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計画で、適切な配慮がなされていると認められます。

次に敷地内の緑化計画ですが、船橋市の条例に基づき、敷地の面積の12%に当たる7,650m²を緑地化する計画です。

街並みづくり、景観への配慮としては、新船橋駅の顔として、にぎわいの演出、景観形成に配慮した計画とする、外壁は明るい色調とし、周辺環境と調和した都市景観を形成する、店舗周辺の道路や公園、河川敷などの清掃、学校、公園などへの植樹、花の寄贈を行うクリーン&グリーン活動など、また、屋外照明等についても点灯時間や照射角度などへの適切な配慮が見られます。

続いて市町村・住民等の意見ですが、ともにございませんでした。

(SC県の意見(案)) 最後に7ページの総合判断ですが、駐車・駐輪需要、荷さばき施設、騒音、廃棄物保管容量、廃棄物処理、街並みづくり等、いずれも指針に照らし適切な配慮がなされていると認められるため、当該店舗の立地に関するは「なし」と考えております。

(SC書面による意見) なお、3名の委員から書面による意見が提出されておりますので、読み上げさせていただきます。

初めに、古宮委員からの意見です。事務局案の「意見なし」に賛同します。なお、近時混雑時の身障者用駐車場の健常者使用が目立ちます。使用の適正を図る努力をお願いします。

次に、安井委員からの意見でございます。駐車台数が2,266台の大型店舗である。周辺交差点の交通調査の結果からは、開業後も渋滞発生など大きな問題は生じない。交通問題に

関しては、千葉県警察本部交通規制課ほか、関連行政機関と適切に協議がなされ、安全上の対応が十分になされている。船橋市や住民からの意見はない。よって、交通上の問題はないと判断する。

次に、轟木委員からの意見です。大型店舗イオンについては、他店舗でも環境に配慮した取り組みの実績があります。出店後も地域性を生かした環境配慮をしていただきたいと思います。問題ないと思います。

以上でございます。御審議のほど、よろしくお願いいたします。

<伊藤会長> それでは、専門の委員から御意見を伺いますが、鬼沢委員、廃棄物。

<鬼沢委員> こちらは本当に積極的にいろいろ取り組んでいらっしゃるって、この計画案の中にもその数値がちゃんとあらわれています。特にマイバッグ持参とかレジ袋辞退率も、ほかのお店から見ると非常に高いですし、こちらの新しい店舗でも、このように取り組んでいただきたいと思います。

それから、素晴らしいのは、環境に配慮した商品をなるべく置くように努力をされているということなんですが、今、そういった商品を求める消費者も非常に多くなっておりまして、そのあたりも積極的に進めていただきたいと思います。

<伊藤会長> ありがとうございます。騒音につきましては、ここは随分長時間営業ですけれども。

<木村委員> 騒音のレベルは問題ないと思います。

<榛澤委員> この届出の駐車場が2,260台で、うち障害者用が52台と高齢者用5台がどこにあるのか教えてください。

<事務局> お手持ちの計画書の8ページを御覧ください。そこに駐車場1から4までございまして、1が屋外の平面ということで、身障者用が20台、ゆとり駐車用として5台、4階は身障者用が14台、5階が身障者用が12台、屋上につきまして身障者用が6台という配置になってございます。

<榛澤委員> その場合、例えば入り口に近いか、そういう条件ですよ。

<事務局> それぞれが入りに近いところで、図面の4-1が1階、4-2が4階、4-3が5階ということになってございまして、それぞれ店舗入り口に近い位置に設けてございます。

<伊藤会長> 事務局のほうで、交通渋滞というのも計算上では問題ないみたいだけれども、起こり得る可能性があるから、開店後、十分配慮してほしいというのは口頭か何かでお願いできればと思います。

<伊藤会長> この案件につきまして、臼田委員何か御意見あれば。

<臼田委員> 騒音の5ページのところで91dBとなっていますが、これは大丈夫なんですか。どうして大丈夫なのか、よく分かりません。

<木村委員> 夜間ですので最大値なんです。その場合、荷さばきの大型車が通るときには、その出入り口の場所を出入りするだけで91dBになるんです。基本的に近接して住居があった場合は基準値をクリアしなくてはいけないんですけれども、近接して家がありませんので、91dBでも許されるということです。周辺に住居があるような場合には、夜間の荷さばきはやめてもらうとかいろいろありますが、この場合は駅のそばで、住居付近で予測値が現況騒音以下ということで、夜間でも荷さばきはオーケーだということにしていると思います。

<伊藤会長> この案件につきまして、最終的に県の「意見なし」でございしますが、よろしゅうございしますか。

それでは、1つ、口頭でお願いすることにいたしまして、基本的には「意見なし」としたいと思います。ありがとうございました。

○ 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> それでは、あと報告案件があります。3件お願いします。

<事務局> 報告案件でございしますが、お手持ちの資料の一覧表を御覧いただきたいと思います。

①の千葉鑑定団八千代台店につきましては、閉店時刻の変更と、それに伴う駐車場の利用時間の変更を行うものでございます。なお、市町村・住民等からの意見はございませんでした。

②のトライウェル旭店は、閉店時刻の変更と、それに伴う駐車場の利用時間の変更及び荷さばき時間帯の変更を行うものです。旭市から意見がありましたけれども、これについては適切な対応がとられておりました。

③件目の松戸駅東口開発ビルにつきましては、駐輪場の位置及び収容台数の変更、開店時間及び閉店時刻の変更と、それに伴う駐車場利用時間の変更及び駐車場の出入り口の位置の変更を行うものでございます。こちらにつきましては、市町村及び住民からの意見はございませんでした。

以上3件について、変更による周辺環境に及ぼす影響は軽微であり、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、通知をしたところでございます。

以上です。

(傍聴者退室)

○ 議題(3)については、次のとおりであった。

配布資料(届出状況一覧)の補足説明を行ったほか、次回開催の第89回千葉県大規模小売店舗立地審議会の日程については後日調整のうえ決定することとした。

6 閉 会:午後3時44分閉会

平成24年 月 日

議事録署名人 _____ 印

議事録署名人 _____ 印