

第38回千葉県大規模小売店舗立地審議会議事録

1 日 時：平成17年2月22日（火）午後2時から午後4時30分

2 場 所：プラザ菜の花 3階 菜の花Ⅰ・Ⅱ

3 出席者：千葉県大規模小売店舗立地審議会委員（7名）

伊藤（公）委員、赤羽委員、磯村委員、小宮委員、
崎田委員、榛澤委員、山下委員

事務局

商工労働部 鍋木参事

経営支援課 阿部室長、貫井主幹、田中（賢）副主幹

田中（勉）副主幹、小沢副主幹、指山副主幹

4 開 会：

① 審議案件概略説明

<事務局> 本日お願いする案件でございますが、新設の届出に係る審議案件といたしまして、（仮称）ゴルフ5成田公津の杜店など4件でございます。このほか、既存店に係る変更届出について、報告案件といたしましたものが東京ディズニーシー商品施設など9件でございます。

以上、よろしくご審議くださいます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 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 傍聴者の入室（傍聴者の入室につき委員の異議がないものとして入室を許可した。）

⑥ 議事録署名人選出（議長が赤羽委員、山下委員の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については、次のとおりであった。

<伊藤会長> それでは、ただいまから審議会を開きます。

本日の審議案件は、先ほど鍋木参事の方から概要の説明がございましたが、新設にかかわる案件が4つございます。この順序で、審議案件1、2、3、4という議事次第に沿って進めていきたいと思っております。

最初の案件にすぐ入りますが、審議案件1、(仮称) ゴルフ5成田公津の杜店に係る新設の届出でございます。事務局の方、説明をお願いします。

①審議案件1 「(仮称) ゴルフ5成田公津の杜店」について

<事務局説明>

(OHP)

説明させていただきます。審議案件1で(仮称) ゴルフ5成田公津の杜店でございます。所在地が成田市です。小売業者は株式会社アルペンとなっております。業種としてはスポーツ用品店です。ゴルフの専門店に特化するということで、この店舗につきましては、旧アルペン成田店という店舗がありまして、既存店として988㎡で営業しておりましたが、店舗面積を拡大するということで、この5番目に書いてございますが、店内の倉庫の一部を売り場に転換しまして、店舗面積が届出概要にあります1,092㎡となって新設として届け出たものでございます。敷地面積は4,431㎡でございます。周辺の環境でございますが、京成の公津の杜駅から北へ約0.5kmということで、成田の西に当たりますが、開発が進んでいるところでございます。

右の届出概要ですが、新設日が17年の4月22日、店舗面積は1,092㎡でございます。それから、開店の時刻でございますが、午前9時、閉店の時刻が午後9時半。それから、荷さばき可能時間帯が午前6時から午後10時ということになっております。

9番目の市町村・住民等の意見でございますが、成田市の意見がございました。なお、住民等の意見につきましては、ございませんでした。

2ページ目でございます。店舗の施設の配置、運営方法についてですが、駐車場の収容台数は、届出台数が75台、指針の算出数字では41台ということですので、駐車需要は充足していると認められます。

それから、駐車場の位置、構造でございます。平面の駐車場で75台を確保しているということと、出入口につきましては1か所となっております。下の方には何も書いてございませんが、市道公園通りというのがございます。この道路が片側2車線で、中央に分離帯がございまして、上の方が成田市街地の方に行くという道路状況でございます。

それから、駐車場に関して交通への支障の回避ということですが、土、日、祝日、混雑が予想される日に、出入口に一、二名の交通整理員を置くということになっております。また、広告チラシに案内経路を掲載するということになっております。

続いて駐輪場の確保ということでございますが、これにつきましては

既存店舗内の売り場面積を拡大するというので、この駐輪台数につきましては、既存店舗の実績をもとにして数字を出しております。成田市の附置義務台数というのがございませんので、類似店舗の調査データによって届出台数を設定してあります。休日の実績として、既存店舗で5台ということになっておりましたが、実際の届出台数は10台ということになっています。

それから、荷さばき施設の整備です。荷さばき施設につきましては、面積28㎡でございます。今、画面の方に表示してございます格子のような青いところでございます。車両は出入口1か所ということで、一般の車と、それから荷さばき車両は同じところを通行するというのでございますが、店舗の裏側の方に荷さばき施設を設けることになっております。ピーク時間の搬出入車両の台数が2台となっておりますが、ここには書いてございませんが、実質10時台に2台来るということで、半数が10時台に来るということでございます。

それから、経路の設定でございます。先ほど、この道路につきましては、中央分離帯があって片側2車線ということを申し上げましたが、それを考慮して経路が設定されております。京成線公津の杜駅の方から車両が進入してきて、左折イン、それから出庫については左折アウトということで、この経路以外にちょっと考えられないということで設定してあります。

それから、歩行者の通行の利便性ということでございますが、夜間につきましては照明をつけて安全性を確保するという内容が盛り込まれております。

それから、4ページ目の廃棄物の減量化、リサイクルについての配慮ですが、廃棄物の減量化、リサイクル計画ということでは、廃棄物の分別回収、それから簡易包装に努めるということ。それから、段ボール等につきましては再利用するという事などです。

騒音についてお願いします。

<事務局> それでは、5ページからの騒音に入る前に、周辺の状況を見てきましたので、写真を用いて説明させていただきます。

(写真01) まず、こちらをご覧ください。中央左右の道路は先ほど出てきております市道公園通り線というものでございまして、片側2車線の中央分離帯があるものでございます。この店舗に対して主出入口が店舗東側にございまして、道路に対して反対側からこちらの店舗を見たものがこの写真でございます。

ご覧になるとおわかりになりますように、現在はスポーツアルペンと

いう店舗でございます。ここに閉店という看板がいっぱい出ておりますが、当日は閉店セールというのをやっておりました。この店舗ですけど、先ほどご説明いたしましたように、店舗北東側の倉庫部を内部で拡張するというだけで、建物に関する増築工事というのはございません。

次に、ちょっと騒音の関係では気になるかもしれませんが、この店舗の北側に7階建てのマンションがございます。マンション側を見たものです。

ちょうどこの店舗の間に駐車場がございます、その近接のところにマンションがございます。

(写真02) この関係を見たものがこちらの写真でございます。このような形になっておりまして、こちらの店舗とマンションの間は約30m離れております。今回の空調機器なんですけど、パラペットが立ち上がっているこの奥の部分に室外機が集中設置されておりまして、(騒音源及び予測地点配置図) 今回の店舗面積の拡大に伴いまして、この上に乗っております空調機7台に対して1台ふえて、空調機が8台つくということになってございます。

続きまして、駐車場から店舗の裏側を見たものでございます。ちょうどこの図面を見ていただくとおわかりになりますように、これはこんなに離れているんですけど、ここに1軒だけ低層住宅がございます。

(写真03) それを撮ってきたものがこちらでございます。店舗西側でございます駐車場側から店舗側を見たものでございまして、写真左側に1軒住宅がございます。この住宅でございますが、どうも先に店舗があつて、その後から住宅ができたということだそうでございます。ちょうど住宅側でございますが、荷さばき施設の真ん前ということになりまして、騒音を予測・評価いたしますと、廃棄物回収音が割と高い値を示しますが、評価基準といたしましては、結論的にはすべて適という形になっております。

あと、スポーツアルペンでございますが、ここにちょっと注目していただきたいんですが、通常、外部に向けてのBGMというのは余りやらないんですけど、こちらのスポーツアルペンは駐車場でBGMを流すというのが会社の方針でございます。

(写真05) ここを拡大したものがこちらでございますが、店舗の壁面にこういったBGM用のスピーカーが使われていて、スピーカーでBGMを流すという前提で騒音の予測が行われております。それで現地調査当日なんですけれど、どんな騒音レベルかなということで、実測しよ

うかと思って測定器を持って行ったんですが、ここではちょっと見にくいんですけど、スピーカーに蜂の巣が張っておりまして、使われてないのかなというような状況でした。

それでは、済みませんが、お手元の資料の方に戻りまして、5ページをご覧くださいませでしょうか。こちらの店舗ですが、営業時間も昼間だけ、荷さばきも廃棄物の回収も昼間だけ。冷凍機等がございません。ということなんですが、BGMは流したいということでございまして、地元の市町村からBGMに関しての意見が出ております。

その意見が8ページでございまして。市の意見でございまして、拡声器の使用については、管理規程により使用方法及び市公害防止条例の規制基準等を遵守していただきということで、遵守し、周辺への影響がないよう十分注意を払いますという対応が出ております。具体的な屋外BGM使用の基準でございまして、使用時間は午前10時から午後7時までとする、使用時間は10分以内とし、1回につき10分以上休憩する、音量レベルを初期値以上に上げないこと、拡声器は10m離れて45dB以下とする、拡声器の方向は住居側に向けないこと、苦情があったときには速やかに対応することという条例の基準がございまして、このとおりいたしますということで、市の方からも了解をいただいております。基準値的には夜間営業がないということですので、一応必要な対応がとられているものと判断したいと思っております。

以上でございまして。

<事務局> 7ページ目でございます。廃棄物の保管についてですが、容量は、届出は9m³ということでございまして。保管施設の建物の高さですが、これは1.6mということになっております。指針の計算値では8.53m³ということでございまして、適切と認められます。

それから、街並みづくりということで緑化計画でございまして、これは3%を確保するというところでございまして。これについては、この後、もう1つ、スポーツデポという同じような業種のものでやはり成田で店舗をつくるということで出てきますけれども、成田市の開発行為等指導要綱で3%以上となっておりますので、これについてクリアしているということになるかと思っております。

それから、8ページ目の成田市の意見でございまして、これにつきましては先ほど騒音のところでお知らせしたとおりでございます。

9ページ目の総合判断でございまして。駐車場、それから駐輪場につきましても充足していると認められます。荷さばき施設についても適切な配慮がされていると。騒音の問題でございまして、予測・評価について

はすべて基準値以下ということで、必要な対応がとられていると認められます。それから、廃棄物関連、街並みづくり等につきましても、必要な配慮がされていると認められます。成田市の意見につきましては、必要な対応がとられていると。住民等からの意見がなかったということで、この店舗の立地に関しまして、指針に照らして適正に配慮されていると判断いたしまして、県の意見は「なし」ということで考えております。よろしく願いいたします。

<伊藤会長> ご苦労さまでした。今まで営業をされていて、988㎡から今度は1,000㎡を超えるので大規模小売店舗となるということで、新設案件として審議の対象になるということで上がってきた案件でございます。音の問題が成田市の方から意見がございまして、先ほどの説明のとおり適切に対処していると判断したわけですが、山下先生、いかがでしょうかね。

<山下委員> 今の音の問題なんですけど、周りに余り民家が張り付いてないということと、ご説明を受けたとき心配だったのは、7階建ての集合住宅が並んでいるんですね。ただ、それも距離があるということで、そういった営業にかかわる騒音は問題なかならうが、蜂の巣が張っているスピーカー、あれは何なんですかね。成田市の方では音を余り立ててくれるなどということを行っているようですけども、それは店舗にお願いする以外にないんですか。

<事務局> 店の方は管理規程でやるということでした。

<山下委員> あれは外すわけにいかないんですよね。

<事務局> そうですね。ここの既存店なんですけれども、そんなに使われてはいないですね。

<山下委員> 蜂が巣を張るようなスピーカーではしようがないと思うんですけど、おもしろいですね。特にありません。

<伊藤会長> 廃棄物容量につきましては、崎田委員、何かお気づきのことございますか。

<崎田委員> 基準値を超えているんですが、非常にぎりぎりのところで造っていらっしゃるんで、ちょっと細かく拝見していたんですが、建物の外に造っていらっしゃるんで、それに対して特に規制はありませんけれども、雨ざらしというのは管理をきちんとしていただければありがたいかと、それだけよろしく願いいたします。

<伊藤会長> 確かにぎりぎりなんだけれども、基準値はね。

<崎田委員> それと、最近、新設案件ですと、割に建物の中にきちんとデザインして下さるところが多いんですけども、外でもきちんとやってくだされば問題はないと思います。ただし、この書類上では立体感がわから

ないものですから、その辺だけ確認をしていただければと思います。

<伊藤会長> どうなんですか。

<事務局> 大体同じブロックなんですけれども、真ん中で分かれていまして、それを足すと、横が3 m20cm、それから奥行きが1.7m、高さが1.6mというような構造です。

<伊藤会長> 普通の男の人が立ったぐらいですね。

<崎田委員> そうですね。本当にぎりぎりのサイズのが置いてあるという感じで。基準値は超えているので問題はないと思いますが、とりあえず管理を徹底していただければと思います。よろしく願いいたします。

<事務局> 設置者に意見として出すということでしょうか。

<崎田委員> 口頭で結構ですので、一言、言っておいてください。

それと、大もとの届出書の11ページを拝見していると、廃棄物の量と資源の容量と合計すると少し超えるんでしょうかね。規制的な数字にかかっていませんのでいいですけども、本当にぎりぎりな感じがしますので、よろしく願いいたします。

<伊藤会長> いかがでしょうか。何かほかにご意見、ご質問ございましたら。赤羽委員、ここは特に問題はないですね。

<赤羽委員> はい。

<伊藤会長> 交通の問題は、それほど問題のあるような状況ではございませんので、経路設定もよろしいだろうということで、廃棄物の管理がぎりぎりだから、しっかりやってほしいと伝えていただければということで、特段意見をつけることはないということでございますので、ご異議がなければ、県の意見（案）としての「意見なし」を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、審議案件の2番目に参ります。審議案件の2は（仮称）スポーツデポ成田店、これも新設でございます。お願いいたします。

②審議案件2「（仮称）スポーツデポ成田店」について

<事務局説明> (OHP)

（仮称）スポーツデポ成田店という名称でございます。これも成田市でございまして、先ほど説明しましたゴルフ5成田公津の杜店が今指している位置とすると、今度のスポーツデポ成田店というのは成田駅をちょうど反対側に行ったところでございます。やはり西口の方の開発されているところでございます。先ほどはゴルフの専門店ということでございましたが、こちらの方はスポーツ用品一般の販売ということになります。周辺的环境ですが、先ほどとそれほどの変わりようはないのです

が、道路自体が同じ延長上の道路になります。最近店舗が張りついて、あるいは後背地に住宅が立地するというようなところでございます。

それから、届出概要ですが、新設日が17年4月22日、店舗面積は3,044㎡でございます。開店の時刻は午前9時、閉店の時刻が午後9時半になっております。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。

それから、市町村・住民等の意見でございますが、成田市からの意見がございました。なお、これにつきましては、先ほど騒音のところ意見に対する対応ということで説明しましたけれども、内容は同じでございます。

続いて2ページ目でございます。駐車場の収容台数ということで、指針では141台と計算されて、届出台数もこの数字、141台となっております。

それから、駐車場の位置、構造でございますが、この店舗につきましては、1階が駐車場、それから2階が店舗という構造になっておりまして、1階の駐車場だけでは足りないということで隔地駐車場を設定しております。今、図面で指し示しておりますけれども、店舗の南側の方に2か所、それから、店舗の下にもう1か所ということで駐車台数を確保することになっております。なお、上の方が、公園通りということで、2車線で上下で4車線の道路になっております。

隔地駐車場の設置に伴って、出入口が6か所ということになっております。店舗の方の駐車待ちスペースということで、これは公園通りから車両が入ってくる場合につきまして36mの駐車待ちスペースが設けられております。それから、出入口2というのがございますが、これはいったん側道に入ってから出入口になりますけれども、これについては店舗に入ってから16mの駐車待ちスペースを設けているということでございます。交通整理員につきましては、土、日、祝日、混雑の予想される日に、出入口に三、四名を配置するということになっております。また、来店の誘導につきましては、広告チラシに案内経路を掲載するということになっております。

駐輪場の確保ですが、これにつきましては指針の参考値で80台ということで、今画面でお示ししておりますが、車両の出入口の両わきになりますけれども、ここが駐輪場となっております。届出台数81台となっておりますので、充足していると考えております。

それから、3ページ目でございます。荷さばき施設につきましては、その面積は65㎡でございます。搬出入の専用出入口はございませんで、

一般の車両と同じ経路を車両が通るということになります。ピーク時間でございますが、これにつきましては1台が搬出入するというところでございます。一般車との交錯が心配されるということで、従業員の誘導、あるいは交通整理員の誘導で安全を確保することになっております。

それから、この店舗に来る経路でございます。先ほどの公園通りが来店、退店の経路になります。上の方が利根川の方になりますけれども、そちらの方からの来店客を誘導すると。それから、下の公津の杜の方からと言えはいいんでしょうか、そちらの方からは交差点を右折して入るといような経路になっております。これらにつきましても、チラシ等を活用して周知を図るといことになっております。

それから、歩行者の通行の利便性ということで、1階が駐車場になるということで、歩行者のための通路を設けることになっております。

続いて4ページ目ですけれども、廃棄物減量化、リサイクルということです。廃棄物の減量化等につきましては、分別をするということと、簡易包装を推進するということ。これらによりまして、廃棄物の発生抑制をしていくということでございます。

続いて騒音の方をお願いします。

<事務局> それでは、5ページからの騒音を説明する前に周辺の状況を説明させていただきます。

(周辺経路図) こちらが周辺の状況を拡大したものでございます。ここに見えます道路が、先ほどから出てきております市道公園通り線でございます。この道をずっと南の方に行きますと、先ほど説明いたしました(仮称)ゴルフ5成田公津の杜店があります。逆に言いますと、(仮称)ゴルフ5成田公津の杜店の前の道を北上してくるとこの道に当たるといこと、公園通りに美郷台というところがございまして、美郷台の交差点の部分にこういった店舗を造ると。この周辺の都市計画用途地域でございますが、この公園通り線から約40m両側には第2種住居地域ということですが、それを超えると第1種低層住居専用地域ということで、低層の戸建て住宅がたくさんございます。そのような関係で、この道路沿いには商業施設がたくさん立地してございますので、予測地点としては選んでおりません。後ろ側の方が低層住居になりますので、後ろ側の方にたくさん予測地点が選ばれております。

(写真01) まず、先ほど出てきました主要な出入口である出入口1というのを市道公園通り線側から見た写真でございます。工事中で鉄骨が組み立てられております。わかりにくいんですけど、基礎地盤部分の高さが約2.3mございまして、この土地ですけど、奥に行くに従って高くなって

おりまして、ここを上がるような形になります。その関係で、地盤をこのような形につくりまして、ここで見えておりますこの部分が1階駐車場でございまして、その上の部分が売り場というような形の店舗でございます。

(写真02) 続きまして、先ほどとは反対側、南側の方から見たものでございます。先ほど見ていただいた場所が写真左側奥の出入口1というのを見ていただいたものですが、先ほど出てきました美郷台の交差点から店舗側を見たものでございます。中央部にあるのが看板塔でございまして、やはり同じように、ここが水平な地盤面でございます、この上に1階部分の駐車場ができて、その上が売り場という構造になってございます。

次には、ここに出入口2というのがございます。出入口2を見たものが次の写真でございます。メインの出入口が先ほどの出入口1、ここに出入口2というのがございます。

(写真03) 出入口2を見たものがこちらの写真でございます。ここはちょうど出入口2で工事をしているところでございます。先ほど申し上げましたように、道路沿いには商業施設がたくさん集積しておりますが、道路から離れて後ろ側の方に行くと、このような第1種低層住居専用地域になりまして、戸建て住宅がこのように建ち並んでいるという状況でございます。

(写真04) 次に、同じように、店舗裏側から低層住居側を見たものでございます。これがちょっと見にくいんですけど、低層住宅側を見たものでございまして、写真左側部分が先ほど見ていただいた低層住宅側です。中央部が工事している部分で、左側の道路は丁字路になっておりまして、この道を、この写真でいくと上の方に行きますと、先ほどの主要道路の方に出るといところでございます。ちょうど丁字路が見えていたのがここでございます、左側に写っておりましたのがこちら辺の住宅でございます。この丁字路をこちらに行くと主要な道路に出るといものでございます。

続きまして、先ほど説明にございましたように、ここの店舗の特徴でございますが、隔地駐車場が幾つもあるというのが特徴でございます、店舗前面だけで確保できなかったために、第2、第3、第4というように駐車場を確保してございます。

まず、この駐車場のすぐ側近にグリーンハイツというマンションがございまして、マンション側からこの第2、第3駐車場を見たものが次の写真でございます。

(駐車場01) ちょうどこのグリーンハイツ側から第2、第3駐車場を見たものでございます。このような形になっております。向かって右側が第2駐車場、左側が第3駐車場ということになってございます。

(駐車場02) 次に、この駐車場を今度反対側から見たものが次の写真でございます。こちらが反対側でございます。先ほどグリーンハイツ側から見たというマンションが見えますのが中央の部分でございます。左側が第2駐車場、右側が第3駐車場ということになっています。この駐車場でございますが、現在は看板に書いておりますように、周辺のレストランの契約駐車場になっておりますが、契約を変えて、こちらのスポーツデポの駐車場にするという計画になってございます。

写真の最後でございます。第4駐車場を見たものでございます。離れているんですけど、ここに第4駐車場というのがございます。ちょうど住宅地の真ん中の空き地で、ここに船が置かれているわけなんです。私どもが見に行ったときには更地ですが、ここを整地しまして、ここに第4駐車場をつくるという計画になってございます。

周辺の状況は以上でございます。

それでは、資料の5ページからお話しさせていただきます。こちらの店舗でございますが、先ほどと同じようにBGMを流したいということで、こちらは1つではなくて非常にたくさんのスピーカーが設置されます。

(騒音源配置図) こちらが公園通り線でございます。こちら側が入り口1、これが1階部分の駐車場でございます。駐車場の天井面に天井埋め込みスピーカーを18本ぐらい。天井からBGMを流したいということと、駐車場で3つほどトランペットスピーカーを入れておきたいという希望がございまして、駐車場だから天井埋め込みだけで、そんなトランペットスピーカーまでつけなくてもいいんじゃないかという指導をしたんですけど、やはり社の方針でどうしてもBGMを流したいというご希望がございまして、こういったものも予測に組み込んで予測・評価したということでございます。先ほどと同じように、地元の成田市の方からBGMに関する意見が出ておりまして、成田市の公害防止条例の規制基準を守ってくださいということがございます。先ほどと同じように、使用時間の制限と連続使用時間は10分以内にする、初期設定値を上げないこと、向きは住居系には向けないこと、苦情があった場合には速やかに対応しますという報告書が出されており、成田市の方も、それでいいよと了解してございます。

あと、こちらの空調の関係なんですけど、2階の屋根面、建屋の中心

部に空調を全部集中設置するという構造になっております。

ここの店舗ですが、荷さばきも廃棄物の回収も昼間しかやらない、営業時間も昼間だけということで、昼間の等価騒音だけの予測・評価ということになります。

ここでちょっと見ていただきたいのは、当初、店舗南東側敷地境界部分については低層住宅が立地できないという前提で予測・評価されておりまして、ここの店舗について一番近い住居系ということで、予測地点Bが選ばれて予測・評価していたわけですが、届出をされた後で、店舗南東側敷地境界部分については低層住宅が立地可能な地点ということがわかりました。設置者の方も、本来であれば、こういったところに駐車場を造れば簡単にできますけど、駐車場が造れない地域ということで、第2～第4駐車場を確保したわけです。それと連動して低層住宅もできないだろうという前提でこういったところを予測・評価いたしました。後々になりまして、ここには低層住宅ができるということがわかりまして、後から予測地点Kとか予測地点Lというのを追加して予測・評価地点として加えさせていただきました。

その結果でございますが、6ページの予測結果表をご覧くださいますとわかりますように、周辺地域12点ということで非常に多くの地点を予測・評価しております。予測地点Kというところを見ていただきたいんですけども、K地点で等価騒音が基準値を超過いたします。等価騒音で超えるというのは初めてです。ここでなぜ超えるかと申し上げますと、ここで廃棄物の回収作業が1日3台。1台について大体10分間。30分間、ここで、一般廃棄物を回収するときを使うプレスパッカー車というのを御存じだと思いますけど、プレス機で廃棄物をぐーっと圧縮すると。圧縮する時の騒音レベルが相当高いために、それだけで基準値を超過するということがわかりました。

そのために、現状では非住居ですので問題がございませんが、もしここに住居系ができることになったら何らかの対策をやってくれというお願いをいたしまして、ちょっと見にくいんですけど、店舗南東側敷地境界に沿って遮音壁を設置するという回答を得ております。6ページのK'でございますが、遮音壁がないと59dBということで基準値を相当上回りますけど、遮音壁をつけることによって46dBまで低下することになります。ということで、現況では住居等がございませんので、すべての基準が適ということになります。しかしながら、住居ができた時点ではK地点で超過しますので、遮音壁をやることにより評価基準以下とするという対策が出されておりました、必要な対策がとられていると判断してお

ります。以上でございます。

<事務局> 7ページ目でございます。廃棄物の保管についてでございますが、廃棄物の保管施設の容量は29m³ということで、指針値の23.8m³を上回っているということで充足していると認められます。保管施設の高さでございますが、高さは1.5mとなっております。

それから、街並みづくりで、これは先ほども申し上げましたが、成田市開発行為等指導要綱というのがございまして、これは3%以上の緑化をすることになっております。この店舗につきましては、ここに記載してあるとおり、3%を確保するということになっております。なお、照明灯につきましては、敷地外部に光が漏れないように配慮するということになっております。

8ページ目でございますが、成田市の意見につきましては先ほどと同様でございますが、今説明したとおりでございます。

9ページ目の総合判断ですが、駐車場、駐輪場につきましては充足していると認められ、荷さばき施設等につきましても適切な配慮がされていると。騒音についても必要な対応がとられていると認められます。廃棄物、街並み等につきましても適切な配慮、必要な配慮がされていると認められます。成田市の意見につきましては、必要な対応は図られたということで適正と認められます。

以上のことから、この店舗の立地に関しまして、指針に照らして適正な配慮がされていると判断して、県の意見は「なし」と考えております。よろしくお願いいたします。

<伊藤会長> ご苦労さまでした。この案件につきまして、何かご質問なりご意見なり。山下委員、音はそういうことで……。

<山下委員> 何かよくわからなかった。さっきの絵で天井から何か丸い輪が出ていたでしょう。スピーカーが18個ついていると。その絵の丸い輪は何だろう。

<事務局> 業者に確認したところ、特に意味はなくて、これは天井埋め込みスピーカーで10m間隔で置くと。

<山下委員> 10mの線？

<事務局> そうです。

<山下委員> 駐車場の天井から一斉に流れると、うるさいだろうね。

<事務局> それでレベルを下げ、10m離れて45dBだそうです。

<山下委員> 響きもあるわけでしょう。駐車場というのはすごい響きますよね。

<事務局> 予測したのが予測地点Kの荷さばき部分と、予測地点Lの1階駐車場の中央部分で、一応適になるんです。設置者としては、適ではあるん

だけれども、やはり住宅ができれば、こちらの方にも遮音壁はつくろうと。

<山下委員> その遮音壁については高さとか、どこかに書いてあるんですか。

<事務局> ALCで高さ2mの遮音壁をつけるというのが追加資料として提出していただいております。

<山下委員> わかりました。見させてもらいますけど、そんなにがちゃがちゃしたところに大丈夫なのかね。ガレージというのはすごく響くんですよ。そんなところにそんなたくさんスピーカーをつけて、非常時のアナウンスなんてが一んと響いちゃって、恐らく聞こえないだろうね。10mですが、これは半径ですか。

<事務局> 半径です。

<山下委員> 大きいね。広いから、なおさら大変ですね。40mぐらい先の方のスピーカーの音なんて、どうなって聞こえるんだらう。すごいでしょうね。そこらじゅうでわんわんやって、しかも音なんていうのは伝わってくるのに時間おくれがあるでしょう。反射しまくって、何のためにつけるんだか。きっとカラオケのエコーがきいたみたいな音が聞こえるんだ。

<事務局> 言語明瞭度が悪くなって、宣伝としても使い勝手は悪いと思うんですけど。

<山下委員> 初めてだよ、これ。

<事務局> 社の方針だと言われれば、そうですかと言わざるを得ません。

<山下委員> そうだよな。趣味の問題だろうな。ありがとうございました。ちょっとこれ、わからなかったものですから教えていただきました。

<伊藤会長> ここはBGMを流すという目的ですか。

<事務局> この会社なんですけど、会社としてBGMの有線チャンネルを持っていて、ぜひ流したいということで、流すんだったら店舗内だけでいいんじゃないかと言ったんですけど、やっぱり外でも流したいという社の方針だそうです。

<伊藤会長> 音楽ですね。

<事務局> そうです。こちらの有名なテーマソングがあるんですけど。

<伊藤会長> でも、音響の専門の先生がどうしてつけているのかわからないと。

<山下委員> ああ、そうですかと言ったんですけど、でも、何でしょうね。

<伊藤会長> 騒音の基準は今いいわけですよ。

<事務局> 今のところ周辺に住宅がございません。距離は十分離れておりますので、以下になります。ただ、成田市条例としては、10m離れて45dBにするという規制がございますので、それを守ると言っています。

<伊藤会長> 守らないようなことがあったら苦情が出てくるわけですね。

<事務局> はい。

<伊藤会長> 音のことを含めまして、何かほかにご質問はありますか。

<崎田委員> それでは廃棄物関係なんですけど、2点ちょっと質問させていただきたいんです。先ほど、もし近くに住宅ができれば廃棄物のパッカー車の音が非常にうるさくなるということなんですけど、これはほとんど建築が終わっている。少し場所を変えるとか、そうやって音が外に響かないように少し設計を変えるとか、そういう可能性は全くないのかということ。なぜかというところ、これだけ音を出すことに執着してこだわっていらっしゃる店舗ですので、隣に住宅が建ったら全部遮音壁をやるからとおっしゃっているんですけども、今の段階でもう少し担保できることがあればと思って1つ質問したいと思います。もう1点は全く違う話ですが、先にそれを教えていただけますか。

<伊藤会長> 設計上建築して、そこから荷さばき場は変えられないんですかという趣旨ですね。

<事務局> では、お答えいたします。

今の話ですけど、遮音壁をつくるというのは急遽出てきた話でございまして、当初、先ほどお話がありましたように、この部分には低層住宅ができないという前提で設計が行われておりまして、行われた後にできるということがわかりまして、住宅ができればどう対応するんだというのを後づけで出していただいたというのが実態でございまして。そのような関係で、すべて設計は終わっていると。どうしようもなくてというのか、できたらつけると言っています。

<崎田委員> 設計が終わっていて建築も終わっているんですか。

<事務局> 躯体は終わっています。

<事務局> 鉄骨が終わっています。

<崎田委員> わかりました。では、もし住宅が建ったときには、きちんと遮音壁を設置していただくことを見届けていただくというあたりをよろしくお願いいたします。

<事務局> それは正式文書で今回添付させていただいております。

<崎田委員> では、別件ですが、審議資料としていただいたものの4ページの廃棄物減量化、リサイクルについての配慮で、こちらはいろいろなことが書いてあります。1件目と2件目が同じところなんですけど、とりあえずいろいろなことをちゃんと書いていただいているので何も申し上げなかったんですけど、提出していただいた書類をじっくり拝見いたしますと、提出していただいた書類の11ページ、廃棄物減量化及びリサイクル計画と

いうところに書いてある文言は「ダンボールの再利用、リサイクルを推進します」、この1行なんですね。これだけの店舗を設置するに当たっての廃棄物減量化及びリサイクル計画でこの1行というのは余りにも関心が低いと、私はちょっと驚きました。設置の基準値などはクリアしていらっしゃると思いますので、これ以上申し上げても何なんですけれども、関心を持っていただくことが非常にきちんと運営していただくことにつながりますし、もちろん、その後の廃棄物減量化、リサイクルの推進とか、それによるお客様との信頼関係の醸成ということに全部つながってきます。せっかくの新設案件ですので、書類の段階からもう少し関心を持っていただければというのが率直な意見です。よろしくお願ひします。

<伊藤会長> これにつきまして、事務局の意見は。

<事務局> 15ページのエの廃棄物等運搬・処理の具体的方法、これに書かれています。

<崎田委員> ただし、これは設置者のアルペンの文言ですよ。

<事務局> はい。

<崎田委員> 最初の方は、とりあえず運営全体に関しての廃棄物減量化及びリサイクル計画として出ているのは「ダンボールの再利用、リサイクルを推進します」のこの1行なんですね。アルペンの方は、廃棄物の運搬処理の方法でそういうことをおっしゃっているんです。ですから、それなら書く場所が違う。もう少し全体計画を書くときにきちんと見据えていただければと思っています。

<伊藤会長> 先生、今のは15ページでしたよね。

<崎田委員> 最初にいただいた書類の方の11ページと15ページに書いてあるんです。いただいた審議資料には、この書いてあることの両方が書いてあるので、とりあえず全体が網羅されているので問題ないと思っていたんですけれども、最初の書類を拝見すると、大もとの設置者の方のいわゆる廃棄物減量化及びリサイクル計画全体像に関して非常に関心が薄いというのがわかりましたので、一言申し上げたということです。保管庫の設置容量などは基準値を超えていますので、このまま「意見なし」でやって結構ですけれども、ちょっと余りにも関心のないまま書類を受理している感じがしますので、事前の相談などのときにこれから少し気をつけていただければうれしいなと思います。よろしくお願ひいたします。

<伊藤会長> もうちょっと具体性のあることを書かないとということですね。

<崎田委員> リサイクル計画なのに、「リサイクルを推進します」の1行ではちょっとお粗末かなという感じがいたします。

<伊藤会長> わかりました。リサイクル計画と書いてあるのに「推進します」と

というのは、それは計画とは言えないので、もう少し具体的に書くべきであるというご注意をいただければということで、ごもっともなご意見だと思います。

ほかにこの案件につきましてご質問とかご意見は……。今のような注文が出ましたけれども、全体的には県の「意見なし」。音が気がりですけどね。あんなたくさんスピーカーをつけなくてもいいという感じはしますけれども、成田市の注意も守ると言っておりますので、県の意見「なし」というのが原案でございまして、総合判断として特に意見はつけないということで、「意見なし」ということをご了承いただいたと思います。

それでは、2番目の案件はそういう形で処理をしたいと思います。今、崎田委員の方からの注意は、これからも受理するとき、ちょっとということでもよろしくお願いいたします。まあ、しょうがないかなと書くという、こういうのではないようにしてほしいということですね。

それでは、3番目の審議案件にいきたいと思います。(仮称)南柏駅東口ビル計画にかかわる案件でございます。建物設置者はマミーマート、小売業者名もマミーマート。スーパーマーケットでございます。

それでは、事務局の方から。

③審議案件3「(仮称)南柏駅東口ビル計画」について

<事務局説明>

(OHP)

では、説明させていただきます。(仮称)南柏駅東口ビル計画という店舗でございます。所在地は柏市でございます。建物設置者が株式会社マミーマートで、小売業者が株式会社マミーマート、そのほかということになっております。マミーマート自体はスーパーマーケットでございますが、この中は複合店舗という形態をとっております。敷地面積は6,835㎡で、都市計画区域で用途地域として商業地域になっております。

右の方の届出概要でございますが、新設日が平成17年3月17日、店舗面積は9,498㎡で、開店時刻が午前9時、閉店時刻が翌午前2時ということになっております。なお、荷さばき可能時間帯は午前6時から午後10時ということになっております。

この店舗の周辺の環境でございますが、常磐線の南柏駅の駅前の用地に建設されるということでございます。ここは柏市都市計画事業南柏駅東口土地区画整理事業を行っております、そこがこの店舗の用地ということになります。駅前ということですが、商業施設が1つあるということと、そのほか集合住宅、それから駐車場というような状況になって

おります。

9番目の市町村・住民等の意見ですが、柏市からの意見がありました。これについては後ほど説明させていただきます。

続いて2ページ目の配置及び運営方法ということで、駐車場の収容台数でございます。指針上の必要駐車台数は350台ということでございますが、この店舗は、駅に最も近い物販店舗というのが線路沿いにありまして、駅前広場を挟んでもう1棟あり、2棟で構成されています。上空通路につながっているということで一体となったものとして届出がされたものでございまして、先ほどの左肩の物販店舗、駅に近いところでございますが、これは5階建てになっております。1階から2階が物販、3階が非物販で、4階、5階が事務所というような使い方を考えております。それから、6階建ての右の方の店舗でございますが、1階から3階までが物販になっております。4階から6階が駐車場になっておりまして、屋上まで使えるというような形になっております。それから、この店舗につきましては、駅から両方の店舗につながるような2階に面したところですが、ペDESTリアンデッキをつくるということになっております。

駐車場の収容台数ですけれども、指針上では350台ですけれども、今説明したように複合施設になるということで、柏市の建築物における駐車施設附置条例というのがございます。この計算式で算定して、複合施設で11台が必要という計算になりまして、合わせて361台という台数が必要になってくるわけなんですけれども、届出台数としては365台ということで、駐車需要は充足していると判断しております。

それから、駐車場の出入口でございます。先ほどの右の方の店舗の4階から6階屋上までが駐車場になっているということで、ここに来店車両を収容することになりまして、図面の右下が出入口になります。ここは1か所しかございません。左肩の店舗に行くには、先ほど申し上げました上空通路を通りまして線路側の店舗の方に入っていくということになります。

それから、車両の出入りでございますが、ここは左折入庫、右折出庫という形態をとっております。ここは土地区画整理事業をしたわけなんですけれども、全体として、下の方に県道柏松戸線がございまして、ここへどうしても出なければいけないという土地の状態になっております。店舗中央の右下ぐらいですか、通行止めのマークがございまして、県道柏松戸線に区画整理事業で行った道路が直結することになっているんですけれども、今、土地の未買収があって貫通はしていないということ

で、駅の南側から来る車両の流入については②を通るという方法しかございません。一部、土地区画整理道路の中の⑤から上の右の方へずっと延びていって、最終的に角地を左折し、また右折という車両の通行の中で、右上の方に③からつながる跨線橋がございますが、この下を抜ける経路というものもあるんですけれども、一般車両が多く入るような道路ではないということで、この県道柏松戸線を通るということで、先ほど申し上げました左折入庫、右折出庫というこの形態しか今考えられないということになっております。

それから、駐車待ちスペースということで書いてございますが、4階からの駐車場ということで、走行路が待機スペースということになりますので、1階から3階までの間は4階に上るまでの待機スペースという使い方ができるということでございます。

それから、交通への支障を回避する方法ということで交通整理員を配置するということになっております。オープン時のおおむね2週間、それから必要な場合、交通整理員を配置するということです。

続いて3ページ目になりますが、駐輪場のことでございますが、届出台数が369台でございます。参考値による計算でいきますと250台となりますが、柏市の附置義務というのがございまして、その台数が362台ということで、届出台数369台となっております。

駐輪場の場所ですが、1階は線路側の方の店舗に1か所ございます。それから、左肩のマミーマートの入る店舗の方に③、それから②として、駐車台数20台とか21台という台数ですけれども、確保している。それからもう1つ、今指していますが、車両の出入口のわきに地下に入る駐輪専用の地下通路がございまして、この店舗の地下に駐輪場を設けるという計画になっております。この合計台数が369台になります。

それから、荷さばき施設ですけれども、面積は245㎡で3か所設けてあります。1か所は店舗の北側になりますか。それから、店舗の南東側に1か所、線路に近い店舗のところにも1か所ということで、合計245㎡、3か所ということになります。この荷さばき施設につきましては、待機スペースは3か所ともあるということ。それから、全体としてピーク時には搬入車両が7台来るということになっておりますが、開店前の大体8時から9時ぐらいに集中することになっております。

それから、左肩の5階建ての店舗でございますが、ここの荷さばき施設につきましては中央の通路を通るということで、この道路につきましては一般車両は通さない。荷さばき車両についてはやむを得ず入れるということで、道路自体がくねくね曲がっているような道路で、一般車両

が自由に通れるような構造にはなっていない道路でございます。これについては了解をとっておるということでございますので、特に問題はないと思います。

それから、経路の設定でございます。先ほども申し上げましたが、図面でいきますと、②がこの店舗に入ってくる主要といたしますか、ほとんどの車両がここからの流入ということになります。南側、それから線路より北側ということになりますけれども、国道6号があるところでございますが、国道6号から④の交差点を右折して、跨線橋を渡って③に入ってから県道柏松戸線に入ってくるというルートで、②という交差点を右に曲がって店舗内に入っていくという経路になっております。そのほかの店舗へ来る道路というのがこの近辺にはなくて、跨線橋を渡って常磐線の北側から来る来店客については、このルートを選択せざるを得ない。店舗の設置者自身が、この店舗へ来る最短の道路ということで設定したものと考えております。

この案内経路の中のルートの設定でございますが、事務局サイドとしてもいろいろと検討したわけなんです。右の方の検討事項のところでございますけど、ちょっと読み上げますと、JR常磐線を横断する経路において一般的に渋滞をしているという印象があるわけなんですけれども、このルートを選ばないとした場合には我孫子方面——上の方、それから松戸方面——下の方ですけれども、1 km以上の遠回りをせざるを得ないということで、適当な代替経路が見当たらないということでやむを得ないものと認めております。

それから、次のページになります。交通整理員でございますが、先ほども話をしましたけれども、開店2週間ぐらいは交通整理員を置きます。それ以降につきましても、必要に応じて整理員を配置するというところでございます。

それから、歩行者の通行の利便性ということですが、先ほどの上空通路というのがございまして、常磐線の南柏駅へ近い店舗の方へは上空通路を通過して駐車場から入っていく。それから、ペDESTリアンデッキを使って相互の店舗に行き来ができるということで、地上に下りなくてもいいような構造になっております。

それから、廃棄物減量化、リサイクルということですが、商品の搬入時につきまして、段ボールの減量化をするために折りたたみコンテナを使うとか、営業活動での減量化として過剰包装をしないように努めるということになっております。それから、食品循環資源の再利用ということで、今現在、取り組みを進めているところなんですということにな

っております。そのほか、買い物袋の削減ということで、自分の袋を持ってきた場合にはポイントをつけるとか、ばら売りを強化するとかということで過剰な包装を避ける、あるいは削減するというふうになっております。

続いて騒音をお願いします。

<事務局> それでは、5ページからの騒音に入る前に、また周辺の状況を写真でご説明いたします。

(周辺見取図) まず、先ほどから出ておりますけれども、南柏駅の前の区画整理事業ということで、周辺の状況でございますが、計画地西側部分は白抜きになっておりますけど、こちら辺にはすべて住居等が建っております。ここに店舗というのがございます。これは以前、この場でご審議いただきました三上ビルというビルが建っており、現在の名称がキュアラという名称の店舗でございまして、中は食料品スーパー、書籍、それからスポーツクラブ、プールなんかが入っている建物ができております。それに向かいまして10階建てと12階建てのマンションがございまして、このマンションの1階から3階までは商業施設が入っておりまして、その上が住居用。それに駐車場が囲まれておりまして、その先が今回の計画地域ということになっております。

(写真01) まず、最初の写真でございますが、これは反対側、さっき申し上げましたキュアラという商業施設の屋上から計画地域を見たものでございます。左側に見えますのが常磐線の南柏駅でございます。そして、矢板で囲まれておりますこの2か所、左側が先ほど出てきております建物2、テナント棟と呼ばれているものでございます。右側が建物1、店舗棟でございます。右端が10階建てのマンションでございます。建物看板に眼鏡とか眼科と書いてございますように、3階までが商業系、マンション左側がマンション系の駐車場ということでございます。店舗計画地の奥側にちょっと空き地がございますけど、この部分は都市計画法の用途地域で言うと近隣商業地域ということになっておりまして、更に奥にある建物はボウリング場でございます。もちろん、こちらは商業地域でございまして、このマンション自体も商業地域に立地しているマンションでございます。

(写真02) 次の写真でございますが、今度、店舗計画地北東側の空き地から計画地域を見たものでございます。

これで見ると、先ほどと反対側から見たものがこちらの部分でございます。計画地前面に空き地がございますが、ここも近隣商業地域ということでございます。右側がテナント棟、左側が店舗棟ということで、矢

板で囲まれている部分が計画地域でございます。写真中央右奥に見えますのが、先ほどから何回か出ておりますキュアラという商業施設で、先ほど見ていただきました写真01は、この上の部分からこの計画地域を見たものでございます。中央左奥が10階建てのマンション、左側が12階建てのマンションということで、商業地域ではございますが、既にマンションが建っておりますので、騒音予測なり建物を設計するには、こちらの保全対象側に対して基準値以下となるようにということで事前に十分指導したものでございます。

(1階平面図)次が、この店舗の特徴でございます、出入口が店舗西側しかございまして、シリンダーと呼ばれている部分で上がって、店舗の上階が駐車場になっているということで、ここの出入口の部分でございます。ちょっと見にくうございますが、ここにゲートがございまして、ここの部分が店舗の出入口になる部分でございます。

(写真04)写真左側がマンション側でございます駐車場、右側が店舗入り口道路を挟んだ反対側の駐車場ということで、こちらは届出当時、こういった施設が——これは建設現場事務所で関係ございませんが、こういった部分も更地で住居等が立地可能な地点ということで、マンション側駐車場でも騒音評価、道路を挟んだ側でも騒音評価を実施していただきましたが、現在では有料駐車場ということで、保全対象ではないよというために現況の写真を撮ってきました。

(写真07)今度の写真は、同じ出入口でございますが、先ほどはこちらから見ていたものを反対側から見たものが次の写真でございます。

中央右側のゲート部分が今回の店舗の主要な出入口でございます。主要というか、ここしかございません。車の出入りはここです。その奥が12階建てのマンション。これの出入口に対しての保全対象側はこういった駐車場になっております。そして、さらに左側にも建物が見えますけど、これは一般の住宅ではございませんで、レストラン等の飲食店が建ち並んでおります。

続きまして、写真05でございます。これは南柏駅に駅前ロータリーというのがございまして、ロータリー側からこちらの計画地域を見たものでございます。ちょうど右側が何度も出てきますキュアラ、中央部が10階建てのマンション、12階建てのマンション、マンション下部付近に駐車場、ここで矢板で囲ってある部分が今回の店舗棟でございます。左右の部分は駅前ロータリーの芝生か何か、植生が植わっている丸い部分でございます。このような状態で、ここに建設が行われるというものでございます。

それでは、続きまして騒音対策について説明させていただきます。騒音の予測結果につきましては、お手元の資料5ページをご覧ください。まず、予測地点から申し上げますと、店舗の西側には駅前ロータリーとか店舗、一番近いところのこの部分がマンション側であるA地点、それと周りをぐるっとAからGまで予測地点として評価してございます。こちらの対策でございますが、荷さばきも廃棄物の回収も昼間のみにして夜間を行わないということ、営業時間が夜の2時まで行うということで、自動車騒音対策をどうするのかというのが1つの課題になっている店舗でございます。

こちらの空調関係の対策について説明いたします。まず、空調関係ですけれど、基本的にはA、B、Cの遮音壁を設置して回折効果を得るというものでございます。これは2階部分に冷凍機の室外機を集中設置して、ちょっと見にくいんですけど、その周りを2.5mの遮音壁で囲むというものでございます。これは1階部分から2階部分に上がるスロープ部の外側のところに踊り場を設けて、そこに冷凍室外機を集中設置するというものでございまして、マンション側から離しているものでございます。

これと同じように、自動車が上がっていくスロープ部につきましては、ALC1.2mの遮音壁でスロープ部周りをすべて囲むというものでございます。

(屋上階平面図) これが一番上の屋上部分でございます。屋上部分では、一番うるさい送風機が設置されます。屋上面に対して、ちょうどこの部分を拡大したものが右側拡大図でございます。ここに割とうるさいものが設置されまして、こちらにつきましては3mのALCの遮音壁で囲った中に送風機を入れるということで、営業時間が2時までですので、2時30分まで運転するというものでございます。

ここに敷地境界における予測地点が書いてありますけど、こういったところで、敷地境界上で高さを考慮いたしまして、一番うるさいところを予測・評価地として記載してございます。

それでは、6ページをご覧ください。そこにA、B、C、Dが書いてありますけれども、こちらと見比べて見ていただきたいんですけども、いずれも商業地域ということで、昼間が60、夜間が50となっております。備考のところを見ていただきたいんですけども、備考のところにそれぞれ最大レベルを発生する階相当というのが書いてありまして、地上だけではなく、高さ方向でも予測・評価いたしまして、一番高くなる場所が選ばれております。そこを見ていただきますと、A地点です

ね。先ほどのマンション面なんですけれども、夜間で50に対して50というぎりぎりでございますが、この部分が先ほどの送風機が設置されている3mの遮音壁がある部分になります。逆説的に言うと、これをクリアするように高さを設計したと言えらると思います。一応基準値以下ということでございます。

続きまして、次のページをご覧ください。これは夜間において発生する騒音ごとの最大値を書いたものでございます。最大値として見ますと、それぞれ室外機については遮音壁を設置してございますので、評価基準50に対して43とか31とか非常に低くなりますが、問題なのは、車両の出入口、Y1とY2でございます。夜間2時まで営業するというところで、ここから車が出入りする、そのときに騒音がどうなるかということ予測したものでございます。そこにY1地点だと72、道路を挟んだ保全対象側であるY2地点は54ということでゴチックで黒く書いてございまして、当初、こちらの保全対象側が何もなかったということで、この前のスポーツデポと同じように、こちらに住居ができたらどうしようかという対策を検討されたわけなんですけど、先ほどの写真で見ただけのように、現在は有料駐車場として使われておりまして、その先もレストランとなっているということで、現在は住居等がございません。そのような関係で、予測結果によりますと、夜間において発生する騒音で一部超過する部分がございますが、現在は駐車場として使われておりまして、保全対象となる住居等がございません。そのような関係から、生活環境に与える影響は軽微であると判断してございます。

以上でございます。

<事務局> それから、8ページ目、廃棄物の保管容量でございます。届出は43m³ということになっておりまして、指針上の計算では29.2m³。これは小売店舗部分の必要容量でございますが、それ以外に事務所ですとか飲食店が入るということを説明しましたけれども、これに必要な廃棄物の容量として3.17m³が加算されまして、全体として32.37m³という計算になります。届出の容量は43m³ということでございますので、充足していると認められます。

それから、街並みづくりでございますが、柏市のみどりを守り育てる条例というのがございまして、これでは10%以上の緑地を設けるということになっております。これについては面積が694m²ということで、特に平地ではなかなかとれないということで、今示してあります物販店の常磐線の線路に近い店舗の屋上に屋上緑化をするということで10%以上を確保することになっております。

それから、9ページの柏市からの意見でございます。これにつきましては5項目ございます。オープン後、当面の期間は交通誘導員の増員配置を行うことということで、先ほど来からも出ておりますけれども、オープン当初2週間、交通誘導員を配置しますということです。それから、来客の状況を見て、必要に応じて人員配置をするということ。それから、2週間を経過したあと、来客の状況を見た上で増員の継続を検討するということでございます。それから、2番目として、チラシなどさまざまな媒体で公共交通機関を利用するような案内促進を図ることということでございますが、これにつきましては、広告チラシ等で公共交通機関を利用するように案内をしていくということでございます。それから、出庫地点出口、それから誘導交差点の動線に支障がないように十分配慮して計画することということですが、これにつきましては、オープン後、当面2週間程度、交通誘導員の増員配置を予定しているということでございます。それから、出庫出入口につきまして、矢印、停止線、止まれの路面表示、案内看板、誘導員の常時配置を実施することということで、これについてはそのようなことを実施していくということでございます。続いてわかりやすい駐輪場の案内看板を設置すること。これにつきましても、現在、看板設置業者が決まってないということで、決まり次第詳細な検討を行うことを約束しております。それから、追加で、収容台数以上の駐輪が発生する場合に対策を十分してくださいということですが、これにつきましても検討いたしますという回答でございました。

10ページ目の総合判断ですが、駐車需要、それから駐輪場につきましては需要を充足していると認められます。それから、経路設定、経路案内につきましても適切な配慮がされていると認められます。荷さばき施設も同様でございます。騒音につきましては、特に夜間における騒音ごとの予測・評価におきまして、一部の境界予測地点で来客車両騒音が基準値を超過するというので、保全対象側で基準値を超過するんですけども、現況において保全対象となる住居がないということで、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、廃棄物、街並みにつきましては充足、あるいは適切な配慮がされていると認められます。

それから、柏市の意見につきまして、適切な対応がされていると認められ、住民等の意見がなかったということでございます。総合的に判断しまして、この店舗の立地に関しまして、指針に照らして適正に配慮されていると判断いたしまして、県の意見は「なし」と考えておりま

す。よろしく願いいたします。

<伊藤会長> ご苦労さまでした。南柏駅東口ビル計画につきましての説明に対して、ご質問、わからない点がございましたら。ご意見があるかと思いますが、遠慮なく出してください。

<古宮委員> 南柏駅というのは西口と東口との間を徒歩で通過できるんですか。

<事務局> はい。駅自体は行き来ができるようになっています。

<古宮委員> そうすると、西口の方の人が駅を通過して東に出れるということですね。

<事務局> できます。橋上駅になっておりますので。

<古宮委員> あと、柏市の方の意見で、公共交通機関を利用するようという指導があって、そのとおりにしますという回答になっているんですけども、バス等は東口の方にも今来ているんですか。

<事務局> 東口側の方には光が丘団地というのがありますので、10分間隔以上にかんりのバスが多く出ています。西口の方は1時間に2本程度のものが若干あるぐらいで、数としてはかなり少ないです。

<古宮委員> あと、これは赤羽先生にもお伺いしたいんですけど、③の交差点あたりはどんな状態になるんですか。

<伊藤会長> 交通のところが多分問題になるだろうと思ひまして、とにかく②というところへ全部集中するわけですよ。そして、③というところが今問題になっていると思ひます。

<赤羽委員> ④と③です。③は特に集中しますね。

<伊藤会長> そして、曲がってくるところは②ですね。そこへ来る。

<赤羽委員> そこは、それほど問題は発生しないみたいですね。相対的な関係で申し上げたんですけども。まず最初に、私のところへ届いた資料で滞留長、渋滞長の調査という表がついていました。皆さんのところへ行ってないかもしれないですけども、今ご指摘のあった③と④で、ピーク時に赤信号で3回から4回待たなければ通過できないという方向が複数、互いに交差する方向にあるということだったんですね。これは明らかに渋滞しているということです。ところが、いわゆる交差点の処理能力に対して、実際にそこで処理しなければいけない交通量を計算すると0.6ぐらいになって問題ないという解析結果なので、それは現実と違いますねという指摘をされましたら交通調査を追加していただきまして、私がいつも申し上げている、渋滞長の延伸も考慮して、その交差点でさばくべき交通量を推定してくださいということは最初からやってくさったようです。それから、渋滞長の調査をしていただいているというのは事務局の指導のおかげだと思ひますが、もう1つ、飽和交通流率を実測し

ていただくというのが抜けていたんです。これを実測していただいたら、右側のNo.3の交差点が現況で交差点飽和度が0.952と計算されています。これは1までいいかということ、そうではなくて、1のうち、黄色の表示と全赤の表示は交通の処理として使えませんので、今の信号表示の仕方だと0.867がいっぱいいっぱいなんです。0.952ですから、相当処理能力を上回っている。だから、少なくとも3回、4回待ちになっているということなんですね。それから、No.4の国道6号との交差点では、現況で1.091です。ここも黄色と赤の部分を取り除きますと、実際には0.9までしか信号でさばけないということなので、能力を上回ってしまっている。

将来、つまり開店に伴って追加される交通量を加算して計算すると、No.3が1.011。これは、0.867といういっぱいいっぱいの交差点の処理能力に対して交通が16%オーバーしてしまうことを意味します。それから、No.4の国道6号の方の交差点は1.116。これは処理能力を24%オーバーです。簡単に言いますと、ピーク1時間ですとずっと渋滞が延びて、その1時間目に交差点に到着した人は交差点を通過するのに15分かかるという状況になってしまいます。

1つは、毎回こういうことが起こります。審議会の進め方として、この場にいたらないこういう検討ができない仕組みになっています。公告縦覧もしています。道路管理者、交通管理者とも実態と乖離した解析結果で協議して、問題ありませんということになってしまう。環境アセスメントの審議会でも、あれは評価準備書の段階で基本的なやりとりをしてから公告縦覧という手続に入りますね。全部とは言いませんが、駐車場の規模が大きいところや交通の問題が現況でも発生しているところではそういう手続をとって、少なくとも現況に関する認識に関しては、なるべく正しい情報に基づいて住民にも説明され、関係機関と協議されるような体制が必要ではないかと思います。その上で出てきた数字を見て、ある程度の渋滞はしょうがないというふうな政策的な判断はあると思います。先ほど迂回路はないことはないけれども、1kmぐらい余計にかかってしまうので、それは検討の対象外だというお話があったんですが、ちょっと広域の図を見せていただけますか。

(OHP)

<赤羽委員> この地図の左下からですね。それでNo.4の交差点を右折すると。赤い方向から南西におりていただいて、そこは鉄道とは立体交差ですか。

<事務局> ここは立体です。

<赤羽委員> 国道ですよ。

<事務局> ええ。

<赤羽委員> そこで左折して、そういうアプローチをしてもらうというのはそんなに遠回りですか。これは歩いて1 km、余計な長さを進行してくださいという話じゃないですか。

<事務局> こちら側ですと4 kmぐらいですかね。

<赤羽委員> 4 km余計ですか。

<事務局> ええ。これが1 kmのスパンなので、ここまでで大体2 kmぐらい。さらにぐるっと回って、このあたりの方がこちらの店に車で行こうという場合にこちらを通ると4 km強は回り道になるのかなと。

<赤羽委員> 4 km強を車で遠回りして時間が余計にかかるのと、通過するのに時間が15分かかるんですね。そういうたぐいの信号交差点を2か所通過するのとどっちが得かということです。それは利用者にとってもメリットがある迂回じゃないですか。

このNo. 4の交差点ですね。国道6号の交差点で交通状況を悪くしている最も大きな要因は、そこで右折する交通が増えることなんです。これを減らすということは、この交差点の処理能力の不足に伴う不都合を小さくするためには、小さいとは言えない効果があると思います。そこで右折がなくなるということは、実はその方向からアプローチする交通はNo. 3の交差点でも右折するんです。右折、右折で来るんですね。どちらも非常に需給関係が逼迫している交差点で右折を増やしていることになります。それだけでも迂回させるということに意味はないですか。

それからもう1つは、今の国道6号を反対側から来る利用者に対して、もっと手前で入らせることもできます。それは、なぜ現実性がないと判断されたんですか。

<事務局> 実際ここまで来ると、柏の中心街の商圈がありますので、こちらからはそんなに想定するほど来ないかなというのは1つありました。それと、ここはアンダーパスなんですけれども、ここ自体、それほどすかすかに動いているところではないんです。

<赤羽委員> でも、どっちも渋滞していたとしても、相対的にどっちが有利かという問題ですね。

<事務局> こちらの方の交差点については、交通調査まではちょっとさすがに入っていなかったんで、アンダーパスのある道路に接続する交差点の状況がどうなっているかというところまでは調査をお願いできなかったんです。

<赤羽委員> 国道6号を国道から南西にアプローチしてくる交通は、現況462台に対して492台。30台、1割弱ふえるということになっていますね。これ

は多分、この店舗に行くのに左折するわけですね。左折は右折よりも処理はしやすいので、そのあたりの誘導を手前でしてもらおうということは、右折を減らすということよりも効果は少ないかもしれませんが、何しろ現況であふれてしまっているわけですから、少しでも迂回させられるんだったら、させた方が有利でしょう。手前で鉄道を渡ってくれば、No.3では直進で処理できますね。

<事務局> この通りが、こちらに行く右折専用レーンがないので。

<赤羽委員> そこで右折をふやすわけではなくて、直進をふやすわけですよ。

<事務局> 直進方向も、結局、交差点としては、右折車が先頭にあったりする関係でとまっていたりする感じですね。

<赤羽委員> ですから、今、どっちにしても、あふれているところで右折で処理するか、直進で処理するかという選択があるとしたら、それは直進で処理した方が相対的に処理しやすくないですかということですよ。

<事務局> このNo.3については直進で入ってきた方が確かに……。

<古宮委員> そのNo.3というのは丁字路ではないんですね。

<事務局> ほぼ丁字路です。

<事務局> 南側の道路まで信号のない道路があります。

<事務局> 信号は丁字路です。

<赤羽委員> せっかく検討していただいているのに、検討に値しないという結論を出すにはもったいない代替案だと思いますけどね。

<伊藤会長> 皆さんにお考えいただくために、さっきの3、4というマークのあるのをもう一度出しておいてください。その図のちょっと下へ重ねて結構です。
(OHP)

<赤羽委員> そもそも区画整理しているのに、駅の向こう側と行き来する道路をきちんと確保してないということ自体がお粗末なのかもしれないですけども、現況でやりくりするとしたら、そこまでぎりぎりに考えた方がいいんじゃないかということです。

<伊藤会長> 古宮先生、3のところは丁字路ですか。

<古宮委員> たしか実質、丁字路ですよ。

<事務局> そうですね。

<古宮委員> 赤羽先生にお伺いしたいんです。実質、丁字路の場合、上の方から直進してくるのと丁字路を右折するのと違うんですか。

<赤羽委員> 全然違います。それは鋭いご指摘ですね。右方向は信号はついてますか。

<事務局> 南側に細い道がつながっているんですが、ここについては信号がないです。ですから、実際、信号としては県道と跨線橋の丁字路型で動かし

ていて、南側からの道路は信号の規制なしで入るといった感じでは。

<赤羽委員> ただし、もしそこで直進してきたら直進の方が優先ですね。

<事務局> そうですね。

<事務局> 柏市の今の場所の動きといいますか、中心は、どうしても国道6号を優先するような交通体系になっていまして、線路をまたぐ——上の方の図面もそうなんですけれども、どうしても国道6号と県道の柏松戸線の間はどちらも日常的に混むと。ましてピーク時になると混みますという結果なんです。

<赤羽委員> 新しい交通需要を追加するのに3、4という特定の交差点に集中させるよりも、混んでいるといっても、ほかの交差点で処理するように分散化した方がいいじゃないですかと申し上げているんです。混んでいるから、何も考えないでおきましょうという選択はないと思います。大体、関係の機関とも再調査された結果でもって協議してないわけですよね。それで結論を出してしまっているんですか。現状で提案されている経路がベストであると思っているわけですか。

<伊藤会長> 審議会としては、これで県の「意見なし」というのを承認するかどうか。それとも、意見をつけると。そういうふうにして、どういうふうな対応をしてくるのか見ると。こういう二者択一しかないです。

<事務局> この問題については、これまでもいろんな議論があったわけなんですけれども、基本的に交通調査については我々も実際に合うようにという形で、これは行政指導で事業者の方をお願いしてやってもらっているわけです。今回も渋滞状況と、それから当初の書面に添付されていたものとは実際に開きがあるからということで、実測したら、先ほど先生ご指摘のとおり、かなり高い数値が出てきたわけです。もちろん現状に近い数値でもってやるというのがベストであることは我々も十分認識はしております。その都度そういった形で行政指導もしているわけなんですけれども、一般的な状況としまして、経路の設定をするに当たって、それが妥当で合理的なものであるかどうかを検討する資料として交通量調査というものが必要になってくるわけです。交差点でどの程度渋滞しているかと。通常の形ですと、これは県警の方の協議も経ておりますし、それから地元の柏市の方の意見も踏まえておまして、傾向という形で、その数値は抑えられるわけですね。それが非常に限りなく現実に近い数値でもってやるのか。それとも、いわゆるここは混みますよ、ここは比較的余裕がありますよと、そういうふうな大ざっぱな傾向で対応するのかという形になろうかと思うんです。この検討に当たっては、通常行っております交通量の予測でもって、大体どこの交差点がどのぐらい混むのか

というものをつかみながら経路を設定しているという形になりますので、そのところをご理解いただければと思います。

<赤羽委員> 理解できません。今の話は全く意味をなしてないと思います。

<伊藤会長> 時間がということを言われたんですが、ここは何分までなんですか。

<事務局> 30分までで、より早くということ。

<伊藤会長> この場合はちょっと不可能ですね。どういうふうにしますか。向こうとしては4時半よりも早く。準備があると思いますからね。古宮先生、ご意見どうしますか。この後、もう1つの案件がありますけれどもね。

<古宮委員> もう1つの案件というのは、事前の打ち合わせではどんな予測なんですか。

<伊藤会長> 一応説明をする必要がありますから、説明だけでも……。

<古宮委員> これは、県意見の期間の関係で時間を伸ばしても大丈夫なんですか。

<古宮委員> 私が申し上げているのは、この案件を次回に延ばした場合の期間の問題でオーケーですかということ。

<事務局> それでは、時間が相当押してきていますので、今のマミーマートの案件はまだご理解いただけないようなので、少し駆け足にはなりますけれども、審議案件4の方をまず対応して、審議案件3については持ち回りその他で対応するしか仕方ないんじゃないのかと思われれます。

<伊藤会長> 私はそれに対してちょっと異論がありますけどね。やはりこれは持ち回りはすべきような案件ではないと思います。

<事務局> 日にちを設定して再度開催しますか。

<伊藤会長> 再度やるべきでしょうね。この次の案件も、1つずつの案件を余り不公平にしてはいけませんからね。この案件は時間が押しているから10分で済ませて、片一方は30分かけたというのはアンフェアだと思いますから。

榛澤先生。

<榛澤委員> 私もそう思います。

<伊藤会長> 山下委員、いかがでしょう。

<山下委員> 私は音担当なので、ここはこういう混沌としたところなので特に問題はなかったんですけども、今の交通の関係では大問題があると思いますし、これからの都市計画という点ではやっぱり軽んじるわけにいかないと思うんですね。ですから、先生のご提案のように、もう1度お時間を調整していただくというのには賛成です。

<伊藤会長> 赤羽委員。

<赤羽委員> 賛成です。

<伊藤会長> 磯村委員。

<磯村委員> 同じです。

<伊藤会長> 古宮委員、どうでしょうか。

<古宮委員> 県意見の期間との関係ですよね。もう1回設定できるんでしょうか。

<事務局> 設定するとしましても、県意見の期間との関係がありますから、そうすると、今からそんなに時間を経過しない段階で次回のを設定しないといけないと思います。では、もしそのほかに方法がないのであれば、日にちで何日ごろが都合がいいか、その辺に入りますか。これは届出がありましてから8か月以内に申し上げないといけませんので。

<伊藤会長> それはもう曲げることができませんから。

<事務局> 事務局レベルからいきますと、届出から8か月以内に意見を出すと。意見を出すについては審議会に諮る必要があるということから考えますと、3月の下旬にできましたらもう1回開催させていただきたいということになるかと思えます。審議の方はこれで休会にさせていただいて、あと日程調整の方に入りたいと思えますので、傍聴の方についてはこれで退席願いたいと思えます。

<伊藤会長> いったん出ていただきましょう。

<事務局> はい。これできょうは実質審議に入れれないと思えますので。

<伊藤会長> それでは、休会になりますので、傍聴の方はご退席いただいて、その後、日程調整をいたします。

(傍聴者退室)

(日程調整)

<伊藤会長> 3月1日、2時から4時ということで、できる限り事務局の方で定足数を確保して、会場はお任せします。

<事務局> では、3月1日、2時から4時の間でという形で調整を図らせていただきます。そのときの案件は、残余の審議案件の3と積み残しの審議案件4、この2件について審議していただくということですね。

<伊藤会長> そうです。

<事務局> 承知しました。

<伊藤会長> その方がいいでしょう。出てきていただく委員の方には申しわけないけど、慎重を期した方がいいと思えます。そういうことで、今、休会のまま閉会になりますけど、よろしいでしょうか。

時間があるから、報告事項はどうしますか。

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

<事務局> では、報告だけさせてもらいます。９件ありまして、閉店時刻の変更が６件、それから駐車場、駐輪場の位置の変更等で３件ございました。５番目の西友本八幡店は意見がありましたけれども、これにつきましては騒音に関する意見でございまして、市の条例を遵守するようという内容でございまして、それから、８番目のロックタウン野田七光台につきましては、市の条例に基づいて届出をするべきものはしていただきとか、開発指導要綱に基づいて協議をしてくださいという内容で、これらについてはすべて解決しております。

以上です。

<伊藤会長> もしこれをお持ち帰りになってご覧になりまして質問があれば出していただくということで、報告案件一覧表はお持ちをいただいて、ご質問があったら事務局の方へさせていただきます。そういうことにいたしたいと思います。

それでは、時間の関係があつて会議室が使用できませんので、これで閉会したいと思います。

○ 議題（３）その他

次々回開催の日程確認（第４０回千葉県大規模小売店舗立地審議会 ３月２２日（火）午後２時から）を行った。

閉 会：午後４時３０分

以上