

第40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3月22日（火） 午後2時から午後3時30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（6名）

伊藤（公）委員、磯村委員、伊藤（捷）委員、

古宮委員、轟木委員、榛澤委員

事務局

商工労働部 鏑木参事

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> 本日は、本年度10回目になります、本年度として最後の審議会の開催をお願いいたしました。これまで9回のご審議をいただいておりますが、新設案件30件、それから勧告案件4件のご審議をいただいております。県意見を要するとご判断いただきましたものが3件ございました。本日は、それに加えての最後の案件ということでお願いいたしますが、変更の届出に係る審議案件といたしましてロックタウン野田七光台、それから、新設の届出に係る審議案件といたしましてカインズホーム館山店ほか1件の合計3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、報告案件とさせていただきますものが、しづマインほか2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（議長が磯村委員及び轟木委員の2名を指名した。）

5 議 事：

○ 議題（1）県意見に対する変更の届出に係る県勧告の審議については、次のとおりであった。

<伊藤会長> それでは、審議に入ります。

新設案件、変更案件、お手元にあると思いますが、この順でまいります。

最初の案件は、ロックタウン野田七光台のロック開発株式会社からの変更届でございます。もう既にこれは開業して営業しているというところですね。それについての変更。実質的には増設という意味ですが、これの届出でございます。

では、事務局の方、説明をお願いいたします。

①審議案件1「ロックタウン野田七光台」について

<事務局説明> (OHP)

それでは、説明させていただきます。ロックタウン野田七光台、所在地は野田市でございます。建物設置者はロック開発株式会社、小売業者につきましては、核となる店舗はロイヤルホームセンターでございます。この店舗は、既に平成16年4月20日に店舗面積1万7,980㎡で開店しております。今回、法第6条第2項として変更がなされたもので、1,193㎡の増床でございます。規模が大きいということでこの審議会に諮っているものでございます。

変更日ですが、これは増床分でございます。平成17年5月4日で、増床部分等を含めた店舗面積は1万9,337㎡ということになります。場所につきましては、既に審議会にかけているのでご承知と思いますが、これは共同通信社の跡地を利用した店舗でございました。

2ページ目でございます。今回の変更しようとする事項でございますが、店舗面積につきましては、先ほど申し上げました1万7,980㎡から1万9,337㎡となります。新設部分というのは1,193㎡でございますが、この届出事項で1年を経過した中で若干の既存店舗の変更があったということで、これをあわせて変更届がなされているものでございます。それから、駐車場の収容台数でございますが、これにつきましては1,514台から1,618台、荷さばき施設は352㎡から454㎡、廃棄物の保管施設容量が176㎡から187㎡というように、新設部分の増加のものが主体になっております。それから、大規模小売店舗の入る小売業の開店時刻、閉店時刻でございますが、開店が午前10時、閉店が午後9時ということでございます。この増床部分につきましては洋品店、それから眼鏡屋、100円ショップという3店舗が入るということでございます。

続いて市町村・住民等の意見ですが、野田市、それから住民等の意見はございませんでした。

それから、3ページ目ですが、運営方法に関する事項で、まず、駐車場の収容台数でございます。届出台数は、先ほど説明しました1,618台になっております。ここに計算されておりますが増床前の必要台数が、これは届出台数になり

ますが、1,514台で、増床後の必要増加台数というのが、指針で計算されております1,515台から、これまで届け出られていた物販店部分の必要台数が1,411台で、104台が必要増加数となるということでございまして、変更後の駐車台数は1,514台に104台を加えて計算されまして、届出台数1,618台となっております。

それから、資料②の増床に伴う必要増加台数でございまして、これにつきましては、区画割りの変更ですとか、増床となる周辺の空地を利用するとかということで、まず敷地内の中で充当するというところでございまして、それから、隔地駐車場がございまして、これにつきましては、従業員の駐車場を転用して一般の来客用にすることで104台を調達するというところでございまして、

それから、4ページ目の駐輪場の確保ですが、この駐輪場につきましては、指針参考値として509台となりますけれども、届出台数737台ということで、これは増床したことによる台数の増加はございまして、737台の中で十分間に合うということでございまして、

それから、荷さばき施設の整備ということで、これは全体の面積としては454㎡となって、増床分につきましては、それぞれ2か所つくるとということで、2か所分として102㎡となっております。

それから、荷さばきの時間帯でございまして、荷さばきは、営業時間を避けるというのが基本的にございまして、午前6時から午前10時までとか午後9時半から午後10時まで、そういう荷さばき作業の時間帯を設定してあります。この店舗の営業時間でございまして、10時から午後9時までで、この時間帯を避けるということです。資料に書いてございまして、既存の駐車場につきましては、9時半までで閉めて、荷さばき車両の入り口に当たるところにコーンを置いて一般車は入らないようにするというところで、荷さばき車両が来た場合には、ドライバーがこのコーンを外して荷さばき施設に入ってくるようにするそうです。

続いて経路の設定でございまして、増床に伴って増加すると試算される来店車両でございまして、81台を想定しております。したがって、全体から考えると交通に与える影響は少ないだろう、軽微であるとして、経路の変更の必要は認められないということになり、従来の経路を使用することとしております。

それから、歩行者の通行の利便性ですが、駐車場内の道路を横断する歩行者優先通路を路上に表示することで安全を確保するとしております。

続いて5ページですけど、廃棄物の減量化、リサイクルについての配慮ということで、増床する店舗に限りますけれども、過剰包装の廃止、それから商品の梱包材の減量化を行うという減量化対策を立てております。

続いて騒音についてお願いします。

<事務局> 騒音に入る前に、周辺の状況を写真を用いて説明させていただきます。

(航空写真) まず、今回の店舗の全体でございますが、全体が工業地帯でございます。核店舗となるのが2つございまして、1つがロイヤルホームセンターというホームセンターでございます。こちらのホームセンターは夜8時までの営業ということで、夜間営業はございません。もう1つでございますが、店舗東側にマックスバリュという24時間営業の食料品スーパーがございます。こちら側は深夜営業するところでございますが、主要音源となります冷凍機等は店舗東側にずっと並べて設置しております。店舗東側は、前回も出ましたように、金属加工工場が林立している部分でございますが、作業音を店舗東側の道路を歩いて聞くと十分うるさいということで、騒音対策としても、夜間連続運転するような施設はできるだけ工場側に向けて設置しているというものでございます。

今回の計画でございますが、ちょっと中央部を注目ください。ここに2棟ございますが、これはレストラン棟でございますが、現在も営業してございます。レストラン等の東側に1棟、既存宅地がございますが、この宅地の住宅の北側のところに新しい棟をつくるというもので、住宅に対する騒音対策をどうするかというのが1つの課題となっております。

(写真01) まず、店舗を計画地の西側から見たものが写真1でございます。これは工事着工に入る前に撮ったものでございます。西側から見た駐車場部分、写真上に赤い線で書いた部分がございますが、この部分に新しい建物ができるということでございまして、先ほど申し上げましたレストラン棟というのは中央右側の建屋でございます。さらに東側にあるのが既存宅地でございます。

(写真02) 次が、3月14日に現場に行ってきたもので、同じ向きから撮ったものでございますが、こちらを見ていただくとわかりますように、万能鋼板で囲った中に鉄骨が組み立てられておりますが、これが現在建設を行っている新しい増床部分でございます。

(写真03) 最後に、こちらでございますが、既存宅地側に一番接近する部分を、先ほどのレストラン棟側から見たものでございます。この対策として、壁面間距離で一番近いところで7m。騒音対策として、主音源としては、この面には設置しません。換気扇等が設置されますので、こういった緑地帯を既存宅地との間に設置して距離減衰をはかるというのがこの店舗の対策でございます。

それでは、6ページからの数値の方に入らせていただきます。こちらは店舗の既存宅地の部分だけを拡大したものでございます(OHPシート)。この中央部

分が新しくできる店舗でございます。この対策でございますが、主音源として、こちらの方は衣料品関係ということで、食料品とは違いまして、24時間連続運転する冷凍機等はできません。空調機器関係が設置されますが、この既存宅地から離れた屋根の上、店舗北側の部分に集中設置するということが1つでございます。もう1つは、壁面に換気扇が設置されますが、先ほど写真で見ただいたとおりに、近い部分には緑地帯を設置して距離をとるというものでございます。さらに、先ほど出てきておりますように、ちょうど家の前が荷さばき場となるわけでございますが、夜間を行わないという対策を行います。

さらに、もう1つの対策でございますが、ちょっと見にくいんですけど、この家の前のところを緑に塗ってございます。ここの駐車場は、現状ですと6時から21時まで使うという駐車場になってございますが、計画では6時ではなくて、これができる後は10時から21時30分まで使う駐車場とすることで、早朝帯については、この駐車場は使わないよという計画になってございます。

そのような対策を行うことによりまして、7ページ、これは等価騒音でございますが、すべての地点で基準値以下となっております。

8ページからが最大値の関係でございますが、これは一部超過している部分がございますが、今回の増床とは関係なく、店舗西側と南側の出入口の部分で、敷地境界では基準値を超過しますが、道路を挟んだ保全対象側の部分では適になるということで、この部分は前回と変わっておりません。また、新しくできるこの部分に対しての既存宅地への騒音の評価も、先ほど申し上げましたような対策をやることによりまして、すべて適ということになっております。

以上のことから、夜間において一部敷地境界で来客車両走行音が基準値を超過する部分がございますが、保全対象側では評価基準以下となり、必要な対応がとられているものと判断してございます。

なお、山下委員に事前に説明したところ、特に問題なかろうというお話でございました。

以上でございます。

<事務局> 続いて9ページ目でございます。廃棄物の保管についてですが、増床に係る保管容量につきましては16m³で、指針の12.99m³をオーバーする保管容量を確保するというところでございます。なお、施設は3か所設けられます。

それから、街並みづくりとしての緑化でございますが、これにつきましては、駐車場の中に立木がございました。自然を残すということで、新設する部分のところに立木が4本あったわけですが、これを移設するということで、緑化面積は4,434m²を確保することになっております。

総合判断ですが、10ページでございます。駐車需要、それから駐輪場の需要につきましては充足していると認められます。荷さばき施設につきましても適

切な配慮がされていると認められます。騒音につきましても、保全対象側では評価基準以下となるということで、必要な対応がとられていると認められます。廃棄物につきましても充足していると認められます。

それから、野田市、住民等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」と考えております。

なお、きょう欠席しております赤羽先生でございますが、交通の関係につきまして、ロックタウン野田七光台は渋滞状況は調査されているので、流山街道交差点の信号制御改定で渋滞が回避できるとの分析結果も額面どおり受け取ってよさそうだということでございまして、この他の意見はございませんということでした。

<伊藤会長> 以上のように、それぞれ専門の方からはよろしかろうという意見でございますので、問題は少なからうとは思いますが、何かご質問ございましたら、何なりと出していただくようお願いいたします。真ん中に駐車場をつぶして、その跡に造るということですから、余りでっかいものが急にできるわけではないということですね。

もし特段のご意見がなければ、専門家の意見も踏まえまして、皆さんから承認をいただいたということで、県の意見（案）の「意見なし」を承認したいと思っております。ありがとうございました。

それでは、次に参りましょう。今度は全くの新設の案件で、カインズホーム館山店という、館山の海岸に近いところでありまして、そこに株式会社カインズが、これはスーパーではなくて、主に住宅・生活関連用品の店舗を開設しようというので出てきた案件でございます。

それでは、お願いいたします。

②審議案件2「カインズホーム館山店」について

<事務局説明> (OHP)

審議案件の2件目です。カインズホーム館山店でございます。所在地は文字どおり館山市で、建物設置者、小売業者は株式会社カインズでございます。業種はホームセンター、住・生活関連品の専門店ということです。周辺の環境でございますが、国道127号の館山バイパスがございます。それに接した形で店舗が建設されるというものでございます。周辺には、16年7月に営業を始めております、この審議会にもお諮りいたしました館山マーケットプレイスとか、そういう大型店舗が立地しております。そういう意味で、商業の集積が進んでいるところということが言えると思います。

新設日は17年5月8日、店舗面積は9,700㎡。開店時刻、閉店時刻ですが、

午前8時から午後9時まで、駐車場の利用可能時間帯は午後9時半までということになっております。荷さばき可能時間帯でございますが、午前7時から午後7時までということでございます、昼間の荷さばきということになります。

それから、市町村・住民等の意見でございますが、館山市からの意見がございました。住民等の意見はございませんでした。

2ページ目でございます。駐車場の収容台数ですが、指針で計算された台数は754台ということですが、届出台数は1台多い755台ということで届出がされております。

それから、出入口でございますが、国道127号に接して左折イン、左折アウトということで、出入口が1か所、出口専用が1か所が設けられます。それから、それと直角に交わる市道がございますが、ここに左折インの入り口専用が1か所、それから出入口1か所、合計4か所が設定されております。

交通への支障を回避するための方策として、オープン時、それから土日、休祭日につきましては、交通整理員を置いて対応するということになっております。

それから、駐輪場の確保でございますが、これは届出台数35台となっております。この算出根拠でございますが、特別な事情、ホームセンターという特性で実績の台数を算出しております。実績の台数ということですが、同規模の店舗で新八街店というのがございまして、その実績から推計すると28台という計算になるということでございますが、もう1店舗、カインズホーム茂原店というのがございまして、これがピーク時に34台駐輪をするということで、最大の駐輪台数をとって、届出台数として35台を設定するということになっております。なお、指針の参考値で出すと255台となりますが、類似店舗の実績で算出されたものということで、充足していると認めております。

それから、荷さばき施設でございますが、235㎡ということでございます。これは、今、画面でお示ししておりますけれども、店舗の裏方に、荷さばき施設を設けるという計画でございます。これにつきましては、搬入車両の専用の出入口を設けます。同時にピーク時に搬出入する台数としては2台、荷さばき作業時間も30分で、搬出入計画をするということと併せて、利用計画は可能であろうとみています。

それから、経路の設定と周知でございますが、主要な交差点に看板を立てて誘導するというのと、来店のためのルートとして、チラシ等の配布、それから折り込みチラシで案内をするということでございます。

経路ですが、国道127号線に入って館山市内から来るもの、それから、上の方に行きまして富浦町がございまして、そちらの方から来るもの、これはいず

れにしても、127号線が主要な道路になっているということでございます。それから、右の方に三芳村というのがございますが、それが127号線を通ったり、それから市道1125号線を通して来店するという経路になります。

それから、歩行者の通行の利便性でございます。これは、市道1125号線というのがございますが、これをセットバックいたしまして新しく歩道を設けることにしております。店舗内への誘導の安全を確保するという、それから、駐車場内の要所において歩行者用通路を設けるということで、車両の通行するわきに歩道を設ける計画となっています。今、お見えになりますでしょうか。ゼブラマークがあるんですが、そこが歩行者の通路ということになります。

続いて廃棄物減量化、リサイクルについてですが、東金市に流通センターができておまして、ここが1つの拠点になりまして各店舗への配送を行うということで、このことによって商品の合積みを行って物流の簡素化に努めるということ。それから、搬入商品の段ボールを減量するために折りたたみコンテナを使うということで、段ボール等の減量化を図るということでございます。それから、リサイクル商品の多品目の販売を行ってリサイクル品の流通に努めるということでございます。

では、騒音をお願いします。

<事務局> それでは、騒音について説明させていただきます。具体的な数値の話に入る前に、周辺の立地状況について説明させていただきます。

(周辺図) 計画地の西側には国道127号バイパスがございまして、このバイパス沿いには商業施設がたくさん立地してございます。計画地の北側でございまして、こういったところにつきましては、既存宅地が密集しているところでございます。しかしながら、東側と南側でございまして、この地図でわかりますように田でございまして、特に保全対象となるようなものはございません。そのような関係で、北側の住居側に集中して予測地点が設けられております。先ほど、この通り沿いは商業系が多いと申し上げましたが、ここだけ別でございまして、先ほどのロックタウン野田と同じように、ここも既存宅地が1軒だけ、こういった形で計画地に食い込んでございます。西側が住宅でございまして、東側は作業所という形になっております。計画用地でございまして、都市計画法の用途地域指定がないところでございます。騒音予測上は住居の用に供する地域ということで、都計法上は何もないんですが、住居がございまして、住居系並みの基準値を満たすように事前指導して、それをクリアできるような設計になっております。

続きまして、周辺の状況でございます。まず、店舗南側に予測地点Ⅲというのがございます。このⅢというあたりから計画地側を見たのが写真1でございます。

養生幕で囲まれていて、赤い線で書いた奥側が今回の計画地でございます。写真中央にクレーンが立っておりますが、クレーンが立っているあたりがちょうど荷さばき施設になる部分でございます。

続きまして、こちらの127号バイパスを挟みまして、ちょうど既存宅地と出口ー4というのを、127号バイパスを挟んだ反対側から見たのが次の写真でございます。ちょっと見にくいんですが、左側部分が127号バイパスで、左側に見えますのが中央分離帯でございます。中央部に看板が見えておりますけど、養生幕と赤線で引いた部分の右側が計画地でございます。先ほど申し上げました、1軒だけある家というのはこの中央左側部分でございます。

次が店舗計画地の北側ということで、既存宅地が多いという部分を北側から見たものでございます。

(写真03) こちらは北側を見た部分でございます。ここに養生幕がございまして、この赤で囲った部分の向側が今回の計画地でございます。

続きまして、先ほどは南側から見ていただいたんですけど、今度は北側から出入口ー1付近を見たものが次の写真でございます。

(写真04) 中央部に見えますのが127号館山バイパスで、中央右側左右に見えるのが中央分離帯。赤に線が引いてある上の部分が計画地でございます。写真中央左側部分の住宅が今まで何回も出てきております既存住宅でございます。

最後に、先ほど話が出ましたが、ここに館山マーケットプレイスという、食料品スーパーを核とするスーパーマーケットがございまして、そちらの手前部分から計画地を見たものが最後の写真でございます。

(写真05) ちょっと見にくいございますが、写真左側部分が館山マーケットプレイスという食料品スーパーへの出入口、中央の住宅部分が先ほどから何回も出てきております既存宅地、線を赤く引いている部分が今回の計画地という状況でございます。

(設備計画図) それでは、お手元の資料の方に移らせていただきます。今回の計画でございますが、ホームセンターということで、カインズホームは、最近ではベイシアという食料品スーパーを併設するケースが多いんですが、先に館山マーケットプレイスという食料品スーパーが近隣にできておりますので、今回のカインズホームは純然たるホームセンターだけで、食料品スーパー等はございません。そのような関係で、施設につきましても冷凍機がございませんで、パラペットの上側にできる部分はすべて空調関係だけでございます。

それと、カインズホームの特徴ですが、自家用発電機を設置するというのが最近のこの会社の流れでございます。店舗西側部分、資材館の2階に常用の発電機が設置されまして、騒音対策として、この発電機を囲むように、厚さ10

cm、高さ約4mのALCの遮音壁が設置されるということになってございます。

こちらの店舗でございますが、営業時間が8時から夜9時まで、荷さばきの廃棄物回収も昼のみという営業形態でございます。6ページからの予測結果でございますが、住宅系のところも含めて、こういったところでたくさん予測してございますが、すべて基準値以下と。夜間における騒音ごとの発生する騒音レベルも、これは7ページでございますが、キュービクルという受電設備だけが動くということで、基準値適ですべて基準値を下回っているということでございます。

山下委員に説明したところ、特に問題なかろうというお話でございました。

以上でございます。

<事務局> 8ページ目でございます。廃棄物の保管施設容量ということで、指針の計算値では24.527m³でございますが、この店舗につきましては38m³を確保するということでございます。

それから、街並みづくりについてでございますが、特に緑化計画でございます。ここの地域は都市計画法の適用で3%以上確保するということでございますが、敷地面積に対して6.7%の緑地を図るということになっております。

続いて10ページ目でございますが、館山市からの意見がございました。

まず最初に、出入口の、これはサインとありますけど、看板でございますが、実際に試験走行して設置場所を十分検討することということでございますが、これについては、実際に走行してみても来客者が見やすいような形で設置するということでございます。

それから、出口ー4でございますが、これは左折アウトの国道に面したところでございます。それから、今、差し示しているところでございますが、出入口ー1、2について、路面表示——止マレという表示ですが、これを検討されたいということでございます。これにつきましては、止マレの表示をするということでございます。

それから、3点目、エクステリアプラザ前に接して計画されている駐車マスについて、車両並びに歩行者が通行できるように、車両・歩行者通路に変更して、売り場と車両通路を区分し、縁石等を設置されたいということでございますが、これにつきましては、歩行者の通路をエクステリアプラザ内に設置をするということで、車両の通行につきましては、車両の駐車台数が限度いっぱいということで、これをつぶすことはできないということございました。これについては計画どおりにするということでございますが、来客数の少ない平日等につきましては、ポストコーンを置いて車両通行を確保する計画を立てているということございました。

それから、歩行者の通路に接する駐車マスについて車止めを設置されたいということでございまして、これは車止めの設置を計画するというところでございます。

それから、区域内横断歩道、歩行者用通路の設置に当たって歩行者の動線と安全に配慮した配置とすることということでございます。これは先ほども申し上げましたけど、歩行者の動線と安全について配慮するというので、一応計画を立てますけれども、運用後についても検証しますということでございます。

出入口ー1の路面表示については、停止線を区域内内側に表示することということで、少し出ているということなので、それを敷地内の方に表示し直すということでございます。

以下、7番目、8番目でございますが、ここに記載してあるとおり、安全対策、それから街並みの景観についても考慮していきますということでございます。

11ページの総合判断ですが、駐車需要、それから駐輪場の需要につきまして、充足していると認められます。それから、荷さばき施設、騒音、廃棄物、街並みづくりにつきまして、適切な配慮、あるいは必要な対応がとられていると認められます。それから、館山市の意見につきましても適切な対応がされていると認められまして、住民等の意見がなかったということを総合的に判断いたしまして、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。

これにつきまして、赤羽先生からのご意見でございますが、特にございませんということでございました。よろしく願いいたします。

<伊藤会長> この案件も特に専門家の方からはご意見もなかったように思いますが、交通の方は案外、そう混まないところですね。

<榛澤委員> あるところはあるんですけど。0.77ですか。下の方なんですけど、大丈夫だと思います。

<伊藤会長> あの交差点が気になったんですが。写真の海側のところの点ですか。今、榛澤委員の方から出されましたその交差点はどこですか。

<事務局> (OHP)上の方から、交差点073の飽和度が0.554、交差点074が0.596、それから075が0.685、館山市内に一番近いところですけど、080交差点というのがありまして、これが計画では0.772という数字になります。

<伊藤会長> 新設される店舗はどこでしたっけ。

<事務局> 店舗はここでございます。

<伊藤会長> 交差点の飽和度はどうもそんなに高くないようです。もしご質問、ご意見ありましたら、出していただきますように。よろしいでしょうか。

特段のご意見もないということで、審議会は、この案件も県の意見（案）として出されました「意見なし」で結構だということでした。承知したいと思います。ありがとうございました。

きょうはこれが最後になりますが、審議案件3つ目で（仮称）茂原ファッションモールという案件でございます。

それでは、お願いいたします。

③審議案件3「（仮称）茂原ファッションモール」について

<事務局説明>

（OHP）

店舗の名称、（仮称）茂原ファッションモールでございます。所在地は茂原市となります。設置者、小売業者は株式会社しまむらでございます。業種的には総合衣料品ということになります。敷地の中にバースデーとアベイルという2店舗が併設されるというものでございます。幼児用品と申しますか、赤ちゃん用のもの、それから一般の若者向けの衣料品で構成されているということでございます。周辺の環境ですが、この地域につきましては土地区画整理事業を行いまして、その敷地内に店舗を建設するというものです。店舗に接する道路でございますが、これは上の方の国道409号のバイパスになるということで建設されているものですが、現在、用地買収が完全に終わっていないと思われ、全線が開通するには至っておりませんが、一部計画地前の開通で店舗がオープンになるということでございます。

新設日が平成17年7月3日、店舗面積は1,999㎡。開店時刻、閉店時刻は午前10時から午後9時までとなっております。それから、荷さばきの時間帯ですが、午前10時から翌午前10時までということで、24時間を設定しております。

それから、市町村・住民等の意見ですが、茂原市からの意見がございました。住民等の意見はございませんでした。

2ページ目でございます。配置、運営方法に関する事項として、まず、駐車場の収容台数でございますけど、指針の計算値では83台ということでございますが、届出台数は137台となっております。それから、出入口は3か所ございます。バイパス沿いに2か所、それから、バイパスから路地に入ると申しますか、道幅からみて生活道路になると思われませんが、そこに1か所設けられるということでございます。バイパスに沿った出入口につきましては、出口専用、それから入り口専用ということで、それぞれ1か所ずつ設けると。それから、市道に面したところについては、これは出入口ということですが、主として近隣住民の方のための出入口と位置づけられております。交通への支障を回避するための方策につきましては、繁忙時や混雑が予想される場合、交通誘導するために出入口付近に警備員を配置するとしております。それから、先ほどの市

道の方の出入口でございますが、これは生活道路の方に極力入らないようにということで、右折をすることの禁止看板を立てるということになっております。

それから、駐輪場の確保として、指針による参考値が53台に対して届出台数が59台ということでございますので、充足していると判断しています。

それから、荷さばき施設でございますが、先ほど2店舗が入るということで、それぞれ76㎡、58㎡、合計134㎡という荷さばき施設を設けるということでございます。この荷さばきに関するのですが、搬入車両として1日1回、それぞれ1台ずつ来るということで、荷さばき処理時間も15分となっております。

それから、経路でございますけど、経路を案内するためにチラシ、新聞折り込みを利用するということでございます。今現在設定されているルートは、409号のバイパスに沿った店舗ということで、これが入る唯一のルートになるということでございまして、縦の国道が128号線になっております。それから、国道409号に分かれるわけなんですけど、道路としては、縦方向の道路ですが、これが店舗に入るまでは片側2車線となっております。茂原市街から来るルート、それから大網方面から来るルート、左の方は長南町というところでございますが、そちらの方から来るルートを設定しております。いずれも国道を通るということと、それから、下の方は大多喜方面から来るルートの設定をしております。

歩行者の通行の利便性ということですが、特に店舗前面に夜間照明灯を6基設置しまして安全を確保する、あるいは利便性を確保するとしております。

それから、廃棄物減量化、リサイクルについての配慮ということで、この店舗は毎回同じような内容が記載されていまして、納品後の不要なハンガーについては、店舗で希望するお客に配布するというので、リサイクルをしていくということでございます。

騒音についてお願いします。

<事務局> それでは、まず、周辺の状況から説明させていただきます。ちょっと見にくうございますが、こちらは区画整理事業をやっているということで、届出当時、このファッションモールの周辺に余り宅地がなかったんですが、最近現場を確認したところ、計画地の後ろ側とか、横側とか、いろんな新しい建設が始まっておりまして、この周辺は宅地が大分建つようでございます。

(写真01) まず最初でございますが、ファッションモールの前面道路の北側から計画地を見たものでございます。ちょっとコントラストが悪くて見にくうございますが、この赤い線で囲っている部分が計画地でございます。先ほど申し上げましたように、店舗の後ろ側に、これは今新しく造っている戸建て住

宅でございます。また、荷さばき施設が店舗の西側あたりにできるわけですが、その近くにこういった共同住宅の建設が現在行われているといった状態でございます。

(写真02) 次でございます。主要な進入路でございます茂原バイパス128号と八千代通りの交差点を南側から見たものでございます。ちょうど中央部分が同交差点でございます、特徴的なのは、交差点の左側道路をご覧ください。ここにガードレールが設置してございまして、左折できないようになっております。これは、ここを今通り抜けできないということで、ここで止まっておりますが、ここを曲がった所に計画店舗があります。店舗の供用開始時点では、ここが通行可能になるという話を聞いてございます。

今見ていただいたのがここで、ガードレールで止まっているということで、今度、この主要前面道路の反対側から茂原バイパスの交差点を見たものが次の写真でございます。

(写真03) 先ほど見ていただいた、左側にありましたガードレールが写真中央に見える交差点でございます。現在、写真右側緑色の養生幕で囲まれている部分が茂原ファッションモールでございます、ここに見えるのは現地建設事務所でございます、宅地ではございません。しかしながら、前面もそうですけど、周辺には宅地化が進んでいるといった状況でございます。

(写真04) 最後でございますが、茂原ファッションモールの反対側、裏側を南側から見たものでございます。こちらでわかりますように、この養生幕で囲われている部分の奥側が計画地点でございます。届出当初はこういった家が建っていませんでしたが、最近はこういったところに戸建て住宅なり、先ほどのこちらのあたりには共同住宅ができていう状況でございます。

(騒音予測地点図) それでは、予測の方に戻らせていただきます。今回、荷さばき可能時間帯を24時間化するというので、夜間いつでも荷さばきができるという計画になっております。そうしますと、先ほど見ていただいた戸建て住宅が店舗南側で、予測地点Cの近くでございます。さらに、東側には、赤で書いてありますけど、共同住宅がつけられている部分がこの部分でございます、B地点の近くということで、届出当時はこういった建物がありませんでしたが、現在は大分住宅建設が進んでいるということです。夜間の荷さばきということで、東側・西側2か所に荷さばき施設がございまして、夜間1台ずつ、こう入ってきて、ここで向きを変えて、バックブザーでピッピッピッとやって戻ってくっつけて、ここでガチャガチャと荷さばきをやると。こちらでも同じことをやるということをやりますと。空調施設等については、いつもと同じように店舗の屋上に設置しまして、昼間しか稼働しないということで、こういった施設に関しての基準値はすべて適となります。しかしながら、資料6ページ

をご覧いただきたいんですが、夜間に荷さばきを行うために、荷さばき作業に係る車両走行音、それと荷さばき車両のアイドリング、さらには後進ブザー、荷さばき作業音等が予測地点すべてで超過するという事で届出がなされております。

このようなことから、すべての予測地点で基準を超過しておりまして、必要な対策が講じられているとは判断できません。そのようなことで、荷さばき作業に関する騒音が基準値を超過しており、対策を講じる必要があると判断してございます。

これにつきましては、山下委員も特に申すことはないというお言葉でございました。

以上でございます。

<事務局> 7ページでございます。廃棄物の保管についてでございますが、廃棄物につきましては、2か所、それぞれの店舗に設置するという事になっております。指針の計算値では17.39㎡ということですが、これにつきましては、両方合わせてですが、71㎡を確保するという事でございます。

それから、街並みづくりで、敷地内の緑化計画でございますが、ここにつきましては土地区画整理事業の中に設置されるということで、地域全体で緑地を確保しているということで、店舗自体としての緑化計画はないということでございます。

続いて茂原市の意見でございますが、初めに、廃棄物の排出を抑制して減量化を図る、それから、有効利用可能な資源のリサイクル促進に積極的に取り組むことということでございますが、対策として、廃棄物の減量化、リサイクルに努めますという回答でございました。それから、駐車場内において、来店者に対して表示板による不必要なアイドリング、クラクション、ドアの開閉音の低減等の呼びかけを行うなど適切な措置を講ずること。それから、営業時間外に外部からの侵入者が騒音を発生することを防止するために、深夜、早朝は駐車場を閉鎖するなど十分な管理を行うこと。また、店舗の設置後において、騒音対策等、対応の規模に不足があった場合は誠実に実効ある措置を実施することということでございますが、これに対して、来店者向けにアイドリングストップの看板を設けます。それから、閉店後につきましては出入口にチェーンをかけて中に侵入しないようにするという回答でございました。

9ページ目でございます。総合判断ですが、駐車場、それから駐輪場につきましては充足していると認められます。荷さばき施設についても必要な施設が確保されていると認められます。騒音の発生に係る事項につきましては、先ほどの説明もありましたけれども、夜間に発生する騒音ごとの予測評価において、荷さばき作業に係る騒音が基準値を超過して、必要な対策が講じられてい

るとは認められない。廃棄物については保管容量を確保していると認められます。茂原市の意見についても、必要な対応がされていると認められます。住民等の意見はなかったということで、この店舗の立地に関して、県の意見を事業者へ通知することが必要と判断しておりまして、県の意見でございますが、「夜間に発生する騒音ごとの予測評価において、荷さばき作業に係る騒音が基準値を超過しているため、基準値を遵守するよう対策を講じること」、このような意見を付していきたいと考えております。

赤羽委員の方からの意見でございますが、駐車容量は小規模で、かつバイパスの拡幅区間に経路を設定しているため問題はないと思いますということで、意見は特にございませんということでございました。

以上でございます。よろしくお願いいたします。

<伊藤会長> 皆様、いかがでしょうか。ご質問ございましたら。注文を出すのは当然で、夜間発生する騒音、これをどうするかということですね。どういう対策をとるか考えてほしいと、こういうのが県の意見でございます。何かございますでしょうか。

<古宮委員> この店舗は、ほかのところでもそうですが、閉店時刻が9時なのにもかかわらず24時間荷さばきをするという特殊な届出をしていますよね。

<伊藤会長> これは事務局の方はどういうふうにとめておられますか。

<事務局> 営業時間と荷さばきの作業時間というのはまた別なものでございまして、荷さばきにつきましては、埼玉県の桶川というところに配送センターがございまして、そこを起点にしまむらの店舗を回っていくことになりまして、それによりまして、遠隔地については遅くなると。交通事故、あるいは渋滞があって時間が延びるとということで、24時間をあえて設定しているということでございます。

<伊藤会長> 何だか、どうしてもその時間にやらなきゃいけないとはちょっと考えられないですけどね、普通はね。

<事務局> 前にも審議いただいたんですけど、辰巳台のしまむらも午前12時から午前1時ぐらいにかけて配送が行われるということで、あのときも後進ブザーが基準値を超えてしまうということでございました。あのときは一方向で車両を運転するといえますか、運行するということで、後進ブザー等をならさないということと、実際に付近住民から意見を聞いたわけなんですけど、そのときには迷惑になる印象を受けないということで、勧告しなかったということでした。そういうことで処理しております。

<古宮委員> ただ、届出の姿勢として、本当に24時間必要なのかどうかということで、要するに、これ通ってしまえば自由に何時でもいいんだという発想があるようにも推測できなくもなくて、ちょっと問題かなという気がします。

<事務局> 24時間を設定する必要があるかどうかということになりますと、会社の方針だと言われるとそれまでなのですが、現実的に、どう改善してくれるのかということになるわけです。搬入車両につきましては10時までにするとか、先ほど申しあげました後進ブザーをならさないような荷さばきをしていくとか、そういう改善をしていくというふうにも今回も予想しているわけなんです。

<伊藤会長> 物流の作業ルートとか時間というのはしまむら本社の仕事で、根本的に24時間の荷さばき体制を維持するとか、それを変えない限りは、各店舗レベルでは何とも仕方がないという状況ですね。だから、そういう体制を見直せと言えば本社に言わせなきゃいけないし、各店舗レベルで注文をつける場合、私どもは、仕方がないけど、夜間に行くということを是認した上でどういう対策をとるのかと。後進ブザーをならさないとか、一方向へ運転するとか、あるいは遮音壁を講じるとか、こういうことぐらいしか言えないわけですよ。根本的な配送計画自体の見直しというのは、本当は本社に要求したいわけです。

<古宮委員> 県の意見としてはこういうことでよろしいと思うんですが、当然、県との間のやりとりの中で、審議会の中では24時間が本当に必要かどうかという疑問が出たということ伝えていただきたいと思います。

<伊藤会長> 事務局の方から、審議会では、今、古宮委員の出されましたことを伝えると同時に、これが本当に必要なかどうか、本社に対して、むしろ県として回答をもらいたいぐらいです。そこら辺まで踏み込んでお願いしてもいいような気はします。今のこの審議会のレベルでは、県の意見（案）がぎりぎりできるところだと、こう考える以外ないです。ということで、ほかにございますか。

<榛澤委員> 1つだけお聞きしたいんですけど、防災対策への協力なんですけど、「特になし」となっているんです。例えばロックタウン野田七光台の場合ですと「野田市から要請があれば検討する」となっていますし、カインズホームの場合ですと「防災協定なし」とあるんですが、これは、もし市の方で何かあった場合に協力するということは確認しなくてもいいんですか。最近、防災問題はいろいろ問題になっていますから、協力の体制だけはしておいていただいた方がいいんじゃないかなと思うんです。

<事務局> 届出書の中では「特になし」と書かれていますが、職員の方で計画に対するヒアリング等を行ったときには、市の要請があれば検討するという、言葉ですが、申しているということでございます。

<伊藤会長> よろしゅうございますでしょうか。

<榛澤委員> はい。

<伊藤会長> それでは、特段、県の意見（案）についての異議はないと考えまして、本審議会の意見としては、県の意見（案）としての「夜間に発生する騒音ごと

の予測評価において、荷さばき作業に係る騒音が基準値を超過しているため、基準値を遵守するよう対策を講じること」、こういう意見を付すことに決めたいと思います。ありがとうございました。

以上で審議案件は3つ終了いたしまして、1つが県の意見をつけております。3つとも、県の意見（案）を審議会としては了承いたしました。

その後、議題(2)で変更の届出に対する県意見の報告で、いつものような報告案件ですね。きょうは3つらしいですが、では、ごく簡単に結構ですからお願いします。

○ 議題（3）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。

<事務局説明> 報告案件は、開店・閉店時刻の変更、それから閉店時刻の変更、開店・閉店時刻の変更と、いずれも3店舗が時間の変更として届けが出されました。

それから、3番目のイズミヤ八千代店につきましては、駐車場収容台数の増ということで届けが出ているわけなんですけど、これにつきまして、704台から718台ということで、単なる増加につきましては変更届の必要はないんですが、隔離された部分で新しく別個に駐車場をふやすということなので、これについては位置の変更の絡みの中で届出が必要ということになりまして、14台ですが、変更届が出てきたものです。

それから、しづマインにつきましては、市町村からの意見ということで、2ページ目にございますが、交通整理員を配置するとか、廃棄物の減量化、リサイクルについて引き続きご協力を願います、この2点が意見としてありまして、それに対して、交通整理員を置きます、歩行者の安全を確保します、それから、リサイクル製品につきまして分別回収を図って抑制に努めるという内容のもので、適正と認めたものでございます。

以上でございます。

<伊藤会長> もしご質問がありましたら、後で事務局の方へ問い合わせさせていただきたいと思います。

報告案件について、もしご質問がなければ、審議会としてはこれで閉会になります。

傍聴者の方はこれでご退席いただいて、あと委員の方に事務連絡がございますので、ほんの少々お待ちいただきます。

(傍聴者退室)

<事務局> これをもちまして、第40回千葉県大規模小売店舗立地審議会を終了させていただきます。

○議題（3）その他

次回開催の日程確認（第41回千葉県大規模小売店舗立地審議会 5月24日（火）午後2時から）を行った。

6 閉 会：午後3時30分

以上