

第48回千葉県大規模小売店舗立地審議会議事録

1 日 時：平成18年2月23日（木） 午後2時から午後4時まで

2 場 所：プラザ菜の花 3階 なのはなI・II

3 出席者：千葉県大規模小売店舗立地審議会委員（7名）

伊藤（公）委員、古宮委員、崎田委員、轟木委員、
中村委員、長谷川委員、榛澤委員

事務局

商工労働部 鏑木次長

経営支援課 阿部室長、貫井主幹、田中副主幹、
高城副主幹、吉井主査、佐藤副主査

4 開 会：

① 審議案件概略説明

<事務局> 本日は、第48回審議会の開催をお願いいたしました。委員の先生方にはお忙しい中、御出席いただき、厚く御礼を申し上げます。

さて、本日お願いいたします審議案件でございますが、既存店ですけれども、大規模な変更の届出がございまして、この審議案件ということで、スポーツデポ・ゴルフ5千葉ニュータウン店、カワチ薬品牧の原店、サンキ千葉ニュータウン店の案件が1つございます。そのほかに新設の届出に係る審議案件といたしまして、（仮称）ファッションセンターしまむら鎌ヶ谷店ほか5件で、合計で7件ということで、ちょっと数が多いですが、よろしくお願ひしたいと思ひます。このほか、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、報告案件とさせていただいたものが新浦安駅ビルほか5件でございます。

以上、よろしく御審議くださるようお願いいたします。

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 議長を選出（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

⑥ 議事録署名人選出（議長が長谷川委員と中村委員の2名を指名した。）

5 議 事：

○ 議題(1) 変更及び新設の届出に対する県意見に係る審議は、次のとおりであった。

① 審議案件1「スポーツデポ・ゴルフ5千葉ニュータウン店、カワチ薬品牧の原店、サンキ千葉ニュータウン店」について

<伊藤会長> 早速、第1の案件から入ってまいりたいと思いますが、最初はスポーツデポ・ゴルフ5千葉ニュータウン店、カワチ薬品牧の原店、サンキ千葉ニュータウン店の案件でございます。お願いいたします。

<事務局説明> (OHP:建物位置図) それでは、説明させていただきます。審議案件1、店舗名、スポーツデポ・ゴルフ5千葉ニュータウン店、カワチ薬品牧の原店、サンキ千葉ニュータウン店という名称でございます。これにつきましては、先ほども説明しましたように、大規模な増床ということで、この審議会にかけているものでございます。

資料の中段、5の現況、※印のところをごらんいただきたいと思います。この店舗は、平成16年4月にカワチ薬品牧の原店ほかの1店舗が同じ敷地内にオープンをし、その後、7月にスポーツデポ・ゴルフ5千葉ニュータウン店が開店していて、隣り合わせになっていることから、これを一体的にするという届出になっておりまして、スポーツデポ・ゴルフ5千葉ニュータウン店の変更として届出がなされております。

変更日は18年3月5日となっております。店舗面積ですが、スポーツデポ・ゴルフ5千葉ニュータウン店につきましては、5,802㎡ですが、これが、3つの店舗を合わせた面積となり、1万1,721㎡の増床となるということでございます。

周辺の環境は前にごらんいただいたところですが、国道464号と北総鉄道

に接しているところがございます。

(OHP:建物配置図) 2ページ目以降です。変更する事項をここに記載しておりますが、先ほどの店舗面積は1万1,721㎡となるということと、そのほか、駐輪場、荷さばき、廃棄物等、ここに記載してある内容3店舗の合計ということで、新たな変更はございません。

それから、市町村・住民等の意見は印西市の意見がございました。

3ページでございますが、駐車場の収容台数は、届出台数が719台、指針の計算でいきますと926台で、少ない届出駐車台数ということになりますが、これについては、計算式の中に平均駐車時間係数というのがございますが、計算では、この3店舗が一緒になることによってこの数値が大きくなることで926台という計算になります。しかしながら、実測の結果ということで、17年の5月1日ですけれども、駐車場利用状況調査を行って、ピーク時間に来客する台数が487台ということ結果が出て、これに先ほどの平均駐車時間係数を掛けることで718台になるということがございます。この届出台数719台につきましてもは充足していると判断しております。そのほかの事項につきまして、駐輪場も充足していると認められます。

荷さばき施設も、今までどおりの面積の合計ということ。それから、経路につきましても、同じ場所ですので、大きな変化はないということで、特に交通整理員を置いたりして安全を確保するというので、これは前からのとおりでございます。

それから、5ページの廃棄物の減量化、リサイクルについても特段の変更はございません。騒音について説明します。

<事務局説明> (OHP:騒音予測地点図) 騒音について御説明いたします。既に届出のあった店舗ですが、サンキとカワチの方の駐車場が夜間に及ぶ変更になること、駐車場の中の車の流れが変わるということで再度予測計算をしています。店舗の南側に住宅が建っていますけれども、騒音の予測結果については、お手元の資料の7ページにまとめたように、総合的な予測評価ではすべて指針を満足しています。夜間の騒音ごとの予測では敷地境界で基準を超過するものの、保全対象側では基準を満足しており、環境に与える影響は軽微であるものと思われれます。以上です。

<事務局説明> 続いて8ページですけれども、廃棄物についても先ほどの説明と同じで、合体した面積ということになります。

それから、街並みづくりの中で、緑化も市の要綱で5%以上ということになっていまして、5.5%を確保することで適切な配慮がされていると考えております。

それから、印西市の意見ですが、ここに記載してあります路面標示の変更等をお願いしたいということで、一体的になることでこの標示を明確にするということで、設置者側の方も変更するとしております。

あとは、ここに記載したとおりでございます。

総合判断でございますが、配慮事項として、ここに記載してある事項につきまして、適切、あるいは必要な配慮がされているということで、指針に照らして適切に配慮されていると考えまして、県の意見は「なし」と考えております。よろしくお願ひいたします。

<伊藤会長> ありがとうございます。倍ぐらいにするという変更の案件ですが、交通問題とか騒音問題は余り大きな問題はなさそうでございますね。今の説明と資料をちょっとごらんいただいて、御質問ございましたら、どうか遠慮なく出してください。いかがでしょうか。もしコメント、御意見ないようでしたら、県の意見（案）でよろしゅうございますか。それでは、最初の案件、スポーツデポ・ゴルフ5千葉ニュータウン店、カワチ薬品牧の原店、サンキ千葉ニュータウン店の増床に係る案件は県の案どおり、「意見なし」ということで承知したいと思います。

② 審議案件2 「(仮称) ファッションセンターしまむら鎌ヶ谷店」について

<伊藤会長> それでは、2つ目に参りましょう。審議案件の2はファッションセンターしまむら鎌ヶ谷店で、これは新設でございます。お願ひいたします。

<事務局> (OHP:周辺見取り図) 審議案件2、(仮称) ファッションセンターしまむら鎌ヶ谷店でございます。建物設置者は徳田さんという方ですが、小売店舗の業者名は株式会社しまむらでございます。業種は総合衣料品の販売です。

新設日は18年3月20日、開店時刻、閉店時刻は午前10時から午後8時まで、それから荷さばき可能時間帯は午前10時から翌午前10時となっております。

(OHP:写真01) 周辺的环境でございますが、計画地は県道の市川印西線に接して設置されるということでございます。周辺状況ですけれども、畑と住宅になっております。それから、新京成の鎌ヶ谷大仏駅というのがあります、ここからは1kmという距離にあります。

市町村・住民等の意見ですが、鎌ヶ谷市からの意見がありました。

(OHP:配置図) 続いて2ページですが、駐車収容台数は充足しております。出入口は、県道に沿ったところに出入口が2カ所設けられますけれども、混雑が予想される場合には交通整理員を配置するとしております。

駐輪場の台数についても、指針参考値を満足しているということでございます。

荷さばき施設につきましても、78㎡で、ピーク時間に1台ということで、必要な施設が確保されていると認められます。

案内経路につきましては、折り込みチラシで店舗の所在地、位置図を掲載するというようにしております。

そのほか、廃棄物につきましても、記載とおりの減量化、リサイクル化を行っていくということになっております。

騒音の方、お願いします。

<事務局説明> (OHP:騒音予測地点図) この店舗は、夜間にかかる営業はありませんが、夜間に荷さばきを行います。資料は5ページからまとめております。総合的な予測評価では昼夜とも指針値を満足しており、夜間の騒音ごとの予測では敷地境界で超過してはいますが、保全側では基準値を満足しており、生活環境に与える影響は軽微であるものと認められます。

なお、前回の審議会で山下委員から、荷さばき車両走行音の実測を使っている測り方について大丈夫かという御指摘がありましたが、確かに正確さには欠ける方法なのですが、千葉県では、保全対象側で適合状況を見るには差し支えないという判断をして使用を認めてきた経緯があります。今回の鎌ヶ谷店につきましては、この道路が夜間でも道路交通騒音が71dBと高い地域でもあり、この店舗が環境に与える影響は軽微であると考えています。今後、

山下委員の御意見や、しまむらが行うことになっている騒音の実測、騒音の調査結果などを踏まえまして、設置者の方に見直しを指導してまいりたいと思っております。山下委員には、そのように御説明いたしまして、御了解をいただいております。以上です。

<事務局説明> (OHP:配置図) 6ページの廃棄物の保管容量でございます。容量は35m³で、指針値を満足しているということになります。

街並みづくりでは、鎌ヶ谷市の条例に基づいて20%を確保するというところでございますが、ここでは15.3%となっております。若干足りないということでございますけれども、後で意見の中に出てきますが、鎌ヶ谷市との協議の中で、この数字でよろしいということになっております。

7ページの鎌ヶ谷市の意見ですが、廃棄物の減量化、それから適正処理に関する条例に基づいて計画書を提出してくださいということですが、これについては適正に処理するというので、以下、災害時の関係、それから公害防止に関する事項等、これらにつきましても、それぞれ対応がなされていると認められます。

8ページの総合判断ですが、記載のとおり環境に配慮する事項ということで、騒音等も含めまして検討を加えた結果、必要、あるいは適切な対応がなされていると認められます。それから、鎌ヶ谷市の意見につきましても、必要な対応がなされていると認められます。住民の意見がなかったことを勘案しまして、この店舗の立地に関しまして、指針に照らして必要な配慮は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> 以上の説明につきまして、御質問、いかがでしょう。資料をごらんいただいて、何か御質問、御意見がありましたら、どうぞ出していただけますか。

<轟木委員> 緑化のところなんですけど、鎌ヶ谷市から意見が出ていまして、20%という数字は416m²ということですよ。それで話し合いが持たれて、結果的に318m²。最初に出した数字に戻っているわけなんですけど、県の意見として、最後の8ページの6番、「鎌ヶ谷市からの意見については、必要な対応がなされたものと認められる」というのはちょっと違って、鎌ヶ谷市と話し合い

が持たれて合意に至ったという書き方ならわかるんですけど、必要な対応がなされたとは思わないんですね。緑化が20%というふうに鎌ヶ谷市みどりの条例で決まっているものを、それに近づけたのであれば対応がなされたと判断できるけど、これは対応がなされたんじゃないかと、話し合いにより合意がされたという表現にならないのでしょうか。

<伊藤会長> これは条例は条例としてあるけれども、何か話があって、市は認めたんですか。

<事務局> そうです。

<轟木委員> 認めた数字が318㎡というのは条例に近づけたのではなくて、318㎡というところで、最初から店舗側が決めた数字だけで決めたんですよね。

<事務局> はい。

<轟木委員> ですから、必要な対応がなされたと認められるというのはどうなのでしょう。

<伊藤会長> 後の意見の(ア)、(イ)、(ウ)、(エ)までは対応が認められたということは言ってもいいと思うんですが、(オ)について、話し合いで、まあ、いいよというふうになっちゃった経緯がわかりませんがね。

<轟木委員> それであれば、鎌ヶ谷市の要請に対し、必要な対応がなされたのではなくて、話し合いにより合意したということではないのでしょうか。違いますでしょうか。

<事務局> 確かに鎌ヶ谷市と協議して20%以上の確保をしてくださいということでございますけれども、その中で20%とるのが非常に困難ということで15%になったといういきさつなんです。ですので、それが必要な配慮と表現できるかどうかということですよ。

<轟木委員> 鎌ヶ谷市が必要な配慮をされたんですか。じゃないですよ。

<事務局> 違います。鎌ヶ谷市の方が要望したものです。

<轟木委員> 妥協したんですよね。

<事務局> これでもよろしいでしょうということの結論を出したということです。

<轟木委員> でも、それは話し合いによって結論を出したわけですから、そのように書くべきではないのでしょうか。鎌ヶ谷市の20%に応じたのであれば、しまむらは必要な対応がなされたという判断があっただろうかと思うんです。ど

ちらの視点に立っているのかということになりますと……。市からの意見をどのくらい受け入れるかという問題もありますけれども。

<伊藤会長> この件につきまして、ほかの委員の方、御意見を。言葉の問題もあると思うんですけれども。

<事務局> 鎌ヶ谷市の条例の中では、敷地面積から建物を引きまして2割という規定がございますけれども、特別な事情がある場合には必ずしも2割以内でなくてもいいという条例になっております。

<轟木委員> 話し合いがされたわけですね。

<事務局> はい。

<轟木委員> ですから、これはその話し合いによって合意したという表現をしなきゃいけないのではないのでしょうかと私は質問しているんです。

<事務局> 表現として「一定の」とか、そういう表現だったらどうかということですよ。

<轟木委員> ちょっとよくわからない。

<事務局> 結果的には満足してないということですよ。20%を確保しなさいということですが、条例で特別な事情というのがあります。

<轟木委員> 満足しなくても、318㎡ということでは話し合いに決着はついたんですよ。

<事務局> そうです。

<事務局> この問題なんですけれども、今、担当の方からお話がありましたように、鎌ヶ谷市さんの方とは、特別な事情がある場合は20%以上ということを満たさなくてもいいと。事実関係は、本件については特別の事情があるので、318㎡でよろしいということでは話がついているということですね。

あともう1点、委員の御質問は、そういう状況はわかると。それがわかった上で表現についてのお尋ねということですね。こちら事務局の方の整理としましては、市町村からいろんな意見が出されました場合、設置者側が対応案を示しまして、市町村の方でそれで了解しましたという形になりましたら、それについて対応がなされているという理解で整理させていただいているわけです。ですから、個々の話し合いの云々ということではなくて、いろいろ意見が出されておりますけれども、最終的にその意見について合意に達

して、今回で言えば、本来であれば、そのまま原則的に適用すれば20%以上ということで416㎡以上なんですけれども、本件については条例の中にあります特別の事情があるという形で、318㎡ということで鎌ヶ谷市さんの方の了解が得られたと。したがって、意見に対する対応としては対応が図られていると、このような理解しております。

<榛澤委員> 轟木委員のおっしゃるのはよくわかるんですが、これは(ア)から(エ)の方はいいですね。要するに鎌ヶ谷市の意見というのは(ア)から(オ)まであるんです。今、轟木委員は(オ)だけについておっしゃっているわけですね。(ア)から(エ)についてはもう対応がなされているわけですね。(オ)の方も、そういう見方をすると、多分、轟木委員がおっしゃるのは、一応対応がなされているわけですから、「必要な」ととればいいんじゃないかと。どうでしょうか。

<轟木委員> しまむらの方が対応なさっていたら……。

<榛澤委員> 要するに「鎌ヶ谷市からの意見については、対応がなされているものと認められる」と。「必要な」ととればどうですか。

<轟木委員> これはしまむらの方が対応したのでなくて、鎌ヶ谷市が対応したんじゃないんですか。

<榛澤委員> 私が言いたかったのは、全体としてということがまず1つあるんじゃないかなと。

<轟木委員> 全体として対応したと。

<榛澤委員> ええ。全体としては対応しているんじゃないですかということですね。例えば(ア)についても「適正に処理してください」といったら、「致します」。(イ)についても「協力します」となっていますしね。(ウ)の方も「届出します」とおっしゃっていますし、(エ)の方も「協議をします」ということを言っていますから、一応は対応している。この(オ)だけについて、今、問題になっているわけですね。「必要な」と言うとちょっと問題があるんじゃないかと。例えば鎌ヶ谷市の方では、先ほど言った条例の中に特例がありますよと。特例は一応認めていただけるわけですのでね。ということで、「必要な」だけをとれば、「対応がなされていると認められる」で、轟木委員のおっしゃった、もう少し加味したところになるんじゃないかなと

私は思って、今、提案させていただきました。

<轟木委員> わかりました。

<伊藤会長> この問題で、古宮先生、何か。

<古宮委員> 結局、対応というのは何について対応したのかという中身の問題になると思うんですけども、ここで言っている対応というのは、要するに鎌ヶ谷市の方から出されている意見の内容について、鎌ヶ谷市と協議をし、そういう対応をしていると。協議を拒否しているわけではなくて、きちっと協議した上で合意がなされているという意味での対応と解釈すれば、そのとおりの文書で構わないと考えられます。

<轟木委員> 今の発言に納得しました。

<伊藤会長> 聞く耳持たんというわけじゃなくて、一応言ってきたことにはちゃんと対応はしてレスポンスしているわけですね。そういう中で市の方と協議をして、いわゆる話し合って、318㎡で勘弁してくれと言ったわけですよ。まあ、しょうがないだろうということで、いわゆる対応ということになります。認めてくれとお願いしたんだから、そういう意味で古宮先生が言う対応はしたと。拒否したとか、初めから話にも全然乗らなかったというわけではないという意味で、それは市の方も318㎡でいいだろうと言ったんですからね。ということで、対応していると見てよろしいんじゃないかと思います。もしほかに意見がなければ……。

<中村委員> 意見ではなくて、事務局の方に質問ですが、送っていただいた資料と、こちらの机上に準備していただいた資料と、検討状況と記入されていることが大分省かれているんですが、これはどの時点のものが一番最新情報になるんでしょうかということ。送っていただいた資料には、多分単純ミスだと思うんですが、検討状況で「野田市からの意見については」と書いてあって、どちらのものを見ればいいんでしょうか。いつも大体同じなんですけれども、今回、この案件については、検討状況のところは机上のものに関しては省かれていますので、お願いします。

<事務局> 本日の資料が最終版ということで御審議いただく資料になっております。資料をつくっている途中で事前にお送りしたわけなんですけど、その時点で記載誤りがありましたので、訂正させていただきました。

<伊藤会長> 野田市と書いてあったんですか。

<中村委員> 野田市です

<伊藤会長> それは打ち方のミスだね。単純ミスね。

<事務局> はい。

<中村委員> ということは、送っていただいたのが大体1週間、10日ぐらい前になります。その後、この審議会が始まる前の間にいろいろ訂正もあるわけですか。

<事務局> 今のお話なんですけれども、大変ごもっともなんですけど、資料の送付をできるだけ早くということで、こちらの目安としては約2週間から10日ぐらい前に送付させていただくと。そういうふうになりますと、案件によりましては、まだ設置者サイドと若干交渉しているようなものもございまして、資料をお送りさせていただくときに、その辺がありますので、これは変更する可能性がございましてというのを頭書きのところに記させております。ですから、望ましいのは、お送りした資料と本日使用するものが完全に一致すればいいんですけれども、場合によっては、その後の状況の変化、あるいは単純な事務的なミスによる訂正が加わる場合がありますということです。そうしますと、当初送っていただいたものと今回とでどこが違うのかということがありますので、こちらの方も、資料が変わりましたところについては、できるだけここが変わっておりますと説明させていただくようにいたします。よろしいでしょうか。

<伊藤会長> ここが最新の部分で、送付のときと違っているのは星印とかアンダーラインをしていただくとわかりやすいと。今、室長から、そういう御親切な提案がありましたので、お手数だと思いますけど、ちょっとやってみてください。それは非常に建設的な御意見で、ありがとうございました。

県の意見は「なし」ということでございます。あと、特段の御意見がなければ、ファッションセンターしまむら鎌ヶ谷店の県の「意見なし」という案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。

③ 審議案件3 「カインズホーム銚子店」について

<伊藤会長> それでは、3つ目に参りましょう。今度はカインズホーム銚子店の案件でございます。これは住宅・生活関連の専門店ですね。新設案件です。お願いいたします。

<事務局説明> (OHP:広域見取り図) 審議案件3、カインズホーム銚子店です。設置者、小売業者とも株式会社カインズでございます。都市計画区域といたしましては、都市計画区域内であります。無指定というところでは、都市計画区域内であります。無指定というところでは、都市計画区域内であります。

新設日は18年3月21日、店舗面積は7,760㎡、開店時刻、閉店時刻は午前8時から午後9時まで、荷さばき可能時間帯は午前7時から午後7時までとなっております。

(OHP:計画配置図) 周辺の環境でございますが、国道356号というのがあります。これは利根川沿いにある国道でございます。周辺の地域は墓地、それから国道を挟んで店舗、高齢者いこいセンターが立地しているというところがございます。

それから、市町村の意見ということで、銚子市からの意見がございました。

2ページでございます。駐車場の収容台数は充足しております。

それから、出入口につきましては5カ所で、交通混雑を回避するために交通整理員を配置することにしております。

駐輪場の確保ということで、届出台数は30台となっております。指針参考値の駐車台数は204台となっておりますけれども、ホームセンターという業種の特徴で、ここは既存店舗が3店舗ございまして、3店舗の資料を実績として用いまして、1台当たりの面積を計算しております。これによると22台ということになりまして、届出台数は30台ということで、既存店舗から出したデータというのは妥当性がある、合理性があるということで、届出台数30台は充足していると考えております。

荷さばき施設は、2カ所ございまして、合わせて158㎡となっております。ピーク時間帯には1台、同時作業可能台数は3台となっておりますので、荷さばき施設の運営計画から見て適切な配慮がされていると考えております。

3ページですが、経路につきましては、新聞の折り込み広告等を利用して

案内図を記載することになっております。そのほか、6カ所に看板を設置して来店客に周知することにしております。

ちょっと飛びますけれども、廃棄物の減量化、リサイクル化につきましては、ここに記載したとおりでございます。その中でもリサイクル商品の多目的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、リサイクル化、減量化を図っていくことになっております。騒音について説明します。

<事務局説明> (OHP:設備計画図) 夜間にかかる営業、荷さばき作業はありませんが、キュービクルと浄化槽ブロアが夜間も稼働します。予測結果については、5ページ以降にまとめてございますように、総合的な予測評価、夜間の騒音ごとの予測とも指針値を満足しており、適切な対応がとられているものと認められます。

<事務局> (OHP:計画配置図) 7ページの廃棄物の保管容量については28m³ということで、指針値の計算値を上回っていて充足しております。

続いて次のページ、街並みづくりですが、これにつきまして、緑化面積1,959m²で敷地面積の6%ということで、都市計画法の基準を満たしているということになります。

それから、銚子市の意見ですが、廃棄物の減量化等に関する配慮事項、防災対策、騒音、廃棄物に関する事項が記載されておりますけれども、その対応については、記載のとおりでございます。これについては、市の意見に対する対応としては必要な対応がとられていると認められます。

9ページ目の総合判断でございますが、配慮事項としての各5項目について、充足、あるいは必要な対応がとられているということで、適切な配慮がされていると認められます。銚子市の意見については必要な対応がとられていると認められ、それから、住民の意見がなかったということで、この店舗につきまして、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> お聞きのような状況でございます。周辺も住宅とか、そういうのがありますか。

<事務局> 住宅は一部、片側の方に限られているんですが、ございます。しかしながら、その直近には墓地ですとか寺院とかがあります。

- <伊藤会長> 墓地って、どの辺？ さっき指したところ。
- <事務局> 墓地はここで、ここがお寺なんです。こっちが石屋さんです。
- <事務局> 上は田んぼです。
- <事務局> こっちの方も田んぼになっています。こちらも田んぼです。
- <伊藤会長> そういう環境のところですね。どうも騒音と交通は余り問題ないように思いますがね。
- <事務局> これまで説明した案件について、赤羽委員からの指摘はございません。
- <榛澤委員> ちょっと気にかかるところがあって、これは別に問題ないんですけど、文章が前の文章と同じ方がいいのかなと。というのは、「銚子市の意見については、必要な対応がとられると認められる」。前ですと、「必要な対応がなされるものと認められる」。「なされるものと認められる」の方がいいんじゃないかなと思うので、その点、いかがでしょうか。
- <伊藤会長> これは何かパターンはあるの。その違いは、今まで意識してやっている？
- <事務局> 「なされている」と「とられている」というのは、特別な考えがあってということではございません。できるだけ統一した方がよろしいのかなと思います。
- <伊藤会長> とにかく対応がとられているのでということですね。
- <事務局> 「配慮がなされている」という言い方と「対応がとられている」という言葉の使い方でよろしいのかなと今まで考えておりました。
- <伊藤会長> どうなんでしょうね。先生の意見はいかがですか。
- <榛澤委員> 別に……。何か意味があるのかなと思ったものですからね。
- <伊藤会長> 意見については「対応がとられている」みたいですよ。上の方の検討状況は、今までも「配慮がなされている」というのがかなりありましたよね。だけど、特段意識して違えてはいないみたいです。
- <榛澤委員> 皆さんがよろしければ、別にいいとは思いますが、前ですと、「鎌ヶ谷市からの意見については」とあったわけです。この場合、「銚子市の意見については」。これも同じだと思うんですけども、簡潔にした方がいいのかなとは思いますが。

<轟木委員> 多少意味が違うとは思いますが、「対応」というのは面と向かってということになるが、「配慮」というのは精神的なものも含まれている。

<榛澤委員> 「対応」というのは、相手のことで評価するときのあれかなと。「なされる」ですからね。まあ、いいです。

<事務局> 前の「配慮」ですとか「対応」とかというのに連動した言葉の流れだと思って考えておりましたけれども。

<榛澤委員> これでよろしいです。

<伊藤会長> 言葉の問題は、また時間のあるときにはちょっと書いてもよろしいですが、本日、多少案件が押ししておりますので、問題になるところはないということで、県の意見「なし」ということで承認したいと思います。ありがとうございました。

④ 審議案件4 「ヤマダ電機テックランド野田店」について

<伊藤会長> 4件目でヤマダ電機テックランド野田店、これも新設案件でございます。お願いいたします。

<事務局説明> (OHP:広域見取図) 店舗の名称ですが、ヤマダ電機テックランド野田店でございます。設置者は有限会社トベイーグル、小売業者は株式会社ヤマダ電機となっております。業種は家電製品の販売ということです。都市計画区域としては市街化区域で、用途地域は準住居地域、第二種住居地域、第一種中高層住居専用地域とまたがっております。

新設日ですが、18年4月2日、店舗面積は4,990㎡、開店時刻、閉店時刻につきまして午前10時から午後9時半まで、荷さばきの可能時間帯として午前9時から午後9時までとなっております。

周辺の環境といたしまして、計画地の西側は国道16号に接しております。そのほか、県道と交差しておりますので、その周辺には商業施設、それから住宅が混在している状況です。

市町村・住民等の意見でございますけれども、野田市、それから住民等の意見はございませんでした。なお、国道16号に接しているということでございますけれども、ここの国道16号と交わる県道とは立体交差になっておりま

すので、申し添えさせていただきます。

(OHP:配置兼1階平面図) 2 ページですけれども、駐車場の収容台数。届出台数は指針値を上回っております。

出入口につきましては3カ所で、このうちの入り口に当たるところにつきましては常時交通整理員を置くと。オープン等を含めた混雑時には最大5人の整理員を配置するというようになっております。

駐輪場の台数ですが、131台。これは指針の参考値をもとに計算した台数に一致しているということですが、充足していると判断しております。

3 ページ、荷さばき施設ですが、ピーク時間に1台が来るということで、作業可能台数も1台となっておりますが、これにつきましては適切な配慮がされていると認められます。

それから、経路の設定に当たっては、誘導する道路上に2カ所の案内看板を設置するというようにしております。

あとは新聞折り込みで案内経路図を掲載することになっております。

4 ページですが、歩行者の通行の利便性につきましては、ここに記載してあるとおりでございますが、ペイント等を使って歩行者の安全を確保するというようになっております。

廃棄物の減量化、リサイクルについては、家電リサイクル法、それからパソコンリサイクル法の適用企業ということになっておりますので、この法に基づいて処理をするということになります。

そのほか、減量化のために折りたたみコンテナ等を使用するということがここに書かれております。したがって、廃棄物の減量化につきましては配慮がされていると認められます。騒音についてお願いします。

<事務局説明> (OHP:騒音予測地点図) 夜間にかかる営業、荷さばきはございませんが、キュービクルが夜間も稼働しています。OHPの図の中の赤く囲んだ部分が住居になります。たくさん建っているのですが、騒音の方の予測結果については6ページにまとめてありますように、総合的な予測評価、夜間の騒音ごとの予測、ともに指針値を満足しておりますして、適切な対応がとられているものと認められます。以上です。

<事務局説明> (OHP:建物配置図) 7 ページの廃棄物の保管容量ということで、

届出容量は100m³となっております。これは廃家電の置き場、それから一般の廃棄物、リサイクル用のものというように区別して100m³を確保するということになっております。また、指針の計算値を上回っているということになります。

それから、街並みづくりですが、緑化率が5.8%ということで、野田市の指導要綱の5%以上を上回っており適切な配慮がされていると認められます。

8ページの総合判断でございますが、これまで説明したとおり、各配慮事項につきましては適切な配慮がされているということ、騒音については基準値以下で適切な対応がとられているということで、この店舗につきまして、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> 以上のような説明でございますが、どうかまた御検討ください。

<事務局> なお、この案件につきましても、赤羽委員からの指摘はございませんでした。申し添えます。

<伊藤会長> よろしいでしょうか。もし特段問題なければ、県の意見（案）は「意見なし」でございますので、よろしいということにいたしたいと思えます。

⑤ 審議案件5 「柏の葉キャンパス駅前ショッピングセンター」について

<伊藤会長> それでは、5番目、これは柏の葉キャンパス駅前ショッピングセンターで新設でございます。お願いいたします。

<事務局説明> (OHP:広域見取図)(仮称)柏の葉キャンパス駅前ショッピングセンターでございます。建物設置者は三井不動産株式会社、小売業者名として株式会社東急ストアとなっております。このほかにも、店舗が入ることですけれども、代表店舗となっております。このほかに映画館、それからフィットネスが併設されることになっております。

新設日は平成18年11月1日、店舗面積は2万6,690m²、開店時刻、閉店時刻は午前9時から翌午前零時ということですが、開店時刻については一部午前10時から、それから閉店時刻は一部午後9時までとなっております。これ

については、午前9時から翌午前零時までは東急ストアの営業時間、そのほかについては一部午前10時から一部午後9時までとなっているということです。荷さばき可能時間帯は午前4時から午後9時までになっております。

(OHP:周辺見取図) 周辺の環境でございますが、つくばエクスプレス柏の葉キャンパス駅がございます。その駅前に立地するというので、ここは土地区画整理事業地内ということでございます。周辺には千葉大学のキャンパスとして環境健康フィールド科学センターがございます。そのほかはまだ未利用地の状態で、企業庁の用地となっております。

市町村・住民等の意見として、柏市の意見、それから住民等からの意見があります。

(OHP:1F平面図) 2ページですけれども、駐車場の収容台数。届出台数は1,300台、指針の参考値を上回っております。

それから、出入口が4カ所設けられるということで、各々の出入口につきまして交通整理員を置くということです。

それから、駐輪場につきましては1,520台で、柏市のこの地区は附置義務台数がございます、この台数が1,499台ということで、これを上回る台数を確保するというになっております。

続いて3ページでございますが、荷さばき施設につきましては2カ所ございます。1階と地下にそれぞれ荷さばき施設を設けるということで、総面積が1,730㎡となっております。ピーク時間帯には車両が20台来るとということで、同時作業可能台数が14台、平均荷さばき処理時間が15分ということで、これを考えますと、運行計画がこのとおりいくということであれば適切な配慮がされていると考えられます。

それから、経路の設定でございますが、店舗の周辺3km圏の誘導経路上17カ所に案内看板を設置するというにしております。このほか、鉄道事業者、バス事業者等に利用を促進するような対策を講じるということで、自動車利用の抑制に努めていくとなっております。これについては、情報誌、パンフレット等を通してバス、鉄道の利用を呼びかけるというふうにしております。このほか、ここに記載してありますが、特に宅配サービスのシステムを設けて、車で来なくても、宅配等を利用すれば手ぶらで帰宅できるという

対策を講じるということでございます。

4 ページ、歩行者の通行の利便性については、ここに記載してありますけれども、交通整理員を配置して安全を確保するというようにしております。

廃棄物の減量化、リサイクルにつきましても、特に東急ストアは食品リサイクル法の罰則適用企業となっておりますので、ここに記載したとおりの減量化、リサイクル化を図っていくということでございます。

続いて騒音について説明します。

<事務局説明> (OHP:完成予想図) 夜間に営業や荷さばきがありますが、画面の図で見ていただいているように、駐車場と荷さばき施設は屋内になります。(OHP:騒音予測地点図1, 2) 今現在、周辺に民家はありませんが、柏の葉キャンパス駅を挟んだ向かいに高層マンションの建設計画がありますので、高さの予測もしています。結果は6 ページ以降にまとめてございます。大学があるため、基準が厳しくなるのですけれども、総合的な予測評価は、昼、夜とも指針を満足します。夜間の騒音ごとの予測は、出入口で基準を超過しますが、保全対象側では基準を満足しておりますして、周辺に与える影響は軽微であると認められます。以上です。

<事務局説明> (OHP:1F平面図) 8 ページになります。廃棄物の保管容量として343m³が届出されております。これにつきましては、小売店舗の保管容量、それから小売店舗以外の施設の保管容量、合わせて59.75 m³ということでございますけれども、届出は343m³となっております。

街並みづくりで、敷地内の緑化につきましては、柏市の開発事業指導要綱に基づいて緑化面積を計算しておりますが、緑化面積は10%となっております。これにつきましては、10%でクリアしているということになります。

続いて9 ページの柏市の意見でございます。柏市からの意見は2点出ております。「利用者の安全及び経路等の設定を関係機関と協議しながら進めていくこと」ということで、これにつきましては関係機関と協議をして適正化の検討をしていくということ、適正な経路、それから安全を確保するという意味で検討を加えていくことにしております。それから、「柏市景観まちづくり条例に従い都市景観形成の推進のため引き続き協議協力すること」ということでは、ここに記載してあるとおり、引き続き協議していくというこ

とになっております。

それから、住民等の意見ですが、これは柏の葉第一住宅自治会というところから1件来ている意見でございます。これにつきましては、周辺道路の混雑緩和対策と安全対策に万全を期してくださいということですが、その対応として①から⑤まで書かれております。交通整理員の配置等を行って安全対策を図ると。それから、特に車両の出入りにつきましては、右折入庫は行わないで左折入庫をするということで、交通安全対策も講ずるということになっております。あとは以下の記載したとおりでございます。

そのほか、(2)、(3)、(4)で、(2)は防犯対策ということになりますが、これについては、迷惑行為が生じた場合などにつきまして、周辺住民に情報伝達をしてくださいということが書かれているわけですが、これについて情報の共有化に努めますということになっております。そのほかの中身については記載のとおりということで御理解を賜ればと思います。全体的には、柏市、あるいは住民等からの意見については適切な対応がなされていると認められます。

11ページの総合判断ですが、これまで説明したとおりでございます、配慮事項に関する中身につきまして、適切な配慮、あるいは必要な対応がされているということで、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。よろしくお願ひいたします。

<伊藤会長> つくばエクスプレスの駅の真ん前という、まだ何もないところなんです。

<事務局> それから、申しおくれましたけれども、赤羽委員からのコメントでございます。都市計画道路も予定されているようですので、店舗近傍に限定すればというただし書きがありますが、特段の意見はありませんというコメントをいただいております。

<伊藤会長> 騒音も、住宅もまだないという状況ですから。交通も、現状も込んでないということと、都市計画道路。その辺、一番問題になるところですが、それほど深刻な心配はなさそうだというのが現況でございます。どうか質問がございましたら。

<榛澤委員> 質問ではなくて、飽和度の計算はちゃんとしていただいております、

確かに1ではないんですけど、飽和度は0.8とか、かなり大きくはなっていますけど、それに対する対応もきちんとされています。例えば公共交通を利用する、シャトルバスをとということになっていますので、問題ないかなと思います。以上です。

<伊藤会長> いかがでしょうか。何かほかに……。もしなければ、余り深刻なことはなさそうということですので、県の「意見なし」でよろしゅうございますね。それでは、審議案件の5、柏の葉キャンパス駅前ショッピングセンターの新設案件は県の「意見なし」というのを審議会として了承いたしました。

実はごらんいただきますと、次が6、7と同じ名前のA棟とB棟ですが、別々の新設です。ここで5分ほど休憩を入れます。皆さん、資料を一生懸命ごらんになると疲れるし、説明する方もしゃべりっぱなしで、一息入れていただくと、あとフレッシュになると思いますが、6と7は一括説明をしていただきたいと思います。そしてまた、かなりひどいというか、相当すごいところへ出てくるという案件ですので。

それでは、ちょっと休憩をいたします。遅くとも3時20分から再開をして6、7とやりたいと思います。

(休憩)

- ⑥ 審議案件6 「(仮称) スーパービバホーム習志野店A棟」
- ⑦ 審議案件7 「(仮称) スーパービバホーム習志野店B棟」について

<伊藤会長> 審議案件6、7、A棟、B棟を一括して行いたいと思います。榛澤委員の方が御所用で3時半で御退席になるということを伺っております。どうぞ御遠慮なく。先生には事前の説明で特段意見なしということ承っておりますので。

この案件6、7はスーパービバホーム習志野店A棟とB棟、いずれも新設でございますが、場所がもちろん隣接しておりますし、出店者が同じということがありますので、一括して説明して、既に交通が極めて激しいところへの出店だというのが1つのポイントでございます。騒音問題は、周りは住宅がほとんどないというところですので、これはよろしかろうと思います。重

点になるところは交通問題で、きょう御欠席ですが、赤羽委員からはいろいろコメントをいただいておりますので、それもあわせて事務局の方の説明の中でちょっと入れていただきたいと思います。お願いいたします。

<事務局説明> (OHP:広域見取図) 審議案件6と7を一緒に一括で説明させていただきます。

初めに、(仮称)スーパービバホーム習志野店A棟でございます。建物設置者はみずほ信託銀行株式会社、小売業者はトレスムビバ株式会社、業種は生活関連用品の販売です。都市計画区域として市街化区域で、準工業地域ということになっております。

新設日ですが、平成18年4月6日、店舗面積は1万2,866㎡、開店時刻、閉店時刻は午前9時から午後9時半まで、荷さばき可能時間帯として午前6時から午後10時までとなっております。

(OHP:広域案内図) 周辺の環境でございますが、今、画面に映しておりますが、計画地の北側は谷津干潟になっております。それから、西側に県道千葉船橋海岸線が通っておりまして、その周辺に県立船橋高等技術専門校、南側にはこれから説明するスーパービバホーム習志野店のB棟、東側にはJR京葉線、国道357号、また、東関東自動車道が通っているというような場所でございます。

それから、市町村・住民等の意見として、習志野市、住民等、両方からの意見はございませんでした。

(OHP:建物配置図) 2ページでございます。施設の配置、運営方法に関する事項として、駐車場の収容台数は届出台数1,015台でございます。指針の計算値では1,015台となっておりまして、充足していると認められます。

それから、中段に交通への支障を回避するための方策というのがございますけれども、出入口につきましては左折イン、左折アウトをするということで、出入口には方面別の案内看板を設置するとしております。そのほかに、先ほど説明がありましたけれども、混雑が予想される道路ということで(OHP:シャトルバス運行図)、この店舗につきましては、これはA棟、B棟と共有になりますが、JR東船橋駅、それから津田沼駅からシャトルバスを運行することにしております。特に休日は東船橋駅からは1時間当たり4便、そ

れから津田沼駅からは2便を運行するということになっておりまして、来店車両の抑制を図るという目的でシャトルバスを運行することにしております。計算上ですけれども、ピーク時間で来店台数は168台の減少となっております。1日に換算しますと1,764台の自動車の削減台数という計画を立てております。

(OHP:建物配置図) それから、駐輪場の確保につきましては594台で、これは習志野市の附置義務台数565台を満足するものとして、充足していると判断しております。

3ページの荷さばき施設ですが、900㎡になっております。同時作業可能台数は3台で、ピーク時の搬出入車両台数が3台ということですので、施設計画としては必要な配慮がされていると認められます。

来店の経路に当たっては、案内看板を15カ所に設置するという計画になっております。

それから、歩行者の通行の利便性につきましては、歩道についてはカラー舗装をするという計画になっております。その他、交通整理員を6名配置して安全を図るということにしております。

それから、4ページの廃棄物、リサイクルについてですが、ここはエアコンですとか洗濯機を販売するということですので、家電リサイクル法の適用企業になるということでございます。そのほか、廃棄物の減量目標を立てておりまして、年間16%の減量化に取り組むということが記載されております。そのほかにつきましては、ここに記載したとおりでございます。

続いて騒音について説明いたします。

<事務局説明> (OHP:A棟予測位置図、B棟予測位置図) 騒音について、A棟とB棟あわせて御説明いたします。営業時間、荷さばき、どちらも夜間にかかりませんが、スーパーも入りますので、夜間に動く設備があります。それぞれの資料の6ページに騒音の予測結果をまとめてございます。図でみていただいておりますように、A棟はA地点の昼夜と夜間の敷地境界地点、B棟は出入口のB、C、A地点と夜間の敷地境界の予測地点とあります。総合的な予測評価は、昼夜とも指針値を満足し、夜間の騒音ごとの予測も指針値を満足しており、適切な対応がとられているものと認められます。以上です。

<事務局説明> (OHP:建物配置図) 7ページの廃棄物の保管容量ですが、届出は57m³ということになっております。指針値の計算ですと54.83 m³ということですので、充足していると認められます。

それから、街並みづくりについては、市の開発指導要綱では3%以上の緑化をするということですが、この店舗につきましては4.8%を確保するということになっております。

それから、8ページの総合判断でございますが、配慮事項で1番から5番までにつきまして、適切な対応、特に自動車の総量削減にはシャトルバスの運行を図るということで、妥当なものと認められます。習志野市の意見及び住民等の意見がなかったということで、この店舗の立地につきまして、指針に照らして適正に配慮されていると判断しまして、県の意見は「なし」と考えております。

なお、赤羽委員からのコメントがありますので、御紹介いたします。赤羽委員からは、飽和交通流率を実測して、かつ渋滞長を考慮した交通需要を推定し、交差点飽和度を評価しているにもかかわらず、最終的に理論式の結果を適用していることは理解できませんというコメントでございました。県といたしましては、現在、混雑している交差点については、実測により飽和交通流率をお願いしているわけなんですけど、本件につきましても実測でやっていただきました。しかし、一部、最終のIKEA船橋の増加交通量一近くにIKEA船橋というのがございますーを含めた交通影響評価において、調査結果に大きな開きがあったとの理由で、この理論式を用いたということでございます。これについて、実測による交差点飽和度の回答を設置者に求めて、別途、赤羽委員に交差点飽和度の比較表を送付いたしました。交通調査方法については、国から特に指導等の定めはないわけですが、理論式を用いるということに対して、県警においても特に異議は出ていませんでした。県は交通調査において、これからも混雑している交差点について、実測による飽和交通流率、渋滞長の調査を行い、設置者をお願いをしていきますけれども、今回のように一部理論式を用いたとのことで、すべてを拒否するものではない。設置者の今回の交通検討報告書からも、混雑する交差点であることは理解できます。

また、赤羽委員から、あの地域にまだ商業施設を集積させることのメリット、デメリットのバランス感覚も理解できない。現状のピーク時間帯の両側に混雑時間が広がっていき、非常に懸念されるという旨のコメントがありました。これに対して設置者は、先ほど説明しましたけれども、休日においてJR東船橋駅及び津田沼駅からシャトルバスを1時間当たり、それぞれ4本、2本運行するとしており、乗車定員が、これは56人乗りなんだそうですが、定員どおり乗ったと仮定して、ピーク時に168台、1日当たり1,764台の削減に寄与するとしておりまして、県といたしまして、設置者が行うシャトルバスの運行をもって設置者が行える交通対策として理解しています。したがって、県意見としては「意見なし」ということで進めたいと考えております。よろしくお願いいたします。

続いてB棟について説明をいたします。設置者は先ほどと同じみずほ信託銀行でございまして、小売業者につきましては株式会社マルエイ、これは食品スーパーでございます。このほかにドラッグ、日用生活用品を販売する店舗、それから飲食店が一部入るといような形態でございます。

これも新設日は平成18年4月6日で、先ほどのA棟と同じでございます。店舗面積は5,607㎡、開店時刻、閉店時刻は午前9時から午後9時半までとなっております。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・住民等の意見につきましては、ございませんでした。

(OHP:建物配置図) 2ページの駐車場の収容台数でございます。指針値が318台で、届出台数もこれと同じ318台となっております。それから、先ほどの話と同じになりますが、A棟、B棟合わせて共用のシャトルバスを運行するというところでございます。

駐輪場の届出台数299台で、習志野市の附置義務台数275台を満足している、あるいは指針参考値の台数も満足しているということでございます。

3ページの荷さばき施設の整備ということで、施設は2カ所でございます。大きい店舗2店舗分につきましては、それぞれ荷さばき施設を設けるということで、合わせて197㎡となっております。

搬入の内容ですが、施設が2つあるということで、片一方は1台、もう一

方は2台ということで、合計3台が同時作業可能台数ということになります。搬入車両も7台がピーク時間に来るとということで、それぞれ待機スペースが各1台ずつあること、荷さばき処理時間等も考慮しまして、運行計画が妥当ということで必要な配慮がされていると認められます。

それから、歩行者の利便性につきましては、やはり同じようにカラー舗装する、あるいは交通整理員3名を各出入口に配置することで安全を確保するとしております。

廃棄物減量化、リサイクルについては、食品リサイクル法の罰則適用企業ということになっておりまして、ここに記載したとおりの内容でございますけれども、一番おしりの方に記載がありますが、総排出総量を20%削減するというので、食品リサイクル法に沿った形で減量化、リサイクル化を図っていくということになっております。

騒音については、先ほどA棟で併せて説明しておりますので、省略させていただきます。

それから、7ページの廃棄物の保管施設でございますが、届出は91m³ということで、指針の計算値でございますと60.97m³ですので、充足していると認められます。

廃棄物の運搬、処分につきましては、ここに記載したとおりでございます。

街並みづくりへの配慮ということで緑化計画ですが、6.3%の緑化を図ることとしており、市開発指導要綱3%以上をクリアしているということになります。そのほかの景観への配慮、屋外照明等の内容を勘案しまして、適切な配慮がされていると認められます。

8ページの総合判断ですが、1から5番目の配慮事項につきまして、適切な配慮、あるいは充足をしているということ。それから、先ほどの話と同様になりますが、シャトルバスの運行で来店車両を抑制する対策を講じるということで妥当なものと認められます。それから、習志野市の意見、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、これも県の「意見なし」ということで考えております。

両方の説明をいたしましたけれども、よろしく御審議くださいますようお願い

願いたします。

<伊藤会長> よく習志野市が何も言いませんでしたね。やっぱり税金が入ってくるということでしょうか。住民は余りいないものですかね。

<古宮委員> 私はこの辺に住んでいるので、よくわかっているつもりなんですけれども、ららぽーとの中にあつたダイエーが撤退しまして、それに伴つてというか、ららぽーとの隣にビビットスクエアというのができたんですが、そこにもスーパーが入っています。しかし、その状況を見ますと、経営的にかなり厳しいんじゃないかなと見ています。ビビットスクエアのスーパー以外のその他の店舗についてもかなり撤退している状況。それから、ららぽーとのダイエーの跡は別の店舗が入っていますけれども、ここに食品エリアがあつたんですが、それも撤退しました。したがつて、そういう意味では空きができたので、その部分をフォローするということになっているのかもしれないけれども、これは本審議会とは関係ないけれども、経営的には、こんな規模で本当にやっつていけるんだらうかという印象を持っています。したがつて、これを交通の問題に引き伸ばして考えると、現実的にはそんなにお客さんが来ないんじゃないかと。

それから、先ほどシャトルバスの話が出ましたけれども、東船橋からバスに乗つてここまで来るとするのはちょっと考えにくい。むしろ来る人は車で来るだらうと。しかし、今言つたように、恐らくそんなに来ないんだらうなという気はします。

(OHP:広域見取り図) この道路は国道357号ですけれども、大変渋滞しているところで、特に357号と船取線の交差する部分ですね。ここはウィークデーでも渋滞しています。ですから、私どもは東京なんかに出るときは、なるべくそこを避けて通らないようにしているような状況ですから、本当に営業的に成り立つて、かなりのお客さんが来るとなると、多分357号は機能が麻痺しちゃうんじゃないかという気がしますね。特に日曜日、土曜日はどうなんでしょうか。ららぽーとのお客さんがバッティングすると相当の渋滞になっちゃうんじゃないかなと思います。

それから、この両店舗の前の通りは、我々は通称第二湾岸と呼んでいるんですけれども、ここは今現在、比較的すいています。ただ、先ほど言つた船

取線との交差点のところから左折して入ろうとする車が結構あるので、上り方面は相当渋滞するだろうと思います。したがって、船橋港の方に向かうところの交差点のあたりと右折する車の関係でどうなんだろうかなという心配があります。そういう意味では、繁盛してしまうと交通渋滞、一方、そんなでもないかなと思えば、まあまあという悩ましい関係になるのかなという印象を持っています。

<伊藤会長> 先生のおっしゃるとおり、かなりオーバーストアで、いわゆるやっていけないところが出ているので、埋めることになるという意味では、そんなにふえない可能性もありますが、津田沼の方からシャトルバスを出すと言っているんですよね。津田沼からどうですかね。

<古宮委員> 多分それは津田沼のダイエーが撤退したので、その跡というふうに考えているんだと思うんですけれども、しかし、津田沼にはイオンがありますね。

<伊藤会長> ヨーカドーもありますね。

<古宮委員> ヨーカドーもあります。ダイエーが撤退した分、ヨーカドーはお客さんが入っているような状況ですから、そこからのお客さんを引っ張るとするのは経営的にかなり厳しいかなという気がしますね。ただ、いずれにしても、当審議会が経営がどうのこうのという立場にもないわけですし、同時に交通が相当な飽和状態になったとしても、それを理由として云々ともいきませんので、最終的には県の意見はしようがない。ただ、そういう心配があることは付記していただきたいなという気がします。

<伊藤会長> おっしゃるとおりですね。私も気持ちは同じでございます。シャトルバスといっても、東船橋からはがらがらじゃないかね。やっぱりあそこに行くなら車で行かないと買い物した気にもならない。

<古宮委員> 特にこの通りにスーパーマックスというのもありまして、そこにもまたスーパーがあるんですよ。それから、カルフルがもうちょっと千葉寄りにありますね。ただ、カルフルも撤退する予定だと聞いていますから、経営的にどうでしょうかね。

<伊藤会長> 赤羽委員は、こういうところへ出店する気が知れないというんですが、私も気が知れない反面、営業的には今がチャンスだと思って、撤退した

ところのお客をとろうという戦略かもしれませんよね。それと、案外、これからまちづくり三法が変わると外へ出られないとか、郊外地へ出られないということがあるから、今のうちに出ていかないと、ということかもしれません。いろいろありますね。

崎田委員、廃棄物の方は何か御意見ありますか。

<崎田委員> 事前に御説明を伺ったときに申し上げたことは、きょうの資料にはきちんと付記してくださっていますので、ありがたいと思います。

ちょっと別のことで教えていただきたいんですが、A棟の方の地図を拝見していますと、廃棄物の保管施設というのが建物の外に位置しているのか、いわゆる屋根がないところにあるのか、A棟の方の図面5-1なんですが、その辺を確認いただきたい。

<事務局> (OHP:建物配置図) 建物の中です。

<崎田委員> 建物の中ですか。

<事務局> ちょうどここは建物なんです。

<崎田委員> 上のラインが建物のラインなわけですね。バックヤードであるということですね。

<事務局> ええ。

<崎田委員> そうすると、実際に黒く塗ってあるものの周りにも現実には物を置いてもいいような場所が広がっていますでしょうか。

<事務局> ここは建物の中のなので置けます。

<崎田委員> ありがとうございます。なぜその辺を確認させていただいたかという、これは新設案件ですよ。その割には、いわゆる廃棄物の保管施設容量というのが指針値ぎりぎりにつくってあるんです。実は家電とか、そういうものを引き取ったときに置いておくような資源化施設というのも見ながらつくっておくべきなものですけれども、それに関しても同じところでやりますと書いてあって、指針値のぎりぎりのサイズで計画書が出ているんですね。新設案件ですので、もうちょっとその辺を配慮いただいた設計をしていただければうれしかったなというのが感想です。

<事務局> 大型家電なんですけれども、各家庭に納品をします。その際、引き取りをして、ここに置くわけではありません。

<崎田委員> ただし、こちらの書類を拝見しますと、店舗に持ってきた方は店舗で引き取りますと書いてあります。そして、その物品に関しての保管施設は廃棄物保管施設と共用しますと、わざわざ書いてあるんですね。共用しますというふうにしてオーケーを出せるほどの容量は、今、この施設にはないわけです。最終的な保管施設の数字的にはぎりぎりクリアしていますので、オーケーを出されることはそれで構わないというか、仕方ないことだと思うんですが、新設案件としては、その辺の全体的なこういうリサイクル品とか廃棄物の設置施設の容量をもう少し余裕を持って設計していただいた方がうれしかったというのを申し上げました。よろしく願いいたします。

<事務局> 実際には、これは1.1mの高さということになっております。

<崎田委員> 理解しています。ただし、書類上、こちらのお店がいろいろ丁寧に書いていらっしゃるんですが、丁寧に書いていただいたことを全部総合すると、やはりこの設計はちょっと余裕がなさ過ぎるという感じがいたします。ですから、やっぱり書類をきちんと拝見した上では、一言、それを申し添えないといけないと思って発言をいたしました。よろしく願いいたします。

<事務局> 御指摘のとおり、設置者の方には今のお話を伝えまして、余裕のある設置にするようにという形で指導させていただきたいと思っております。

<伊藤会長> 委員ではなくて、審議会全体といたしまして、そういう要望が強かったというふうに伝えていただいて何らかの改善をすると。意見を付すほどではないけれどもという意味ですよ。よろしく願いします。崎田委員、そういうことで。

<崎田委員> はい。

<伊藤会長> 必ず伝えていただくように。

<長谷川委員> 確認したいんですけども、この計画はみずほ信託銀行が建物をつくって、出店者のトステムビバ、あるいはマルエイさんがその建物を借りて営業すると、そういう形態ですか。

<事務局> そうです。

<長谷川委員> 敷地の概要で見ると、所有形態は自己所有。これは店舗として入った者が土地を持っているということですか。それとも、建物をつくった方が貸すということなんですか。

<事務局> 建物を造って貸すということです。

<長谷川委員> では、出店者というのは、みずほ信託銀行がこの計画の主体者ですか。

<事務局> 設置者となります。

<長谷川委員> ちょっと奇異に感じたのは、みずほ信託銀行がこういうのをやるというのは初めて。今までの例では銀行がなかったんですけど、こういう例というのは結構あるんですか。これは不動産のSPCか何かの方式ですか。不動産の証券化とか。

<事務局> そうです。

<伊藤会長> 今、ショッピングセンターの大半、巨大なものになればなるほど、こういう信託が出しまして、証券化しましてやるんです。

<長谷川委員> わかりました。こういう新しいのをやるんですね。

<伊藤会長> 九州なんかのショッピングセンターはどんどんでかいのが出ていますが、みんな信託がやるんですね。

<長谷川委員> じゃ、古宮先生の話と違って、この場所はマーケティング調査してもうかると読んだんですかね。

<伊藤会長> 交通問題がどうなるかはちょっと予測が付きませんし、どうもシャトルバスというのは弱いけれども、何らかの対応を出店者側が出してくるのは、こういう形でおさめてくるだろうと。これしか手はないだろうという気はいたしますので、やらないよりはましだぐらいには思えますけれどもね。誠意という点では、何とかしようとは思っている。ただ、ふたをあけると、どうかなど。このシャトルバスというのはバス会社と契約してやるんでしょうね。

<事務局> まだどこかわかりませんが、運送会社と契約してやる予定でおります。

<伊藤会長> 公共のバスを動かすというのは許可をとるまで大変なんですよ。そこへ委託してやるのかな。

ほかにいかがでしょうか。それでは、県のできることに我々審議会が言えることというのは非常に限界がございまして、1つははっきりしているのは崎田委員の御指摘のところですね。もうちょっと容量を増やしてくれと。これ

はかなりできることですからね。交通問題は、厳しいけれども、出店について云々するわけにはいきませんので、いたし方ないということで処理する以外はないと思います。県の意見は「なし」ということで、我々も「なし」とせざるを得ないということでよろしゅうございますか。それでは、最後の案件になりました2つ、A棟、B棟両方とも、法律に沿えば「意見なし」というのを承認したいと思います。

本日の7つの案件全部、県の「意見なし」を了承いたしました。

○ 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> あと報告事項がございますので、ちょっとお時間を。6つありますけれども、特に何か注目するとかコメントされるところがありましたら言ってください。

<事務局> 6件ですが、駐輪場とか駐車場の位置の変更、収容台数の減があります。そのほかに閉店時刻とか開店時刻の変更となって6件の報告案件となっておりますけれども、No.1の新浦安駅、それからNo.6のベイシア鴨川店は市からの意見があったということで、それにつきましては後ろの方のページにございます。市の意見に対しては設置者の方はすべて対応するというので、対応済みとさせていただいて、県意見をこの期日に出してあるということでございます。特段の大きな問題はございませんので、ここで報告とさせていただきます。よろしくお願いたします。

<伊藤会長> ほとんど軽微な変更であり、意見が出ていましても対応ができているということで報告を承りました。

これで審議会の審議と報告は終わりましたので、傍聴者の方はここで御退席をいただきまして、次回の件がございますので、委員の方はちょっとだけお残りいただきます。

(傍聴者退室)

○ 議題（３）その他については、次のとおりであった。

次回開催の日程確認（第４９回千葉県大規模小売店舗立地審議会３月２８日（木）午後２時から）を行った。また、３月の審議会について、会長が所用で欠席することから、組織条例の規定により、会長が代理として榛澤委員を指名した。

6 閉 会：午後４時４分閉会

以上