

## 第49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3月28日（火） 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（6名）  
磯村委員、古宮委員、轟木委員、長谷川委員、榛澤委員、  
崎田委員（書面）  
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  
都市計画課 窪園副主幹

### 4 開 会：

#### ① 審議案件概略説明

<事務局> 本日は、第49回の審議会ということでお願いいたしました。委員の皆様にはお忙しい中、また、御無理を申し上げまして申しわけございませんが、御出席いただき、厚くお礼を申し上げます。

さて、本日お願いいたしますのは、新設の届出に係る審議案件といたしまして（仮称）トウズ白井店ほか2件と、1月の審議会で御審議いただきまして県意見を出してございますもので、勧告審議案件ということで（仮称）イオン南柏ショッピングセンター1件の合計4件でございます。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志津ビルほか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（審議会運営規程第6条第1項の規定により、崎田委員の文書による意見の開陳等を出席と認め、県行政組織条例第32条第2項の規定により、委員の半数以上の出席があることから成立を確認した。）
- ③ 議長の選出（県行政組織条例第32条第1項の規定により会長が議長を努めることとなっているが、県行政組織条例第30条4項により、伊藤会長から榛

澤委員に議長の指名があり、同委員の了解を得ていることから、榛澤委員を議長に選出した。)

- ④ 配付資料の確認
- ⑤ 傍聴者の入室
- ⑥ 議事録署名人選出（議長が磯村委員と古宮委員の2名を指名した。）

## 5 議 事：

○ 議題(1) 新設の届出に対する県意見に係る審議は、次のとおりであった。

### ① 審議案件1「トウズ白井店」について

<榛澤議長> 本日の審議案件は、新設案件3件、勧告審議案件1件、計4件の審議を予定しております。

まず、議題1のトウズ白井店に係る株式会社トウズからの新設届出に対する県意見案について審議したいと思います。

概要につきまして、事務局から御説明をよろしくお願いいたします。

<事務局説明> (OHP：広域見取図)では、説明させていただきます。トウズ白井店ですが、所在地は白井市、建物の設置者、小売業者は株式会社トウズで、業種は食料品及び生活関連用品の販売でございます。用途地域は、近隣商業地域となっております。

資料1ページ目の右肩の届出概要にまとめましたが、新設日は平成18年4月6日、店舗面積は1,816㎡でございます。開店時刻、閉店時刻は、午前9時半から午後9時50分まで。開店時刻については、このうち年間24日間は午前8時となっております。荷さばき可能時間帯は午前6時から午後7時までとなっております。

周辺の環境でございますが、計画地は千葉ニュータウン事業区域内で、南側に北総鉄道があり、白井駅のそばに立地するというところでございます。

市町村・住民等の意見については、白井市と住民等、双方からありました。

(OHP：建物配置図) 2ページの駐車需要の充足に関することでは、届

出台数が148台、必要駐車台数が40台で、やや多目の届出台数となっております。

それから、駐車場の出入口は2カ所。出入口は左折インと左折アウトとしております。繁忙期については、交通整理員を2名配置するとしております。

駐輪場の台数につきましては、届出台数50台となっております。これは必要駐輪台数の指針の参考値を活用しまして計算されております。これについては充足しております。

(OHP：1階平面図) 続いて3ページでございますが、荷さばき施設の整備で、面積は132㎡、同時作業可能台数が3台で、ピーク時間に搬出入される車両台数は5台で処理時間が15分ということでございますので、このような搬出入計画どおりいくとすると、計画自体は充足、あるいは的確に処理されるということで、必要な配慮がされていると認められます。

経路案内でございますけれども、これについては、新聞の折り込みチラシ等を活用しまして掲載していくということでございます。

歩行者の通行の利便性については、ここに記載してあるとおりです。

それから、4ページ目の廃棄物減量化及びリサイクルについての配慮ということで、この店舗は食品リサイクル法の罰則適用企業となっております。段ボールについては、折りたたみのコンテナを使って段ボールの減量化を図るということで、そのほかの内容については、ここに記載してあるとおりでございます。

防災対策についても、ここに記載してあるとおりでございます。

続いて騒音を説明します。

<事務局説明> 騒音について御説明いたします。

(OHP：周辺見取図) 周囲は、西側が低層住宅、今、中高層のマンションが建設中です。(OHP：写真1) 商業地域は現在まだ未利用で、北総鉄道の白井駅に面しているという地域です。(OHP：予測位置図) そういう状況を考慮して、騒音予測地点A、B、C、D、Eの地点を定めました。夜間にかかる営業や荷さばきはありませんが、冷凍機と換気扇が夜間も稼働します。(OHP：配置図) 画面の下が北総鉄道側になりますが、そちら側に夜間稼働する機械を置き、4mの遮音壁を、紫の線で示してあるように2階

屋上に設置することになっています。騒音の予測結果については、資料6ページにまとめましたが、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、適切な対応がとられているものと認められます。

騒音については以上です。

<事務局説明>続いて7ページでございます。(OHP:1階平面図)廃棄物の保管容量については、指針では $9.87\text{m}^3$ 。届出の容量は $39\text{m}^3$ となっております、充足していると認められます。

廃棄物の運搬、処分については、ここに記載してあるとおりでございます、特に食品加工場を設けるといことで、マンホールに防臭ゴムを設置するとか、グリストラップを設置することで悪臭対策を行うとしております。

(OHP:建物配置図)街並みづくりについて、緑化計画でございますが、この地域は、資料に括弧書きで書いてございますが、新住宅市街地開発法に基づいて開発された用地で、特にこの地域においては緑化基準がないのですけれども、この店舗につきましては5.3%を緑化することにしております。

8ページ、白井市の意見でございます。アの「交通安全対策については充分対応されたい」ということについては、心配している交通安全対策については万全を期して営業していくという回答でございます。それから、次の「警備員の配置、搬入車両の台数の減、搬入車両の路上待機の禁止、搬入出口への回転灯の配置などの具体的な対応について恒久的に担保されたい」ということについては、荷さばき車両の出入口には、朝の通学時間帯ということもありまして、荷さばき時間帯には警備員を配置するとか回転灯を設置するとかして通行人に在庫を知らせる対応を図るといことでございます。

それから、住民等の意見ということで、白井市笹塚三丁目自治会から意見が出されております。内容については、「荷さばき施設に付帯するトラック等の進入、退出口の位置を現状の計画場所以外に変更してもらいたい」といことでございます。この対応としまして、白井市との申し合わせ事項及び敷地の形状によって、自動車の出入口の設置箇所は限られており、店舗建物の建設位置にも制約があるといことで、設置者として、この場所が最適であると判断しているといことでけれども、現在、地元自治会と交通安全の協定について協議を行っているといことでございます。

9 ページの総合判断でございます。1 番目の駐車需要、それから荷さばき施設については充足、あるいは必要な配慮がされており、騒音については基準以下となって適切な対応がとられている。そのほかにつきましても必要な配慮がされている、あるいは適切な配慮がされていると認められます。白井市の意見に対しましては必要な対応がなされていると認められます。住民等の意見に対しましては、先ほども申し上げました敷地の形状等の制約があることから荷さばき施設の変更は難しいとしており、その代案の交通安全対策について妥当という判断をいたしまして、必要な配慮がされていると認められます。

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に配慮されているということで、県の意見は「なし」と判断しております。よろしく願いいたします。

<榛澤議長> どうもありがとうございました。今の事務局の御説明に対しまして、何か質問ございますでしょうか。

<古宮委員> 住民の意見というのは交通安全ということですか、それとも騒音ですか。

<事務局> 交通安全です。

<榛澤議長> ほかに。事務局の方で何か補足説明ございますか。

<事務局> この案件につきまして、赤羽委員からのコメントはございませんでした。山下委員からも意見はありませんでした。申し添えます。

<榛澤議長> 廃棄関係は……。

<事務局> 崎田委員からは、廃棄物につきまして、意見はないということでございました。

<榛澤議長> では、質問もないようでございますので、この次は意見を伺わせていただきたいと思いますと思うんですが、何か委員の皆さんから御意見ございますでしょうか。

<磯村委員> ありません。

<榛澤議長> それでは、意見もないようでございますので、トウズ白井店に係る株式会社トウズからの新設届出について取りまとめたいと思います。

本案件に対する県の対応案については「妥当である」としてよろしいでし

ようか。どうもありがとうございました。

## ② 審議案件 2 「ベイシア市原店」について

<榛澤議長> では、審議の2番目に入りまして、ベイシア市原店に係る株式会社ベイシアからの新設届に対する県意見案について審議したいと思います。

概要につきまして、事務局から御説明をよろしくお願いいたします。

<事務局説明> まず、このベイシア市原店につきまして、赤羽委員、それから山下委員からのコメント、意見はございませんでした。

(OHP:広域見取図) 店舗の名称はベイシア市原店、所在地は市原市でございます。建物設置者、小売業者、ともに株式会社ベイシアで、業種は食料品、衣料品、生活関連品の販売となっております。用途地域は第2種住居地域となっております。

届出概要でございます。新設日は平成18年5月10日、店舗面積が8,100㎡で、開店時刻、閉店時刻は午前9時から午後9時まで、荷さばき可能時間帯は午前6時から午後9時までとなっております。

(OHP:周辺見取図) 周辺の環境ですけれども、市原市の海岸寄りの方に立地しておりまして、国道16号線と、その東側にある市道5号線の間店舗があります。店舗の国道16号線側と西側は運河になっておりまして、店舗の約半分が、海から続いてきている運河で囲まれているという状況です。

市町村・住民等の意見ですけれども、市原市から意見がございました。

続いて2ページです。(OHP:駐車場配置図) 駐車場の収容台数は、届出台数は563台。指針の計算でいきますと563台ということで、ちょうどの届出台数となっております。

出入口は3カ所となっておりますが、駐車場の構造として、平面駐車場の建物外と屋上と2つの駐車場になるということです。出入口については、混雑が予想される日には、5人の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、届出台数が137台。これは指針参考値の計算によりますと213台ということですが、1つには特別の事情というこ

とで、類似既存店舗の来店者データをもとにして計算するという方法をとっております。3,000㎡までは指針参考値の数字を使っており、これは79台。3,000㎡を超える部分について、先ほどの類似店舗のデータを使って計算しており、この分が29台となりまして、合計108台となります。届出台数は、ここに記載したとおり、137台となっております。

(OHP:荷さばき施設配置図) それから、荷さばき施設の整備ということで249㎡でございます。同時作業可能台数が4台、ピーク時の搬出入車両の台数が7台、平均的な荷さばき処理時間が17分ということですので、ピーク時間に合わせますと荷さばきの処理が可能となりまして、必要な配慮がされていると認められます。

3ページでございますが、経路の設定ということで、広告を出して案内経路を知らせるということです。

(OHP:経路図) 歩行者の通行の利便性ということで、歩行者専用通路をカラー舗装で示して案内する、あるいは交通安全対策を確保するということでございます。

廃棄物減量化、リサイクルにつきましては、この店舗についても食品リサイクル法の罰則適用企業となっております。廃棄物の減量化については、段ボールの減量化のために折りたたみコンテナを使用するということ。それから、生鮮食料品につきましては、一部、パック詰め納品をして店舗内の生ごみの減量化を図るということです。それから、リサイクル計画については、回収ボックスを設置して分別の回収に努めるということでございます。以下、ここに記載してあるとおりでございます。

続きまして、騒音について説明します。

<事務局説明> 騒音の方を御説明いたします。(OHP:騒音発生源配置図)

周辺北から西側は運河になっております。(OHP:写真03,02) 南側に民家、それから、(OHP:写真04) 東側は道路を挟んでアパートとか商店、このくぼんだ角地のところに民家が立地している(OHP:写真01) という状況です。(OHP:写真02,04,03) そういう状況を考えまして、予測地点を配置しております。(OHP:騒音発生源配置図) こちらは夜間の営業も荷さばきもございません。冷凍機の室外機などが夜動いておりますけれども、騒音

の予測結果については、資料5、6ページにありますように、総合的な予測評価、夜間の騒音ごとの予測とも、すべて指針値以内であり、適切な対応がとられているものと認められます。騒音については以上です。

<事務局説明> (OHP:建物平面図1F) 7ページの廃棄物の容量でございますが、保管施設の容量として68m<sup>3</sup>、指針から計算された数字として37.59m<sup>3</sup>ということで、充足しております。

運搬方法、処分については、ここに記載してあるとおりでございます。

それから、街並みづくり等への配慮で、敷地内の緑化計画では6.2%の緑化をするということで、ここは都市計画法上の3%以上を確保しており、適切な配慮がされていると考えております。

市町村・住民等の意見ということで、市原市の意見がございました。「騒音、振動及び悪臭等により、周辺住民の生活環境が損なわれないよう配慮すること」。これについては、関係法令を遵守して周辺住民の生活環境が損なわれないように配慮いたしますとのことです。それから、街並みづくりに関することとして、「地域景観の見本となるようなデザインと外構の整備に努めること」。これについては、市原市の条例、それから建築物誘導指針がございまして、これに基づいて配慮していきますということでございます。

9ページの総合判断です。駐車場の需要については充足しております。駐輪場については先ほど説明をしましたが、算出根拠は合理性があって、駐輪需要は充足していると考えております。荷さばき施設、それから騒音、廃棄物、街並みづくりへの配慮については、先ほど説明したとおりでございまして、適切な対応、あるいは騒音の場合ですと基準以下になるということで、適切な配慮がされていると認められます。それから、市原市の意見でございますけれども、必要な対応がとられると認められます。

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まして、指針に照らして適正に配慮されていると判断し、県の意見は「なし」と判断しております。よろしくお願いいたします。

<榛澤議長> どうもありがとうございました。事務局に対しまして、何か質問ございますでしょうか。ここも深夜に及ばないので、問題はないということですね。



では、質問がございませんでしたら、御意見ございますでしょうか。よろしいでしょうか。どうもありがとうございました。

では、ベイシア市原店に係る株式会社ベイシアからの新設届出につきまして取りまとめたいと思いますが、よろしゅうございましょうか。

本案件に対する県の対応策については「妥当である」としてよろしいでしょうか。どうもありがとうございました。それでは、そのように決定いたします。

### ③ 審議案件3 「ファッションセンターしまむら佐原店」について

<榛澤議長> 次に、審議案件3のファッションセンターしまむら佐原店に係る株式会社しまむらからの新設届出に対する県意見案について審議したいと思えます。概要につきまして、事務局から説明をよろしくお願いいたします。

<事務局説明> 先にお送りいたしました審議資料でございますが、この「しまむら佐原店」については、荷さばきのところが調整中となっていたと思えます。これは、荷さばき施設の搬入車両について、来客駐車場にぶつからずに軌跡が描けるかどうかという確認をしていたためでございます。図に一部修正が加わっておりますけれども、文言的な修正はございませんでしたので、報告させていただきます。

また、赤羽委員からも特段のコメントはございませんでした。

(OHP：周辺見取図・来店客経路図) それでは、説明いたします。店舗の名称でございますが、ファッションセンターしまむら佐原店でございます。このしまむら佐原店は、従来から店舗の設置がされており、1,000㎡以下で営業しておりましたが、今回、店舗を取り壊して改築をするということでございます。所在地は、昨日から佐原市から香取市になっておりますので、香取市と言わせていただきます。

建物設置者、小売業者は株式会社しまむらで、業種は衣料品の専門店でございます。用途地域として、第2種住居地域となっております。

届出の概要でございます。新設日は平成18年5月16日、店舗面積は1,214

m<sup>2</sup>です。開店時刻と閉店時刻でございますが、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時まででございます。

周辺の環境でございますが、場所は利根川に近いところでございまして、国道356号に面し、敷地の北側に、利根川を渡り茨城県の方へ行く橋があります。(OHP：周辺見取図・騒音予測地点図) 店舗周辺につきましては、東側が飲食店と駐車場、それから、南側の方は飲食店と駐車場、住居があるという状況でございます。

市町村・住民等の意見としては、香取市からの意見がございました。

2ページの駐車需要の充足と交通に係る事項として、駐車場の収容台数ですけれども、届出台数が54台、指針の計算からいきますと46台で、充足しているということでございます。

それから、出入口は2カ所設けられております。(OHP：配置図) 1つは入口専用。国道の方に面したところが入口専用となっております。それからもう1カ所、出入口として1カ所設けられます。混雑が予想される日について、入口専用のところに警備員を配置するというところでございます。

それから、駐輪場の確保といたしまして、届出台数が38台、指針参考値の計算で32台ということで、充足していると認められます。

荷さばき施設でございます。面積は76m<sup>2</sup>、同時作業可能台数は1台でございまして、ピーク時間に搬出入車両が1台ということですので、必要な配慮がされていると認められます。

それから、経路の設定ですけれども、経路の案内については、新聞折り込みチラシで位置図を掲載することで周知を図っていくということでございます。(OHP：周辺見取図・来店客経路図) 今、OHPで示してございますように、経路として、3方向からの来客を予想しております。

続いて3ページでございます。歩行者の通行の利便性ということで、ここには夜間の照明を設置すると記載しておりますけれども、必要な配慮がされていると考えております。

それから、廃棄物減量化、リサイクルについて、2項目め、納品時の段ボールを再利用するとか、3番目ですけれども、過剰包装がないように努めるという減量化、リサイクルを行っていくということでございます。

防災対策につきましては、ここに記載してあるとおりです。

<事務局説明> それでは、騒音の発生に係る事項について御説明いたします。

(OHP：周辺見取図・騒音予測地点図) 周辺は商業施設と駐車場、また道路、民家が2軒ございます。(OHP：写真02) 画面上の写真が、その商業ビルと奥にある民家。荷さばき施設が商業ビルの前のあたりになります。

(OHP：写真03) それから、深夜2時まで営業している飲食店と駐車場が店舗に隣接しておりまして、もう1軒の民家が、画面下の写真の中央付近に写っていますが、飲食店駐車場の先が民家になります。(OHP：建物配置図) 夜間の営業はしないのですが、夜間に荷さばき作業があり、敷地境界で規制基準を超過しますけれども、保全対象側では基準を満足しております。

山下委員からは、「周辺の環境を鑑みますと、騒音の影響は少ないものと考えられるけれども、将来的には土地利用の状況の変化も予想されるので、法に定める基準値を上回ることはないように留意されたい」とコメントをいただいております。

この「しまむら」につきましては、1月の審議会でも山下委員から、荷さばき車両走行音の測定方法について御指摘いただいております。今回の佐原店は以前から使用してきた数値で予測計算しておりますが、店舗と民家の間に商業ビルがあり、それなりに距離もあることから騒音の影響は軽微であると考えています。実は、昨夜、「しまむら」が、他店舗で騒音の調査を行ったところで、これからその結果が上がってきます。今後、山下委員にアドバイスをいただきながら、事業者を指導してまいりたいと思っております。

以上です。

<事務局説明> (OHP：配置図) 続いて7ページですけれども、保管施設の容量。届出の容量として44m<sup>3</sup>、指針の計算からいきますと15.75m<sup>3</sup>で、容量としては充足しております。店舗内の場所については、今、画面で示している青いところでございます。

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、ここは、まず香取市に緑化の条例がないということと、今回は改築であり、特に開発行為が行われないことから、緑地の3%の義務はないということです。しかしながら、緑化の計画を若干でもしてほしいということから、店舗の周辺に、

フラワーポット等を置き緑化を図っていくということでございます。

屋外照明・広告塔照明等については、ここに記載してあるとおりです。

それから、市町村・住民等の意見ということで、香取市からの意見ですが、「廃棄物及び減量化について、減量化を図るとともに資源の有効活用を推進すること」ということでございますが、対応として、廃棄物の減量化、有効活用を推進していきますということです。それから、騒音について、「佐原市環境保全条例に基づく特定建設作業、特定施設に該当する場合は、届出をすること」、これについては、該当する場合は届出をしますということです。「廃棄物適正処理について、搬出元責任を認識し計画的に行うこと」、これについては計画的に行いますという回答でございました。

9ページの総合判断でございます。駐車場、それから駐輪場の需要については充足しております。あと、3点目の騒音に関することでございますが、先ほども説明したとおり、夜間に発生する騒音ごとの予測において、3地点で荷さばき車両走行音が基準値を超過するけれども、保全対象側では基準値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。そのほか、廃棄物、街並みについては、ここに記載してあるとおりでございまして、必要な配慮がされていると考えております。香取市の意見につきましては、必要な対応がとられると認められます。

住民の意見がなかったことを考え合わせまして、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。よろしくお願いたします。

<榛澤議長> ありがとうございます。今の事務局からの御説明に対しまして何か質問ございますでしょうか。営業時間は深夜にまたがらないで、ただ、荷さばきが深夜にまたがると。そこで搬入時に問題があるということらしいんですけれども、それについては保全対象のところは基準値以下だと。必要な場合には対応いたしますということで、別に異常ございませんよね。

では、何か御意見ございますでしょうか。

<磯村委員> ありません。

<榛澤議長> どうもありがとうございます。

それでは、ファッションセンターしまむら佐原店に係る株式会社しまむら

からの新設届出について取りまとめたいと思います。

本案件に対する県の対応案については「妥当である」としてよろしいでしょうか。どうもありがとうございました。

④ 勧告審議案件1 「(仮称) イオン南柏ショッピングセンター」について

<榛澤議長>では、次の議題に移らせていただきます。次の議題は県意見に係る新設届出に対する県勧告の審議を行いたいと思います。勧告審議案件1の(仮称)イオン南柏ショッピングセンターに係る有限会社京橋ゼットワンからの届出に対する案件でございます。

概要につきまして、事務局から御説明をお願いいたします。

<事務局説明> 勧告審議案件で、(仮称)イオン南柏ショッピングセンターでございます。所在地が柏市、建物設置者は有限会社京橋ゼットワン、小売業者名はイオン株式会社で、業種は衣料品、家庭用品、それから食料品等の販売でございます。

(OHP:広域見取図) 1月に審議会にかけた案件でございますが、周辺環境について、もう1度振り返ってみますと、柏駅と南柏駅のほぼ中間の、国道6号線とJRの常磐線の間店舗が設置されるところでございます。

この案件の処理経過でございますが、届出が17年6月27日にされ、18年1月24日、第47回の審議会に諮ったところでございます。審議会の答申をいただき、県意見を18年2月6日に通知しております。これに対する届出事項変更届出書が、18年3月8日に提出されております。

それから、2ページでございます。変更しようとする事項でございますが、県意見の対応として変更になったものと、その後の状況の変化等で変更されたものが、一緒に変更届として出されており、その内容を記載しております。

(1)の店舗面積の合計ですが、2万4,933㎡から2万5,242㎡に変更になり、これについては、別途、県意見の対応として説明させていただきます。

(OHP:変更事項1) 駐輪場の収容台数については、来客の利便性を向上させるということで増加させております。

荷さばき施設については、No 1 と No 2 は住民の意向に配慮して、昼間の時間帯を荷さばき時間帯として設定するという事です。夜間については、敷地中央の店舗入口前を利用して夜間の荷さばきを行う。これについては変更はなしということでございます。

そのほか、荷さばき施設について、増加の面積を記載しておりますが、これは荷さばきをする場所だけではなくて、駐車スペースを加えた面積を荷さばき施設と設定しまして面積が増加しているものでございます。

それから、歩行者の通行の利便性ということで、歩行者の専用通路を、従来は2通路だったものを、1カ所増やし、3通路にしています。新しく加えたのが下の方で、南側の住居側の方に通路を設けたということです。

それから、騒音の発生に係る事項として、これも後でまた説明をさせていただきますが、遮音壁の高さについて4.5mを、住民の要望で2.5mとするということです。これについては、開店後の一定期間の状況を見て、今後の対応について協議し、その結果で対応していくことにしております。

以上が、今回、変更事項として届出されたものでございます。

県意見に対する設置者の対応ということでは、まず1点目が、「必要駐車台数の算定において、小売店舗面積の2割を超える面積に相当する必要駐車台数の算出根拠が明確でないため再検討してください」という意見を出しました。(OHP：図36, 37求積図) これに対する設置者の対応として、総延床面積は変わらないのですが、小売店舗の面積の2割を超えていた部分、309㎡を小売店の面積に加え、店舗面積を2万5,242㎡としました。これにより、小売店舗面積の2割を超える面積に相当する必要駐車台数の算出をする必要がなくなったということでございます。

それから、「国道6号及び周辺生活道路の交通状況の著しい悪化を回避するために、来店車両の総量を抑制する具体的対策を検討してください」というのが2点目の県意見でございました。これに対しては、来店車両の総量抑制のための対策としてシャトルバスを運行することになりました。(OHP：広域サイン計画図) その内容でございますが、JR柏駅とJR南柏駅から店舗まで2路線に、平日、土曜日、休日のすべて、1時間当たり2本を運行するという事です。開店後の一定期間については、土曜日、休日には1

便を増便して、これをおおむね1カ月間やってみて、その後の状況を見てまた見直すということです。

3ページでございます。県意見に対する対応として駐車場の収容台数等が変更になるということで、改めて計算をしました。指針上の計算をやり直してみると1,977台となり、当初からの届出台数2,000台を下回りますので、充足していることとなります。

それから、渋滞を回避する、来店車両の総量を抑制するという具体的な対策で、まず最初に、新設時の届出事項で、周辺道路に対する渋滞対策としてこういうことをやりましたということを列記してございます。

(OHP：変更事項2) まず1点目ですが、国道6号の拡幅整備によって左折専用車線の新設。画面左側の国道6号に沿った敷地内に左折専用車線を設置したということでございます。これは90mでございます。

それから、国道6号の拡幅整備による上り方向の右折専用車線を新設するというので、画面の黄色い部分に専用車線を新設したということです。

それから、国道6号の拡幅による下り方向の右折専用車線の新設ということで、これにつきましては、前にも説明しましたがけれども、店舗側の方の約50mを店舗側で買収して拡幅を行っているということでございます。

<榛澤議長> 皆さん方、大きい図面があると思うんですが、今、それで対応しております。

<事務局説明> それから、外周市道の拡幅整備による歩道の新設ということで、これは、店舗の外周の市道に当たる部分に歩道を改めてつくったということです。これも敷地をセットバックする形で幅員2mの歩道を設けたということでございます。そのほかに、敷地内に専用のあいている土地を設けまして、それも歩道がわりに使えるということで、幅広い歩道ができたということでございます。

以下、ここに記載してあるような内容を、新設に伴って渋滞を軽減させる対策として講じてきたということでございます。

今回の来店車両の総量を抑制する具体的な対策としまして、シャトルバスを運行するという説明をいたしました。シャトルバスを運行した効果を検討したところ、資料4ページの下の方にまとめましたけれども、車両抑制の効

果として、延べ人数で換算すると1,160人の抑制効果が出るということと、それから、これを乗用車に換算した場合、1日当たり464台抑制されるという結果になりました。

赤羽委員からコメントがございましたので、ここでご紹介いたします。まず、「シャトルバス運行による交通需要の減少が交差点飽和度に限定的に及ぼす効果を、実測法は交通流率を適用した解析に基づいて明記していただくよう設置者に伝えてください」ということでした。(OHP：現況交通量) 伝えた結果でございますが、地点1というのがございます。そこは柏駅の方に向かっていくところの直近の大きい交差点になります。それから、地点4が南柏駅の方に近い大きな交差点のポイントとなるところでございます。

(OHP：表8 移転後交差点将来飽和度) 地点4の飽和度が非常に高くなっていくということなんですが、前回届出をされたときの交通飽和度は1.214でございまして、シャトルバスを運行することによって1.19に減少すると。幾分ですけれども、交通量が緩和されるという結果が出ました。

それから、地点1の方では前回0.984であったものが0.958に減少するという結果が出ております。赤羽委員にこの資料を提供し、この結果についてのコメントをいただいています。「解析方法はほぼ適切と判断されます。シャトルバス運行の交差点飽和度に対する効果は小さいとは言えないが、依然として交差点4の一先ほどの南柏の方の大きい交差点ですけれども一飽和度は、開店に伴って現状からさらに高くなる、呼塚交差点クラスになります。このような交通状況は望ましくありません」ということでした。

来店車両の総量抑制については、国道6号の道路は路線バスが運行されていないということで、検討事項の中で、2路線のシャトルバスを運行させることによって一定の抑制効果が期待されるということです。それから、シャトルバスの運行について、事前にチラシ等によって周知することで総量を抑制する効果が期待されるということでございます。今回、設置者から提示された車両抑制策は、当初から予定していた周辺道路における交通軽減対策に加えて実施するもので、現状の条件のもとでは、立地法が求める実行可能かつ合理的な範囲での対応がなされたと認められます。

<事務局説明> では、5ページからの騒音に係る事項の変更を御説明いたします。



(OHP：変更前・変更後) 駐車場のレイアウトを変えまして、今まで民家に一番近いところを来客車両が走る計画でしたが、若干民家から離れるようになりました。それでも基準は超過してしまい、基準を守るには4m以上の遮音壁が必要となります。

前回、4.5mの遮音壁を建てるという計画で御審議いただき、騒音以外の影響をよく考えるべきだという御指摘をいただきました。また、住民の方々の意向として、基準値がどうこうというよりも、実際に音の大きさを感じて判断したいということがあります。そのため、4.5m高さの遮音壁がいつでも建てられる基礎をつくったうえで、とりあえず2.5mの遮音壁を建て、開店後の騒音の状況をよく監視、調査した上で住民の方々と協議をし、最終的な対応を考えるということです。その協議の結果については、また県に報告することとしてございます。

山下委員からは、「4.5mの遮音壁の設置について再検討されたことは評価するところですが、開店後の環境監視、モニターを怠ることなく周辺住民との意見交換を絶やさず、適切な対応をとられたい。この地域は幹線道路からの騒音が支配的ではありますが、離れた後背地ではそれなりに騒音のレベルが小さくなりますので、荷さばき等の音は苦情対象となりやすいので、よくよく御注意して対応していただきたい」というコメントをいただいております。騒音については以上です。

<事務局説明> 6ページの総合判断でございます。駐車需要の充足等交通に係る事項として、先ほど申しあげましたように、小売店舗の2割を超える部分について小売店舗面積に算入し、小売店舗全体の2割の範囲内となったということで、駐車場の台数も改めての計算をする必要がなくなったということでございます。

それから、車両の総量を抑制する具体的対策についてということでは、2路線のシャトルバスを運行するということです。シャトルバスの運行に当たっては事前にチラシで周知をするということで、一定の抑制効果が期待できると考えております。

それから、遮音壁の設置については今説明いたしましたが、一律に4.5mの高さの遮音壁を設置することについては、周辺住民の生活環境に与える

影響が大きいものと考えられ、今回の設置者の対応は、近隣住民と話し合った結果、一定期間の状況を踏まえて最終的な対応を決めようとするもので、必要な対応と考えられるということでございます。

これらのことを総合的に判断いたしまして、今回、設置者から提示された車両抑制策は、現状の条件のもとで、立地法が求める実行可能かつ合理的な範囲での対応がなされたと認められます。また、遮音壁については、住民と話し合いを行った結果、開店後一定期間の状況を踏まえ住民と協議の上、最終的に決めようとするもので、必要な対応と認められます。

以上のことから、当該店舗の立地に関しまして、設置者へ「勧告しない通知」をすることが適当と判断しております。したがって、県の意見として「勧告を行わない」ということとさせていただきますけれども、なお書きとして、「店舗の運営・維持に当たっては、届け出たところにより、店舗周辺地域の生活環境の保持に適正な配慮をしてください。また、本件については、交通渋滞が激しい国道6号の隣接地に立地していることから、設置者が県の意見に対応して提示した来店車両の抑制目標の達成に努めてください。おって、遮音壁については、近隣住民の生活環境に与える影響が大きいと考えられることから、近隣住民と協議しながら対策を講じ県に報告してください」以上となっております。

<榛澤議長> どうもありがとうございました。この件は、ここに書いてございますように、前に47回審議会で、いろいろ厳しい環境の中で、それに対応して出店者の方から出されてきたわけですが、法律から言っても、これ以上は難しいのかなという感じがするんです。この図面にあるように、店舗の方で住民にかなり対応しているんじゃないかなという感じはいたします。

何か皆さんからご質問ございますでしょうか。磯村委員、いかがでしょうか。

<磯村委員> ありません。

<榛澤議長> 古宮委員、いかがでしょうか。

<古宮委員> 遮音壁については住民との話し合いの結果で2.5ということで間違いないですね。

<事務局> 開店前の住民との話し合いの結果では2.5m高さの遮音壁については、全員合意しています。その後、状況を見て4.5mのものを建てるどころと2.5m高さのままのところが出てくるということです。

<榛澤議長> 長谷川委員、よろしゅうございますか。

<長谷川委員> 柔軟な対応がされると。遮音壁とかいろいろなものを含めて対応のあれは出ているのかなという気がしているので、特に質問はありません。

<榛澤議長> 轟木委員、いかがですか。

<轟木委員> ありません。

<榛澤議長> では、意見はございませんでしょうか。

<磯村委員> ありません。

<榛澤議長> では、出店者に対する県の対応でございますけれども、(仮称)イオン南柏ショッピングセンターに係る有限会社京橋ゼットワンからの届出について取りまとめたいと思います。

本件に対する県の対応案については「妥当である」としてよろしゅうございましょうか。どうもありがとうございました。それでは、そのように決定いたします。

(傍聴者退室)

○ 議題(3)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。

<榛澤議長> 続きまして、議題3の報告案件の6件について、事務局から一括説明をお願いいたします。

<事務局説明> 報告案件は6件でございます。2番目の駐車場の位置・収容台数の変更ということで、届出台数の減が1件ございます。これは契約解除に伴う減ということでございます。

それから、市町村意見で6番目に「あり」ということで、市原市から、「騒音及び振動等により、周辺住民の生活環境が損なわれないよう配慮すること」、「照明について景観的な配慮を行うこと」ということでございましたが、報告資料の一番最後のページに対応策が載っております。妥当な対応がなされていると認められます。

この6件につきましては、県意見として、報告資料1ページ目の一番左肩にある日にちをもって「意見なし」と通知をしているところでございます。

以上でございます。

<榛澤議長> 事務局からの御説明に対しまして、御了解いただけますでしょうか。

どうもありがとうございました。

それでは、これをもちまして、予定されておりました審議及び報告について終了させていただきます。

○ 議題（4）その他については、次のとおりであった。

（1）次回開催の日程確認（第50回千葉県大規模小売店舗立地審議会5月23日（木）午後2時から）を行った。

（2）「まちづくり三法の最近の動き」について事務局が説明した。

6 閉 会：午後3時42分

以上