

## 第51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6月19日（月）

午後2時10分から午後3時15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（5名）

伊藤委員、崎田委員、轟木委員、榛澤委員、安井委員  
事務局

商工労働部 水澤次長

経営支援課 関室長、白井主幹、鈴木副主幹、  
高城副主幹、吉野副主幹、吉井副主幹

都市計画課 近藤副主幹

4 開 会：

① 会長及び会長代理の選出（平成18年5月末で審議会委員の任期が満了したことに伴い、審議会に先立ち、新委員の委嘱式が行われたことから、新委員の中から、改めて会長等を選出した。行政組織条例第30条の規定に基づき、会長については、審議会委員の互選により伊藤委員に決定し、会長代理については、会長の指名により榛澤委員に決定した。）

② 審議案件概略説明

<事務局> 本日お願いいたします審議案件は、お手元の会議次第にございますように、新設の届出に係る審議案件といたしましては（仮称）ニトリ茂原店の1件。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いたしましたのは千葉鑑定団船橋店ほか4件でございます。

以上、よろしく御審議くださいますようお願いいたします。

③ 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。）

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 配付資料の確認

⑥ 傍聴者の入室（傍聴希望者はいなかった。）

⑦ 議事録署名人選出（議長が崎田委員と安井委員の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「(仮称)ニトリ茂原店」について

<伊藤議長> それでは、本日の審議案件でございますが、(仮称)ニトリ茂原店。新設案件でございます。

それでは、事務局の方から、この概要につきまして御説明をお願いします。

<事務局説明> (OHP：広域見取図)ニトリ茂原店ですけれども、資料の1ページ目をごらんいただきたいと思います。所在地は茂原市腰当、建物の設置者は南総通運株式会社、小売業者は株式会社ニトリ、業種は住・生活関連品専門店と記載してございますが、具体的には家具、インテリア用品の販売です。用途地域は第二種住居地域で、国道に面した部分の一部が準住居地域となっております。建物構造は、鉄骨2階建てで、店舗面積は5,046㎡です。

右の欄に届出概要をまとめてございますが、新設日は平成18年9月1日、営業時間は午前10時から午後9時、荷さばき時間帯は午前6時から午後10時で、午後10時以降、いわゆる夜間の営業、荷さばき作業等はございません。

周辺の環境ですけれども、OHPの広域見取図をごらんください。JR外房線新茂原駅から約1kmの地点にございまして、西側、こちらが駐車場の出入口になりますが、国道128号線に面しております。また、南側には阿久川という河川がございまして、反対側、北側にはカインズホームが既に立地しております。周辺はもともと農地でしたが、最近は国道に面した、いわゆるロードサイドに、ホームセンター等の商業施設がふえてきております。

なお、市町村・住民等からの意見ですけれども、茂原市からの意見が出されております。これにつきましては、後ほど御説明申し上げます。

(OHP：計画配置図)続きまして、2ページをごらんください。

まず、駐車場ですけれども、店頭、国道に面したところに収容台数206台の平面駐車場がございまして、必要台数の算出に当たって、家具店の場合には、特別の事情として指針の計算式を利用しなくてもよいことから、当該店では、類似店舗である埼玉県の高巣店と久喜店の平均値を用いて算出しました

111台を必要台数とし、その約2倍の206台分を確保する計画です。

また、駐輪場につきましても、駐車場と同様に、類似店舗である鴻巣店と久喜店の事例を参考に算出した必要駐輪台数7台に対して48台分を用意する計画です。

また、交通対策として、繁忙時には出入口に交通整理員を配置するほか、自転車専用の出入口の設置、さらには歩行者及び自転車専用通路をカラー舗装にして来店者の安全とスムーズな誘導に努めることとしております。

続きまして荷さばき施設ですが、店舗の北側、正面から向かって左側に1カ所設置する計画ですが、騒音への配慮や雨天の場合の作業のしやすさというものを考慮し、建物の中に取り込むこととしております。面積は104㎡、同時作業可能台数は1台ですが、荷さばき処理時間の平均が18分ですので、ピーク時の搬出入車両3台は、搬入計画どおりであればクリアできることとなります。

経路設定については、案内看板を2カ所に設置するとともに、チラシや新聞の折り込み広告で経路を周知する等、必要な配慮がなされていると認められます。

また、歩行者の利便性につきましても、先ほど申し上げましたが、駐車場内の歩行者及び自転車専用通路をカラーで色分けして安全性を確保することとしております。

続いて廃棄物の減量化及びリサイクル計画ですが、取り扱い商品が家具ということもあり、商品の納品はパレット、あるいはコンテナ、かご台車の使用などにより減量化を図るということです。また、過剰包装はやめるなど、廃棄物の減量化を店頭の案内板で周知することとしております。さらに、段ボール等の資源ごみは専門業者に委託し、完全なりサイクル化を実施するなどの配慮が見られます。

続いて、4ページの防災・防犯対策ですが、まず、防災対策につきましても、行政から要請があれば協定を結ぶということになっております。また、防犯につきましても、定期的な巡回や閉店後の施錠等により店舗管理を徹底することとしております。

続いて騒音について、御説明いたします。

<事務局説明> (OHP:騒音発生源配置図) 騒音の説明をさせていただきます。ニト

り茂原店については、夜間の営業、荷さばきはありません。夜間に稼動する設備はキュービクルのみです。周辺は国道、大型店、調整池、河川、工場であり、民家は河川を挟んで何軒か立地しているという状態です。

(OHP：写真01) 敷地は設置者である南総通運の支店のあったところです。上の写真は右側、下の写真は左側が国道に当たります。ご覧のように、今、何もない状態です。(OHP：写真02) 河川を挟んで敷地境界から民家を臨んだところが上の写真になります。それから、下の写真は東側敷地境界付近で、隣接地はカインズホームの敷地です。調整池の中に荷さばき施設があるという状況で、民家はありません。

(OHP：騒音発生源配置図) このような周囲の状況を踏まえて予測地点を決め、騒音について予測した結果を、お手元の資料の5ページにまとめてあります。昼間、夜間とも基準値はすべて満足しており、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：計画配置図) 先ほど駐車場の説明のところでも申し忘れましたが、駐車場の出入口は、国道に面して2カ所ございまして、左折イン、左折アウトという形で、入口と出口がそれぞれ専用になっております。これは国道にグリーンベルトがある関係で、右折して入ることができません。ですから、自ずと左折イン、左折アウトという形で設定されております。

それでは、資料に戻り説明を続けさせていただきます。6ページの廃棄物についてですけれども、廃棄物の保管施設は店舗の左側、荷さばき施設の脇にございます。指針では24m<sup>3</sup>ですけれども、55m<sup>3</sup>を確保することになっております。また、処理方法につきましては、許可業者に委託し、敷地外処理を毎日の頻度で行うことになっております。

続いて、7ページの緑化計画ですが、都市計画法の基準3%に対して10.3%の緑地を計画しております。特に景観に配慮して、敷地の外周部には緑地を配置することになっております。また、建物の外壁は茶系統にして周囲との調和をとるということです。さらに、照明につきましては、閉店時刻に合わせて午後9時までの点灯とするほか、周辺の住宅に対する照射角度の配慮も見られます。

続いて市町村・住民意見ですが、冒頭に申し上げましたとおり、住民からの意見はございませんが、茂原市からの意見が出されております。

その1つは廃棄物の減量化と資源リサイクルの促進に関してですが、先ほども御説明しましたとおり、廃棄物の排出抑制に努めるとともに、資源ごみの100%リサイクル化の実施により対応することとしております。

また、騒音に関してですが、アイドリングストップの看板を掲示するほか、騒音規制法に基づく特定施設設置届、これは空調用の室外機が対象になるということで、必要な書類を提出することになっております。

3つ目の廃棄物の処理に関しては、関係法令を遵守するとともに、茂原市のポイ捨て防止条例にも十分配慮するということです。

最後に8ページの総合判断ですが、まず、駐車場につきましては、指針に基づく算出方法ではありませんが、家具店という特別な事情により算出された必要台数が確保されており、また、駐輪場についても同様に算出された駐輪台数が確保されていることから、駐車・駐輪需要は充足しているものと認められます。また、荷さばき施設についても必要な配慮がなされていると認められます。3番目の騒音についても、すべて基準値以下であり、適切な対応であると認められます。次の廃棄物に関する事項、あるいは街並みづくり等への配慮につきましても、それぞれ適切な配慮がなされていると認められます。

なお、茂原市からの意見に対しましても、先ほど御説明しましたとおり、必要な対応がとられると認められますので、この店舗の立地に関する県の意見は「なし」と考えております。御審議のほどよろしくお願いいたします。

なお、本件に関して、騒音の専門家ですらいます山下委員からの意見はございませんでした。

<伊藤会長> ご苦労さまでした。今の事務局の説明につきまして、御質問、御意見ございましたら、遠慮なく出してください。

廃棄物のことが出ておりましたが、崎田委員は特に御意見は。

<崎田委員> 市の方からは意見というか、念を押すという形で出ておりますが、お店の方から丁寧に対応策が出ておりますので、これできちんと対応していただければと思っています。

あと1点、小さなことなんですが、出店計画書の13ページのところの「廃棄物減量化及びリサイクル計画」を非常にシンプルに書いていらっしゃるんですね。後ろのページで、どういうものをリサイクルとして想定しているか

を確認をしますと、段ボールだけではなくて、空き缶、空き瓶やOA用紙などもリサイクルすると想定して後半の書類が出ているので、もう少しきちんと書き込んでいただくと行政の方などの信頼感も増すのではないかなという感じがいたしました。よろしく願いいたします。

<伊藤会長> 出店計画書の後ろの方にきちんと書かれているけれども、せっかく計画されているわけですから、この計画書にも詳しく書き込んでおかれた方がベターであるという意見が専門の委員から出たということをお伝え願いたいと思います。

<事務局> 設置者に伝えたいと思います。

<伊藤会長> 交通に関しては、安井先生、よろしいのでしょうか。

<安井委員> 詳細にデータの方を見せていただきましたけれども、渋滞が発生するかどうかということに関しては特に問題がないということです。ただ、気になったのが1点だけあって、この審議会とは関係ないかもしれませんが、交通事故調査委員会の委員をやっているものですから、ここをできれば塞いでほしいというのが1つあります。これは行政への要望なんですけれども、国道のグリーンベルトとの一部があいていると、車の少ない時間帯に駐車場を出る車が、グリーンベルトのないところを抜けて帰るとか、輻輳が起きるので、グリーンベルトは閉じれるようだったら閉じた方が安全上いいだろうというのが私個人の意見です。

<伊藤会長> これは警察かどこかわかりませんが、この審議会では決められません、ちょっと心配だな、閉じた方がいいんじゃないかという意見も出ました。

<安井委員> 中には上り車線をきて、そこでUターンして出口から入るような。

<伊藤会長> グリーンベルトのないところの間隔は相当あいていますか。

<安井委員> 私も詳しい長さは図面上からしか見てないんですけれども、大型トラックが入れるぐらいですね。

<事務局> (OHP:写真03) 大型車が右折ができるようなスペースですので、7mか8mぐらいだと思います。

<伊藤会長> そういう心配がありますね。

<事務局> もともとグリーンベルトがあいている理由というのが、ここを使用していた事業所の大型車両が入るように設計されたためと聞いております。今

回のニトリの出店に際しては、運転される方が一般の消費者になりますから、そこを右折して駐車場に入るといことはかなり危険性がありますので、その出入口を塞ぎ、それぞれ両サイドに新たに出入口を設け、左折イン、左折アウトで入出庫をしていただくという形で計画をつくってきております。ですから、安全性を配慮した計画であると思われま。ただ、グリーンベルトを塞ぐというところまではまだ聞いておりませんので、それが実現できるかどうかといことはわかりませんが、審議会において、こういう御意見があったといことを関係当局に伝えたいと思ひます。

<伊藤会長> 入ろうと思ったら入れるんですね。

<安井委員> 入れますね。出口から入ればUターンといるか、短縮して帰れます。

<伊藤会長> そういう車もなきにしもあらずですね。出入口は人は立てないでしょう。

<事務局> グリーンベルトがあいているところの出入口は完全に塞いでしまうといことです。ですから、そこから入るとい心配はないんですけれども、先ほど安井委員の御指摘がありましたように、出られる方がわざわざ左折して遠回りをしないで、グリーンベルトのあいているあたりからUターンするとい可能性はあるかもしれません。

<伊藤会長> わかりました。閉じてあるといなら、かなり少ないだろうと思ひますけれども、そういう意見も出ましたといことをお伝え下さい。

<事務局> 関係当局にお伝えしたいと思ひます。

<伊藤会長> いかがでしょうか。ほかの委員の方で何か特にお気づきの点。

安井先生、グリーンベルトを塞ぐといのは、これはどこの所轄になるんですか。

<安井委員> これは道路管理者です。ここは、国道ですけれども、3けたですから、県ですかね。

<伊藤会長> いかがでしょうか、ほかの委員の方。もし特段なければ、お聞きしたとおり、県の原案は「意見なし」としたいといことですが、よろしゅうございますか。

それでは、唯一の案件であります（仮称）ニトリ茂原店にかかわる南総通運株式会社からの新設届出、県の意見（案）は「意見なし」といことで、審議会はこれによろしいといことにしたいと思ひます。

騒音については、お聞きのとおり、既に山下委員の方からオーケーをいただいているので、特段問題はないということでございました。

○ 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。

<伊藤議長> それでは、この案件は県の意見どおりということで済ませまして、あとは報告案件が議事次第にございますように5つあるんですけども、いつも問題のあるところとか説明を要するところだけ補足説明をしていただいております。本日のこの5つの案件のうち、事務局として説明しておきたいという点がございますでしょうか。

<事務局説明> お手元の「報告案件一覧表」をごらんいただきたいと思いますが、本日の報告案件は5件ございまして、届出内容を見ていきますと、大半が閉店時刻の繰り下げとなっております。いずれの案件も、出された意見に対応済みですので、右の欄に記載している日付をもって「県意見なし」の通知をさせていただきました。ただし、千葉鑑定団船橋店につきましては、市町村、住民等からの意見が出されておりますので、多少補足説明をさせていただきたいと思っております。

次のページに報告案件1として、千葉鑑定団船橋店に関する資料がございます。船橋市夏見台にございます当該店舗は、従来、ホームセンターとして営業していたものですが、小売業者が入れかわったことにより営業時間や荷さばき施設等の変更が生じたことから、建物設置者である有限会社鈴木コーポレーションより変更の届出があったものです。小売業者は株式会社トクジローですけれども、店舗名は千葉鑑定団船橋店となっております。業種は住・生活関連品専門店と記載してございますが、リサイクルショップです。取り扱い商品は書籍、ゲームソフト、ビデオ、CD、古着等、多様な商品構成となっております。

立地場所は、JR船橋駅の北口から北へ約2kmのところにございまして、周辺はファミリーレストラン、家電店などのロードサイドショップが集積しています。また、周辺には比較的大きな住宅団地もございます。

今回届出のあった変更事項ですけれども、営業時間について、午前9時から午後7時までだったものを24時間営業にしたいと。あわせて駐車場の利用

可能時間も、一部を除き24時間営業にしますということ。店舗面積を151㎡ほど増やして、2,054㎡にするということ。荷さばき施設は大幅に縮小し、48.6㎡にすること。さらに、廃棄物保管施設の容量も既存の約半分の21.2m<sup>3</sup>に縮小するという5点について変更したいという届出がございました。このうち、営業時間の延長に伴う夜間の騒音につきましては、騒音レベルが基準値を上回る地点もございますが、保全対象側では基準値以下となっておりますので、周辺地域への生活環境に及ぼす影響は少ないものと認められます。

また、船橋市からの意見に対しては、「千葉県青少年健全育成条例を遵守し、近隣住民との協議を継続する」こととしており、適切な対応がなされているものと認められます。

さらに住民等の意見に対しましても、大店立地法に係る意見につきましては適切な対応がなされていると認められることから、県の意見は「なし」として、設置者に6月16日付で通知をしたところです。ただし、これだけ多数の住民等の意見が出されておりますことから、「店舗の維持・運営に当たっては、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、周辺住民との対話を継続するとともに、地元警察署及び関係機関との連携を密にして地域の防犯や青少年の非行防止対策に努めてください」というなお書きを付して通知をいたしました。以上です。

<伊藤会長> ホームセンターから変わってゲームセンターみたいなものが出ると、近所の方は非行の発生が心配。たまり場みたいになるということでクレームが出ているんですけども、この案件、あるいは、ほかの報告案件につきまして、御質問がございましたら。

<崎田委員> 今御説明の案件に関して2点ほど御説明いただきたいんですけども、この書類を拝見していると、お店が少し大きくなっているんですが、荷さばき施設の面積を10分の1ぐらいにして廃棄物保管庫を半分ということでかなり変更しているんですが、その辺の全体の数値的なことは、新設案件として届けると考えれば通らない数字の状態なのか。どういうお店なのかを伺っておきたいなと思ひまして、よろしくお願ひします。

そしてもう1件は、法律上は問題ないということでも、やはり地域の方がこれだけ青少年の健全育成という視点で関心を持っておられますので、ぜひ今後も近隣住民の方との信頼関係づくりに注意して運営していただけるよ

う御配慮いただければうれしいなと思います。よろしく願いいたします。

<事務局> 荷さばき施設につきましては、もともとがホームセンターということで、かなりの荷さばき施設を保有していたんですが、業種的に今回は取り扱い商品が大きなものがないということから、それだけの施設が必要ないということで縮小したいという申し出でした。

また、廃棄物処理施設については、指針では排出予測量が17.84m<sup>3</sup>という予測がされます。これに対して保管容量が21.2m<sup>3</sup>ですので、満足しているという判断をさせていただきました。

それから、営業時間について、設置者側では24時間営業したいという変更届だったんですが、これにつきましては住民との対話を継続しており、現時点では24時間営業に踏み切っておりません。

<伊藤会長> 住民等の意見でも言っているように、確かに大分心配ですよ、エアガンなんかね。アダルトコーナーもあって24時間営業というのではね。それは立地審議会ではちょっと手に負えないところです。商品の品揃えまで指摘できませんけれどもね。今、営業時間もほとんどフリーですからね。手がつけようがないけれども、近隣住民の人は相当緊張するとか、青少年への問題というので、これは青少年健全育成条例で対応する以外、ないですな。

<事務局> この問題につきましては、県の関係課に情報提供しております。

<崎田委員> よろしく願いします。

<伊藤会長> いかがでしょうか、ほかに何かございますか。

<轟木委員> 店舗の販売に関して、規制していいものかどうかというのは非常に迷いまして、今、最後に青少年健全育成条例で検討していただくということですから、そうしていただければいいなと思っております。

<伊藤会長> 照明なんかは随分おとなしくするというので、審議会がよく出てくる環境への配慮というのは、照明についてはこうこうとつけないと。

<事務局> 当初、店頭にございました照明もかなり明るい、いわゆるサーチライトのようなものを設置していたということですが、住民から意見が出されたことによって撤去したと伺っております。

<伊藤会長> ここで注文をつけるには限界がありますけれども、報告でございますので、大体こういうことだということによろしゅうございますでしょうか。

それでは、報告案件が5つございましたけれども、1つについて説明を要

するという事で事務局から説明をお願いいたしました。

以上で審議案件及び県意見の報告については終了いたしますが、議事の最後にその他というのがございますが、事務局の方から何かございますか。

○ 議題（４）その他については、次のとおりであった。

<事務局説明> 前回の第50回審議会で御審議いただいたモラージュ柏でございますが、ピーク1時間当たりの車両抑制台数について設置者から資料が提出されましたので、報告をさせていただきます。

前回御出席いただいていない委員の方もいらっしゃいますので、改めて状況を説明させていただきます。平成16年7月にオープンしたモラージュ柏につきましては、その後、駐車場の出入口、営業時間の変更等の届出があり、前回の審議会において御審議いただきました。その際、変更の届出内容には直接関係はございませんでしたけれども、新設時の勧告審議において審議いただき設置者に通知しましたシャトルバスの運行による車両抑制台数の目標値について、設置者から報告がありました1日当たりの車両抑制台数だけではなくて、ピーク1時間当たりの抑制台数を設置者に求め、次回の審議会で報告することとなっております。そのピーク1時間当たりの抑制台数の数値が設置者から提出されましたので、御報告いたします。

（OHP：車両抑制効果）まず、目標値と実績の比較ですけれども、定員25人乗りのシャトルバスが満員の状態で1日40往復（80便）した場合、定員の25人×80便ということで、2,000人が利用することになります。これを乗用車1台当たりの乗車人員2.5人で割りますと800台になり、これを1日当たりの最大目標抑制台数としております。

また、シャトルバスを運行している類似店舗の乗車人員から推計した目標台数は、同様の計算で609台と算出されます。さらに、ピーク時間当たりの目標値ですけれども、1時間当たり8往復、16便として計算した結果、160台と算出しております。これが目標です。シャトルバスが満員の状態で運行された場合に、2,000人が利用することになり、モラージュの類似店舗の数値を引用した場合の目標台数は609台になるということ。さらに、ピーク1時間当たりの目標として122台が想定されるということです。

これに対する実績ですけれども、平成17年5月の1日当たりのシャトルバスの平均乗車人員は1,607人でした。このときの1日の運行便数は88便でしたので、1日当たりでは643台分の乗用車利用があったであろうということから、この643台分が抑制されたという結果をあらわしております。同様にピーク1時間当たりにつきましては、平成18年6月3日の午後3時から4時までの1時間の乗車人員314人を2.5人で割り、127台と算出しております。

(OHP：効果の積算) 次に、目標値と実績値の比較をごらんいただきたいと思います。シャトルバスの定員(最大目標)を目標とした場合、1日当たり、ピーク時間当たり、ともに目標数値を下回る結果になっておりますが、類似店舗から推計した目標値との比較では、若干ですけれども、実績の方が上回る結果が出ております。

以上、設置者から提出された資料をもとに報告をさせていただきました。

<伊藤会長> 計画値よりちょっと少ないという感じなんですかね。よろしいでしょうか。御納得いただけましたでしょうか。御質問がなければ、こういう結果をモラージュ柏の方から出してきたと。審議会として、ピーク1時間当たりの削減台数を求めていたので、1日当たりだけでなく、そこを出してくれという意見が出ましたので、出してきたというのがごらんのような結果でございます。ありがとうございました。

次回開催の日程確認(第52回千葉県大規模小売店舗立地審議会7月25日(火)午後2時から)を行った。

6 閉 会：午後3時15分

以上