

第56回千葉県大規模小売店舗立地審議会議事録

- 1 日 時：平成19年2月27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（9名）
伊藤委員、臼田委員、古宮委員、崎田委員、轟木委員、
長谷川委員、榛澤委員、安井委員、山下委員（書面）
事務局
商工労働部 水澤次長
経営支援課 白井主幹、鈴木副主幹、吉野副主幹
高城副主幹、吉井副主幹

4 開 会：

① 審議案件概略説明

<事務局> 本日は第56回の審議会の開催をお願いいたしました。委員の皆様には、お忙しい中御出席をいただき厚くお礼を申し上げます。

本日お願いいたします審議案件は、新設の届出に係る案件といたしまして、（仮称）ライフガーデン101ほか2件、変更の届出に係る審議案件として、カインズホーム館山店の計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、報告案件としたものがケーヨーデイツー芝山店の1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。

- 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、山下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項の規定により伊藤会長を議長に選出した。）
- ④ 配付資料の確認
- ⑤ 傍聴者の入室（1名）
- ⑥ 議事録署名人選出（議長が長谷川委員と崎田委員の2名を指名した。）

5 議 事：

<伊藤会長> 本日の審議案件は合計4件でございます。よろしく御協力のほどお願いいたします。

それでは、早速、次第にあるとおりの順番で進めてまいります。

審議案件の1、(仮称)ライフガーデン101、法第5条第1項に基づく新設の案件でございます。それでは、事務局の方から、この案件につきましての説明をお願いいたします。

<事務局> (OHP 審議案件図) 説明の前に、本日御審議いただきます4件について、OHPをごらんいただきたいと思いますと思いますが、まずはライフガーデン101、流山市でございます。(仮称)マミーマート船橋日大前店、船橋市になります。それから、茂原セントラルモール、茂原市です。最後にカインズホーム館山店、館山市になります。1番から3番までが新設案件で、4番目のカインズホーム館山店が変更案件になります。よろしくお願いいたします。

○ 議題(1) 新設及び変更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「(仮称)ライフガーデン101」について

<事務局説明> (OHP 来退店経路図) それでは、審議案件1の(仮称)ライフガーデン101から説明いたします。

まず、店舗の概要ですが、資料の1ページをごらんください。所在地は、流山市の都市計画事業新市街地地区一体型特定区画整理事業施行地区内になります。後ほど図面を示しながら説明いたしますけれども、つくばエクスプレスと東武野田線が交差する流山おおたかの森駅に隣接したところです。建物の設置者は株式会社新都市ライフ、小売業者はミニストップ株式会社と記載してございますけれども、そのほかにドラッグストアが予定されております。また、物販以外では、スポーツクラブをはじめ保育所、医療施設、銀行、事務所などが入居の予定であり、むしろ物販以外の施設の占める割合の方が多くなります。続いて敷地の概要ですが、所有形態は賃貸借で、用途地

域は商業地域となっています。建物構造は鉄骨7階建てですが、物販は1、2階だけとなります。また、駐車場は立体駐車場が設置されることになっています。

右の届出概要ですが、新設日は平成19年6月1日、店舗面積は2,024㎡となっております。左の延べ床面積を見ますと1万4,490㎡となっておりますので、物販以外の施設がいかにか多いかということがおわかりいただけるかと思えます。営業時間は、ミニストップが24時間営業するほかは午前10時から翌午前2時までとなっております。したがって、駐車場の利用可能時間帯も24時間になります。荷さばき可能時間帯は午前6時から翌午前4時となっております。

(OHP周辺見取図) 周辺の環境ですけれども、OHPの周辺見取り図をごらんいただきたいと思いますが、先ほど申し上げましたように、計画地はつくばエクスプレスと東武野田線が交差する流山おおたかの森駅に隣接したところで、東武野田線を挟んだ反対側には、11月の審議会で御審議いただきました、高島屋を核とする流山おおたかの森SCが3月のオープンを目指して建設が進められております。また、店舗前の道路を挟み、小学校があるんですけれども、この小学校は平成21年に移転をすることが決まっております。また、店舗の右側は商業用地となっておりますけれども、現在は空地です。ただ、将来的には、店舗付きのマンションが建設される予定であるということをお聞きしております。

なお、この案件に対する市町村、住民等の意見ですが、流山市、住民ともに意見はございませんでした。

(OHP1F平面図) 続いて2ページをお開きください。OHPは建物配置図になりますので、資料とあわせてごらんいただきたいと思えます。

まず、駐車場ですけれども、指針に基づく小売店舗の必要台数44台と、利用者層が異なる施設として、スポーツクラブ、銀行、子育て支援拠点施設等々、各施設ごとの実績を参考に算出した59台を合わせた必要駐車台数103台に対して137台収容の立体駐車場を建設する計画です。出入口は、店舗正面の道路に面したところに1カ所設けます。左折イン、左折アウトとなります。なお、2階へのスロープを上がったところにゲートを設けることとして

おり、1階の入口からゲートまでの40mが駐車待ちスペースとなります。

(OHP 来退店経路図) また、交通への支障を回避するための方策として、新聞折り込みチラシに位置図を記載し、来退店経路に関する案内等の周知をするほか、オープン時や日曜、祝日等の繁忙期には交通整理員を配置し、交通への支障を回避することとしております。

(OHP 1F 平面図) また、駐輪場ですけれども、1階の店舗裏側に設けます。指針参考値の駐輪台数 58 台と既存施設の実績を参考に算出しました非物販部分の 23 台を合わせますと 81 台となりますが、流山市の開発指導要綱に基づく附置義務では 158 台が必要となります。これに対して 163 台分を確保することとしております。これらのことから、駐車・駐輪需要はともに充足していると認められます。

続いて荷さばき施設は、店舗の裏側、先ほど説明しました駐輪場の手前に設けます。出入口も来客用の車両とは別に設ける形になっております。同時作業可能台数は 1 台ですけれども、ピーク時の搬出入車両台数も 1 台ですので、この計画どおりであれば特に問題はないと思われま

(OHP 来退店経路図) 続いて 3 ページの経路設定ですけれども、OHP に来退店経路図をお示ししました。来店経路はこの図のようになっているんですけれども、どちらの方面から来店する場合も、店舗の東方向にあります、ここは交通量の調査地点でもあったんですが、その交差点から店舗前の道路に入り、一旦店舗前を通過して駅前ロータリーを U ターンする形で店舗正面から左折で入庫することになります。なお、この経路については新聞折り込み広告で周知することとしており、必要な配慮がなされていると認められます。

(OHP 1F 平面図) また、歩行者の利便性につきましては、駐車場内は歩行者通路をペイントするほか、出庫用の警告灯を設置することにより歩行の安全性を確保するなど、適切な配慮がなされていると認められます。

続きまして、廃棄物の減量化とリサイクルについての配慮ですが、計画的な仕入れや商品管理を行い、廃棄物の発生量を抑えるほか、ミニストップはコンビニですけれども、食品リサイクル法の罰則適用企業になっておりますので、計画的にリサイクルに取り組むこととしており、必要な配慮がなされていると認められます。

続いて防災・防犯への協力に関してですけれども、防災時には自治体からの要請に応じて協力するほか、防犯対策として、警備員による巡回、点検など、適切な配慮がなされていると認められます。

続いて4ページ、5ページ、騒音について説明いたします。

<事務局説明> (OHP 写真 02) これは現在の状態です。店舗の裏の高架線路がつくばエクスプレスです。上の写真正面がつくばエクスプレスの「流山おおたかの森」駅、下の写真正面は東武の流山おおたかの森駅で、駅前のロータリーに面して店舗という立地になります。周辺は、今のところ民家はございません。(OHP 騒音予測地点図) 建物の1、2階が店舗で、1階に24時間営業のコンビニが入ります。コンビニ以外は午前2時までの営業です。夜間の騒音の最大値が、自動車走行音と荷さばき走行音が敷地境界で超過しますが、保全側は小学校のグラウンドで、平成21年に移転予定ですので、生活環境に与える影響は軽微だろうと思われます。

(OHP 写真 03) 画面左は、店舗東側の商業予定地で更地と記載されているところと、画面正面は、店舗前の道路を挟んで小学校の校庭と校舎です。この東側の更地には、共同住宅兼店舗の建設が予定されています。

(OHP 騒音予測地点図) この東側に共同住宅が建ちますと、ちょうど駐車場のスロープの側に住民がいるという状態になります。

山下委員からは、「現時点では問題はありませんが、将来的に苦情が生じること考えられますので、苦情に対しては誠意を持って対応してください」という御意見をいただいております。鉄道がすぐ脇を走っておりますが、24時間使うという駐車場ですので、鉄道の走っていない時間帯もあるわけです。大店立地法上は届出時点の周辺の状況を基準としますし、商業用地ですけれども、住居部分があるということで、特にそのようなことが言われております。苦情が生じたら誠意を持って対応するという事は、届出書の中にも記載されていますけれども、設置者には、先生の御意見を重ねて伝えております。騒音については以上です

<事務局説明> (OHP 配置図) 資料は6ページになります。廃棄物に関してですけれども、OHPの建物配置図をあわせてご覧いただきたいと思いますが、廃棄物の保管施設は、先ほど説明しました荷さばき施設の裏側、駐輪場の脇に

1カ所設けます。容量は、指針に基づく排出予測量 9.38 m³を満たします 11 m³を確保し、また処理方法についても、指定業者による敷地外処理を毎日の頻度で行うこととなっており、適切な配慮がなされていると認められます。

次に、街並みづくり等への配慮ですけれども、まず緑化計画ですが、流山市の開発指導要綱の基準である 5%をクリアする計画となっています。また、敷地内及び壁面緑化に取り組むということなのですが、この取り組みは、緑を推進するための流山市の制度でありますグリーンチェーン戦略の認定を受けたとのことです。(OHP 完成予定図)街並みづくり、それから景観への配慮としましては、そこに記載のとおり、外壁の色彩、デザイン、屋外広告など、周囲との調和がとれるようにするほか、屋外照明等についても配慮が見られます。

冒頭に申し上げましたが、市町村、住民等からの意見はございませんでした。

最後に、7ページの総合判断になります。先ほども説明しましたが、3番の騒音の予測・評価について、等価騒音レベルは基準を満たしていますが、夜間の来客車両走行音と荷さばき車両走行音が保全対象側でも基準値を上回るという結果が出ておりますけれども、保全対象側が商業予定地もしくは既に移転が決まっている小学校の運動場であるということから、周辺的生活環境に与える影響は軽微であると認められます。また、1番の駐車・駐輪需要、4番の廃棄物保管容量等に関しましては、いずれも指針に基づく基準を満たしており、そのほか、荷さばき施設、廃棄物処理、街並みづくり等の周辺的生活環境の保持に関しましても適正に配慮がなされていると判断し、当該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、山下委員から提出された意見書の内容は、先ほど紹介したとおりです。ですので省略をさせていただきます。よろしくお願いいたします。

<伊藤会長> ありがとうございます。

<榛澤委員> ちょっと確認なんですけれども、6ページの緑化面積、括弧のところ、これは 4.75%の間違いですよ。

<事務局> 資料の1ページ目に記載してあります敷地面積 3,015 m²から、建築面積

2,691 m²を除いた面積の47.5%ということで、この数字は合っています。

<榛澤委員> 下の方の「敷地面積から建築面積を除いた面積の5%」と。

<事務局> 市の指導要綱ではそうなっているんですけども、こちらは敷地面積に対する建築面積の割合が高いということで御理解をいただきたいと思えます。

<伊藤会長> ほかにいかがでしょうか。

<崎田委員> 廃棄物、リサイクル計画などについて拝見しました。それで、こちらは計画の内容は割にきちんと書き込んでいただいて、廃棄物の保管庫の容量は満たしているんですが、実は新設案件としてはほとんど余裕がないという数字で設計していらっしゃるんですね。それに関しては以前お話を申し上げたんですが、きょう、全体の届出計画書の原本を見たところ、複合施設ですので、非物販部分の廃棄物保管庫の容量などを拝見しましたところ、やはりこちらもかなりぎりぎりなサイズでつくっていらっしゃるんです。ここは多くの事業者が入る複合施設ですので、建設計画上はこれで大丈夫なんですけれども、実際に運用を始めたときに、かなりきちんと運営していただくことが求められると思いますので、その辺に関して、私は最終判断のところできちんと入れ込んでいただけたらうれしいなと思います。よろしくご検討ください。

<伊藤会長> 特にこの点について、そういうように口頭で要望するということですか。

<崎田委員> 総合判断のところ、複合施設という性格上、開店後の各事業者への徹底などを期待します」とか、一言入れていただければありがたいと思っています。

<伊藤会長> これを入れることは可能ですか。

<事務局> 入れることは可能でございます。ただし、設置者に県の意見を通知する文書は、4番の県の「意見なし」とありますが、それになお書きを添えて書面で伝える形になります。県の意見は「なし」の後の「なお、店舗の維持・運営に当たっては」というところはそのまま残させていただき、その後につけて、崎田委員から御提案のあった文章をつけ加えさせていただいて、書面により通知をしたいということにさせていただき

ればと思います。

<伊藤会長> 残す文章は、「生活環境の保持に適正な配慮をしてください」と前から続いているところで、「また、廃棄物の処理は」と、「なお」が一番最初にあるからね。

<崎田委員> それが可能であれば、そういうふうにしていただいた方が伝わると。

<伊藤会長> この方がはっきり伝わりますね。

<崎田委員> よろしく願います。

<事務局> そのような対応をとらせていただきたいと思います。

<伊藤会長> 結構だと思います。その方がはっきり伝わると思うので、効果はありますよね。安井先生、交通問題はいかがですか。

<安井委員> 容量の2割ぐらいのところですから、全く問題ありません。

<伊藤会長> 騒音の方も山下委員からの意見には対応しているということで、もし特段ほかにございませぬようでしたら、この案件につきまして、県の意見は妥当であるとしてよろしゅうございますでしょうか。

では、意見なしということでございます。そのように決定いたします。

② 審議案件2 「茂原セントラルモール」について

<伊藤会長> 続きまして第2案件、茂原セントラルモールにかかわる株式会社ハヤシからの新設の届出でございます。これは茂原ですね。

<事務局> (OHP 広域見取図) それでは、茂原セントラルモールについて説明をさせていただきます。資料の1ページをごらんください。

所在地は茂原市小林というところで、ここは茂原市の公設卸売市場の跡地になります。建物の設置者、小売業者はともに株式会社ハヤシで、敷地は茂原市の所有になっておりますので、茂原市からの賃貸になります。なお、小売業者は、ハヤシのほかに家電店、ドラッグストア、スポーツ用品店、眼鏡店などがテナントとして併設されることになっております。建物構造は鉄骨1階建てで、一部が2階建てになります。

右の欄の届出概要ですけれども、新設日は平成19年4月15日、店舗面積

は1万3,494㎡。このうち、ハヤシは660㎡になります。営業時間は午前9時から午後10時、駐車場利用可能時間帯は午前8時半から午後10時半となっておりますが、駐車場は、4カ所設置されることになっておりまして、後ほど説明いたしますけれども、このうち一番大きい駐車場の1カ所だけが午後10時半まで利用可能であって、そのほかの3カ所は午後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時から翌午前0時で、夜間の営業はありませんけれども、駐車場の一部と荷さばき作業が夜間に発生します。

(OHP 周辺見取図) 周辺の環境ですが、OHPをごらんください。計画地は国道128号バイパスに面しております。店舗の東側はバイパスを挟んで店舗、西側と北側は茂原卸商業団地となっております。南側は店舗と住居があります。また、国道の北方向にはカインズホームやベイシアが既に出店しているという状況が見られます。

なお、この案件に対する市町村、住民等からの意見ですが、茂原市から意見が出されております。これについては後ほど説明いたします。

(OHP 建物配置図) 続いて2ページをお開きください。駐車場ですけれども、指針に基づき算出しました必要駐車台数1,041台に対して1,043台収容の平面駐車場を確保する計画です。先ほど4カ所と申しあげましたけれども、一番大きいところが駐車場①というところで482台、それから②が39台、③が441台、④が81台、合わせまして1,043台収容の駐車場になります。すべて平面駐車場です。出入口は7カ所に設けることになっています。

また、交通への支障を回避するための方策としては、オープンセール期間及び繁忙期に駐車場の出入口等に13名の交通整理員を配置することとしています。

駐輪場については、指針の参考値を用いて算出しました184台と同数を用意する計画です。これらのことから、駐輪・駐車需要については充足していると認められると思います。

続きまして荷さばき施設ですけれども、各店舗ごとに5カ所設けることになっています。その5カ所を合わせた面積は432㎡、同時作業可能台数は5カ所合わせまして8台となります。ピーク時の搬出入車両台数は合計で6台となりますけれども、施設ごとの搬出入台数を見ますと、施設は充足してい

ると認められます。

(OHP 来退店経路図) また、経路設定についてですけれども、図面のとおり誘導経路を設定しています。その周知の方法としては、新聞折り込み広告に案内図を掲載するほか、周辺5カ所に案内板を設置することとしており、必要な配慮がなされていると認められます。

(OHP 建物配置図) 3ページに移り、歩行者の利便性についてですけれども、歩行者、自転車専用の出入口の設置、交通整理員の配置等により安全性を確保するなど、適切な配慮がなされていると認められます。

続いて廃棄物の減量化とリサイクルについての配慮ですけれども、まず、廃棄物の減量化につきましては、計画的な仕入れや商品管理を行い、廃棄物の発生量を抑えるほか、最終廃棄ごみゼロを目指し積極的に取り組んでいくということです。

また、リサイクル計画について、ハヤシは食品リサイクル法の罰則適用企業になっておりますので、魚のあらなどは飼料に加工するほか、回収ボックスの設置などによりリサイクルに努めることとしておりますので、必要な配慮がなされていると認められます。

続いて防災・防犯への協力に関してですけれども、災害時の避難場所、物資の提供等、必要な協力を検討するということとしており、また、利用時間外の駐車場の閉鎖、夜間照明の設置、警備会社への警備の委託等、適切な配慮がなされていると認められます。

次、4ページ、5ページは騒音について説明をいたします。

<事務局説明> (OHP 周辺見取図) 初めに、周辺の状況を説明しておきたいと思えます。建物は準工業地域に建ちます。準工側は問屋街で民家がないんですけれども、準工に接した地域の用途は無指定でして、無指定の地域の方にアパート、個人住宅などが立地しているという状況です。

(OHP 写真1) 用途無指定の地域にある隔地駐車場側から見たところです。店舗は今、建築中です。屋根の見える建物は既存の公設市場で、今も営業しております。下の写真は公設市場の側から見た状態です。公設市場側は問屋街、隔地駐車場のあたりは住宅が建っているという状況です。

(OHP 写真02) これは住宅のある側から工事中の状況を撮ったところです。

写真に見えるあたりは、店舗建物が建ちますので、遮音壁を建てたり、駐車場は夜間の利用制限をかけるという対応をとります。

(OHP 騒音予測地点図(室外機))先ほどの写真は、予測地点A付近になります。設備が集中するあたりは遮音壁を建てます。

(OHP 騒音予測地点図(走行))それから、営業が終了する10時から10時半までの退店車両があります。住宅側の車路及び駐車場、隔地駐車場は9時半までの利用にし、平面駐車場から住宅側にでる車路の出入口も10時に閉め、夜間に音が大きくならないようにという配慮をしております。それから、荷さばきも、夜間作業を行うのは、5つある荷さばき施設の中で一番民家から遠く、建物の陰になるところだけにします。このように設備の配置や運用の工夫をしたところ、騒音の予測・評価についてはすべて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。

山下委員からは、特に意見はなしと伺っております。以上です。

<事務局説明> (OHP 建物配置図) それでは、資料の6ページ、廃棄物に関してになります。OHPの建物配置図をあわせてごらんいただきたいと思いますが、廃棄物の保管施設は各店舗ごとの7カ所に設置することとしており、廃家電等を加えた全体の排出予測量78 m³を満たす145 m³を確保することとしています。また、処理方法については、許可業者による敷地外処理を毎日の頻度で行うこととしており、適切な配慮がなされていると認められます。

また、緑化計画ですけれども、敷地面積の0.5%に当たる169 m²の敷地内緑化を計画しています。また、環境美化に努めるため、ポイ捨て防止を呼びかける看板を設置するほか、照明についても照射角度への配慮が見られます。

続きまして、7ページに移り茂原市の意見ですけれども、(ア)として、出入口に誘導員を配置することとの意見ですが、児童・生徒、それから一般の歩行者を含め歩行の安全性に配慮するため、繁忙期等には交通整理員を配置し対応するとの回答を設置者から得ております。

(イ)も交通安全に関する意見ですけれども、店舗に面した道路は通学路にはなっていないんですが、周辺に小中学校、高校があることから配慮を促す意見かと思えます。これについては、(ア)の意見に対する対応とあわせて茂原市に伝えたところ、市としては了解をしましたという回答をいただき

ております。

最後に、8ページの総合判断になります。これまで説明しましたとおり、1の駐車・駐輪需要、3の騒音の予測・評価、4の廃棄物保管容量等に関しましては、いずれも指針に基づく基準を満たしているほか、荷さばき施設、廃棄物処理、街並みづくり等の周辺的生活環境の保持に関しましても適正に配慮がなされていると判断し、当該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。

<伊藤会長> 御苦労さまでした。このセントラルモールの案件ですが、いかがでしょうか。

<長谷川委員> 3ページの一番下の(4)防災・防犯対策への協力ということで、アの防災対策は、地方公共団体等から要請があった場合は「必要な協力を検討する」となって、ちょっと後ろ向きなんですけど、必要な協力を行うとか実施するというのが普通だと思うんですけども、どうなんですか。検討するというで終わっているんで、その辺、ちょっと弱いのかなと思ってお尋ねします。

<事務局> この文章表現につきましては、計画書に記載されている言葉をそのまま掲載しているんですけども、「必要な協力を検討する」という検討の度合についてはもう1度設置者に確認をしたいと思います。

<長谷川委員> 行政というのは、その立場で協力要請するんだから、それがおかしいということはないので、これは協力を行うということで指導していいと思うんですけども。

<事務局> 事務局としても、そのように理解しているんですけども、こういう表現となっておりますので、もう1度確認をさせていただきます。

<伊藤会長> 表現とはいえ、協力すると。そのまますっきりいった方がよろしいように思われますね。ほかにいかがでしょうか。ここもこういう状況ですが、安井先生、交通問題は何かございますか。

<安井委員> 特に問題ありません。

<伊藤会長> 崎田先生、いかがですか。

<崎田委員> こちらは保管庫などの施設も非常に余裕を持ってつくってくださって、あと書類上も非常にきちんと書いてくださっているんで、結果的に問題

はないんですけれども、逆に今度は、ちゃんと書類を拝見すると、廃棄物保管庫をきちんとつくっていますという表示はあるんですが、図の中に豆粒のような表示があるだけで、実際にどういうふうにやってくださるのかというのが、ほかのお店できちんと出してくださっているような、図解図がないんですね。ちょっと残念だなと思いながら、なぜそういうことを申し上げるかという、こちらもしざまなお店が出ているので、詳細に関しては未定という表記が実は多いので、やはり後々、きちんとやってもらいたいなということ我希望します。ただ、こちらは保管庫など、きちんと容量をとってくださっておりますので、先ほどのように文言を追加していただくまではお願いしなくてもいいと思っています。よろしくお願いたします。

<伊藤会長> 言葉はともかく、配置図とか何かがちょっと不足だよと。もうちょっときちんと書いてほしいと。これについては何かありますか。

<事務局> 計画書の提出を受ける時点で確認をしながら補足するように指導していきたいと思います。

<伊藤会長> なるべく具体的な形としてほしいということで、これはこの案件に限ったことではないんですけれども、できる限り図面的にもビジュアルにもきっちりわかるようにと。

ちょっと注文がつかいましたが、これは事務局の方から言っていただく、ないし計画書が出た段階でそのように指示する、こういうことで処理はできると思います。というわけで、県の「意見なし」は妥当であるとしてよろしゅうございますか。

それでは、第2案件、セントラルモール、株式会社ハヤシからの新設案件は県の「意見なし」ということで承認をいたしました。

③ 審議案件3 「(仮称) マミーマート船橋日大前店」について

<伊藤会長> それでは、3番目に参りましょう。マミーマート船橋日大前店で。お願いします。

<事務局説明> (OHP周辺見取図) (仮称) マミーマート船橋日大前店ですけれども、所在地は船橋市の坪井町区画整理事業地となっております。場所は

後ほど図面で説明しますが、東葉高速鉄道の船橋日大前駅の駅前になります。建物の設置者、小売業者は、ともに株式会社マミーマート。建物構造は鉄骨の一部2階建てで、1階は店舗、2階は店舗と屋上駐車場になります。

新設日は平成19年5月6日、店舗面積は3,728㎡になりますが、このうちマミーマートは1,970㎡になります。残りはテナントが入る計画になっております。また、営業時間は午前9時から翌午前0時、駐車場利用可能時間帯は午前6時45分から翌午前2時15分、荷さばき可能時間帯は午前6時から翌午前0時となっています。

(OHP用途地域図) 周辺の環境ですが、先ほど申しあげましたように、計画地は東葉高速鉄道船橋日大前駅の周辺で区画整理事業が進められているんですが、その一角、商業・業務等施設用地として設定された区域になります。店舗の西と北は道路を挟んで更地、北側に鉄道があるんですけども、この区間は地下になりますので、地上には駅舎があるのみという形になります。東側は道路を挟んで保存緑地として整備されました緑地帯となっております。反対の南側は、日大の理工学部が隣接しているというところです。

なお、市町村、住民等の意見ですけれども、船橋市、住民等、いずれからも意見はございませんでした。

(OHP配置図) 続いて2ページになります。駐車場ですが、西側の店舗正面に85台収容の平面駐車場と、それから45台収容の屋上駐車場を設けます。屋上駐車場へは、店舗の右側にスロープを設け、自走式で上がる形になります。駐車台数は、1、2階合わせて130台収容する計画で、指針の必要台数は58台ですから、これを十分満たす計画になっています。また、出入口は、正面の都市計画道路に面したところは左折イン、左折アウトになります。それからもう1カ所は駅側に面したところに設けますけれども、そちらは右折で入庫が可能になります。周辺の道路が、店舗を囲む形で形成されるんですが、店舗の裏側の方は通り抜けができませんので、特に駅側の出入口のところが右折で入る形になっていても問題はないものと考えております。

また、交通への支障を回避する方策としては、案内看板や路面標示によりスムーズな駐車誘導を行うほか、新聞折り込み広告により誘導経路の周知に努めるとともに、繁忙期には交通整理員を配置することとしています。また、計画地は駅前ということもあり、設置者としては、駅の利用者が駐車場を利用することを考慮し入庫ゲートを設置することとしております。ただし、駐車待ちの車が出ることに配慮し、ゲートのところに係員を配置しましてスムーズな入出庫に努めることとしております。

続いて駐輪場ですけれども、指針参考値で求めた必要駐輪台数は107台となりますけれども、船橋市の条例に基づく附置義務台数では149台必要となりますが、これをクリアする154台分を確保する計画になっております。したがって、駐車・駐輪需要は充足していると認められます。

続いて3ページの荷さばき施設ですが、店舗の裏側に1カ所設けます。面積は160㎡で、同時作業可能台数は4台となります。ピーク時の搬出入車両台数が6台ですけれども、荷さばき時間を勘案する限り、支障はないものと思われま。なお、荷さばき車両は専用の出入口を使う形になります。

(OHP図6広域見取図) 経路の設定に関しましては、先ほど申し上げましたように、折り込み広告で案内経路を周知することとしておりますけれども、要所の交差点には野立て看板を設置するという計画を持っております。経路設定については、OHPに示してありますような経路になります。

(OHP配置図) 続いて歩行者の利便性についてですけれども、駅側に歩行者専用の出入口を設けます。そのほか、場内も歩行者専用通路を設置するなどの配慮をすることとしております。

続きまして4ページ、廃棄物の減量化とリサイクルについてですけれども、パレット納品等、商品搬入時の減量化のほか、買い物袋を持参してもらうような工夫、タイムサービスによる売れ残り品の削減など、販売方法にもいろいろな工夫をしながら廃棄物の減量化に取り組むこととしております。

また、リサイクル計画についても、食品リサイクル法の罰則適用企業

になっておりますので、計画的にごみの再利用に努めることとしております。

続いて、防災・防犯対策ですけれども、まず防災については、自治体からの要請があれば物資の提供等に応じることとしております。防犯については、警備員による巡回や閉店後の駐車場の施錠等により対応することとしております。

続きまして、5ページ、6ページの騒音を説明いたします。

<事務局説明> (OHP写真02) こちらは土地区画整理中で、駅前なんですけど、周辺に民家はありません。上の写真は商業用地から見た全景です。画面の右側が大学になります。下の写真は、店舗の裏側から坪井緑地という保全緑地の方を見たところなんです。緑地といっても木立はまばらで、店舗は住宅地よりも高台にあり、住宅地側に、住宅が建っていないという状況がわかっていたかと思えます。

(OHP用途地域図) 夜間の営業、それから夜間の荷さばきがあるので、Aの地点で来客車両が基準を超過しますけれども、ここは商業用地で保全対象はありません。それから、荷さばき施設が店舗の裏側にありますので、この作業音などが緑地を挟んだ住宅地側でも超過するという結果になりましたが、現在、住宅はありませんので、生活に与える影響は軽微であると認められます。設置者としては、将来住宅が建って苦情が発生した場合には夜間の荷さばきを、店舗前に変更するなどの対応を検討し、住民対策を講じると言っております。そのようなこともありまして、山下委員からは特に意見なしと伺っております。以上です。

<事務局説明> (OHP配置図) 続きまして、資料の7ページをごらんいただきたいと思えます。廃棄物処理に関することですけれども、先ほどの建物配置図で説明いたしますと、荷さばき施設に隣接したところに1カ所、保管施設を設ける計画です。保管容量は、指針の予測量17.4m³に対して、物販以外の排出予測量1.3m³を加えた18.7m³を満たす30m³の容量を確保することとしております。また、処理方法については、毎日の頻度で許可業者に委託し、敷地外処理を行うこととしております。

続いて緑化計画ですけれども、船橋市には環境共生まちづくり条例が

あるんですが、そこで定める7%を確保することとしております。また、店舗の色彩や外観、夜間照明の照射角度等についても周辺への配慮が見られます。

冒頭に申し上げましたけれども、市町村、住民等からの意見はございませんでした。

最後に、8ページの総合判断になります。先ほど申し上げましたけれども、3番の騒音の予測・評価について、等価騒音レベルは基準を満たしているんですが、夜間の排気ファン、それから、来客車両走行音及び荷さばき車両走行音が敷地境界予測地点で基準値を超えるほか、車両走行音は保全対象側でも基準値を上回りますけれども、現在は住宅がないため、周辺の生活環境に与える影響は軽微であると認められます。なお、将来住宅が建設され、騒音問題が発生した場合には別途対策を講じることとしております。

また、1番の駐車・駐輪需要、4番の廃棄物保管容量等に関しては、いずれも指針に基づく基準を満たしておりますし、荷さばき施設、廃棄物処理、街並みづくり等の生活環境の保持に関しましても適正に配慮がなされていると判断し、当該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。

<伊藤会長> お聞きのようなところで、特段の問題もなさそうだと思います。騒音が、保全緑地があっても、今のところ、その向こうにまで聞こえるんだそうです。だけど、そこに将来住宅が建てば、そして苦情が出れば、夜間は荷さばき場所を変えるという話です。そういうことは言っているので、よろしかろうということですが、崎田委員、廃棄物の方はいかがでしょうか。

<崎田委員> 大丈夫です。きちんとやっつけております。ありがとうございます。

<伊藤会長> ここは廃棄物もよろしかろうということで、特段問題なさそうですね。それでは、県の「意見なし」ということで承知したいと思います。

④ 審議案件4 「カインズホーム館山店」について

<伊藤会長> それでは、最後の案件でございます。これは増床するという変更の案件で、カインズホーム館山店でございます。それでは、よろしくお願いたします。

<事務局説明> (OHP図面5誘導経路図) カインズホーム館山店ですが、所在地は館山市の高井、国道127号線の館山バイパス沿いになります。建物設置者は株式会社カインズ、小売業者はカインズほかと記載してございますけれども、グループ企業である食品スーパーのベイシアが出店する計画になっております。今回の案件は、既存のカインズホームにベイシアを増設するための変更届となっております。建物構造は鉄骨平屋建てで、店舗面積は、既存のカインズが9,700㎡あるんですが、3,670㎡のベイシアを敷地内に増設するもので、合わせて1万3,370㎡になります。

(OHP図面1周辺図) 周辺の環境は一戸建ての住宅が点在する農地ですけれども、国道に面していることもあり、最近はいわゆるロードサイド型の店舗の出店が目立ってきているところでもあります。

右の届出の概要ですが、新設日は平成19年5月15日、営業時間は午前8時から午後9時、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。夜間の営業、荷さばき作業等はございません。

続いて2ページですけれども、ここは変更しようとする事項を、現行と変更後の状況を比較しているんですが、これについては3ページ以降で1つ1つ説明をしたいと思えます。

その前に、市町村・住民等の意見ですけれども、館山市から意見が出されております。これについては後ほど説明をしたいと思えます。

それでは、3ページになります。

(OHP図面2計画配置図) まず、駐車場ですけれども、国道に面した店舗の正面と本館(カインズ棟)の屋上に駐車場を設けます。食品館のベイシア棟は新しく増設される店舗ですが、元来、駐車場として利用していたところに建設をするという形になりますので、その不足分を確保するため、カインズ棟の屋上に駐車場を新設する計画です。出入口は、店

舗の正面の国道に面したところに2カ所、店舗右側の道路に面したところに2カ所の合計4カ所になります。このうち2カ所は入口専用、出口専用となります。必要駐車台数の算出ですけれども、既存店舗の必要台数として、既存駐車場の利用状況から算出しました424台、それから増床分の必要台数として、指針に基づき算出しました294台を合わせた718台に対して733台分を確保するという計画です。

駐輪場は、既存分については既存店舗の1平米当たりのピーク駐輪台数の傾向から算出し、また、増床分については類似店舗の1平米当たりのピーク駐輪台数の傾向からそれぞれ算出した必要駐輪台数となっており、これらにより算出した52台に対しまして55台分の駐輪場を確保するという計画です。

なお、当該案件は、既存店がホームセンターですので、必要駐車台数については特別の事情により算出していますけれども、その算出根拠には合理性があり、駐車需要については充足していると判断しております。また、駐輪場についても同様に充足していると考えております。

続いて4ページの荷さばき施設ですけれども、カインズ用としては、店舗の裏側に設置されております。ここは既存の施設のままです。ベイスシア用は、新設する店舗の右側に156㎡の施設を設けます。それぞれ同時作業可能台数は2台で、特にベイスシアのピーク時の搬出入台数が5台となりますけれども、平均的な荷さばき処理時間が17分ということですので、搬出入計画どおりであれば施設は充足していると思います。

続いて4ページの経路設定ですけれども、これは既存店のカインズを新設した際の経路と同じです。ですから、今回増床することによる経路の設定に関しての変更はございません。ただし、新たにベイスシアが併設されるということで、改めて新聞折り込み広告に案内図を掲載するほか、周辺の4カ所に案内板を設置することにしております。

また、歩行者の利便性については、歩行者専用出入口や歩行者通路を設けるほか、ハートビル法の認定を受けてバリアフリーとするなどの対応を図るという計画を持っております。

続いて5ページの廃棄物の減量化とリサイクルについての配慮ですけ

れども、カインズで取り扱う住・生活関連用品については、配送センターや流通センターと一体となって減量化に取り組むこととしております。

また、リサイクル計画についても、ベイシアは食品リサイクル法の罰則適用企業ですので、ここに記載のとおり、具体的な取り組みが計画されております。

次に、防災・防犯対策への協力ですけれども、防災については行政から要請があれば対応することとしており、また、防犯については駐車場の出入口の閉鎖や24時間の警備体制をとるなど、適切な配慮がなされていると認められます。続いて騒音になります。

<事務局説明> (OHP図面3設備計画図変更前) 変更前の状況から見ていただいた方がわかりやすいかと思うんですけれども、これは現在のカインズホームの図面です。今、駐車場とかエクステリアプラザと書かれているところがベイシアになります。それから、資材館のわきの駐車場になっているところには、資材館を増床して駐車場へのスロープをつくり、屋上駐車場をつくるというのが計画の概要になります。

(OHP図面4設備計画図変更後) 変更後は、この図面のようにになります。

(OHP図面1周辺図) 増床予定地には、民家がないんですけれども、屋上駐車場に行くスロープのあたりに、民家が張りついており、敷地境界がすごく複雑だということもありまして、騒音の予測に当たっては、予測地点が全部で13とたくさんの地点で予測をしています。こちらの店舗は増床後も夜間の営業、荷さばきはございません。騒音の予測・評価につきましては、すべて指針を満たしておりまして、適切な対応がとられているものと認められます。

山下委員からは、特に意見なしと伺っております。以上です。

<事務局説明> (OHP図面2計画配置図) 説明を続けます。8ページをごらんください。廃棄物に関する事項ですけれども、廃棄物の保管施設については、先ほど説明をしました荷さばき施設に隣接したところに設けます。カインズ用は既存の施設を使う形ですけれども、ベイシア用として47.5m³増やしまして、合わせて85m³の保管容量を確保することとなります。したがって、指針の41.25m³を満たす計画となります。また、処理方

法については、許可業者に委託し、金属製及びガラス製廃棄物は3日に1度の頻度ですけれども、そのほかは休祭日を除く毎日の頻度で処理を行うこととしております。

次に、緑化計画ですが、敷地面積の3.5%を緑地にする計画であり、都市計画法の基準3%を満たしております。また、館山市では街並み景観形成指導要綱を制定しており、南欧風のイメージを害さないような色彩により、この指導要綱に基づいた店舗のイメージにしていくということです。

9ページが冒頭に申し上げました館山市からの意見になりますが、意見が非常に多くて17件出されております。このうち駐車需要の充足と交通に関する事項が9件、歩行者の歩行の安全性の確保に関する事項が4件、防災対策への協力に関する事項が2件、街並みづくりにかかわる事項が1件、その他の事項が1件となっております。ただし、これらの意見は、いずれも事前の交通協議の段階、開発行為、建築確認等の時点で既に関係機関と協議を済ませております。ですから、館山市としては再度確認をする意味で意見を提出させていただいたということで、それぞれの意見に対する設置者の対応については、館山市としてはすべて了解をしているということです。

最後に11ページの総合判断ですけれども、これまで説明してきましたとおり、1の駐車・駐輪需要については、特別な事情により駐車・駐輪台数を算定しておりますが、算出根拠には合理性がありますので、駐車・駐輪需要は充足していると認められます。また、3番の騒音の予測・評価、4番の廃棄物保管容量等に関しましても、いずれも指針に基づく基準を満たしているということ。また、荷さばき施設、廃棄物処理、街並みづくり等の周辺の生活環境の保持に関する事項に関しましても適正な配慮がなされていると判断し、当該店舗に関する県の意見は「なし」と考えております。よろしく御審議くださいますようお願いいたします。

<伊藤会長> 御苦勞さまでした。増床ですが、御質問、御意見ございますでしょうか。館山市の方からはかなり意見が出ているんだそうですけれども、これは対応しているということで、それを受けて、館山市はこの対応策

を了承しているということでございます。やっぱり交通問題ですね。クレームじゃないですけども、市としてはいろいろ注文を出しているわけですね。

崎田委員、いかがでしょうか。

<崎田委員> 大丈夫です。市からのいろいろな御指摘もほとんど了解事項ということですので、問題ないのではないかと思います。よろしく願います。

<伊藤会長> 安井先生、特に交通問題は。

<安井委員> 容量的には問題ないのと、安全性については、ここにもありますけれども、いろんな協議が済んでいますので、特に問題ないと思います。

<伊藤会長> ほかに委員の方で何か質問ございましたら。もし特段御意見ないようでしたら、県の意見「なし」を妥当であるとしてよろしゅうございますね。

それでは、最後の増床の案件ですが、カインズホーム館山店は県の「意見なし」を認めることにいたしました。

4つの審議案件はこれで終了いたします。

○ 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> それでは、審議案件は4つ終わりました、あとは変更の報告案件が1つと、その他として、きょう配られております資料の報告がありますので、それを続けたいと思いますが、変更の届出は1件、ケーヨーデイツー芝山店で、これは時間変更ですね。

<事務局> はい。報告案件は1件です。ケーヨーデイツー芝山店。その内容はお手元の資料のとおり、荷さばき可能時間帯の変更に伴う案件です。これまでの午前9時から午後8時までを、午前6時から翌午前6時までの24時間とする届出です。これに対しまして住民等の意見はありませんでしたが、芝山町から、騒音の発生について周辺の住民に対し十分理解を得ていただきたいという意見が出されました。この意見に対して、設置者としては、近隣住民を訪問して変更内容を説明し了解を得ましたということでしたので、このこと

を芝山町にもお伝えし、了解済みであるという回答をいただきましたので、
妥当な対策がなされていると判断しまして、県の意見は「なし」という決定
をし、通知をさせていただきました。以上です。

<伊藤会長> 24時間にするけれども、住民はいいと。了解を得ているということで
す。以上、ケーヨーデイツー芝山店の報告案件でございました。

議題（3）その他については、次のとおりであった。

<伊藤会長> それでは、その他ということで事務局の方で。

<事務局> それでは、議題の3、その他、それから事務連絡的なこともござ
いますので、あわせて説明をさせていただきたいと思います。

配付資料の方ですけれども、まず、A4横の「届出状況一覧表」があ
ろうかと思っています。実はこれまでは事前に届出の状況を皆様にお知らせ
するということはしておりませんでしたので、審議会の2週間前に審議
資料をお送りするまでは、どういう届出が出されているかということが
おわかりにくかったと思います。事務局としましては、できるだけ早く
届出の情報を皆様にお知らせして状況を把握していただくことが委員の
皆様の参考になるのではないかと考えまして、このような試みをさせて
いただきました。ここに記載している案件は出店計画書も提出されてお
ります。この中で特に事前に目を通しておく必要があると思われる案件
がございましたら、計画書を持参して概要を説明させていただくという
方法をとることも可能ですので、とりあえずはこの一覧表でどういう届
出が出されているかということを御確認いただければと思っております。

ちなみに、このうち上の2つ、ケースデンキ木更津パワフル館と（仮
称）ベルク松戸秋山店の2件については3月の審議会への諮問を予定し
ております。

もう1つお配りした資料に「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべ
き事項に関する指針（再改定案）の概要」があらうかと思いますが、実
はことしの2月1日付で立地法の運用指針が再改定され告示されました
ので、参考までにその写しをお配りさせていただきました。

なお、この指針の施行は、ことしの7月31日を予定しているということです。

その概要ですけれども、施設の配置及び運営方法に関する事項の交通に関するところで、必要駐車場について、県が独自の基準を定める場合の例として、中心市街地活性化法に規定する認定基本計画に公共交通機関の整備が織り込まれていることが明示されました。この詳細については、指針本文の5ページに記載してございますので、ごらんいただきたいと思います。

それから、小売店舗以外の施設が併設される場合の必要駐車台数についてですけれども、物販と物販以外の必要駐車台数を別々に算出する場合と、併設施設がある場合は、その種類に応じて必要駐車台数を推計して、併設施設を含めた必要駐車台数を算出する場合が今回の改正で示されました。これは本文の7ページに、併設施設の場合の指針値との比率式が参考として記載されています。

なお、本県では、物販以外の施設を併設する場合、類似施設の実態等から算出した併設施設の駐車台数を加味するよう、これまでも指導しておりますので、大きく県の対応が変わるということはないと思っております。

それから、「自動二輪車について、駐車場法の改正に伴い記述を整理」とあるんですが、これは駐車場法が改正され、原則として自動二輪の扱いに関して、立地法上、一定の区画を区分して自動二輪の駐車場を確保するよう記述が追加されております。千葉県の場合には、自転車とバイクを分けて、それぞれの収容台数、区画の大きさ等を記載するように、これまでも指導しております。

最後の騒音、廃棄物、防犯についてですけれども、これも物販以外の施設を併設する場合に、騒音、廃棄物、防犯等に関しても留意しなさいということが明記された、特に廃棄物に関しては、飲食店を併設するような場合には生ごみが出ますので、生ごみの保管容量を確保する必要がある点に留意すべきであるという旨が記載されております。詳しくは防犯については13ページ、騒音については16ページ、廃棄物の関係につい

ては19ページをごらんいただければと思います。以上です。

<伊藤会長> 指針については本文をお読みいただいて、もしわかりにくかったらお問い合わせをいただきたいということで、これで本日の審議は終わりにいたします。

次回開催の日程確認（第57回千葉県大規模小売店舗立地審議会
3月20日（火）午後2時から）を行った。

6 閉 会：午後3時44分

以上