

第57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3月20日（火） 午後2時から午後3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、磯村委員、臼田委員、古宮委員、轟木委員、安井委員、
榛澤委員（書面）、崎田委員（書面）、山下委員（書面）
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、吉野副主幹
高城副主幹、吉井副主幹
県土整備部都市計画課 近藤副主幹

4 開 会：

① 審議案件概略説明

<事務局> 本日は、第57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、大変お忙しい中御出席をいただきまして厚くお礼申し上げます。

本日お願いいたします審議の案件は、新設の届出に係ります審議案件としまして、ケーズデンキ木更津パワフル館ほか1件の計2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金子商業ビルほか4件の計5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、崎田委員、榛澤委員、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（傍聴者なし）
- ⑥ 議事録署名人選出（議長が古宮委員と轟木委員の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。

<伊藤会長> 本日の審議案件は、お手元にあるとおり2つでございます。それでは、最初に審議案件の1、ギガスケーズデンキです。この案件は新設の案件でございます。よろしく申し上げます。

① 審議案件1「ケーズデンキ木更津パワフル館」について

<事務局説明> (OHP:案内看板位置図) それでは、審議案件1のケーズデンキ木更津パワフル館から説明をさせていただきます。

まず店舗の概要です。お手元の資料の1ページをごらんください。所在地は木更津市の中尾・伊豆島で進められております区画整理区域内です。詳細は、後ほど図面を示しながら説明いたします。建物設置者、小売業者はギガスケーズデンキ株式会社。ケーズデンキ単独での出店になります。敷地の使用形態は賃貸借、用途地域は第2種住居地域となっています。建物構造は、鉄骨3階建てで、1階は駐車場、2階が店舗、3階は機械設備となります。

右の欄の届出概要ですが、新設日は平成19年5月12日、店舗面積は4,965㎡、営業時間は午前10時から午後9時まで、荷さばき可能時間帯は午前9時から午後10時までで、夜間の営業、荷さばき作業はしません。

周辺の環境について、OHPの図面もあわせてごらんいただきたいと思います。計画地は、JR内房線の木更津駅東口から約4kmほどの地点で、周辺には清和大学や、平成12年にオープンしましたアピタ木更津店等がございます。道路整備とあわせて、最近宅地造成も進んでいるところです。

(OHP:周辺見取図) 店舗の東西は、図面の上下になりますが、道路を挟んで空地です。南側、図面の右側も空地、北側はケーヨーデイツーがあり、その駐車場に隣接する形となっております。

なお、この案件に対する市町村・住民等の意見ですが、木更津市から意見がありました。その内容は後ほど説明いたします。

(OHP:配置図1) 続いて2ページをお開きください。駐車場については、指針に基づく必要駐車台数228台に対して233台収容の平面駐車場を確保する計画です。出入口は、店舗を挟む東西の道路に面したところに1カ所ずつ設け、それぞれ左折イン、左折アウトとなります。

また、交通への支障を回避するための方策として、オープンセール期間及び土曜、日曜、祭日の繁忙期に交通整理員を配置することとしています。

また、店舗の東側、OHPの図面ですと下の方に駐輪場を設ける計画です。黄色く塗ってあるところです。指針の参考値の142台に対して153台分を確保しています。

続いて荷さばき施設ですが、店舗の西側、図面の上の方に設けます。出入口も来客車両とは別にしまして、待機スペースも設ける計画にしております。同時作業可能台数は1台ですが、ピーク時の搬出入台数が2台となっております。ただ、荷さばき処理時間が30分ですので、この計画どおりであれば、特に問題はないと思われま

(OHP:案内経路図) 続きまして経路の設定ですが、OHPに示したのが来退店経路図になっております。先ほど申し上げたように、駐車場の出入口が左折イン、左折アウトになりますので、店舗東側の出入口から入庫した場合は西側から出庫、西側の出入口から入庫した場合は東側から出庫するという誘導計画になります。各方面からの入店、退店の経路はほぼ同じになっております。この経路については新聞折り込み広告で周知するほか、周辺の誘導経路4カ所に案内板を設置することとしています。

(OHP:配置図1) 続いて3ページに移り、歩行者の利便性についてですが、歩行者、自転車専用の出入口を設けるとともに、カラー表示により歩行の安全性を確保することとしています。また、歩行者通路が車両動線と交差する箇所は路面標示をする等の配慮が見られます。

次に、廃棄物の減量化とリサイクル計画についてですが、搬入時の段ボールの削減、あるいは過剰包装の防止等により減量化に努めるほか、リサイクル計画については、家電4製品の取り扱い、飲料容器の分別回収、さらにはパソコンの引き取り等に取り組むこととしています。続いて騒音関係です。

<事務局説明> (OHP:周辺見取図) 土地区画整理地の中の立地です。北側は、店舗

と駐車場、そのほかは更地になっております。東側の道路を挟んで、店舗側が第2種住居、東側は第1種低層住居専用地域になります。

(OHP:写真 01) 上の写真が県道の側から店舗、下の写真は東側の道路から見たところですが。県道からは土地の高低差があり、遊歩道を利用して店舗に入るようになります。遊歩道と店舗の間の更地は商業予定地です。下の写真の建物は、店舗の南側の端ですが、隣接地は更地で、こちらも店舗が建つ予定です。

(OHP:写真 02) これは、建設中店舗の北東側の端から見たところで、隣接地はケーヨーデイツーの駐車場です。店舗の向かいには第1種低層住居専用地域で、ぱらぱらと民家が建ち始めているという状態です。この店舗は夜間の荷さばきも営業もなく、夜間に稼動するのはキュービクルのみで、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。

山下委員も、特に問題はないとのことでした。

<事務局説明> (OHP:配置図) 続いて6ページの廃棄物の関係に移ります。廃棄物の保管施設は、荷さばき施設に隣接したところに廃家電置き場と隣り合わせに設置します。保管容量は、指針に基づく排出予測量 23.15 m³に廃家電の排出予測量 5 m³を加えた全体の排出予測量 28.15 m³を満たす 86 m³を確保し、処理方法についても、許可業者による敷地外処理を毎日の頻度で行うとしております。

また、緑化計画ですが、計画地は区画整理地内であり、緑化の義務はありませんが、敷地面積の1.84%の緑地を設ける計画となっております。

街並みづくり、景観への配慮としては、店舗を落ちついた色調とするほか、屋外照明等についても配慮が見られます。

続いて7ページの市町村・住民等の意見ですが、冒頭に申し上げたとおり、木更津市から意見がございました。

(ア) の駐車場の出口に「とまれ」の路面標示や看板等を設置することとの意見に対しては、ここに記載のとおり対応することとしております。このことは出店計画書にも記載されておりますが、木更津市としては再確認の意味で意見を提出したとのこと、既に了解を得ております。

また、(イ)と(ウ)は廃棄物処理に関することになりますが、それぞれの対応について、木更津市は了解済みであるということです。

最後に8ページの総合判断ですが、ここまで説明してきましたとおり、1の駐車・駐輪需要、それから3の騒音の予測・評価、4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ても適正な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、山下委員からの意見は、先ほど紹介したとおりですので、省略させていただきます。また、崎田委員からは、廃棄物の減量化、リサイクル計画及び保管施設の設置に関して適切な配慮がなされていると考えますとのことです。さらに、榛澤委員からは、特に意見はございませんでした。

以上です。

<伊藤会長> ありがとうございます。本日、書面で参加という形になりました山下委員からは、騒音も問題ないとの意見、崎田委員からは、廃棄物保管施設は十分であり、それから、減量化、リサイクル計画も適当であるという御意見をいただいておりますが、交通の御専門の立場ですと、安井委員、ここは特に何かございますか。

<安井委員> 内容をチェックさせていただきましたけれども、交通量的には特に問題ありません。

<伊藤会長> 他の委員の方で御質問ございますでしょうか。

特段御質問がないということでございますし、専門の見地からの書面による意見も問題ないということでございます。それからまた、木更津市の意見に対しても、必要な対応がとられていると認められるので、県の意見は「なし」となりました。これについて妥当であると認めてよろしゅうございますね。

それでは、最初の案件のギガスケーズデンキ株式会社からの新設届出案件は、県の「意見なし」を認めることにいたします。ありがとうございました。

② 審議案件2 「(仮称)ベルク松戸秋山店」について

<伊藤会長> それでは、2つ目ですが、(仮称) ベルク松戸秋山店。これは食料品関連で、2,000 m² ちよつとという、中型店舗のスーパーでございます。お願いいたします。

<事務局説明> (OHP:周辺見取図(将来))(仮称) ベルク松戸秋山店ですが、資料の1ページをごらんください。所在地は松戸市秋山の、こちらも土地区画整理事業区域内になります。北総鉄道北総線の秋山駅の南口に位置します。詳細は、後ほど図面で御説明します。建物の設置者、小売業者は、ともに株式会社ベルクです。ベルクは埼玉県に本社を置く食品スーパーで、県内では2つ目の出店となります。建物構造は鉄骨1階建てで、一部が2階建てになります。その2階部分は屋上駐車場と荷さばき施設、それから廃棄物の保管施設になっております。

右の届出概要ですが、新設日は平成19年6月7日、店舗面積は2,075 m²、営業時間は午前8時30分から翌午前0時、駐車場利用可能時間帯は午前8時から翌午前0時30分までとなっております。ただし、駐車場の一部は、後ほど説明いたしますが、夜間の騒音に配慮するため、午後10時で閉鎖するとしております。それから、荷さばき可能時間帯は午前6時から午後10時で、夜間の荷さばきは発生いたしません。

周辺の環境ですが、OHPをごらんいただきたいと思います。計画地は、店舗の南側が県道松戸原木線に接しています。東側は都市計画道路で、今月供用開始の予定となっております。それから、西側は一戸建ての住宅地となっております。北側は、現在、マンションが建設中です。こういった立地条件のところでは。

この案件に対します市町村・住民等からの意見ですが、住民から意見が出されております。これについては後ほど御説明いたします。

(OHP:騒音発生源位置図(夜間)) 続いて2ページをお開きください。まず、駐車場ですけれども、指針に基づき算出した必要駐車台数89台に対して、平面駐車場に53台、屋上に60台、合わせて113台分を確保する計画です。出入口は3カ所に設けます。県道に面してNo.2、都市計画道路に面してNo.1出入口があり、いずれも左折イン、左折アウトとなります。

(OHP:経路設定図) 続いて交通への支障を回避するための方策として、秋山駅の北側に走っている国道 464 号線と、県道沿いにそれぞれ案内板を設置するほか、新聞折り込みチラシ等を配布し、経路や駐車場の出入口等の案内を行うこととしております。また、出入口に交通整理員を配置することとしており、状況に応じて配置計画を再検討することとしております。

(OHP: 1 F 平面図) 続いて駐輪場についてですが、指針の参考値を用いて算出した場合、59 台となります。また、松戸市には附置義務条例があり、これに基づいて算出すると 104 台になりますが、それぞれをクリアします 110 台分を確保する計画となっております。

(OHP: 2 F 平面図) 続いて荷さばき施設です。もう 1 度 OHP をごらんいただきたいと思います。荷さばき施設は屋上になります。荷さばき車両の出入口や屋上へのスロープは一般の来客車両との共用になりますが、待機スペースを設けることとしております。それから、同時作業可能台数の 2 台に対して、ピーク時の搬出入車両台数が 3 台ですが、荷さばき処理時間が 20 分とですので、計画どおりであれば特に問題はないと思われれます。

(OHP:経路設定図) 続いて経路の設定ですが、誘導経路については OHP にございますような形で設定してしております。特に国道方面からの来店車両は、No.1 のところが左折インになり、右折して入ることはできませんので、その手前を右折し、矢印で書いてあるように、No.3 の出入口から入庫する形になります。都市計画道路を真っすぐおりてきて、No.1 から右折で入ることはできません。その周知については新聞折り込み広告に案内を掲載することとしております。

(OHP: 1 F 平面図) 3 ページに移りまして、歩行者の利便性についてですが、駐車場内は歩行者通路や歩行者専用出入口を設け、安全性を確保することとしております。

(OHP: 2 F 平面図) 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が、まず、廃棄物の減量化については、商品の搬入時、あるいは販売時点での減量化に努めるほか、リサイクル計画については、ベルクの場合、食品リサイクル法の罰則適用企業ですので、段ボール、発泡スチロール、魚のあら、廃油などは、埼玉県に設置した自社のリサイクルセンターに運搬して再

生処理をすることになっております。また、そのほか、ペットボトル等の分別回収などにも取り組む計画です。

続いて防災・防犯への協力に関しては、災害時の避難場所、緊急時の物資の提供を行うための協定等について要請があった場合は協議に応じることとしているほか、警備会社への警備の委託、駐車場の利用時間外の閉鎖などの配慮が見られます。続いて騒音になります。

<事務局説明> (OHP:予測地点位置図) 資料4ページからになります。敷地の形状が複雑であり、民家やマンションが敷地に隣接して立地します。夜12時まで営業するスーパーですし、冷凍機などは24時間稼働します。そのため、屋上駐車場の周りは遮音壁を立てることになっています。

(OHP:写真01) 上の写真が県道側から見たところで、店舗予定地周辺に民家やマンションが建っているのがわかっていただけるかと思います。左側の戸建民家のあたりから駐車場になります。下の写真の正面のマンションは建設中ですが、この手前あたりに店舗が建設されます。(OHP:写真02) このマンションの方から県道側を見た写真で、土地に高低差があります。マンションの地面よりも店舗の地面高さの方が低いという位置関係になります。

(OHP:騒音発生源位置図(昼間)) 画面右が、建設中のマンションです。屋上駐車場の周辺に遮音壁が立ちます。マンションに近い側は4.6mですが、遮音壁というよりも、機械設備周辺の壁と一体化したものです。それから、駐車場の周囲は基本的に1.8m高さのもの、2階に上がる車のスロープの周囲については、1.2mの遮音壁を兼ねた腰壁を立てるという予定でいます。

(OHP:騒音発生源位置図(夜間)) 画面左上の県道側の民家への対応として、平面駐車場の一部は夜間利用制限をかけます。予測地点d付近は、先ほど写真で見ていただいた戸建民家で、駐車場を挟んで隣接する土地は、今は更地ですが、民家の建設予定地です。予測地点e側にも店舗兼民家が建っています。そのため、民家側の駐車場の一部は9時半、出入口3は10時で閉鎖するという対策をとります。

このような対応をとることで、5ページにまとめたように、敷地境界では車両走行音が指針を超過しますが、保全対象側では指針を満足し、環境への影響は軽微であろうと考えています。

届出の時点では、戸建民家はまだ建っていなかったのですが、続々と民家やマンションが建っているという地域なものですから、山下委員も騒音について大変御心配しておられまして、御意見としては、「立地条件は現況では問題ありませんが、将来的な環境変化を斟酌すれば、業者側の社会責任として、騒音、振動等の周辺環境への十分な配慮、対応を視野の中心にとらえていただきたい」という御意見をいただいております。

(OHP:立面図) 屋上駐車場に隣接するマンションですが、届出時点では建っていなかったとはいえ、いろいろな影響が心配されます。マンションと店舗では、土地の高低差があり、マンションの方が3mほど高い位置になります。(OHP:駐車場と店舗) 土地の高低差があっても、遮音壁もかなり高いものが立ちますので、日射や通風などを心配していたのですが、マンションは、店舗に近い側はピット式駐車場、それから、マンション自体も1階は駐車場というものになるようです。

大店立地法上の指針は満足していますが、音の問題というのはいろんな原因がありますので、設置者には、山下先生の御意見も踏まえて、苦情等が生じたら誠意を持って対応するように指導し、届出書にもそのように記載してありますが、重ねてその旨を伝えたところです。以上です。

<事務局説明> (OHP:2F平面図) 続きまして、資料の6ページをごらんください。廃棄物の保管施設は先ほどの荷さばき施設同様、屋上に設置いたします。保管容量は、指針に基づく排出予測量9.72m³を満たす34m³を確保することとしています。また、この処理方法については、指定業者による敷地外処理を毎日の頻度で行うこととしています。

(OHP:緑化計画平面図) 緑化計画ですが、松戸市の開発指導要綱の基準面積480m²を満たす487m²の敷地内緑化を計画しています。また、照明等への配慮も見られております。

(OHP:周辺見取図(将来)) 続きまして7ページに移ります。冒頭に申し上げたように、住民から意見がございました。その意見の内容ですが、出入口No.3を中止または縮小(入庫のみに限定)してもらいたいとの意見です。

(OHP:1F平面図) OHPをごらんいただきたいと思いますが、出入口No.3の前は従業員の駐車場であり、その横に民家が建っております。(OHP:写真03)

先ほどの写真でもお見せしましたが、現在、2軒の民家があります。将来的には宅地造成が進む地域ではなかろうかと予測される場所ですが、その出入口を中止または入庫のみに限定していただきたいという意見でした。

(OHP:1F 平面図) これに対して設置者側としては、対応のところに記載したように、(1)として、カーブミラーを設置し、入出庫の際の安全性に配慮するほか、(2)として、路面ペイントで、出庫車両を出入口1及び2へ誘導することとしております。図面を見ていただくとおわかりかと思いますが、駐車場内はペイントで誘導する形にしており、基本的に一方通行を考えながらスムーズに誘導して、出入口1、あるいは2のところから出庫していただく形にしております。この(1)と(2)の対応につきましては、県警の指導で当初からこういう計画がされていたということで、出店計画書にも、このように記載されていましたが、さらに、住民から出された意見に対応するために(3)と(4)をつけ加えております。その1つ、(3)については、路面ペイントに加えまして、店舗のインフォメーションボードで出庫車両の出入口1及び2へ誘導するということです。それから、(4)として、オープン後の状況により交通整理員の増員を検討し、出庫車両の誘導をしていくことで対応したいということです。

最後に8ページの総合判断ですけれども、ここまで説明しましたとおり、3番の騒音の予測・評価について、夜間の車両走行音等が敷地境界で基準値を超過しますが、保全対象側では基準値を下回ることから、周辺的生活環境に及ぼす影響は軽微であると認められます。また、1の駐車・駐輪需要、それから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おります。さらに、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。

なお、山下委員からの意見は、先ほど説明したとおりですので、省略させていただきます。崎田委員からは、廃棄物の減量化、リサイクル計画及び保管施設の設置に関し、適切に配慮していると考えますとのことでした。

さらに、榛澤委員からは、No.1の駐車場出入口の明記をお願いいたしますとのことでした。その理由としては、都市計画道路を使って右折入庫する車を

排除するとしても、ゼブラゾーンが入口の手前で切れているので、No.1の駐車場に入庫する車があると思われ、また、ここは勾配があるので確認しづらく、交通に悪い影響を与えるのではないかとのことです。

それから、2つ目として、T字路に信号機設置を望みますとのことです。都市計画道路から県道に出るところはT字路になっていますが、そこに信号機の設置を望みますということです。その理由としては、高塚新田方面から県道松戸原木線を利用して入庫するときに、交通量が多い県道であるので、対向車により入庫が困難と思われ、また、都市計画道路が全線開通になると、駅に近い道路なので、交通量が多くなることが懸念されるとのことです。

この榛澤委員の意見に対しまして、1つ目の駐車場の出入口、No.1の表示につきましては、右折禁止の看板を設置することとしております。それから、2つ目の信号機の設置につきましては、既に松戸市では設置者からの要望を受け、県警へ要望しているとのことでした。このことは榛澤委員にも御説明して、いずれも了解をいただいております。

以上、御審議のほど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。唯一、出入口のところ、住民からも出入口に関する意見が出ております。御専門の安井先生、総合的にどのように御判断されておりますか。

<安井委員> 右側の上のNO.1の出入口は夜間は閉鎖する。そうすると、左折イン、左折アウトでは、方向によっては入れなくなります。

<伊藤会長> バックしないといけなくなっちゃう。入ってきちゃうとね。

<安井委員> それはうまく誘導するということで、特に問題はないと思います。そして、榛澤委員から出た右折で入る車に対しては、例えばセンターコーンをつけるとか、そういうことで物理的に入れないようにすることで対応できると思います。

それから、信号機をつけるのは、そこもそうですけど、その右側もそうですよね。右側信号機新設要望と。

<事務局> 榛澤委員からは、県道に出るT字路のところに設置を要望したいということなんです。

<安井委員> 今、上の方もまだついてないんですよ。

<事務局> ついておりません。

<伊藤会長> まだがらがらのところのようですね。市の方は、県警へ要望するということを言っていますよね。

<安井委員> 今、交通量的には全然問題ありませんので、今後、開店した後の様子を見て対策を打っていくということになると思います。

<伊藤会長> 今のところはいいだろうと、こういう御意見でございますね。
廃棄物はよかったし、音の問題もよかったようですが、ほかの委員の方で何か御質問、御意見、いかがでしょうか。

<磯村委員> ありません。

<伊藤会長> 他の委員からは特段の御質問、御意見がないようでございますので、第2の案件は、県の意見が妥当であるということによろしゅうございますね。
それでは、(仮称)ベルク松戸秋山店の案件も県の「意見なし」ということで了承したいと思います。

○ 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> これで審議が2つ終わりましたが、お手元に報告案件一覧表というのがございますけれども、ちょっと御説明を。

<事務局説明> 一覧表をごらんいただきたいと思います。今回の報告案件は5件になります。主な変更内容ですが、営業時間に関する案件が3件、駐輪場の関係が2件となっております。いずれも市町村、住民等からの意見はなく、妥当な対策がなされていると認められるため、県の意見「なし」の決定をした旨、右の欄にある記載日をもって通知させていただきました。以上です。

<伊藤会長> これはよろしゅうございますね。住民も意見なしですから。
審議、報告案件は以上ですが、その他について、お願いいたします。

議題(3) その他については、次のとおりであった。

<事務局説明> 前回の審議会の際に長谷川委員から御質問いただきました件について御報告をさせていただきます。資料を用意しなくて大変恐縮ですが、茂

原セントラルモールの防災・防犯対策への協力に関する配慮事項について、審議資料には、「地方公共団体等から災害時の避難場所及び物資の提供等について要請があった場合は、必要な協力を検討する」と記載しておりました。通常、「行政から要請があった場合は、協力する」という記載が多い中で、「要請があった場合は、必要な協力を検討する」という表現にしたのは何か意味があるのかという御質問でしたけれども、設置者に確認しましたところ、要請があった場合は前向きに協力するという事で、「協力を検討する」という表現を使ったことの特別の意味はないとのことです。いずれにしましても、茂原セントラルモールでは、災害時の避難場所及び物資の提供等について要請があった場合には協力するという事ですので、御了解をいただきたいと思えます。

配付資料（届出状況一覧）の補足説明と次回開催の日程確認（第58回千葉県大規模小売店舗立地審議会5月22日（火）午後2時から）を行った。

6 閉 会：午後2時51分

以上