

## 第58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5月22日（火） 午後2時から午後3時30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（9名）  
伊藤委員、臼田委員、古宮委員、榛澤委員、長谷川委員、  
安井委員、山下委員、轟木委員（書面）、崎田委員（書面）、  
事務局  
商工労働部 中島参事  
経営支援課 関室長、鈴木副主幹、吉野副主幹、畠山副主幹  
吉井副主幹、古山副主幹

### 4 開 会：

#### ① 審議案件概略説明

<事務局> 本日は、第58回審議会の開催をお願いいたしました。委員の皆様には、お忙しい中ご出席をいただき厚く御礼申し上げます。

本日お願いいたします審議案件は、変更の届出に関する審議案件といたしまして、東武柏駅ビル、株式会社高島屋柏店、（仮称）柏駅西口共同ビル、新設の届出に関する審議案件として、（仮称）市原ちはら台ショッピングセンターほか1件の計3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、ちばコープ東深井ほか3件の計4件でございます。

以上、よろしくご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、轟木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 6名）

⑥ 議事録署名人選出（議長が榛澤委員と山下委員の2名を指名した。）

## 5 議 事：

- 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。

<伊藤会長> 本日の審議案件は、先ほど紹介がありましたとおり、3件でございます。変更案件1つ、新設案件2つでございます。

それでは、早速、第1案件から入りますが、この案件はちょっとややこしいというか、今までとは違うような感じでございます。東武柏駅ビル、それから高島屋柏店、柏駅西口共同ビルの3つが一体化するということで変更案件として出てまいったわけでございますが、詳しくは事務局の方からご説明をお願いいたします。

<事務局説明> (OHP:審議案件図) それでは、説明の前に、本日ご審議いただきます3件についてOHPをごらんいただきたいと思います。

まずは、名称が東武柏駅ビル、株式会社高島屋柏店、(仮称)柏駅西口共同ビル、は柏市の変更案件です。続いて市原市の新設案件で(仮称)市原ちはら台ショッピングセンター、最後に印西市の(仮称)印西牧の原B I G H O P、以上の3件になりますので、よろしくをお願いいたします。

- ① 審議案件1「東武柏駅ビル、(株)高島屋柏店、(仮称)柏駅西口共同ビル」について

<事務局説明> (OHP:駅周辺図) それでは、初めに増床の変更案件になりますが、名称は今申し上げましたように、東武柏駅ビル、株式会社高島屋柏店、(仮称)柏駅西口共同ビルとなります。

OHPをご覧ください。所在地は柏市末広町で、東武柏駅ビルは東武柏駅の階上部に設置されております。西口駅前広場の北側が株式会社高島屋柏店、西側が(仮称)柏駅西口共同ビルとなっております。建物の設置者はみずほ

信託銀行株式会社ほか、小売業者は株式会社高島屋ほかとなります。

(OHP:建物配置図) 1 ページの※のところをご覧ください。今回の案件は、既存の東武柏駅ビルと高島屋柏店を立地法上の1つの建物とするとともに、新設の(仮称)柏駅西口共同ビルもあわせ、3つのビルを1つの建物として届出を行うものです。

新設の(仮称)柏駅西口共同ビルの敷地の概要ですが、面積は2,221 m<sup>2</sup>、用途地域は商業地域となっております。建物構造は鉄骨鉄筋コンクリートの12階建て、地下2階となります。3階から8階は店舗、地下1、2階は駐車場となります。

(OHP:駅周辺図) 続いて周辺の環境ですが、OHPをご覧ください。店舗は東武柏駅の階上及び隣接地にあり、周辺は商業施設が集積しております。

続いて右の欄の届出の概要ですが、新設日は平成20年9月1日、営業時間は午前10時から午後9時、駐車場利用可能時間帯は午前9時から午後10時。この時間帯の変更はございません。

続いて変更しようとする事項について説明いたします。立地法の届出上は、既存店の東武柏駅ビルの届出内容を変更前、これをベースといたしまして、これに既存店の株式会社高島屋柏店及び新設の(仮称)柏駅西口共同ビルの内容を加味したものが変更後ということになります。店舗面積は、変更前が東武柏駅ビルの2万3,933 m<sup>2</sup>で、変更後が4万8,698 m<sup>2</sup>となります。うち新設部分は4,017 m<sup>2</sup>の計画です。

2 ページをご覧ください。(2)から(8)の変更内容については、各項目のページで説明いたします。

市町村・住民等からの意見ですが、柏市から意見が提出されております。住民等からの意見はございません。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3 ページですが、OHPをご覧ください。駐車場は、店舗近隣の隔地駐車場等に1,450台、新設の共同ビルに29台、合計で1,479台の駐車場を確保しております。これは既存店舗分の必要台数として、運用実績から1,000台、増床分の必要台数を指針から積算した241台を合計した必要台数1,241台を満たしております。(OHP:来店帰宅誘導) 新設の共同ビルの地下駐車場は、図面左側に入口を設けた自走式となります。出

入口につきましては、共同ビルの1カ所分が増となります。

(OHP:来店誘導(増床分)) 続いて交通への支障を回避する方策としては、案内看板の設置のほか、休日、繁忙期には交通整理員を配置することとしており、駅周辺のため、公共交通機関の利用を促すため、店内、駐車場での案内表示、フロアガイド、館内放送等による呼びかけを行うこととしています。

(OHP:建物配置図) 4ページをお開きください。駐輪場については、東武柏駅ビル隣地の駐車場に657台、新設の共同ビルに272台、合計で929台の駐輪場を確保しております。これは既存店舗分の必要台数として、運用実績から550台、増床分は柏市の自転車等放置防止条例により積算した355台を合計した必要台数905台を満たしておりますので、駐車・駐輪需要については充足していると認められます。

(OHP:荷さばき施設(B1)) 続いて5ページの荷さばき施設ですが、既存の施設は変更なく、新設の共同ビルの地下1階に1カ所設けます。面積は241㎡、同時作業可能台数は5台で、ピーク時の搬出入車両台数が3台となりますので、支障はないものと思われま。したがって、施設は充足していると認められます。荷さばき可能時間帯について、変更前は午前7時から午後8時、変更後は午前5時から午後10時となっておりますが、変更後の時間帯は、既存の高島屋が従来から実施しているもので、今回の変更により広い時間帯を変更後としたものです。

(OHP:来店誘導(増床分)) 続いて経路の設定に関しては広域見取図のとおりであります。来店経路、駐車場等に案内板を設置するほか、新聞折り込みチラシ、フロアガイド等で案内経路を周知することとしています。

歩行者の利便性については、駅から各店舗への通路として連絡通路を設置するほか、駐車場内の横断歩道の設置などの配慮が見られます。

6ページをお開きください。廃棄物の減量化とリサイクルについての記載ですが、市条例に基づき、事業用大規模建物における再利用計画を策定し、前年実績に対しての減量化、再利用率のアップを計画しているほか、過剰梱包を行わないよう納品業者に徹底することとしています。

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でもあることから、計画的に抑制、減量、再利用に努めることとしており、必要な配慮

がなされていると認められます。

防災については、生活必要物資の提供等、関係官庁と連携することとしており、防犯については、警備員の巡回や防犯カメラの設置等により対応することとしています。7ページからの騒音について、ご説明いたします。

<事務局説明> (OHP:建物配置図) 既設の店舗に新しく建物がふえるという届出ですので、騒音に関しては、新店舗の分だけ予測計算をしております。

(OHP:写真 01) 周辺は、駅前の商業地です。左の写真の正面が高島屋で、右隣が東武柏駅ビルです。右の写真は、画面左の高島屋方向から見た、建設中の新しい店舗になります。新店舗の後ろにホテルがあり、騒音の予測をおこなっています。

(OHP:騒音予測地点図) 夜間に稼働する設備はありますが、夜間の営業や荷さばき作業はなく、騒音の予測結果は、8ページにまとめたように、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。騒音については以上です。

<事務局説明> (OHP:平面図 1F) 続いて9ページをご覧ください。廃棄物についてですが、既存の東武柏駅ビル、高島屋柏店については変更ございません。

(OHP:廃棄物の保管施設) 新設の共同ビルについては、地下1階の2カ所に保管容量 58 m<sup>3</sup>の施設を設ける計画です。施設全体で計算した指針の排出予測量は 95 m<sup>3</sup>で、これに物販以外の排出予測量 27.9 m<sup>3</sup>を加えると 122.9 m<sup>3</sup>になりますが、施設全体で 402 m<sup>3</sup>と十分な容量を確保しています。また、処理方法については、毎日の頻度で指定業者に委託し、敷地外処理を行うことになっています。

(OHP:1F 平面図植栽等) 次に緑化の計画ですが、柏市緑化指導要綱に基づく 10%以上を確保することとしています。

(OHP:屋上照明・広告等) また、店舗の外観や夜間照明の照射角度についても周辺への配慮が見られます。

10 ページに移ります。柏市からの意見ですが、(ア) としまして、交通渋滞の抑制策に関する意見ですが、各種媒体を通じた隔地駐車場への誘導の周知、シャトルバスの運行の充実、交通整理員同士の連絡による空き駐車場への誘導體制の確立に努めるとのことです。また、成果が見られな

いは場合は公共交通機関利用者への特典も検討するとしています。(イ)として、バリアフリーへの対応に関する意見ですが、柏市交通バリアフリー基本構想に基づき、駅から道路上空通路を経由し、バリアフリーに配慮した経路を計画しているとしております。これらの対応について、柏市は了解済みであるとのことでした。

冒頭に申し上げましたが、住民意見はございませんでした。

最後に 11 ページの総合判断ですが、1 の駐車需要については、特別な事情による台数の算出と指針を併用しており、駐輪需要については、特別な事情による台数の算出をしておりますが、算出根拠には合理性がありますので、駐車・駐輪需要については充足していると認められます。また、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も、いずれも指針に基づく基準を満たしており、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。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

なお、書面による意見でございますが、崎田委員からの意見は、大規模な増床による変更届だが、適切に計画されていると考えます。なお、特にリサイクル計画では、家電は店舗で扱わないため届出に含まれておらず、この内容で運営いただきたいと考えますとのことでした。

次に、轟木委員からの意見は、交通渋滞の多い地域なので、車での来店者にはシャトルバス利用駐車場に積極的に誘導していただきたいとのことでした。以上です。

<伊藤会長> ありがとうございます。事務局からのただいまの説明に委員の方からご質問がございますでしょうか。

<古宮委員> 5 ページの荷さばき施設の整備等の表ですけれども、その中で「既存荷さばき施設（変更なし）」という部分で東武柏駅ビルNo.1、ここは待機スペースがないということなんですが、今まで既存の状態、待機スペースがないことによって、荷さばきの車と交通の関係でクレームが出たことはないんですか。

<事務局> (OHP:駅周辺図) 現状で車が滞留して苦情が出ているということは、こ

ちらでは伺っておらないんですが、特に荷さばき施設No.1につきましては、公道に面して直接トラックがつけられるような形で荷さばきが行われているということでございますので、実質、待機スペースなしでも、現状では特に問題ないと認識しております。

<山下委員> 教えて欲しいのですが、騒音のところでも7ページを見てください。一番上、(ア)のところには何か妙なことが書いてあります。「防音壁の設置はないが、屋上に目隠しとなる壁」、これは余計なことを書いてあるのではありませんか。

<事務局> 審査のなかで、ルーパーなどのように、少しでも隙間があるようなものについては、回折効果のある防音壁としては認めておりませんが、実際には遮音効果があるものですから、それなりに騒音対策の一つとして認めておりまして、その場合、目隠し壁という記載をしています。

<山下委員> 遮音壁を建てなさいよと指導なされたんですか。そうではないんでしょう。

<事務局> 設置者の自主的な判断で設置します。

<山下委員> 基本的には、ここは地域的に問題ないと思うんですよ。

<事務局> 周辺が商業集積地で騒音の問題が起きにくい地域ではありますが、新しい建物の隣はホテルです。そのため、防音壁までは要らないけれども、目隠し壁はつけて、外から見えない方がいいということがあります。

<山下委員> 騒音問題に対する対応として、ここに書き込むことに私は抵抗があります。周辺環境から見て問題ないというか、ホテルがあったにしろ、騒音問題はないですね。そこであるにもかかわらず、ここでいろいろ言うことが余計なことのような気がします。

<事務局> この案件に関しては、たぶん問題がないのですけれども、ほかの案件で、目隠し壁をつくった場合には回折減衰は認めないけれども、それなりの遮音性能があり、外から見えないことで心理的な効果もあるということで記載している経緯があり、この案件の場合も書きこんだということです。

<山下委員> 実際には音のことでは余り問題はないですよ。

<事務局> この店舗の場合、周辺の状況からして騒音の問題は生じないとは思いますが、こればかりは、実際に稼動してみないとわからないこともあります。

ますので、設置者なりの対応をするということです。

<山下委員> うるさそうに見えるから目隠ししたということですね。

<事務局> 周辺に高いビルがありますし、やはり設備が見えない方が揉め事になりにくいものですから。

<山下委員> わかりました。音のことではなさそうですね。

<伊藤会長> やっぱり音の大きさは全然関係ないんですね。

<山下委員> ないと思うんですよ。立地条件的に、ほとんど問題ない。ホテルの方を気にされて建てたらしいんですけど、それにしても、こういった案件に関しては、むしろ苦情受付窓口のようなものを毎度申し上げているんだけど、でき上がった後、どこに苦情を言ってもいいかわからないわけです。

<事務局> よろず相談窓口というものを、既存の高島屋に置いており、新店舗についても、既存店と同様に苦情を受け付けるということです。

<山下委員> それをご指導いただく項目にお願いしたいんです。騒音のことだけではないですけどね。

<安井委員> 事前に資料の方を確認させていただきまして、非常に混雑している地域なんですけれども、市の要望に適切に対応されていますので、特に問題はないと判断しています。

<伊藤会長> 榛澤先生、特に……。

<榛澤委員> はい。

<伊藤会長> ご質問とか、字句のご指摘がございましたけれども、いかがでしょうか。総合評価として、県の対応でございますけれども、なお書きで「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てください」と、これはかなり定番で書いてあることですが、基本的には「意見なし」としてよろしゅうございますか。

特段のご異議がないと認めますので、それでは第1案件、県の意見（案）ですが、「意見なし」とするのを妥当だと本審議会は了承いたしました。そのように決定させていただきます。

② 審議案件 2 「(仮称)市原ちはら台ショッピングセンター」について

<伊藤会長> それでは、第2案件に移りまして、(仮称)市原ちはら台ショッピングセンターで、これは新設の案件でございます。お願いいたします。

<事務局説明> (OHP:地図) それでは、審議案件2の(仮称)市原ちはら台ショッピングセンターを説明いたします。

まず、店舗の概要ですが、資料の1ページをご覧ください。所在地は千葉市との市境にあり、京成千原線の終点、ちはら台駅の南約500mに位置します。建物の設置者は株式会社福田組、小売業者は株式会社ヒマラヤと記載してありますが、そのほかに食料品スーパー、家電、書籍、文具、生活雑貨など多業種が予定されております。(OHP:完成予想図) また、物販以外ではシネマコンプレックス、飲食、サービスなどが入居の予定であり、大型の複合施設になります。(OHP:住宅地図の写し) 敷地の概要ですが、敷地面積は11万4,672㎡、所有形態は賃貸で、用途地域は近隣商業地域、一部が第2種中高層住居専用地域及び第1種低層住居専用地域となっております。建物構造は鉄骨2階建て、一部4階建てですが、物販は1、2階だけ、3、4階はシネコンとなります。また、駐車場は立体駐車場及び屋外駐車場が設置されます。

右の欄の届出概要ですが、新設日は平成19年9月6日、店舗面積は31,363㎡です。営業時間は午前10時から午後10時までとなり、夜間の営業はございません。駐車場の利用可能時間は午前9時半から翌午前1時までとなりますが、夜間は利用制限を行います。荷さばき可能時間帯は午前6時から翌午前4時となっています。

(OHP:周辺見取図) 周辺の環境ですが、OHPをご覧ください。計画地は京成千原線の終点、ちはら台駅の南500mに位置したところで、東側は道路を挟み住居と自然公園、西側は住居と空き地、南側は道路を挟み農地と村田川が流れております。また、北側はちはら台公園と住居がございます。なお、この案件に対する市町村・住民等の意見ですが、市原市、住民ともに意見が出されています。これについては後ほど説明いたします。

(OHP:建物配置図) 2ページをお開きください。OHPは建物配置図にな

ります。駐車場は、指針に基づく小売店舗の必要台数 1,802 台と飲食、サービスの 145 台、利用者層が異なる施設として、シネマコンプレックス等の必要台数を類似施設の実績を参考に算出した 153 台、これを合わせた必要駐車台数 2,100 台に対して、店舗敷地内及び隣地に 2,134 台の駐車場を確保する計画です。出入口は、店舗敷地部分に 4 カ所、また、隣地部分に 4 カ所の計 8 カ所設ける計画です。店舗前面の道路については、片側歩道付きの道路に拡幅する予定です。なお、各入口から 21m から 100m の駐車待ちスペースを設けることとしております。

(OHP:周辺見取図) また、交通への支障を回避するための方策として、オープン時や日曜、祝日等の繁忙期には交通整理員 12 名を各出入口、駐車場に配置し、交通への支障を回避することとしております。

(OHP:建物配置図) 次に、駐輪場は、指針参考値の駐輪台数 896 台と既存施設の実績を参考に算出した非物販部分の 72 台を合わせると 968 台となりますが、これを上回る 1,022 台分を確保することとしています。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。

3 ページをお開きください。荷さばき施設は 3 カ所に分けて設けます。道路近くの施設は専用出入口を設けることとしております。施設合計の面積は 770 m<sup>2</sup>、同時作業可能台数は 3 カ所合わせまして 9 台となります。ピーク時の搬出入車両台数は各 1 台の計 3 台ですので、施設は充足しており、問題はないと思われれます。

(OHP:周辺見取図) 経路設定については、京成ちはら台駅方面から市道 22 号線を利用して来店する場合、市道及び店舗前面入口から左折入庫することとなります。また、隣接地駐車場方面からは一部右折入庫を認めております。この経路は、新聞折り込み広告に案内図を掲載するほか、周辺に案内看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) 続いて歩行者の利便性については、歩行者、自転車専用出入口の設置、歩行者通路のカラー表示、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。

(OHP:荷さばき経路図) 4 ページをお開きください。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きましては、折

りたたみコンテナ、リサイクルカート、パレットの利用及びハンガー納品の実施、過剰包装の縮減により廃棄物の発生量を抑えることとしております。また、食品スーパーが出店予定ですが、食品リサイクル法の罰則適用企業となっていることから、食品廃棄物の全量を肥料として再利用するほか、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が、災害時には行政からの要請に応じて協力するほか、防犯対策として、警備員による昼夜の巡回、監視カメラの設置及び閉店後の駐車場の閉鎖など、適切な配慮がなされていると認められます。

<事務局説明> 騒音についてご説明します。

(OHP:住宅地図の写し) 周辺の状況ですけれども、公園と川に挟まれています。東側は住宅開発が進んでおります。西側は、道路に面して空地があり、道路があり、住宅があるという状況です。

(OHP:写真 01) 上の写真は川の方から見た、今建設中の建物です。建物の前が道路、写真に写っていませんが、川があります。下の写真は、ちはら台公園側から見た店舗ですが、川側から見たときと比べると、土地に段差があり建物 1 階分ぐらい高いことがわかります。

<山下委員> 住宅って、どっち側にあるのですか？

<事務局説明> 住宅は、上の写真の右端と 4 階建ての建物の裏側付近です。

(OHP:住宅地図の写し) 先ほど見ていただいたのは、図面の右下にある川側と左側の公園の端側からでした。写真には、住宅までは写っていなかったんですけれども、住宅地は、隔地駐車場の東と北になります。

(OHP:騒音発生源位置図) 物販の営業は 10 時までですが、複合施設ですので、駐車場は夜 1 時まで使用します。それから、道路側の荷さばき施設で夜間の荷さばき作業があります。夜間使う駐車場と荷さばき施設の出入口は、敷地境界で騒音の指針を超過しますが、保全対象側では環境騒音の方が大きい状態です。

(OHP:写真 02) 上の写真の画面の右側が建設中の店舗で、ちはら台駅方向をみています。夜間荷さばき車両の出入口があり、かなり広い道路を挟んで、

空地があり、さらにもう1本道路があって、その向こう側に住宅があります。下の写真は、左側が駐車場です。夜間の利用制限をつけて、夜10時以降は使えません。道路を挟んだところに、建物が見えますが、これは工事のための飯場で、その向こうに民家があります。

(OHP:完成予想図) これは、完成予想図です。民家に近い側の駐車場に関しては夜間の利用制限をかけますが、これだけ大きいショッピングセンターですので、周辺の住民の方は騒音の問題などをご心配になっています。住民意見もいただいており、設置者は地域の自治会との話し合いを何度も持っていると聞いています。そして、大店立地法で予測していない音についても対応すること、開店後、現地に苦情対応窓口を設置すること、近隣住民と話し合いの場を持つことなどの対応をしております。

大店立地法上の審査としては、夜間に敷地境界で基準を超過するものの、保全対象側では環境騒音の方が大きくて、生活環境に与える影響というのは軽微だろうと認められますが、音の問題については、いろいろな原因がありますので、設置者の方には、苦情が生じたら誠意を持って対応するように計画書、届出書に記載されていますけれども、重ねて伝えているところです。

以上です。

<事務局説明> (OHP:建物配置図) 続いて7ページの廃棄物についてですが、廃棄物の保管施設は荷さばき施設の付近に5カ所設置することとしており、容量は、廃家電、小売店舗以外を含めた全体排出予測量130 m<sup>3</sup>を満たす235 m<sup>3</sup>を確保しております。また、処理方法についても、指定業者による敷地外処理を2日に1回、生ごみについては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。

8ページをお開きください。緑化計画ですが、市原市緑の保全及び推進に関する条例の基準である、敷地面積の10%をクリアする18%を確保す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、市原市都市景観条例に基づき周辺環境との調和を目指しているほか、屋外照明等についても照射角度への配慮が見られます。

9ページをお開きください。冒頭に申しあげました市町村・住民からの意

見ですが、まず、市原市からの意見です。(ア) としまして、周辺道路における交通渋滞の抑制に努めることとの意見ですが、対応といたしまして、開店後しばらくの間、周辺の主要交差点に交通誘導員を配置し、来店経路の周知を図るほか、周辺に案内看板の設置、チラシやフロアガイドに来店経路の表示により対応することです。(イ) として、緊急時の協力体制に関する意見ですが、積極的に協力することです。(ウ) として、美化に努めることとの意見に対して、周辺地域の生活環境維持に努めることとのことです。対応に関しましては、市原市に了解済みであることとのことです。

次に、住民からの意見ですが、(ア) として、完成後の騒音レベルを測定してほしいとの意見ですが、対応といたしまして、必要に応じて協議、調査、対策等を行うこととのことです。(イ) として、駐車場の出入口の一部閉鎖に関する意見ですが、対応といたしまして、極力利用しないように努めることとのことです。また、設置者である株式会社福田組とちはら台地区自治会連合会とは協定を交わしておりまして、交通、騒音、治安等についての対応を取り決めており、これに基づき誠実に履行することとしております。

最後に 10 ページの総合判断ですが、先ほども説明しましたが、3 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及び荷さばき車両走行音等が敷地境界で基準を上回りますが、保全対象側では基準以下または環境騒音レベルの方が大きく、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 の駐車・駐輪需要、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おり、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、よろしく願いいたします。

なお、書面による意見ですが、崎田委員からの意見は、廃棄物減量、リサイクル計画、保管庫等、丁寧に企画されており、特に問題はないと考えます。なお、多くのお店が集まっており、開店後、全店へのこの内容の徹底を期待しますこととのことです。

次に、轟木委員からの意見は、通学路に面した駐車場出入口には交通整理

員の配置と歩行者への配慮をお願いしたいとのことです。以上です。

<伊藤会長> ご苦労さまでした。この案件は、住民の方も騒音問題を出しているんですけれども、今の説明ですと、夜間の方は駐車場は使わないということですね。ただ、出入口の閉鎖はちょっとできないと。自治会とよく協議をしていく、苦情窓口も設けると、こういうふうに言っておるわけです。

騒音の方で山下委員はいかがでしょうか。

<山下委員> 感想でいいですか。質問でも何でもありません。

<伊藤会長> はい。

<山下委員> これは騒音については、とっとうまく対応されていると思うんです。住民の方が、できたら騒音を測れと。何だかわからないんですよ。測ればいいというものではないのでね。「測れ」という要求に対して、こちら側では必要に応じて協議、調査、対策を行うために測るんだと念を押しているところは実に見事だと思うし、これは大変いいことだと思う。はかれ、測れとよく言うんだけど、測ってどうするんだというのが欠落しちゃう話がよくあるので、これは県の方でもご指導をうまくしていただいたのではないかと思います。ありがとうございます。気持ちを述べただけでございます。質問はありません。

<伊藤会長> 安井先生、交通問題はいかがでしょうか。

<安井委員> ここはかなり大規模な……。

<伊藤会長> そうなんです。シネコンですから。

<安井委員> 事前に資料をチェックさせていただきました。交通量的には、事前に道路管理者、交通管理者と15回ぐらい協議がされて、それぞれ指摘された事項がクリアになっていますので、特に問題はないと私は判断しています。

<伊藤会長> ほかの委員の方、何かご意見……。割にきちんと対応しているというお話がありましたけれども、全体的に見まして、誠意ある対応をしているような感じにはなっています。

それでは、特段の御異議、御質問もないようでございますので、総合判断で、特に県の意見は「なし」ということで、これを妥当であると本審議会も決定させていただきます。ありがとうございます。

③ 審議案件 3 「(仮称) 印西牧の原BIGHOP」について

<伊藤会長> 3つ目に参りまして、これも新設案件で、(仮称) 印西牧の原BIGHOP、株式会社ミキシングからの届出でございます。これはごらんいただくとすぐわかるんですが、印西牧の原ですから、メジロ押しで大規模小売店舗があるジョイフル本田のそばですね。では、お願いいたします。

<事務局説明> (OHP 建物外観図パース) それでは、審議案件の3、(仮称) 印西牧の原BIGHOPですが、資料の1ページをご覧ください。なお、OHPの方にはパースが映っておりますので、ざっと外観の感じがこういうふうになります。

(OHP 広域見取図) 所在地は印西市原、北総線の印西牧の原駅の南口前に位置します。建物の設置者は株式会社ミキシング、小売業者は株式会社カンセキのほか、こちらはイオンのようにキーテナントはないんですが、中小規模のテナントが集まる施設となります。また、物販以外に飲食、アミューズメントが併設されることとなっております。敷地の概要ですが、面積は15万7,159㎡、所有形態は都市再生機構からの借地で、用途地域は近隣商業地域となっております。建物構造は鉄骨2階建てになります。

右の欄に届出概要をまとめてありますが、新設日は平成19年9月1日、店舗面積は3万6,885㎡、アミューズ、飲食で1万1,952㎡になります。営業時間は午前7時から翌午前1時ですが、コンビニ、本、CDの一部を除いて夜間の営業はございません。駐車場利用可能時間帯は午前6時30分から翌午前1時30分となっておりますが、夜間は一部の駐車場のみ利用可能となります。荷さばき可能時間帯は午前4時から翌午前2時となっております。

(OHP 周辺見取図) 周辺の環境ですが、OHPをご覧ください。計画地は北総線の印西牧の原駅の南口前に立地し、北側は国道464号線及び北総線が通り、これを挟んで反対側には大型商業施設、牧の原モア、ジョイフル本田等が立地しております。また、西側、南側は集合住宅、東側は駅前広場に隣接しております。

なお、この案件に関する市町村・住民等からの意見ですが、印西市、住民ともに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) 2 ページをお開きください。駐車場は、指針に基づき算出した必要駐車台数 1,625 台と、利用者が異なる施設として、アミューズメント施設の必要台数を類似施設の実績を参考に算出した 433 台、これを合わせた必要台数 2,058 台に対して、建物周辺の平面駐車場に 2,227 台を確保する計画です。出入口は 4 カ所設けることとしており、うち 1 カ所は国道からの入り口専用ですが、90m の引き込みレーンを設置いたします。また、各出入口に 10m から 93m の駐車待ちスペースを設けるほか、敷地内に周回道路を設けることとしております。

交通への支障を回避するための方策としては、案内板の設置のほか、繁忙期に駐車場の出入口等に 18 名の交通整理員を配置することとしています。加えて印西市の交通問題対策協議会に参加し、行政、周辺事業者との連携を図ることとしており、周辺事業者間のシャトルバスの運行も検討しています。

3 ページをお開きください。駐輪場については、指針の参考値を用いて算出した 1,054 台を上回る 1,374 台を確保する計画です。

以上のことから、駐車・駐輪需要については充足していると認められます。

続いて荷さばき施設ですが、荷さばき施設は 4 カ所設けます。4 カ所合わせた面積は 580 m<sup>2</sup>、同時作業可能台数は 4 カ所合わせて 9 台となります。ピーク時の搬出入車両台数は合計で 23 台ですが、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:交通経路図(1)) 経路設定につきましては、ちょっと OHP が見づらいんですけども、施設が斜線で示した部分になります。前面の道路が 464 号線になります。OHP のとおり、誘導経路を設定しています。今指しているのが南環状線で、464 号線と並行する形で南に道路がございます。混雑する国道 464 号線を避けて、なるべくそちらへ誘導することとしております。周知方法は、新聞折り込み広告に案内図を掲載するほか、店舗周辺に 11 カ所及び広域にわたって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:交通計画配慮図) 4 ページに移っていただきまして、歩行者の利便性については、歩行者・自転車専用の出入口の設置や歩行者通路のカラー表示、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。

(OHP:建物配置図) 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、折りたたみコンテナの利用、ハンガー納品の実施、包装の簡略化等により廃棄物の発生量を抑えることとしております。

また、リサイクル計画については、コンビニが出店予定ですが、食品リサイクル法の罰則適用企業になっていることから発生の抑制、減量、再利用に努めるほか、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、必要な配慮がなされていると認められます。

5 ページをお開きください。続いて防災・防犯への協力に関してですが、災害時には行政からの要請に応じて協力するほか、防犯対策として、警備員による定期的巡回、防犯カメラの設置、24 時間有人管理など、適切な配慮がなされていると認められます。次に騒音について説明いたします。

<事務局説明> (OHP:周辺見取図) 印西牧の原駅周辺の、大きな大規模小売店舗が集積している地域です。店舗の敷地自体は近隣商業地域ですが、南側は第 1 種中高層住居専用地域で、中高層のマンションが建っております。

(OHP 写真 01) 上の写真が、牧の原駅の方から見たところですが、画面右側手前が駅です。下の写真は、敷地の西側から見た建設中の店舗です。土地の高低差があり、かなり広大な敷地でございます。

(OHP:騒音予測地点図) ほとんどの物販店は夜 9 時までの営業ですが、駅に近く、鉄道に面する店舗が午前 1 時まで営業しますし、複合施設ですので、物販以外の店舗も営業があります。それから、夜間に荷さばき作業もあります。夜間に荷さばきをするのは、駅前側店舗のみで、できるだけ民家に遠く、住民に御迷惑がかからないよう配慮しています。夜間の騒音で、住宅に影響する音源としては、来客車両と荷さばきの車両の音ということになります。物販店は駅前しか夜間営業しませんので、駐車場は、国道側の駐車場 1 と東側の駐車場 2 に限定します。店舗の東側は遊歩道と駅前ロータリーです。出入口もそれぞれの駐車場に近い、出入口 4、入口は 1 に限定します。夜間の荷さばき車両の走行ルートは、国道側を通過して、できるだけ民家に影響ないようにし、特に専用走行路となる民家側の出入口付近は低速走行とします。

また、出入口には警報ブザーが設置されますが、夜間については、ブザーの音を消すという対応をとります。

このような対策をとりまして、7ページにまとめましたように、敷地境界ではどうしても車の出入りがありますので、基準を超過します。保全側でも基準は守れませんが、環境騒音の方が大きいという状態で、環境への影響は軽微であろうと認められます。

それから、7ページの下表には、夜間は使わないとしている出入口について、参考値という形でまとめております。これは、住民の方が大変ご心配なさっていますので、参考までに計算してもらったものです。こちら、環境騒音の方が大きいという結果になっております。

(OHP 写真 03) 荷さばき車両の出入口付近から西側の道路をみた状況です。画面右に大規模小売店舗のカワチ薬品があり、画面中央が西の原1丁目付近の住宅です。先ほど荷さばき作業の車の音として予測したのは、住宅と店舗の間にある集会所のあたりになります。

(OHP 写真 04) それから、南側の道路の状況です。上の写真は敷地の南西角からを見たところで、店舗の南側に、住居が既に張り付いている状況です。下の写真は夜間も使う出入口4から、南側の道路と近辺の住宅を見たところで、左側は公園です。ここで大体45dB位の夜間の環境騒音でした。

(OHP イメージパース) 先ほどの案件同様、大変大きいショッピングセンターになりますので、住民の方が大変ご心配なさっています。音に関して、ご意見もいただいております。先ほどご説明しましたように、大店立地法の審査としては生活環境への影響は軽微と認められますが、住民の方々が、大変ご心配なさっていますし、大店立地法で予測している以外の音源もいろいろあります。設置者としては、今までも行ってきた地域の自治会との話し合いを今後も継続し、大店立地法で予測していない音についても問題があれば、対応するとのことですので。それから、開店後、現地に苦情対応の窓口を設けて、対応をとるというように聞いております。

(OHP:写真 02) 背景の緑は工事現場の周囲に張り巡らせてある幕ですが、工事現場の周囲に何か所かこのような掲示がありまして、「近隣の皆様へ」と、現在の作業状況を随時写真で紹介し、作業予定や対応窓口を明記して、

住民の方々への説明に努めているようです。

設置者には、とにかく何が苦情になるのかわかりませんので、苦情が生じたら誠意を持って対応するようというところで重ねて伝えております。

以上です。

<事務局説明> (OHP:図4建物配置図) 続いて8ページをご覧ください。廃棄物についてですが、廃棄物の保管施設は4カ所に設置し、小売店舗以外の施設を加えた全体の排出予測量 69.24 m<sup>3</sup>を満たす 95 m<sup>3</sup>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。

(OHP:緑化計画図) 次に緑化計画ですが、敷地面積の 12.4%に当たる 1万 9,492 m<sup>2</sup>の敷地内緑化を計画しており、印西市開発指導要綱に定める 5%を上回っています。また、街並みづくり、景観への配慮としては、施設の配色は青、緑、白を基調として周辺環境との調和を目指すとともに、緑豊かで親しみのある植栽をするほか、照明についても照射角度への配慮が見られます。

(OHP 建物外観図パース) 9ページに移ります。印西市からの意見ですが、(ア)としまして、歩行者及び車両に対する誘導等の徹底との意見ですが、対応といたしまして、オープン時、通常時とも状況に応じて対応することです。(イ)として、廃棄物の減量化、資源化及びシステムの構築、計画書の提出、責任者の選任に関する意見ですが、対応として、システムを構築し、継続的に減量化に取り組み、計画書の提出、管理者の選任は適宜行うとしております。(ウ)の防災計画に関しても作成することとしています。

以下、法令の遵守等について意見が出されていますが、いずれも適切に対応することとしております。これらの対応については、印西市は了解済みであるとのことです。

続きまして住民からの意見ですが、1自治会と住民2名からかなり多くの意見が提出されていまして、審議資料の10ページから13ページに記載してあります。主なものを申し上げますと、周辺道路の混雑緩和、犯罪防止策、騒音対策、照明、景観、地元産物の販売、環境汚染、緑地帯の設置、店舗外観、荷さばき及び駐車場の利用時間等、各分野にわたって意見が提出されておりますが、いずれも設置者からは適切に対応するとの回答を得ております。

また、複合施設ですので、アミューズメント関係の意見が出されており、観覧車及びゲームセンター設置反対の意見もありましたが、設置者としては、これにつきましては事業に必要な施設であり、設置をやめることはできないが、周辺環境に配慮するとしております。

最後に 14 ページの総合判断ですが、先ほども説明いたしましたが、3 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。夜間の来客車両走行音及び荷さばき車両走行音等が敷地境界及び保全対象側で基準値を上回りますが、環境騒音レベルの方が大きく、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。また、1 の駐車・駐輪需要、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おり、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、住民意見が各分野にわたって提出されていることから、なお書きの中で「周辺住民との対話を継続して行ってください」との付記を加えております。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

なお、書面による意見でございますが、崎田委員からの意見は、廃棄物減量、リサイクル計画、保管庫等、問題ないと考えます。なお、行政から要望があればというニュアンスが多く見られますが、大型店は地域コミュニティーの核になる存在としての意識を明確に持って運営に当たっていただきたいとのことです。

次に、轟木委員からの意見は、地域住民から多くの要望が出され、出店者側も対応に努力していることがうかがえる。オープン後も話し合いの窓口を持ち、地域の理解を得られる努力をしていただきたいとのことです。こちらのオープン後の話し合いの窓口につきまして、設置者に確認をとりましたところ、先ほども申し上げましたが、話し合いの窓口については、オープン後も施設内に管理事務所を設置し、職員が常駐し、苦情にも対応するとの回答を得ております。以上です。

<伊藤会長> ご苦労さまでした。OHPにも出ておりますように、あれは観覧車なんです。あれが住民の方からのぞかれるとか、いろんな意見があったり、騒音もございますけれども、一生懸命対応はしているということが記されて

おります。いかがでございましょうか。どちらの委員からでも結構ですが、まず、ご意見、ご質問はございますか。

<榛澤委員> ちょっと教えていただきたいんですけども、先ほどのご説明で、交通への支障を回避するための方策として公共交通の利用促進と周辺事業者と協力してシャトルバスの運行を検討しますという話でしたけれども、例えば検討の中心は印西市が中心となってやることなんですか。まず、どういう経路なのか、もしわかれば教えていただきたい。

<事務局> (OHP 周辺見取図) 設置者の方から伺っておる範囲内ですけども、印西市に交通問題対策協議会というものが設けられていまして、申し訳ないですけども、今、資料が手元にないんですけども、大きな施設はたしか入っていたと思います。ジョイフルさんとか、モアさんとか、今回のミキシングさんとかが加入して、あと、こちらの開発が、都市再生機構さんが大規模にやられている部分だと思うので、たしかそちらの方も入っていたと思うんですけども、公共と業者と一体になって、今後の交通対策について検討していくというような趣旨の団体だったと思います。シャトルバスについては、現在のところ、具体的にこうする、ああするということまではたしかいってなかったように伺っております。ただ、検討はしていくと聞いております。

<伊藤会長> 安井先生、交通は。

<安井委員> これも事前に資料を拝見させてもらって、来店者に関しては、上の464号線でしたか。今でも休日は込んでいるものですから、なるべくこれを使わないように南側のバイパスを使おうということでいろんな工夫がされていますので、問題はないと思うんですけども、1点だけ、個人的な意見。全体施設の平面図をちょっと見せてもらえますか。

(OHP 建物配置図) 車で来られる方については非常にうまくいろんなことを考えられているんですけども、ここは中高層があります。こちらは住宅地ということで、横断するのが何も考慮されてないんですよ。これは600mぐらいありますから、400mぐらい戻って交差点を渡って、また行くなんていう人はいないので、今は多分交通量がないので、皆さん渡っているんですよ。ただ、これが今度、南側を使うということで交通量が多くなりますから、本当は横断施設が2カ所ぐらいとか、横断歩道を入れてもらうとかし

ないと、皆さん、ばらばら渡っちゃいますので、非常に危ない状況になるんじゃないかなというのが個人的な意見です。

<伊藤会長> 確かにごもつともですよ。これはひとつ設置者側に、その配慮ありや、なしやと問いただしていただいて、審議会としては、そういう意見が出たので対応をお願いしたいと、こういうことでお願いいたします。

<事務局> 横断歩道につきましては、業者単独では難しいかと思っておりますので、関係機関と協力をとって対応を考えていただきたいと思いますので、その旨、設置者の方に伝えることといたしたいと思います。

<伊藤会長> 山下先生、音は。

<山下委員> ちょっと教えていただきたいことがありまして、6ページの一番上に厚さ250mmのALCって、すごい厚さです。トーチカみたいなものを建てるのかな。これは何でしょうか。まず、どこの場所ですかね。

<事務局> (OHP 写真 03) 現地の写真ですが、ちょうど画面の左下に受電設備があり、この周囲を全部、厚さ何十mmで覆ってしまいます。

<山下委員> それ、どこかに書いてあるのかね。

<事務局> 「受電設備外周に」と書いてあるところです。荷さばき車の出口と入口の間に設置する受電設備で、危険もありますから、本当に分厚いコンクリで周囲を覆うとのことでした。

<山下委員> 高さもすごいでしょう。

<事務局> 高さも高いです。外から一切設備が見えないようにコンクリの壁で覆うということです。

<山下委員> 6m近い。25cmの……。

<事務局> この設備自体、かなり大きいですから、外から全然見えないように。これを遮音設備というと、ちょっと雰囲気は違うんですけども。

<山下委員> そこにちょっとひっかかかっているんです。

<事務局> 大きな騒音源で、これだけぽつんと離れている設備ですので、これを囲む必要があり、そういう意味で、防音壁ということになります。

<山下委員> 民家も近いしね。でも、準工ですよ。

<事務局> 店舗の西側は準工ですけども、店舗自体は近隣商業、西側の住宅地は第1種中高層と、ちょっと入り組んだ都市計画になっています。

<山下委員> その場所に6 m近いトーチカができる。

<事務局> 設備の周囲を囲むという形です。

<山下委員> ありがとうございます。

<伊藤会長> このあたりは、これができるのと大規模施設が3つ並ぶわけですね。いかがでしょうか、ほかの委員の方。

崎田委員の方からは、先ほどのご紹介のとおり、これでよろしいわけですね。

<事務局> はい。

<伊藤会長> 廃棄物は特段問題ないというご意見をいただいております。よろしくございますでしょうか。特段、他の委員の方もご異議ないようですが、住民とよく協議をしていただきまして、まだ何回かの話し合いをしていただく必要があるような部分もあると思いますけれども、今のところ丁寧に対応はしていると。できないものはできないと書いてありますけれども、なお書きで、最後の方に「周辺住民との対話を継続して行って下さい」というのが県の意見（案）でございますので、そのただし書きをつけまして、総合的に見て「意見なし」ということで、これを妥当と審議会としては認めたいと思います。ありがとうございました。

それでは、きょうの審議案件は県の「意見なし」が3つありまして、特段の難しい問題はありませんでしたけれども、住民対話を続けていただきたいというのが2件ございましたので、よろしくお願ひしたいと思います。

以上で審議案件は終わりました。あとの議案がございますが、傍聴の方はここでご退席をお願いしたいと思います。

(傍聴者退室)

○ 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> では、報告案件。別添があると思いますが、これは毎回、非常に簡単にしていただいておりますので、よろしくお願ひいたします。

<事務局説明> それでは、報告案件についてご説明いたします。お手元の資料の「報告案件一覧表」をごらんいただきたいと思います。

4件ございます。このうち、ちばコープが3件ありまして、いずれも開店時刻及び閉店時刻について、午前10時から午後9時までを午前9時から午後11時までとするもの及び来客の駐車場を利用することができる時間帯をそれぞれ変更するものです。

もう1件は3番のホームックスーパーデポですが、駐車場の位置、荷さばき施設の位置及び面積、廃棄物保管施設の位置及び容量等の変更に係る届出であり、いずれの案件も市町村意見及び住民意見はありませんでした。内容について、施設の配置及び運営方法は適正に配慮されていると認められるため、いずれも県の「意見なし」として決定をした旨、通知をいたしました。

以上でございます。

(伊藤会長退室)

<榛澤議長> 今、伊藤先生が学校へちょっと連絡があるということですので、私が臨時にさせていただきます。

では、今のご報告に対しまして、何かご意見ございますでしょうか。ございませんでしたら、ご報告のとおりということにさせていただきたいと思っております。

(伊藤会長入室)

議題(3) その他については、次のとおりであった。

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59回千葉県大規模小売店舗立地審議会6月26日(火)午後2時から)を行った。

6 閉 会 : 午後3時30分

以上