

## 第59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6月26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、鬼沢委員、古宮委員、榛澤委員、  
三浦委員、安井委員、轟木委員（書面）、山下委員（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  
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59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まして厚く御礼を申し上げます。

本日お願いいたします審議案件は、新設の届出に係る審議案件といたしまして、(仮称)東金ファッションモールほか2件、変更の届出に係る審議案件として、ジョイフル本田八千代店B館の計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ベイシア佐倉店ほか5件、計6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、山下委員、轟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 1名）
- ⑥ 議事録署名人選出（議長が安井委員と鬼沢委員の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> 先ほどご案内がありましたように、きょうは新設案件3つ、変更案件1つ、合計4件でございまして、事前に伺いますと、特段意見を要する県の案、大きな問題をはらむ審議案件はなさそうでございます。あと、報告案件がございしますが、恒例のとおりでございます。

それでは、議題の4つの順に参りまして、審議案件の1、(仮称)東金ファッションモールの説明を事務局の方からお願いいたします。

<事務局説明> それでは、事務局の方から説明をさせていただきますが、説明の前にちょっとお時間をいただきまして、前回の確認事項についてご報告させていただきます。

安井委員の方からご発言をいただきました、(仮称)印西牧の原B I G H O Pの施設南側の市道に横断歩道の設置について検討が必要であるとの件につきまして、設置者に伝えましたところ、施設がオープンした段階で南方面からの利用状況を勘案し、その時点で必要に応じて管理者と協議していきたいとの回答を得ておりますので、ご報告させていただきます。

(OHP:審議案件図) それでは、今回の審議案件でございますが、説明の前に、本日ご審議いただきます4件についてOHPをごらんいただきたいと思っております。まず、この後、説明いたします東金ファッションモールでございます。東金市の新設案件になります。続いて木更津市の新設案件で精文館書店木更津店、松戸市の新設案件で(仮称)松戸新田N S C、最後に八千代市の変更案件でジョイフル本田八千代店B館、以上の4件になりますので、よろしくお願いいたします。

### ① 審議案件1「(仮称)東金ファッションモール」について

<事務局説明> それでは、1件目、(仮称)東金ファッションモールの説明に入ります。(OHP:地図) OHPと審議資料の1ページをあわせてごらんいただきたいと思っております。

所在地は東金市押堀で、国道126号線と国道128号線の交差点の近くに位置します。建物の設置者は株式会社しまむら、小売業者も「しまむら」となります。敷地の概要ですが、敷地面積は6,898㎡、土地は賃貸借で、用途地域は無指定地域となっています。建物構造は鉄骨造平屋建てとなります。

右の欄の届出概要ですが、新設日は平成19年7月11日となっておりますが、現地確認したところ、まだ造成前ですので、新設日は延びると思われま  
す。店舗面積は2,240㎡、営業時間は午前10時から午後8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45分から午  
後8時15分までとなります。荷さばき可能時間は午後9時から翌午前1時  
となっております。

周辺の環境ですが、OHPをごらんください。(OHP:周辺見取図) 計画地  
は国道126号線と国道128号線の交差点の近くに位置したところで、東側、  
南側は道路を挟み店舗、西側は住居と農地、北側は他店舗の駐車場がありま  
す。

なお、この案件に対する市町村・住民等の意見ですが、東金市の意見が出  
されています。これにつきましては、後ほど説明いたします。住民の意見は  
ございませんでした。

2ページをお開きください。(OHP:建物配置図) OHPの方は建物配置図  
になります。駐車場は、指針に基づく必要台数95台を上回る100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3カ所設けます。店舗前  
面の道路については、現在農道ですが、6m道路に拡幅し、左折アウトで退  
店車両を国道126号線に出す予定です。

また、交通への支障を回避するための方策として、オープン期間等の繁忙  
期には交通整理員を出入口に配置し、交通への支障を回避することとしてい  
ます。

次に、駐輪場は、指針参考値の駐輪台数64台を上回る80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。

荷さばき施設は、店舗として、「しまむら」と「シャンプル」それぞれに  
1カ所ずつ、計2カ所設けることとしています。

施設合計の面積は186㎡、同時作業可能台数は2カ所合わせまして2台と  
なりますが、1日にそれぞれ1台の搬入なので、施設は充足しており、問題  
ないと思われます。

(OHP:来店客経路図) 経路設定についてですが、千葉、大網方面からの来  
店については、店舗南の出入口へ誘導します。また、成東方面からは途中で  
迂回し、店舗前面の入口を利用するようになります。この経路は新聞折り込  
み広告に案内図を掲載するほか、駐車場内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) 3ページをお開きください。歩行者の利便性について  
は、夜間照明を設置することにより利便性を図ることとしており、適切な配

慮がなされていると認められます。

続いて廃棄物の減量化とリサイクルについての記載ですが、まず、廃棄物の減量化につきましては、納品時の梱包材料の減量、段ボールの再利用、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、リサイクル計画については、不要なハンガーの配布、納品時の商品が入っていた袋を店舗作業用で再利用、缶、瓶等の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。

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、閉店後の駐車場の施錠、防犯カメラの設置など、適切な配慮がなされていると認められます。

4 ページをお開きください。騒音について説明します。

<事務局説明> (OHP:周辺見取図) お手元の資料では図面の2になります。あわせてごらんください。先ほど御説明したように、店舗の南西に民家があります。図面の上では田んぼですが、周辺は既に店舗になっており、用途地域は現在無指定です。

(OHP:写真 02) 北側に立地する店舗の駐車場と予定地の北側境界付近から見た写真です。電器店、スーパーなどが立地し、予定地が大型店に囲まれている状況がわかると思います。

(OHP:写真 01) この写真は店舗の東側、128号と接するあたりから予定地を見たところになります。前面に写っている草地と、写真右上の、木立というか、植木のあるあたりが予定地になります。それから、予定地と写真左奥に写っている民家の間には用水路があります。(OHP:写真 03) 下の写真は、北側の店舗、洋服屋の駐車場から見ています。先ほどの写真の民家と用水路を写しました。田んぼのちょうど真ん中辺が騒音の予測地点Cというところですが、上の写真の白い壁の民家あたりが騒音の予測地点Bで、手前の植木に囲まれた民家が騒音の予測地点Aになります。

(OHP:騒音予測地点図) 「しまむら」の場合、夜間の営業はございませんが、夜間の荷さばきがあります。「シャンプル」側の荷さばき施設については、写真で見ていただいたように民家がありますので、夜間に、この場所で荷さばき作業を行いますと、住民の方にご迷惑をおかけしてしまいます。そのため、夜間については、「しまむら」の方の施設で、2店分の荷さばきをすることになっております。夜間の騒音の予測・評価については、車両走行音が北側のD地点で超過しますが、こちらは洋服屋の駐車場で、保全対象ではないことから、生活環境に与える影響は軽微であると認められます。

山下委員からも、特に問題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) 続いて6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2カ所設置することとしており、容量は、全体排出予測量 21 m<sup>3</sup>を満たす 37 m<sup>3</sup>を確保しております。また、処理方法についても、許可業者による敷地外処理を7日に1回、生ごみについては2日に1回の頻度で行うこととしており、業態を考慮いたしますと、適切な配慮がなされていると認められます。

7ページをお開きください。緑化計画ですが、222 m<sup>2</sup>を緑化し、都市計画法の基準である敷地面積の3%をクリアする 3.2%を確保する計画となっています。

街並みづくり、景観への配慮としては、店舗はシンプルな平屋建てとし、店舗前面にフラワーポットを設置し、景観へ配慮しているほか、屋外照明等についても照射角度への配慮が見られます。

続いて冒頭に申しあげました市町村からの意見になります。東金市からの意見ですが、(ア) から (エ) までは交通関係について、通り抜け防止策の実施、左折イン右折アウト禁止の徹底、混雑時の交通整理員配置についての意見ですが、対応としまして、通り抜け禁止及び案内看板の設置、交通整理員の配置を実施することとしております。(オ) は災害時の防災訓練等に関する意見ですが、市と協議し、対応するとのことです。(カ) として、特定施設等の届出協議の意見に対して、対応としては協議済みであるとのことです。いずれも対応に関しましては、東金市は了解済みであるとのことです。住民からの意見についてはございませんでした。

最後に8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が、夜間の荷さばき車両走行音が敷地境界で基準値を上回ります。しかしながら、保全対象がないことから、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。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

なお、轟木委員からの意見は、特に問題はないと思われましてのことです。山下委員から提出された意見につきましては、紹介したとおりですので省略させていただきます。以上です。

<伊藤会長> ありがとうございます。この東金ファッションモールの案件につきまして、ただいまの事務局の説明に関しましてご質問、あるいは御意見ございましたら。

<安井委員> 交通問題の方は、周辺に与える影響などは拝見させていただいて特に問題はないんですけれども、ちょっと来店経路の図を1枚見せていただけますか。(OHP:来店経路図) 128号でしたっけ。右折インを禁止にしている都合で、上の方から来る車に対してかなり遠回りな来店経路の設定になっているので、恐らくこの経路はほとんど使われないと思うんですね。問題は、先ほどの図に戻していただけますか。(OHP:建物配置図) ここの右折インを禁止しているところは多分みんな右折して入ってきちゃうんじゃないかと思うんですけれども、実際オープンして、もしそれで事故とか危険性が高いようであれば、そこを物理的にセンターコーンで閉鎖するとか、事後の様子を見て対策が必要じゃないかなと思います。かといって、これは曲がれるところがないんですよ。ですから、あそこの入口で右折を禁止すると、多分そのちょっと先に行ってUターンして入るような形の車が多発すると思いますので、その辺は事後を見てということになると思うんです。周辺に与える影響については特に問題はないということです。

<事務局> 先生のおっしゃるとおりだと思います。設置者の方には、オープン後の状況を勘案して、その状況を見て対応していただくように、先生から意見があった旨伝えておきたいと思いますので、よろしくお願いします。

<伊藤会長> 確かにおっしゃるとおり、あそこはちょっと問題で、事後的にどういう状況か、少しチェックする必要があるかもしれませんね。

ありがとうございました。ほかにいかがでしょうか。特段御意見がなければ、今の安井先生からのご指摘を伝えていただくということで、きちんと事後の様子を見て、それに応じて適切な対処をしてくださいという指摘が審議会から出ましたと、こういうことでお願いいたします。

<事務局> 設置者の方に伝えてまいりたいと思います。

<伊藤会長> 第1案件は、県の意見は「なし」でございますが、これでよろしゅうございますか。

それでは、この案件、すなわち(仮称)東金ファッションモール、届出者はしまむらでございますけれども、県の意見「なし」というのを審議会は了承いたしました。

## ② 審議案件2 「精文館書店木更津店」について

<伊藤会長> 引き続きまして、第2案件に入ります。精文館書店木更津店、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の精文館書店木更津店を説明します。

まず、店舗の概要ですが、OHPをごらんください。所在地は内房線の木更津駅の東、約 1.5 kmの国道 16 号線沿いに位置します。建物の設置者は株式会社精文館、小売業者も株式会社精文館で書籍販売店となります。この案件は新設案件ですが、従来から 1,000 m<sup>2</sup>未満の店舗面積で営業していたものです。敷地の概要ですが、敷地面積は 9,986 m<sup>2</sup>、土地は賃貸借で、用途地域は準住居地域、一部が第 1 種住居地域となっています。建物構造は鉄骨造平屋建てとなります。

右の欄の届出概要ですが、新設日は平成 19 年 8 月 8 日、店舗面積は 2,606 m<sup>2</sup>、営業時間は午前 10 時から翌午前 2 時までとなります。駐車場の利用可能時間は午前 9 時 30 分から翌午前 2 時 30 分までとなります。荷さばき可能時間帯は午前 9 時から午後 10 時となっています。

周辺の環境ですが、OHPをごらんください。(OHP:周辺見取図) 計画地は国道 16 号線沿いに位置し、東側は国道 16 号を挟み他の施設の駐車場、西側は道路を挟み戸建ての住宅、南側は道路を挟みマンションの駐車場、北側は戸建ての住居と空き地となります。

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出されています。これについては後ほど説明します。住民の意見はございませんでした。

2 ページをお開きください。(OHP:配置図) 駐車場は、指針に基づく小売店舗の必要台数 100 台を上回る 144 台分の駐車場を店舗隣地 2 カ所に分けて確保する計画です。出入口は、第 1 駐車場に 3 カ所、第 2 駐車場に 3 カ所、第 3 駐車場に 1 カ所、計 7 カ所設けます。なお、入口の 2 カ所には 20m と 12m の駐車待ちスペースを設けることとしております。

また、交通への支障を回避するための方策として、土日等の繁忙期には交通整理員 7 名を各出入口に配置し、交通への支障を回避することとしています。

次に、駐輪場は、指針参考値の駐輪台数 75 台を上回る 85 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。

次に、荷さばき施設ですが、施設は 1 カ所となります。施設面積は 89 m<sup>2</sup>、同時作業可能台数は 1 台ですが、1 日の搬出入車両台数は 5 台ですので、施設は充足しており、問題ないと思われれます。

3 ページをお開きください。(OHP:野立て看板位置図) 経路設定についてですが、OHPのとおり、店舗が国道 16 号線沿いにあり、入口前に信号、それから千葉方面からの右折レーンのある交差点があるため、これをメインの経路としております。また、店舗前面の駐車場は交通量が少ないため、右

折出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:配置図) 次に、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。

次に、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の利用、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、リサイクル計画ですが、段ボールの専門業者への処理委託のほか、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、行政からの要請に応じて協力するほか、防犯対策として、警備会社による巡回、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。

4 ページをお開きください。騒音について説明します。

<事務局説明> (OHP:騒音予測地点配置図) 国道 16 号に面し、店舗と第 1 駐車場があり、西側の市道を挟んで第 2 駐車場と第 3 駐車場になり、周囲に民家があるという状態です。第 3 駐車場は従業員駐車場です。今現在、店舗は営業しています。(OHP:写真 03) 営業時間は、今回の届出でも変わらないのですが、立地法の届出を行うに当たり、周辺民家への騒音の影響を少し軽くするため、駐車枠の線引きを変えます。前は、写真に白い点に見える位置に車止めがありましたが、位置を民家から離し、前向き駐車を促す看板を設置しております。

<伊藤会長> そこに映っているのは民家ですか。

<事務局説明> はい。個人の住宅です。画面の左端あたりが、予測地点の C 付近になります。

(OHP:写真 01) こちらは、第 2 駐車場の方から店舗を見たところですが。届出にあたり、駐車場内に歩道をつくりました。

(OHP:写真 03) この写真は、画面の右側が店舗になります。正面の民家が予測地点の D です。民家と駐車場の間には法面があって高低差があります。以前は民家のすぐ近くに出入口があったんですけども、今回、出入口を民家から離し、さらに出口専用に変えました。

(OHP:騒音予測地点配置図) 夜間の 2 時までの営業ですので、騒音について、基準を守るために、出入口については、第 2 駐車場と第 3 駐車場、従業員駐車場の間にバリケードをつくって夜間は使わないようにするという対



策をとります。周辺住民と協議したうえで、届出を作成していただいております、そのなかで、現状と変わらない程度の営業時間でという要望があったということを知っております。

5 ページの方をごらんください。夜間の営業がありますので、騒音の予測・評価結果は、来客車両の走行音が基準値を超過しますが、国道 16 号の通行音の影響があり、環境騒音の方が大きいものですから、周辺環境に与える影響は軽微であろうと認められます。

山下委員からは、土地柄もあり、環境騒音が高い状況ですので、特に問題はないだろうという御意見をいただいております。以上です。

<事務局説明> (OHP:配置図) 続いて6 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設置することとしており、容量は、全体排出予測量 12.14 m<sup>3</sup>を満たす 15 m<sup>3</sup>を確保しております。また、処理方法についても、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。

7 ページをお開きください。緑化計画ですが、土地区画整理地内であることから義務化はありませんが、1.8%を確保する計画となっています。

街並みづくり、景観への配慮としては、店舗色彩を落ちついた色調とすることにより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。

8 ページをお開きください。冒頭に申し上げました木更津市からの意見ですが、(ア)として、来客者が多く見込まれる場合の車両、歩行者の誘導に関する意見ですが、対応としまして、特別セール期間中の土日、祭日は駐車場の出入口に交通整理員を配置し、来店者の誘導に努め、平常の土日は状況を見て対応するとのことでした。

次に、(イ)、(ウ)の①、(エ)については、法律、市条例等の遵守についての意見ですが、対応としまして、それぞれ適切に対応するとのことでした。

(ウ)の②は、生活環境保全のための深夜、早朝における駐車場の管理についての意見ですが、対応として、営業時間外は駐車場出入口を施錠し、適切に管理するとのことでした。対応に関しましては、木更津市は了解済みであるとのことでした。住民からの意見についてはございませんでした。

最後に9 ページの総合判断ですが、先ほども説明をしましたが、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が敷地境界で基準値を上回り、保全対象側でも基準値を超過する地点がありますが、現況の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的生活環境の保持に  
関しても適正に配慮が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、よろしく願いいたします。

なお、轟木委員からの意見は、特に問題はないと思われますとのことです。  
山下委員から提出された意見は、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。

<伊藤会長> お聞きのとおり、ちょっと騒音のところがありましたけれども、これ  
は国道の環境騒音の方が大きいから、特段の措置は必要ないだろうというの  
が山下委員でございます。

鬼沢委員、廃棄物はよろしゅうございますか。減量化しろと木更津が言っ  
ていまして、努めますと言っておりますけれども。

<鬼沢委員> 意見としては、特にございません。

<伊藤会長> では、特段よろしいということ。

<鬼沢委員> はい。

<伊藤会長> ほかの方、いかがでございますか。安井先生、交通問題は。

<安井委員> 交通に関して事前に資料を拝見させていただきましたけれども、非常  
に綿密に調査されてわかりやすくまとめられていたので、特に問題はないと  
いう私の判断です。

<伊藤会長> ほかの委員の方、総合的にいかがでしょうか。特に御意見がなければ、  
審議会としては、この案件は県の「意見なし」でよろしいということで決め  
たいと思います。

それでは、精文館書店木更津店の案件も県の「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) 松戸新田NSC」について

<伊藤会長> 3番目に参ります。(仮称) 松戸新田NSC、小売業者の方がサミッ  
トで、食料品とか住・生活関連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:広域見取図) それでは、審議案件の3、(仮称) 松戸新田NS  
Cですが、資料の1ページ、それからOHPをあわせてごらんください。

所在地は松戸市松戸新田で、新京成電鉄の松戸新田駅の近くに位置します。  
建物の設置者は芦田弘一郎、小売業者はサミット株式会社が食料品スーパー  
を出店するほか、衣料品、書籍、医薬品等の店舗が入る予定となっております。  
敷地の概要ですが、面積は1万3,309㎡、土地は自己所有で、用途地域  
は第1種住居地域となっております。建物構造は鉄骨造平屋及び2階建てになり  
ます。

右の欄の届出概要ですが、新設日は平成19年9月12日、店舗面積は4,200㎡、営業時間は午前9時から午後10時で、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8時30分から午後10時30分となっておりますが、住宅側に面した出入口は午後10時までとなっております。荷さばき可能時間帯は午前6時から午後10時となっております。

周辺の環境ですが、OHPをごらんください。(OHP:周辺見取図) 計画地は新京成線の松戸新田駅の近くに位置し、北側は市道を挟んで店舗、事務所等が立地しております。また、東側と西側は戸建ての住宅、南側は鉄道敷となっております。

なお、この案件に対する市町村・住民等からの意見はございませんでした。

2ページをお開きください。(OHP:1F平面図) OHPは建物配置図になります。駐車場は、平面駐車場に116台、屋上駐車場に132台の合計248台を確保する計画です。これは、指針に基づき算出した必要駐車台数214台を上回っております。出入口は3カ所設けることとしており、うち1カ所は右折出庫を認めております。交通への支障を回避するための方策としては、オープンセール期間及び土日、祭日の繁忙期に駐車場の出入口等に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た140台を上回る199台を確保する計画です。青いところがばらばらに何カ所かありますけれども、こちらがすべて駐輪場になります。以上のことから、駐車・駐輪需要については充足しているものと認められます。

続いて荷さばき施設ですが、荷さばき施設は2カ所設けます。合計の面積は348㎡、同時作業可能台数は2カ所合わせて3台となります。ピーク時の搬出入車両台数は合計7台ですが、荷さばき処理時間を見ますと、施設は充足していると認められます。

(OHP:図5.2(1)) 続いて経路設定ですが、OHPのとおり、誘導経路を設定しています。みのり台方面からは店舗前面の入口へ、北松戸方面からは店舗西側の入口へ誘導することとしております。なお、西側市道については7mに拡幅する予定です。

周知方法は、新聞折り込み広告に案内図を掲載するほか、駐車場出入口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。

3ページをお開きください。(OHP:1F平面図) 歩行者の利便性については、出入口付近に案内看板の設置や歩行者通路のカラー表示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。

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、集配センターからの一括納品による過剰梱包の縮減、折りたた

みコンテナ、リサイクルカート・パレットの利用、ハンガー納品の実施、POSデータ管理による売れ残りの削減等により、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、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。

続いて防災・防犯への協力に関してですが、行政からの要請に応じて協力するほか、防犯対策として、駐車場の警備員による巡回、防犯カメラの設置、利用時間外の施錠など、適切な配慮がなされていると認められます。

次の騒音について説明いたします。

<事務局説明> (OHP:周辺見取図) 4ページからになります。先ほど御説明したように、周辺は道路と鉄道に挟まれておりますが、東西方向は住宅が張りついている状態です。用途地域は第1種住居です。届出にあたっては、事前に住民の方々と協議し、営業時間や駐車場の運用方法が検討されております。

(OHP:写真01) 現在の造成中の状況です。上の写真は、画面左が東側の住居、画面正面から右は、鉄道を挟んで南側の住宅地です。下の写真は、右側が東側の住居で、画面正面は店舗予定地と市道を挟んで北側の住宅、左側が西側の住宅地になります。

(OHP:騒音予測地点配置図2F) 夜間の営業はありませんが、スーパーですので夜間稼働する設備がありますし、夜間10時までの営業ですから、10時から10時半まで30分ほど駐車場の利用があります。住民との話し合いの結果、西側にある出入口は、出口のみ10時で閉鎖します。営業時間が10時ですから、入口は10時以降入ってくる車はありませんから、10時から10時半に出入りする車はないはずですが、屋上駐車場も夜間10時以降は利用制限をし、周囲は遮音壁を立てます。

それから、西側にある複合棟と呼ばれる建物の1階の屋上に設備を置きますが、それは2階の外壁の間に置くことにし、5mぐらいある外壁を遮音壁がわりにして、民家に音が届かないようにします。

(OHP:騒音予測地点配置図1F) このような対策をとっても、騒音の予測計算結果は、夜間の最大値について、来客車両走行音が、東側のawとavの地点で超過します。ただし、お手元の資料5ページにまとめたように、環境騒音の方が大きく、生活環境に与える影響は軽微であろうと認められます。

山下委員からも、特に意見はなしと伺っております。山下委員から、意見ではありませんがという一言があった上で、この案件には限らず全部の案件について言えるのですが、将来的には周辺環境の変化があることも考えられ

ますので、苦情とかに対応できるような窓口をきちんと設けておいてくださいというお話を聞いております。

この案件も、先ほどの精文館も、設置者が店舗のすぐ隣に住んでいますので、そういう意味では対応しやすい環境なのかなと思っております。どちらにいたしましても、苦情が生じましたら誠意を持って対応するように指導しております。届出書の方にも記載されておりますけれども、重ねて伝えていくこととしております。以上です。

<事務局説明> (OHP: 1 F 平面図) 続いて6ページをごらんください。廃棄物についてですが、廃棄物の保管施設は4カ所に設置します。小売店舗以外の排出予測量を加えた全体の排出予測量 19.82 m<sup>3</sup>を満たす 40 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。

7ページをお開きください。緑化計画ですが、敷地面積の 10.17%に当たる 1,205 m<sup>2</sup>の敷地内緑化を計画しており、松戸市における宅地開発事業等に関する条例に定める 10%を上回っております。

また、街並みづくり、景観への配慮として、建物を周辺住宅に合わせた高さとするほか、配色は周辺環境との調和のとれる計画としております。照明についても照射角度への配慮が見られます。

松戸市及び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、轟木委員からの意見は、特に問題はないと思われるとのこと。山下委員の意見は省略させていただきます。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

<伊藤会長> 騒音の方は山下委員からのコメントがありまして、結論的には環境騒音が大きいのでは軽微だろうということですが、これは1つ、交通の問題がちょっと気がかりなような気が個人的にはしたわけです。左側から出ていくと、交差点が、あれは何mあるのか、ちょっとわかりませんが、そこにあるんですよね。左から出て交差点に行きます。

<事務局> 店舗の西側の出入口から出て、7mに拡幅するといった道路の出口の部

分が交差点からすぐの道路に面しているという点だと思います。

<伊藤会長> そこなんです、左へ曲がっちゃうのは左折でいいんだけど、右側へ行く、そっちの方は非常に出にくいだろうし、信号があるとなるとというんですが、これは私は素人ですが、安井先生、どうでしょうね。

<安井委員> 私も今、それをお話ししようと思ったんですけども、この出口は、今、右折禁止とか、そういう規制がかかってないんですよ。今の出口を見ますと、例えば左に行きたかったら、もう1つの、交差点の右側の口から左に出られるわけです。今問題となっているところの使い方をどうするのかというのがはっきりしてないんですよ。ただ、台数は少ないですけども、付近の住民の方は、今は多分右側へ出ているんですね。それをまた禁止するというのも大変でしょうから、ちょっと様子を見てという話になると思うんですけどもね。

<事務局> その件について補足でご説明させていただきます。

<事務局> 補足いたしますと、この交差点部分なんです、現在住んでいらっしゃる住民の方々は確かに右折をしているということで、特に右折禁止等の措置はとっていないわけです。こちらで一般の利用客の方が右折をするとなると、かなり問題になってくるということなんです、実際、現在、道路交通法の協議がなされている最中でございます。具体的にその結論は、実はまだ出ていない状況なんです、ここに信号設置、また、停止線の下げといったことも視野に入れて検討がなされるということは聞いております。

設置者の対応の方ですが、現在の状況で申しますと、原則、ここは右折はしないでくださいということで、利用客の方に左折を促す看板の設置並びに整理員の方から左折をしてくださいという誘導といったことを考えております。また、後日、信号の設置等がございましたら、それに従った配慮を設置者の方では計画していると聞いております。

<伊藤会長> でも、右折禁止になってないじゃないか、みんな行くじゃないかということで、お客さんなら出ていっちゃいますよね。今後、あそこは協議されるので、ひよっとすると右折禁止という、道路交通管理の県警とか、それがあがる可能性もあるわけですか。しかし、現在は特に……。

<事務局> 現在、協議中です。

<伊藤会長> それ以上は仕方がない、様子を見ているしかないですね。

<榛澤委員> 1つだけ。この報告書の道路幅員の10ページを見ますと、出口がかなり右側にあって、一たん左へ出てから2車線になって右折できるようになっているんですね。3ページを見ますと、中へ入っていますので、このところはどっちが正しいのか、ちょっと教えていただきたいと思うんです。

<事務局> これは現状の調査でありまして、ゴルフ場があったときに、ここに出口

があったんですが、ここは原則封鎖いたしまして、こちらに新しく設けると  
いう形で計画しております。

<榛澤委員> わかりました。どうもありがとうございました。協議しているよう  
です。

<伊藤会長> ほかにいかがでしょうか。廃棄物の方はよろしゅうございますか。

<鬼沢委員> 出た廃棄物をどうするかの前に、店舗の中で出ないような工夫を幾つ  
かされておりますので、これをもっと広げていただけたらいいなと思  
います。この辺が今までにあった幾つかの店舗と全然違うところなん  
ですけども、こういう点では、今、スーパーはかなり進んでいて、ほ  
かのお店でも、こういうことができたらいいなと思います。

<伊藤会長> 道路に関し協議中ということで、それ以上は、この審議会としては  
言えません。様子を見てどうなるんだろうかということで、今のところ、  
なるべく右折をしないでくれという誘導は、できる限り、すると言っ  
ているわけですから。あとは信号がつくとか、ひょっとしたら右折禁  
止にしちゃうのか、これは県警の方の問題だと思います。

<事務局> 道路管理者と交通管理者で現在協議しているところで、1つの案とし  
ましては、ちょうど出入口から出た道路を含めまして全体を交差点に  
することで、横断歩道を左側に持っていきまして、現在の店舗のわき  
の出入口から出た大きい広い道路へ通じる道路も交差点の中に取り  
入れて、その前面に信号を設置するような案も検討されていると聞い  
ております。ですから、店舗から出た車が現在の左側にあります住  
居の車両よりもかなり多くなるということを想定しまして、信号に  
従って交差点の中に出させるということも検討されていると聞いて  
おります。

<伊藤会長> それはこれからの協議で解決されるのではないかと  
思いますが、ともかく県の意見は「意見なし」でよろしいという  
ことですが、皆さん、特段の御意見がなければ、県の案の「なし」  
を承認したいと思います。

それでは、第3案件を終わります。 (仮称) 松戸新田NSCは県の「  
意見なし」を承認いたしました。

#### ④ 審議案件4 「ジョイフル本田八千代店B館」について

<伊藤会長> 最後の審議案件は変更案件で、ジョイフル本田八千代店のB館。  
既にあるところをちょっとふやすと。お願いいたします。

<事務局説明> それでは、最後の案件になります。審議案件の4、増床  
の変更案件になりますが、名称はジョイフル本田八千代店B館とな  
ります。OHPをごらんください。(OHP:位置図)

所在地は八千代市村上で、東葉高速鉄道村上駅の北約 200mほどのところに位置し、国道 16 号線沿いに位置しております。建物の設置者は株式会社ジョイフルカンパニー、小売業者は株式会社ジョイフル本田となります。この店舗は平成 5 年 12 月から営業している店舗で、附則第 5 条第 1 項の届出となります。敷地の概要ですが、面積は 1 万 3,477 m<sup>2</sup>、用途地域は第 1 種中高層住居専用地域となっています。建物構造は鉄骨造平屋及び 2 階建てとなりますが、今回新設する建物は、OHP の図面を見ていただいて、(OHP:建物配置図【変更後】) 第 2 資材館、今指している部分が新設となります。

周辺的环境ですが、店舗は国道 16 号線沿いに位置し、北側は道路を挟み、ジョイフル本田 A 館の駐車場及び住居、南側は土地区画整理事業地域及び住居、東側は村上中学校、西側は住居及び空き地となっております。

右の欄の届出概要ですが、新設日は平成 19 年 8 月 14 日、営業時間は午前 9 時から午後 8 時で、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 8 時半から午後 8 時半、荷さばき可能時間帯は午前 6 時から午後 9 時となっております。

続いて変更しようとする事項について説明いたします。(OHP:建物配置図【変更後】、【変更前】)

(1) 店舗面積は、変更前が 1,500 m<sup>2</sup>、変更後が 2,807 m<sup>2</sup>となります。既存部分は、OHP で見ていただきますと、現在、真ん中の B 館の資材館が 1,500 m<sup>2</sup>でございます。それから、鋼材館、上の方の部分が 499 m<sup>2</sup>で、現在ある部分です。今回の届出で新設の、先ほど申しあげました第 2 資材館部分 807 m<sup>2</sup>を併せ、合計して整理するものです。

(2) ら (5) までと、2 ページに記載の(8)の変更内容につきましては、各項目のページで説明いたします。

(6) 営業時間ですが、午前 9 時から午後 7 時まで、年間 120 日は午後 7 時半までを、午前 9 時から午後 8 時半までに変更します。

(7) の駐車場の利用時間ですが、この営業時間に合わせて、変更前、午前 8 時半から午後 7 時半まで、年間 120 日は午後 8 時までを、午前 8 時半から午後 8 時半までに変更するものです。

続いて市町村・住民等からの意見ですが、ともにございませんでした。

続いて 3 ページですが、OHP をごらんください。(OHP:建物配置図) 駐車場は、建物外平面駐車場に 153 台確保しております。これは変更前の 226 台から 73 台の減少となりますが、指針から積算した 109 台を上回っております。また、出入口は既存の 3 カ所から 2 カ所増設して 5 カ所となります。

交通への支障を回避する方策としては、土日、祭日の繁忙期には交通整理員を配置することとしております。



駐輪場につきましては、資料の※をごらんください。資材、鋼材という大きなものを扱っておりますので、従来は駐輪場を設けておりませんでした。今回の変更で19台分を設けることとしております。指針の参考値の80台は確保できておりませんが、業種を考慮すると妥当であると考えており、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、既存の施設は1カ所 60 m<sup>2</sup>でしたが、新たに2カ所、合計で3カ所、面積は210 m<sup>2</sup>となります。同時作業可能台数は3台で、ピーク時の搬出入車両台数が5台となりますが、処理時間を考慮すると支障はないものと思われまます。したがいまして、施設は充足していると認められます。

荷さばき可能作業時間帯については、変更はございません。

(OHP: B館来店増加台数の経路) 経路の設定に関しましては、OHPのとおりですが、柏方面からの来店者は郷土博物館前の交差点から左折で来店し、千葉方面からはA館前の交差点を右折して来店することとなります。駐車場の出入口に案内看板を設置するほか、新聞折り込みチラシに案内経路を掲載し、周知することとしております。

(OHP: 建物配置図【変更後】) 4ページをお開きください。歩行者の利便性については、駐車場内の歩行者通路は余裕を持った幅員とし、出入口付近には「止まれ」及び「停止線」の路面標示をすることとしております。

廃棄物の減量化とリサイクルについての配慮ですが、搬入時、パレットを使用して段ボールの減量を図る、商品の包装は最小限とするとしております。

リサイクル計画についても、段ボール等の資源ごみは業者委託により100%リサイクル化を図る、アルミ缶、ペットボトル、発泡スチロールは業者を通じてリサイクルを図るとしてあり、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、関係機関の要請により防災協定を締結する。防犯については、周囲からの見通しの確保、閉店時の駐車場出入口の施錠などを行うとしております。

5ページからの騒音について説明します。

<事務局説明> (OHP: 騒音予測説明図) 店舗に隣接する民家がありますが、夜間の作業や夜間に稼働する設備はなく、6ページにまとめてありますように、騒音の予測計算はすべて指針を満足してあります。

山下委員からは、特に意見なしということでした。以上です。

<事務局説明> (OHP: 建物配置図【変更後】、【変更前】) 続いて7ページをごらんください。廃棄物についてですが、既存の施設は1カ所 12 m<sup>3</sup>でしたが、新たに2カ所増設し、合計で3カ所、容積は35 m<sup>3</sup>となります。これは指針の

排出予測量 8.67 m<sup>3</sup>を上回る十分な容量を確保しています。また、処理方法については、許可業者に委託し、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。

8 ページをお開きください。緑化計画ですが、八千代市緑化推進指導要綱に基づき積算した 340.4 m<sup>2</sup>以上を確保する 342 m<sup>2</sup>を緑地とすることとしております。また、店舗の外観や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。

市町村・住民等からの意見ですが、ともにございませんでした。

最後に 9 ページの総合判断ですが、1 の駐車需要については、指針に基づく基準を満たしており、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、業種を考慮すると妥当であり、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。

なお、轟木委員からの意見としまして、出口 3、入口 4 の前に中学校の正門があります。道幅も狭く、下校時間帯には立地側の安全確保をお願いしたいとのことです。設置者に確認しましたところ、敷地内に「通学路あり」の看板を設置して注意喚起を図るとのことです。

また、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。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

<伊藤会長> D I Y のお店ですよ。2 つあったところに、一番下のところをつくと。夜はやらないということですから、騒音は問題ないと。上の方に学校があるからというのが轟木委員から書面で出ているということですが、いかがでしょうか。ここは交通は特にございませんか。

<安井委員> はい。

<伊藤会長> 問題はなさそうというか、特段皆さんから御意見がなければ、県の「意見なし」のとおりでよろしいということにいたしたいと思えます。

それでは、第 4 案件、ジョイフル本田八千代店 B 館は、県の「意見なし」を了承したいと思えます。

以上で審議案件を 4 つ終了いたしまして、一部検討待ちの松戸新田の案件がありましたが、我々は 4 つとも県の「意見なし」を承認いたしました。

○ 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> あと報告案件が6つですが、特段問題がないと思いますが、御意見がある場合には、中を読んでいただいて直接事務局の方へお問い合わせさせていただきたいというのがいつものパターンでございます。では、6つ、ごく簡単をお願いします。

<事務局説明> 今回の報告案件は、お手元の資料の一覧表をごらんいただきたいと思います。6件ございます。

変更事項につきましては、施設の配置に関するものがほとんどですけれども、2番と4番の南船橋ビビットスクエア、ケーズデンキ横芝光パワフル館は閉店時刻と、来客が駐車場を利用できる時間帯の変更もございます。

このうち1点だけ、No.2の南船橋ビビットスクエアですが、住民意見が1件ございました。意見につきましては、深夜営業に反対するという意見が提出されております。これはコンビニエンスストアを併設することによる24時間の営業ということでございますが、理由につきましては、住宅地内道路への関係車両の進入により生活が脅かされるということです。この意見に対しまして設置者に対応策を求めましたところ、住宅地側荷さばき施設の夜間使用禁止、警備員による住宅地内道路の巡回、住宅地内進入禁止の看板の設置、搬入業者に対するマニュアルの配布等により対応するとの報告がありました。県としましては、適切な対応策であると判断し、県の「意見なし」として決定した旨、通知をさせていただきました。

ほかの案件につきましては、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」として決定した旨、通知をいたしました。

以上でございます。

<伊藤会長> ありがとうございます。県の方がサーベイされまして、対応はなされているという判断で、県の「意見なし」として処理をしていただきました。

<榛澤委員> 2枚目の(4)のところですけども、県警交通規制課長から意見があったというのは今のことでよろしいわけですね。

<伊藤会長> 南船橋ビビットスクエアのところですね。

<榛澤委員> はい。県の「意見なし」ということでいいんですけども、その理由のところの(4)番目で、「県警交通規制課長から意見があったが、設置者の適正な対応が認められ、交通規制課も了承済みである」ということは、さっきおっしゃった件ですか。

<事務局> 先ほどお伝えしましたのは、ビビットスクエアの8番の市町村・住民等の意見の中の(2)の住民等の意見ということで、住民の意見の内容についてご説明させていただきました。県の意見の(4)番でしょうか。

<榛澤委員> はい。

<事務局> これは県内部のやりとりですので、この場での御報告は今は省略させていただきます。

<伊藤会長> 住民の意見に対する対応についての説明ということです。

あと、もし報告案件でお気づきの点がありましたら、この時間に限らず、別途問い合わせただければと思います。では、報告案件はこれで了承いたしました。

(傍聴者退室)

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60回千葉県大規模小売店舗立地審議会9月27日(木)午後2時から)を行った。

以上