

第68回千葉県大規模小売店舗立地審議会

- 1 日 時：平成20年9月30日（火） 午後2時から午後3時49分まで
- 2 場 所：プラザ菜の花 3階 菜の花Ⅰ・Ⅱ
- 3 出席者：千葉県大規模小売店舗立地審議会委員（10名）
伊藤委員、磯村委員、臼田委員、鬼沢委員、木村委員、古宮委員、
轟木委員、榛澤委員、三浦委員、安井委員
事務局
商工労働部 中島次長
経営支援課 鈴木副主幹、吉野副主幹、大倉副主幹、古山副主幹、
庄山主査
県土整備部都市計画課 富沢副主幹

4 開 会：

① 審議案件概略説明

<事務局> 本日は、第68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、PC DEPOT鎌ヶ谷店ほか2件、変更の届出に係る審議案件として、フードプラザハヤシ六ツ野店の計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は、手続を進めさせていただきました報告案件としたものがジョイフル本田富里店ホームセンターほか8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（県行政組織条例第32条第2項の規定により、委員の全員の出席があることから成立を確認した。）
- ③ 配付資料の確認
- 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 傍聴人の入室（2名）
- ⑥ 議事録署名人選出（議長が鬼沢委員と木村委員の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> 審議案件は、お手元の会議次第にありますように4つでございます。中島次長のほうからの説明がありましたとおりで、新設案件3つ、変更案件1つということでございます。これが審議案件。あとは、いつものように報告案件がございまして、その他ということになっております。

<事務局> 説明の前に、本日ご審議いただきます案件についてOHPをごらんいただきたいと思います。新設案件で、鎌ヶ谷市のPC DEPOT鎌ヶ谷店、浦安市の(仮称)マルエツ浦安高洲館、市川市の(仮称)I-linkタウンいちかわA街区、増床の案件で茂原市のフードプラザハヤシ六ツ野店の合計4件ですので、よろしく願いいたします。

① 審議案件1「PC DEPOT鎌ヶ谷店」について

<事務局説明> それでは、説明に入ります。新設案件になりますが、名称はPC DEPOT鎌ヶ谷店となります。OHPと審議資料の1ページをあわせてごらんください。

(OHP：広域図) 所在地は鎌ヶ谷市鎌ヶ谷特定土地区画整理事業地内で、東武及び新京成線の新鎌ヶ谷駅から北東に約600mの国道464号沿いに位置しております。建物の設置者、小売業者、ともに株式会社ピーシーデポコーポレーションとなります。敷地の概要ですが、敷地面積は4,519㎡、所有形態は借地で、用途地域は第1種中高層住居専用地域及び準住居地域となっております。建物構造は鉄骨づくり2階建てとなります。

右の欄の届出概要ですが、新設日は平成20年11月7日、店舗面積は1,451㎡、営業時間は午前10時から午後10時まで、駐車場の利用可能時間は午前9時30分から午後10時30分まで、荷さばき可能時間帯は午前9時から午後7時となっております。

(OHP：周辺見取図) 周辺の環境ですが、OHPをごらんいただきたいと思います。計画地は国道464号沿いに位置しております。東側は都市計画道路を挟み空き地、西側は歩行者専用道路を挟みガソリンスタンドの空き店舗、南側は戸建ての住宅、北側は国道464号を挟み果樹園となっております。

なお、この案件に対する市町村・住民等の意見ですが、ともに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) 駐車場ですが、指針に基づく必要台数49台を上回る68台の駐車場を確保する計画です。出入口は3カ所設けることとしており、両出入口とも左折イン、左折アウトとなっております。

また、交通への支障を回避するための方策として、オープン時及び休日等の繁忙期には交通整理員を出入口に配置するほか、案内看板の設置及び路面標示により交通への支障を回避することとしています。

また、駐輪場は、鎌ヶ谷市宅地開発施設整備基準から算出しており、店舗面積から積算した73台を上回る78台を確保することとしており、これは指針参考値の41台も上回っております。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。

荷さばき施設ですが、店舗前面に1カ所設け、面積は12㎡、同時作業可能台数は1台で、ピーク時間帯の搬出入車両の台数は5台になりますが、荷さばき処理時間を考慮すると荷さばき施設は充足しており、問題はないと思われれます。

(OHP：来店経路図) 経路設定についてですが、店舗への誘導は、柏方面からは国道464号が一方通行であることから、白井方面の交差点をUターンし、また、白井方面からは国道464号を經由し、国道側出入口に誘導します。松戸、船橋方面からは千葉鎌ヶ谷松戸線の丸山1丁目交差点を經由して店舗東側の出入口に誘導します。また、退店は国道464号を左折、すべて消防署前の交差点を經由して各方面への経路としております。この経路は、新聞折り込み広告に案内図を掲載するほか、案内看板を設置することとしており、以上のことから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：配置図) 歩行者の利便性については、歩行者専用出入口口を設け、白線により歩車分離し、夜間照明の設置により歩行者の安全に配慮することとしており、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配慮ですが、中古パソコンの買い取り、販売を推進し、簡易包装の実施、レジ袋削減の声かけに努めることとしております。

また、リサイクル計画については、どんなパソコンも買い取り、修理、再販し、修理できないものはパソコンリサイクル法に基づき専門業者に引き渡すとともに、乾電池、インクカートリッジの回収ボックスを設置して回収し、リサイクルに努め、段ボール、発泡スチロール、缶、ペットボトル等も分別収集し、処理を専門業者に委託するなど、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、防災対策は、店舗敷地の一時的使用や必要な物資の供給について行政からの要請に応じて協力するほか、防犯対策として、警備員による巡回、監視カメラの設置、閉店後の駐車場出入口の閉鎖など、適切な配慮がなされていると認められます。

次の騒音については担当から説明します。

<事務局説明> それでは、騒音の発生に係る事項についてご説明します。お手元の資料の後ろから2枚目の図面の4をごらんください。

店舗の南及び西側が、第1種中高層専用地域、北側と東側が準住居地域になっております。住居は南側の第1種中高層専用地域に立地しており、この民家の道路を挟んで西側になりますけれども、老人ホームがありません。

(OHP：写真1) 写真は、店舗東側の道路から見ました店舗予定地です。工事関係者の車がとまっているところが店舗の駐車場で、隣接している空き地との境界が騒音の予測地点のB地点になります。

(OHP：写真2) 写真は店舗北側の状況です。国道の464号に面しており、保全対象となる住居はありません。

(OHP：写真3-1) 店舗南側の状況になります。上の写真の右側の空き

地ですが、騒音の予測地点のB地点付近になりまして、左側の空き地が騒音の予測地点のC地点になります。そして、上の写真の右側のこの民家のあたりがC”地点になります。

(OHP：写真3-2) こちらの下の写真は、店舗の南側の道路と住居の状況です。こちら側から見た状況です。手前の民家がC”予測地点になります。

(OHP：写真3-3) 同じく南側の写真ですが、こちらは南側でも、廃棄物の保管場所付近から見た店舗南側の道路と住居の状況です。こちらは騒音予測地点のD地点になります。

(OHP：写真4) 下の写真は店舗西側の状況で、こちらが歩行者の専用通路になりまして、隣はガソリンスタンドですが、現在は営業していません。

今回、夜間の営業も荷さばきもございませませんが、24時間稼働するキュービクルがあります。22時までの営業なので、営業終了時に設備がとまるわけではありませんので、22時から30分ぐらいは動かさざるを得ないということで、夜間の時間帯に設備が稼働します。同じく駐車場も22時30分までと、30分間だけですが、夜間の時間帯にかかります。

(OHP騒音発生源位置図) 騒音の予測結果は5ページにまとめております。総合的な予測・評価につきましては、基準を満足しています。夜間の最大値は、来客車両走行音が敷地境界で基準を超過いたします。BとAですが、保全対象側においても、これらにつきましては基準を超過し、予測地点が空き地、保全対象がないか、もしくはC地点になりますが、こちらは現況の環境騒音のレベルが予測値を上回っております。

なお、南側の住宅側の出入り口ですが、開店後は夜間の時間帯の利用をしない方向で検討しているということなので、こちらの民家への影響は少ないと思われまます。

以上のことから、騒音につきましては、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、今回、木村委員への事前説明におきましてご指導いただきました、夜間に稼働する設備機器を合成しての予測ですが、敷地境界で基準を超過する地点がありましたが、保全対象側において基準を満たしております。

した。

以上です。

<事務局説明> (OHP：配置図) 続いて6ページの廃棄物になります。廃棄物の保管施設は店舗東及び西側に各1カ所設置することとしており、容量は全体排出予測量6.77m³を上回る合計で7.4m³を確保しております。また、廃棄物の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。

次に、緑化計画ですが、鎌ヶ谷市みどりの条例に基づき、3%を上回る敷地面積の5.9%に当たる269m²を緑化する計画としております。

街並みづくり、景観への配慮としては、店舗はシンプルなデザインで、外壁は白を基調とした色彩とし、周辺の環境を損なわないものとしているほか、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及び住民からの意見になりますが、ともにございませんでした。

最後に7ページの総合判断ですが、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おり、夜間の来客車両走行音が敷地境界で基準値を上回る地点がありますが、保全対象側は空き地であり、保全対象がないか、または環境騒音レベルが大きく、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、いずれも指針等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。

ご審議のほど、よろしく願いいたします。

<伊藤会長> ご苦労さまでした。以上、お聞きのような説明で、ご質問ございましたら何なりと。

<臼田委員> 先ほど廃棄物にかかわる事項等についてで、合計6.77m³必要なところを7.4m³用意しているので足りているとおっしゃいましたが、紙面では7.35m³になって、どちらが正しいのでしょうか。

<事務局> 審議資料の6ページで7.35m³になっております。私の説明のほうで7.4

m³と申し上げました。申しわけございません、四捨五入して切り上げてお話をしてしまいました。実際のところは7.35m³でございます。

<臼田委員> わかりました。ありがとうございます。

<伊藤会長> ほかにいかがでしょうか。ご意見をお考えかもしれませんが、ご専門の交通のほうで安井委員、問題ございますでしょうか。

<安井委員> 協議のほうも適切に行われていますし、交通に与える影響についても特に問題はないと判断しています。

<伊藤会長> 木村委員、騒音はどこか検討すべき場所が1カ所あったけれども、大丈夫ですか。

<木村委員> 1カ所だけ問題になった裏の出入り口なんですけれども、これは閉める時間というのは決まっているのでしょうか。

<事務局> 閉める時間は、届出書では22時30分となっております。ただ、開店後、こちらの出入り口は利用制限をかける方向で今検討しているということ聞いております。

<木村委員> ありがとうございます。

<伊藤会長> 鬼沢委員、廃棄物のほうで何かコメントございますでしょうか。

<鬼沢委員> 別に問題はないんですけれども、パソコンの専門のお店だけあって、3Rを推進していくという1行が入っているのはとてもいいことだと思いますので、進めていただきたいと思います。

<伊藤会長> ほかの委員の方でお気づきの点ございましたら、何なりと出していただけますか。

もし特段ないようでしたら、この案件、県の「意見なし」ということでご承認をいただきたいと思います。ありがとうございます。

それでは、2つ目に参ります。第2案件は、(仮称)マルエツ浦安高洲館の案件でございます。お願いいたします。

② 審議案件2 「(仮称)マルエツ浦安高洲館」について

<事務局説明> それでは、審議案件の2になります。同じ新設案件ですが、名称は(仮称)マルエツ浦安高洲館となります。OHPと審議資料の1ページをあわせてごらんください。

(OHP：広域図) 所在地は浦安市高洲で、J R京葉線新浦安駅から南に約1.8kmに位置しております。周辺はマンションが多い地域となります。建物の設置者は株式会社マルエツ、小売業者は食品スーパーのオーケーとなります。敷地の概要ですが、敷地面積は7,000㎡、所有形態は自己所有で、用途地域は近隣商業地域となっています。建物構造は鉄骨づくり3棟建てとなります。

右の欄の届出概要ですが、新設日は平成20年11月15日、店舗面積は3,175㎡、営業時間は午前8時45分から午後9時45分まで、駐車場の利用可能時間は午前8時半から午後10時まで、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、夜間の時間帯はございません。

(OHP：周辺見取図) 周辺の環境ですが、OHPをごらんいただきたいと思います。計画地は中高層のマンションが建ち並ぶ地域で、東側は道路を挟み中高層のマンション、西側は道路を挟み高洲小学校及び高洲中央公園、南側は公園、北側は隣地が公民館の予定地となっており、道路を挟んで高層マンションとなります。

なお、この案件に対する市町村・住民等の意見ですが、浦安市及び住民から意見が提出されております。これについては後ほど説明をいたします。

2ページをお開きください。

(OHP：配置図) 駐車場になりますが、2階、3階、屋上に設けることとし、合計で343台を確保する計画で、これは指針に基づく必要台数109台を大きく上回っております。出入り口は店舗東側に1カ所設け、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、オープン時及び繁忙期には交通整理員を出入り口に配置するほか、看板の設置、路面標示により交通への支障を回避することとしています。

駐輪場については、浦安市自転車駐車場の整備及び自転車の放置防止に関する条例に基づき、指針参考値を上回る基準で算出し159台となりますが、これを上回る205台を確保する計画です。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。

荷さばき施設ですが、店舗北側に1カ所設け、施設の面積は181㎡、同時

作業可能台数は2台となりますが、ピーク時の搬出入車両の台数は5台です。荷さばき処理時間を考慮すると施設は充足しており、問題はないと思われま

す。(OHP：来客経路図) 経路設定についてですが、店舗への誘導は、各方面からとも店舗東側のT字交差点から左折で駐車場出入り口前道路に誘導します。この経路は、新聞折り込み広告に案内図を掲載するほか、繁忙期には交通整理員を配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：配置図) 歩行者の利便性については、歩行者、自転車専用出入り口を設け、歩車分離し、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配慮ですが、計画的商品管理により廃棄物の発生の抑制に努め、段ボールは納品業者の持ち帰り、商品の無包装ばら売り、簡易包装の実施、レジ袋の有料化、削減の声かけを実施す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基本方針に基づき発生の抑制、減量、再利用に努め、魚あら、廃油、生ごみについて、飼料、肥料及び石けんへの再利用を推進し、牛乳パック、ペットボトル、トレイ等は回収ボックスを設置して回収し、リサイクルに努め、店頭表示によりPRを行うこととしており、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、防災対策は、災害時に行政からの要請に応じて積極的に協力するほか、防犯対策として、従業員の定期的巡回、警備会社による機械警備、閉店後の駐車場出入り口の閉鎖など、適切な配慮がなされていると認められます。

次の騒音については担当から説明します。

<事務局説明> それでは、騒音の発生に係る事項についてご説明いたします。お手元の資料の一番後ろの図面8とOHPをあわせてごらんいただきたいと思います。店舗及び店舗北側の空き地は近隣商業地域になりまして、西側が小学校、東側及び南側はマンションとなっております、こちらは第1種中高

層住居専用地域になっております。

(OHP：断面図) 1階が店舗で、2階、3階、屋上が駐車場となります。駐車場のスロープには防音壁を設置する予定となっております。なお、今回の騒音の予測では防音壁を見込んでいない条件で行っております。

(OHP：写真1) こちらの写真は、店舗西側の道路の高洲中央公園側から見た店舗予定地です。現在建設中ですが、奥は東側のマンションで、プレハブ小屋があるあたりが店舗北側の空き地で、公民館の予定地となっております。

(OHP：写真2) 写真は、同じく西側の道路の小学校の交差点の付近から見た状況です。写真の右側は店舗南側のマンションで、騒音の予測地点のA地点付近になります。奥は、東側のマンションで、左側は公民館予定地と道路を挟んでマンションという立地状況となっております。

(OHP：写真3) 上の写真ですが、店舗南側のマンションで、こちらは騒音の予測地点のA地点となります。

(OHP：写真4) 下の写真は店舗西側の小学校で、騒音予測地点のB地点になります。

(OHP：写真5-1) 東側のマンションの状況ですが、上の写真は店舗東側の駐車場の出入り口付近となりまして、ここが騒音予測地点のC地点になります。

(OHP：写真5-2) 下の写真は店舗東側の荷さばき車両の出入り口側と騒音予測地点のD地点になります。

(OHP騒音発生源位置図) 夜間の営業も荷さばきもありませんが、食料品を扱うので、24時間稼働する冷凍室外機があります。

騒音の予測結果は5ページにまとめておりますので、ごらんください。今回の予測におきましては、音源が屋上部分にありますので、高さ面も考慮いたしまして、1階部分と屋上部分ということで、2方向につきまして予測しております。

総合的な予測・評価、夜間の最大値とも基準を満たしておりますので、適切な対応がとられているものと認められます。

また、木村委員への事前説明におきましてご指導いただきました、夜間に稼働する設備機器を合成しての予測ですが、敷地境界で基準を超過する

地点がありましたが、保全対象側では基準を満たしておりました。

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店舗北東側に設置することとしており、容量は全体排出予測量14.79m³を十分に上回る143m³を確保しております。また、廃棄物の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、浦安市宅地開発事業等に関する条例に基づき、敷地面積の8.1%に当たる568m²を緑化する計画としております。

街並みづくり、景観への配慮としては、市の景観ガイドラインに基づき、周辺と調和のとれる形状の建物、高さ、色彩とし、店舗外周部に緑地を配置して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。

続いて冒頭に申し上げました、浦安市からの意見になります。

(ア)として、駐車場出庫時の騒音低減に努めることとの意見に対し、対応として、店内放送等で駐車場終了時刻の周知を図り、周辺への影響の低減に努めるとしております。

(イ)として、条例の遵守、景観ガイドラインとの整合に関する意見ですが、浦安市と協議を行っており、指導に従うとしております。

なお、対策につきまして、浦安市は了解済みであるとのことです。

続いて住民からの意見になります。自治会等の団体及び個人の方から18件の意見が提出されております。内容の同じものをまとめて、13件を資料の7ページから9ページに記載させていただいてあります。騒音、交通、地域貢献、景観及び営業時間等に関するもので主なものについて説明をさせていただきます。

8ページをお開きください。

(イ)ですが、大型バイク置き場・ミニバイク置き場を建物西側に設け、バス通りからの専用出入口を設けるように変更するという意見ですが、この対応といたしまして、自動二輪車は自動車と同様の扱いとして車路から出入りする必要があるため、車両出入口から考慮し現計画置き場が妥

当と思われませんが、騒音の対策として、高さ1.5mほどの遮音壁の設置を検討いたします。

原動機付自転車の対策として、歩道を走行しないよう看板を設置し、注意を促すとともに、定期的に警備員が駐輪場の整頓を行いますとしております。

(ウ)、(エ)は災害協定、地域貢献に関するものですが、適切に対応するとしております。

続いて(カ)になりますが、駐車場出入りの経路の安全整備のため、西側幹線道路高洲小学校東側のT字交差点に信号機を設置するという意見になります。この対応といたしまして、信号機の設置に関しては、建物設置者としても要望しています。ただし、事業者の要望だけでは信号設置は不可能なため、引き続き地元警察署等に働きかけをしていくとともに、地元住民の皆さんからの要望としても伝えてまいりますとしております。

続いて9ページをお開きください。

荷さばきについてですが、(ク)荷さばき作業について、1、朝と夕方の小学校の通学時間帯は搬入しない。2、早朝や夜間の時間帯は、搬入車の出入りや荷さばきのときに騒音を抑えるような処置を行うとの意見に対しまして、対応として、1番目について、朝と夕方の通学時間帯には極力搬入車両が入場しないような搬入計画とし、かつ従業員等が立ち会い、安全を確保します。また、ドライバーへ周知します。続いて2ですが、早朝や夜の時間帯に搬入する場合には、搬入車両の低速走行、アイドリングの禁止、ドアの開閉音の低減などをドライバーへ徹底させますとしております。

以上、主なものについて、意見、対応を申し上げました。

なお、説明を省略した意見に対しても必要な対応がなされると認められ、また、設置者は今後も継続して周辺住民の方々との話し合いを行っていくとしております。

住民意見と設置者対応については以上でございます。

最後に10ページの総合判断になりますが、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ては、いずれも指針等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。

しかしながら、住民の意見が多数提出されていることから、県意見通知になお書きで、周辺住民との対話の継続を付記したいと思っております。全文を読み上げます。「なお、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するとともに、周辺住民との対話を継続して行ってください。」との記載をすることといたします。

以上でございます。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

<伊藤会長> ありがとうございます。まず最初に、ご質問を伺います。

<古宮委員> 済みません、審議内容と直接関係ないかもしれませんが、説明書、それから、きょう机の上に置いてあります書面でも建物の立面図がないんです。前にはあったような気がしたんですが、変更されたんでしょうか。本件の場合には遮音壁をつくらないということなので、特に必要ないのかもしれませんが、騒音予測地点の関係でも必要なかったのかもしれませんが、屋上に駐車場をつくる、あるいは室外機を置くという状況になりますと、立面図があると、よりわかりやすいのではないかなという気がしたんですが、いかがでしょうか。

<事務局> 予測につきましては、遮音壁を見込まずに予測はしておるんですが、実際にはスロープ側、屋上側に遮音壁は設置されるということです。

<事務局> 申しわけございません。立面図につきましては、こちらのほうで見落としと申しますか、対応につきましては、今申し上げました遮音壁も設置するというお話もいただいておりますが、騒音に関しましては、遮音壁がない形での予測もしておりましたので、その分については、そのまま書類を通してしまったところですので、今後立面図についても気をつけたいと思っております。

<伊藤会長> 確かに立面図はついていませんね。できる限りお願いしたいと思います。そのほかに。

<轟木委員> この店舗はオーケー株式会社ということで、恐らくオーケーマートと同じかと思うんですけれども、オーケーマートは市内にもスーパーがありまして、非常に安くて利用頻度が高い店舗と伺っているんですけれど

も、当審議店舗の駐車場は、課金、要するに料金がかかる設定なのでしょうか、例えば30分無料で30分以後幾らとかという設定がされているのか。その辺、伺いたいと思います。

<事務局> こちらのマルエツ浦安高洲館、確かにテナントで入るのはオーケーさんですが、オーケーさんとしては、駐車場の課金システムが2タイプあると伺っております。まず、住宅地等に立地する場合は5,000円の購入で2時間無料、あと、駅前等の繁華街につきましては2,000円の購入で1時間無料という2つのタイプの課金をしているということです。こちらについては、まだ決定はされていないそうですが、住宅地に位置しておりますので、前者のほうを導入するのではないかと伺っております。

なお、実際の運営におきましては、ごく短時間、30分以内程度ですと、店舗責任者の権限で無料化する、駐車券を機械に通して駐車料金ゼロにするという処理も行っていると聞いております。

以上です。

<轟木委員> そうしますと、2,000円以下の購入者も30分で無料になりそうでしょうか。

<事務局> あくまでも店舗責任者の権限ということですので、同様の運用がなされるのではないかと考えております。

<轟木委員> 料金がかかる場合、何か発券カードがあって、レジするときカードにスタンプか何かを押されて、そのカードを差し込んで初めて2,000円以上で1時間無料化、5,000円以上で2時間無料化ということになるのではないのでしょうか。

<事務局> 具体的にどういう形でこの店舗で行われるのかは不明ですが、既存店舗ですと、サービスカウンター等でスタンプを押す際、カードを通す機械にかけると駐車料金ゼロ円と記録されるそうです。

<轟木委員> 当審議店舗もそういうシステムを使っていきそうですね。

<事務局> そういうシステムをとっているということです。

<轟木委員> わかりました。

<伊藤会長> 交通のほうの安井先生、これは経路がぐるっと回っていますね。

<安井委員> そういう経路を設定しています。

<伊藤会長> あそこはマンションがあるから通さないのですかね。明海橋のここ

ろを渡っては来れないようですね。

<安井委員> あそこは通さないですね。交通量的には、今時点で非常に少ないところで、これが開発されて、その台数を上乘せしても、かなり低い交通量レベルなので特に問題ないと思うんです。中には通ってくる車もいると思うんですけれども、一応経路としては資料のように設定していると。

<伊藤会長> 写真でも、本当にがらがらみたいですよ。

<事務局> こちらの地域は、企業庁が埋め立てして開発したところでございます。ごらんのように、幹線道路からも大分離れておりまして、もともと通過交通量がまるっきりないような場所になります。店舗に来るお客様も、イトーヨーカ堂等もございますが、周辺の方と考えておりますので、交通に関してはそれほど問題がないのかなど、考えております。

<伊藤会長> 木村委員、騒音に関して、ちょっと高いマンションがあるから、屋上と下と予測したということですが。

<木村委員> 問題になりましたのは室外の空調機で、従来、騒音の予測数値を決めるとき、昼間、L e q という平均的な数字でやっているんですけれども、夜間になりますと最大値というのが取り入れられるんです。L e q の場合は全部の台数の足し算をしなくてはいけないんですけれども、最大値は1台1台予測していたのですが、基本的に夜間の最大値も、全部のものを足し合わせて予測するべきだと思います。要するに平均値に比べて最大値というときに、平均値のほうが大きくなっちゃうということはありませんので、そのようにお話ししました。ただ、そのときに1カ所、ぎりぎりひっかかってしまうということがあると思うんですけれども、マンション側では大丈夫ということにはなっているんですが、室外空調機は騒音では結構問題になっていまして、24時間稼働していますし、変動しないでずっと同じ音が出ていますので、住民の方たちにとっては嫌な音になります。事後の対策は可能ですので、もしも苦情があったら何らかの対策ができるのではないかと考えています。

以上です。

<伊藤会長> 開店後も室外空調が問題になれば対応すると。そういうことでよろしいですね。

<事務局> はい。こちちのほうのお店の場合も、開店後、住民からそういう苦情

があれば誠意を持って対応するという文書は届出書にもいただいております。

<伊藤会長> 鬼沢委員、ここは随分大きい容量ですよ。指針の10倍ぐらいあります。

<鬼沢委員> 廃棄物の減量計画も、商品の搬入時における計画と営業活動における計画と分かれて出ているということは、ちゃんと計画がされていることだと思いますので、これはとてもいいことだと思います。ひとまとめじゃなくて、ちゃんと計画がされているということだと思いますので、推進していただきたいと思います。

<伊藤会長> 届出書の11ページに、搬入時における減量化と営業活動における減量化と、ちゃんと分けてありますね。大変よろしいということでございます。

ほかにご質問ございますでしょうか。この辺って、たしかお店が余りなかったんですよ。

<事務局> ちょっと離れておりますけれども、ヨーカ堂がございまして。あと、駅前にダイエーがあったと思いますが、計画地の近隣には余りなかったように思います。

<伊藤会長> 特にご異存がなければ、市のほうからもいろいろ意見が出ているようですけれども、対応を適切にやるということであるので、県の意見、特段なしということで了承したいと思います。どうもありがとうございました。

次に、3つ目に参ります。第3案件は（仮称）I-linkタウンいちかわA街区と言って、私の大学のある市川駅の、かなりの高層のものを駅の裏に建てておまして、ちっちゃい飲み屋のマーケットみたいなものを全部壊して、すごい大きいものをつくりました。お店は旧地権者というか、営業していた人も入るようですが、何せ相当大きな開発でございます。総武線、横須賀線で通っていただきますと、東京方面から来まして右側にすごい高層のものができて、その下のほうですけれども、スーパーが入るんですね。その案件のようです。ですから、スーパーと言いましても、近隣の人が買いに来るといよりも、駅でついでに帰りに買うという感じのところでもあります。

③ 審議案件3 「(仮称) I - l i n kタウンいちかわA街区」について

<事務局説明> (OHP:建物完成予想図) それでは、審議案件の3になります。新設案件になりますが、(仮称) I - l i n kタウンいちかわA街区となります。ごらんいただいていますように、市川駅の南口再開発事業として整備されるものとなります。建物の設置者は株式会社市川ビルほか15者で、市川市も加わっております。小売業者は食品スーパーの大丸ピーコック、コンビニエンスストアほかとなります。ほかに飲食施設及びアミューズメント施設が併設され、利用者層の異なる施設として、住宅、図書館、保育施設及び展望フロアが設置されることとなります。敷地の概要ですが、敷地面積は1万441㎡、所有形態は権利者による共有、用途地域は商業地域となっています。建物構造は鉄筋コンクリートづくり、地下2階地上45階建てとなります。物販施設は、高層棟の1階と低層棟の1、2階となります。

右の欄の届出概要ですが、新設日は平成21年2月1日、店舗面積は3,122㎡、営業時間は午前9時から翌午前9時まで、コンビニ以外の店舗は午後11時閉店となります。駐車場の利用可能時間帯は午前9時から翌午前9時まで、荷さばき可能時間帯は午前6時から午後10時となっています。

(OHP:周辺見取図) 周辺の環境ですが、OHPをごらんいただきたいと思えます。計画地は市川駅南側に面しております。東側は駅前広場で、その先に計画の一環でありますB街区が位置しております。西側及び南側は道路を挟み住居及び商業施設、北側は駅舎及び総武線の高架があり、駅出入口とA、B街区を結ぶペDESTリアンデッキで接続することとなります。

なお、この案件に対する市町村・住民等の意見ですが、ともに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) 駐車場ですが、地下2階に設置し、物販部分は、指針から43台、併設施設分として指針から26台、その他の施設分として実績等から13台と積算し、合計で必要台数を82台と算出して、これを上回る103台を

確保しております。なお、住宅用は別途300台以上を設けることとしております。

出入り口は、立地の関係から建物西側に1カ所となります。出入り口の北側に市川駅出入り口があり、その先が国道14号に接続し、見通しのよくない狭い道路であることから、こちら側は経路として設定せず、右折イン、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、建物前面及び駐車場出入り口前面道路を拡幅するほか、出入り口から十分な駐車待ちスペースを設け、看板及び出庫ミラーの設置、路面標示による対策を講じることとしており、開店後の状況により、繁忙期及び通学時間帯に交通整理員を出入り口に配置して交通への支障を回避することとしております。

駐輪場についてですが、地下1階に設置し、市川市自転車等の放置防止及び自転車等駐車場の整備に関する条例に基づく必要台数433台を上回る599台を確保する計画です。これは指針参考値の248台も上回っています。このほか住宅用654台、公共駐輪場946台を設ける計画としております。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。

荷さばき施設は建物内に設け、施設の面積は300㎡、同時作業可能台数は2台となりますが、ピーク時の搬出入車両の台数は3台ですので、荷さばき処理時間を考慮すると施設は充足しており、問題はないと思われま

(OHP：来店経路図) 経路設定についてですが、OHPが細かくて見づらいんですけども、市川駅南口のロータリー前、今見えている、ちょっとベージュっぽい部分が店舗になります。もう1つ、白っぽい建物がB街区になりまして、その間が駅前ロータリーになります。その前を通りまして、店舗西の交差点を右折、出入り口へ誘導する形になります。その前に申しあげました店舗の駐車場を出て右側というのは、総武線の下をくぐって行った先が14号にぶつかるという部分で、今見えております下の写真のちょうど総武線の線路の下、ガード部分になりますけれども、支柱等がありまして、その先が細い道ということで、経路には設定していないということになります。来店に関しては、店舗の立地及びテナントの構成等から考えると、遠方からの車両による来店はほとんどないものと考えられます。この経路は、駐車場出入り口に案内看板を設置するほか、チラシに案

内図を掲載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) 歩行者の利便性についてですが、歩行者用出入口、駐輪場出入口は建物の南面に設け、西側に設ける駐車場出入口と離れたところとし、駅からは歩行者専用デッキを設置するなど、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。

4ページをお開きください。

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、繰り返し利用できるコンテナの利用により、紙、段ボールの削減に努め、ばら売りによるトレイ等の包装資材の削減、簡易包装の実施、エコスタンプ制度の導入、レジ袋削減の声かけ等を実施す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基本方針に基づき発生の抑制、減量、再利用に努め、魚あらは魚粉、魚油に、また、廃油は飼料、石けん及びドッグフードへの再利用を推進し、牛乳パック、ペットボトル、食品トレイ等は回収ボックスを設置して回収し、リサイクルに努め、エコマークつき商品を初め環境への負荷の少ない商品の販売、環境への取り組みをホームページで紹介するなど、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、防災対策は、行政からの要請に応じて協力するほか、防犯対策として、管理会社による巡回、夜間は警備会社への委託による機械警備など、適切な配慮がなされていると認められます。

次の騒音については担当から説明します。

<事務局説明> それでは、騒音の発生に係る事項についてご説明いたします。お手元の資料の図面9をあわせてごらんください。

店舗及び店舗の周辺は近隣商業地域となり、高層棟の1階と低層棟の1、2階が店舗で、高層棟の3、4階の部分には公共施設等が入り、5階から上が住宅となります。また、店舗の南側と西側に住居があります。これらの住居を対象に予測を行っており、マンションのほうでは高さも考慮して予測をしております。

(OHP：写真1) こちらの写真は駅の南口、店舗の東側の状況になります。

す。駅のホームから写した写真なんですけれども、3階部分に設備機器が設置されます。

(OHP：写真2) 上の写真は駅の南側入口の交差点付近から見た店舗南側の道路と周辺住居、店舗の状況です。道路を挟んで商業施設とアパートもございます。

(OHP：写真3) 下の写真は店舗の西側の状況で、道路を挟んで商業施設及び住居があります。写真の奥はJRの高架になります。

(OHP：写真4) こちらの写真は、先ほどごらんいただきました店舗西側の店舗兼住居の状況でして、騒音の予測地点のA地点になり、店舗側のほうは車両の出入り口がございます。

下の写真は、こちらの店舗兼住居の後ろ側にある12階建てのマンションになります。

(OHP：騒音予測位置図) 店舗は24時間営業のコンビニがあり、駐車場も24時間利用となっております。荷さばき施設の夜間搬入はありません。

騒音の予測結果につきましては、6ページ、7ページにまとめております。予測におきましては、はじめに述べましたが、保全対象、マンション等がございますので、高さを考慮して予測しております。

6ページには総合的な予測・評価が記載されておりますが、こちらにつきましては、すべて基準を満足しております。

7ページにおきまして、夜間において発生する騒音ごとの予測ですが、高層棟の3階部分に、図書館が設置される予定ですので、この場合、50m以内につきましては5dBを減じた、45dBを基準として評価しております。

予測につきましては、設備機器関係は敷地境界で基準を満たしておりますが、来客車両走行音が敷地境界及び保全対象で基準を超過しますが、現況の環境騒音のほうが大きい状況であり、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、木村委員への事前説明におきましてご指導いただきました、夜間に稼働する設備機器を合成しての予測ですが、保全対象側のD地点におきまして基準を超過しますが、現況の環境騒音の方が大きく、また、都市部の駅前であり、周辺の状況からして、生活環境に与える影響は軽微であると認められます。

以上です。

<事務局説明> (OHP：配置図) 続いて8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18.77m³に併設施設等からの排出予測量12.18m³を合計した30.95m³を上回る96m³を確保しております。また、廃棄物の処理方法についても、許可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。

9ページをお開きください。

緑化計画ですが、市川市の条例に基づく、敷地面積の10%以上を上回る13.7%に当たる1,429m²を緑化する計画としております。

街並みづくり、景観への配慮としては、市川市の景観条例に基づいた色彩、構造で、駅前にふさわしい建物とし、周辺に緑地帯を配置してペDESTリアンデッキや歩行者空間にも植栽を行うなど、潤いのある景観とするほか、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及び住民等からの意見になりますが、ともにございませんでした。

最後に10ページの総合判断ですが、3の騒音の予測・評価については、等価騒音レベルは基準を満たしており、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上回りますが、環境騒音のほうが大きいことから、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、いずれも指針等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。

以上です。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

<伊藤会長> 以上の説明に対しまして、ご質問ございますでしょうか。

<事務局> 参考までに、OHPは完成予想図といえますか、手前の丸いところの部分の下、それから、その周辺の1、2階が店舗になります。真ん中が駅前ロータリーで、そのすぐ左側がペDESTリアンデッキ、見えている前の建物がB街区、左側が駅舎ということになります。

<安井委員> ちょっと質問なんですけれども、駐車場の出入り口が1カ所なんですよね。そこからは、届出の103台、プラス、住んでいる人の308台が出てくるという認識でいいんですか。

<事務局> 住んでいる方の駐車場の出入り口は別に設けてございます。ただ、ちょっと図面で見づらいかもしれないんですけれども、一番上の右に青で書いてある部分から入りまして、地下2階が物販部分の駐車場になります。そのすぐわきが搬出入車両の出入り口で、青い部分まで1階で搬出入車両が入ることになります。実際のマンションの入居者の出入り口につきましては、図面で言いますと、下の真ん中辺になります。大分見づらいなんですけれども、あちらから入りまして、地下2階に駐車場が確保されております。出入り口は別になります。

<伊藤会長> ほかに。

<木村委員> 済みません、認識が違うのかもしれないんですけれども、2ページの併設施設の必要台数のところの下の飲食店・アミューズ、指針値比率式というのがあるんですが、109%というのは1.1と見るのか、109と見るのかわからないんですけれども、計算が違っているのではないんですか。1.1として見ると101.40ぐらい、100として見ちゃうともっと大きな数字になる。細かい話で済みません。

<事務局> 済みません、ちょっと時間をいただいて、計算をもう1度し直しますので。

<伊藤会長> では、木村委員のご質問に対する回答はペンディングといたしまして、ほかに。

<木村委員> それと、音のほうも一緒に。これは私、意見を述べさせていただいたんですけれども、環境騒音という言い方をしますと、環境省のほうの環境騒音という言葉がありまして、鉄道騒音とか飛行機の騒音を除くということになってしまいます。これは駅前のところで鉄道騒音のレベルを除いて騒音測定しても全く意味がないので、ちょっと検討いただくことにしているんですけれども、環境騒音というよりも、要するに全部まとめて地域の音と言ってしまったほうがわかりやすいというか、誤解がないのではないかなという気がしております。

<伊藤会長> 環境騒音というのは電車の音なんかは入らないんですか。

<木村委員> 飛行機ですとか、ありとあらゆるものは除外音にしています。そういう意味では、地域の音という言い方とはちょっと異なりますので、地域の騒音とかと言ったほうが……。結局、音は聞こえていますので。

<伊藤会長> 地域の騒音。

<木村委員> そうですね。

<伊藤会長> この案件では、総武線が通っていますから、その音のほうが大きいです。

<事務局> 先生からご指摘いただきましたので、今後は現況の騒音という言葉を使って、誤解のないような表現をしたいと思います。

<伊藤会長> 木村委員とまたすり合わせていただくということですね。ほかにかがでしょうか。

安井先生、マンションから出てきた車は南のほうに行かないかもしれないですよ。北へ行ってしまうかもしれませんね。

<安井委員> 私が感じているのが、商業施設で100台、マンションに例えば600台、700台の駐車場が一緒になってできるわけですね。ここで評価するのは、あくまでも商業施設の100台分だけなので、実際には渋滞しないと考えるても、住民の車で渋滞する可能性があるかもしれません。その辺が矛盾というんでしょうか。物販については100台だけであれば問題はないと考えます。

<伊藤会長> 100台だけなら問題ないけれども、南のほうへ行くとすごく大回りなんですよ。やっぱりみんな北のほうに出るんですよ。そうすると、あそこの細いガードのところは大渋滞です。これは商業施設のせいじゃなくて、マンションの人の車でね。割に狭いところだけれども、そこへ出るのが一番近いんですからね。ここは渋滞するのもしれませんね。しかし、商業施設で100台だから、それだけ見ると問題がないということですね。

<安井委員> ですから、議事録上、商業施設の100台では交通に与える影響は少ないとしていただければ。

<伊藤会長> あそこはひどくなるでしょうね。もともと車が2台すれ違うだけですから。北のほうの道路にどっと出るかもしれませんね。その下のほうの写真、かなり渋滞になると思うんです。

<事務局> 先ほど説明の中で若干触れましたけれども、施設自体、もちろん駅の

真ん前ですし、周りの道路状況は、今、会長がおっしゃいましたように、市川市の再開発と申しましても、本当に駅に面した部分だけですので、残っている地区が、住宅地図をごらんになってわかりますように、本当に戸建ての住宅が密集しているような地域で、そちらまですべて再開発でもしない限り、道路が直らないという状況でしょうから。そうしますと、商業施設としても、ご存じの方は、スーパーと言いましても、わざわざ駅のすぐそばの地下2階駐車場まで入れて、なかなか車で遠方からはお見えにならないのではないかと思います。もちろん開発者側と申しますか、スーパーさん側は、遠方からでも来ていただければよろしいんでしょうけれども、駅のそばの施設ということで、メインの客層としましては、周辺のお客様、それからマンションの住人の方とか、あと、さっき、ちょっと図を見ていただきましたけれども、駅をおりてそのまま施設の中に入れるようになっておりますので、そういう方々をターゲットにしているというか、そういう施設ではないかと理解はしております。

マンションの住民の方の車の混雑に関しましては、こちらの立地法の審議会では何とも言いがたいものですから、そこら辺はご容赦をいただきたいと思います。

<伊藤会長> 廃棄物はいかがでしょうか。

<鬼沢委員> 実は駅に面して通勤の方が寄るスーパーというのは廃棄物の減量が一番難しい状況のところなんです。そういうことを踏まえてだと思っておりますが、マイバッグ運動のかなり細かい、210円以上お買い上げとか、少ない数値でされているのはそのせいだと思っておりますけれども、やはり通勤の方が寄って買い物されておうちに帰るといって、どうしてもごみの減量が難しいスーパーなので、その辺をいろいろ工夫して減量化に努めていただきたいなと思います。

<伊藤会長> 大変ごもっともな意見で、ちょっとだけ申し上げておいてください。

<事務局> 設置者に伝えてまいりたいと思います。

<伊藤会長> 住宅地とちょっと違うわけですからね。どうやって減量化の工夫をしていくかということでお考えくださいと。そういう意見がございました。

ほかに何かお気づきの点があれば、どうぞ。しかし、45階ですからね。300台以上入るといいますから、交通事情も考慮していただきければと思いますね。

<古宮委員> 入れるときも時間がかかりますし、出すときも時間がかかりますからね。車で行くのがおっくうになるから、みんな電車で行くのではないのでしょうか。

<伊藤会長> 特段のご異議がなければ、この案件、県の「意見なし」ということでよろしゅうございますか。

それでは、木村委員のほうは後で。

<事務局> 申しわけございません。計算をし直して後ほどお答えいたします。

<伊藤会長> それでは、この案件、I - l i n kタウンいちかわA街区につきましては、基本的に県の「意見なし」で決定したいと思います。

ちょっと時間を食いましたが、最後の案件でございます。フードプラザハヤシ六ツ野店でございまして、これは中型スーパーでございます。お願いいたします。

④ 審議案件4 「フードプラザハヤシ六ツ野店」について

<事務局説明> (OHP：広域図) それでは、続いては増床案件になります。名称はフードプラザハヤシ六ツ野店となります。OHPと審議資料1ページをあわせてごらんください。

所在地は茂原市六ツ野で、JR外房線茂原駅から北東に2kmの県道138号線と293号線の交差点沿いに位置しております。建物の設置者は株式会社ハヤシ、小売業者も食品スーパーのハヤシが現在営業中で、増床部分にドラッグストアほかが出店を予定しております。敷地の概要ですが、敷地面積は1万2,904㎡、所有形態は自己所有及び借地で、用途地域は無指定地域となっています。建物構造は、既存部分、増床部分とも鉄骨づくり平屋建てとなります。

右の欄の届出概要ですが、変更日は平成20年10月15日、営業時間は午前9時から午後9時50分、駐車場利用可能時間帯は午前8時50分から午後10時で、変更はございません。荷さばき可能時間帯は、変更前が午前7時か

ら午後3時30分まで、変更後は午前7時から午後4時までとなります。

(OHP：周辺見取図) 周辺の環境ですが、店舗は県道交差点沿いに位置し、東側は住居、道路を挟んで事業所と農地、西側は農地及び青果市場、南側は住居及び農地、北側は道路を挟んで住居及び老人保健施設となっております。

2ページをお開きください。続いて変更事項について説明いたします。

(1)の店舗面積は、変更前が1,424㎡で、1,605㎡増床し、変更後は3,029㎡となります。既存店舗の北側に2棟の建物が増築されます。

(2)から(6)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。

この案件に関して、茂原市及び住民とも意見はございませんでした。

(OHP：配置図) 続いて3ページですが、駐車場は変更前の182台から31台増加し、213台となります。これは既存店舗部分に係る駐車場について、利用実績から算出し、最大滞留台数109台に、増床部分は指針から積算した必要台数63台を確保して合計必要台数172台となりますが、これを上回る213台を確保することとしております。また、出入り口の数は3カ所から、店舗西側に増設し5カ所に変更となります。

交通への支障を回避する方策としては、オープンセール及び混雑の予想される日に各出入り口に交通整理員を配置し、駐車場内に案内看板の設置及び路面標示を行うこととしております。

駐輪場は86台確保することとしており、これは変更前の40台に加え、増床分について46台分を確保することとしており、指針参考値と同数を確保しております。これらのことから、駐車・駐輪需要については充足していると認められます。

4ページをお開きください。

続いて荷さばき施設ですが、既存店舗の施設は変更なく、89㎡で、新たに増床店舗部分に各1カ所、50㎡の施設を2カ所設けることとしており、変更後は合計で189㎡となります。増床分の同時作業可能台数はそれぞれ各1台ですが、搬出入車両は1日に各2台ですので、支障はないと思われま。したがって、施設は充足していると認められます。

(OHP：来客経路図) 経路の設定に関してですが、新茂原及び八積方面

からは東部台の交差点を經由し、店舗東側の出入り口に誘導し、また、本納及び白子方面からは、店舗前の交差点から店舗西側の出入り口に誘導します。また、周知については、新聞折り込みチラシに案内図を掲載するほか、誘導経路上に案内看板を2カ所設置することとしています。

(OHP：配置図) 歩行者の利便性については、歩行者、自転車専用出入り口を設け、白線表示で歩車分離するほか、混雑時に交通整理員を配置し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。

5 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、商品の配送はリターナブルコンテナ及び折りたたみコンテナの使用による段ボールの減量を図り、計画的商品の仕入れ、管理、また総菜、野菜等の裸陳列、ばら売り等による包装紙等の削減、レジ袋削減及びエコバッグ利用の声かけ、ポイントカードの導入等を実施することとしております。

リサイクル計画について、既存のスーパーは食品リサイクル法に基づき発生抑制、減量を実施し、魚あら等の生ごみの肥料、飼料への再利用を図り、店内掲示によるPR、回収ボックスの設置によりトレイ、ペットボトル、アルミ缶等を回収し、リサイクルを図ることとしており、また、搬入時の段ボールはお客様の商品持ち帰りに利用し、あわせて専門業者に委託してリサイクルを図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。

防災・防犯への協力に関してですが、防災については、行政の要請により協力することとしており、防犯については、警備会社に委託して防犯対策を実施するとともに、閉店後の駐車場出入り口の閉鎖を行うこととしております。

6 ページからの騒音については担当から説明します。

<事務局説明> それでは、騒音の発生に係る事項についてご説明いたします。図面のNo.4をあわせてごらんいただければと思います。

今回の届出は、既存のスーパーの隣接地に増床するもので、一般的な騒音対策については既存店もあわせて記載しております。

(OHP：写真1-1) こちらは北側から見ました増床店舗の予定地でございます。既に建っている店舗があります。

(OHP：写真1—2) こちらは店舗東側から見ました民家の状況です。

(OHP：騒音予測位置図) 今回、夜間にかかる営業はありませんが、夜間に稼働する設備機器がございます。室外機は10時から30分ほど夜間にかかります。また、冷凍室外機につきましては24時間稼働しております。そのほかに夜間にかかる駐車場等の利用はございません。ただ、増床予定店舗の北側になりますが、こちらに介護老人保健施設がございまして、この50m範囲内に夜間の予測地点のP1が含まれており、こちらのほうは夜間の基準より5dB減じております。

騒音の予測結果は資料の6ページにまとめております。総合的な予測につきましては、こちらの既存店も含めまして、すべて予測しておりますが、夜間の最大値につきましては増床店舗のみ予測しております。

総合的な予測・評価、夜間の最大値とも基準を満たしておりますので、適切な対応がとられているものと認められます。

また、木村委員への事前説明におきましてご指導いただきました、夜間に稼働する設備機器を合成しての予測ですが、敷地境界では基準を超過しましたが、保全対象側では基準を満足しておりました。

以上です。

<事務局説明> 続いて8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、56㎡で、変更はございません。新たに増床分施設に7㎡を2カ所設け、合計で70㎡を確保しており、これは基準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。

緑化計画ですが、茂原市宅地開発指導要綱の基準による3%以上を確保する、既存店と合わせて390㎡を緑化することとしております。

また、建物の外壁は淡い暖色系とし、デザインは周辺と調和のとれる計画としており、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。

続いて市町村及び住民の意見ですが、茂原市、住民とも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、特別な事

情により必要台数を算出していますが、算出根拠は合理性があり、駐車需要は充足していると認められます。また、1の駐輪需要、3の騒音の予測・評価、4の廃棄物保管容量等に関しては、いずれも指針等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。

以上でございます。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

<伊藤会長> ご苦労さまでした。この案件につきまして、ご質問ございましたら出してください。今までは新設でしたが、これは増床で、2つ別棟でつくるというわけですね。

鬼沢委員、保管容量はどうでしょうか。

<鬼沢委員> 特別ありません。既存店舗に倣って新設のほうも減量化の計画をされていますので、このとおりにやっていただきたいと思います。

<伊藤会長> 木村委員、騒音のほうはいかがでしょうか。

<木村委員> ございません。

<伊藤会長> これは、交通は特段ないですね。もう開店しているところですから。というわけでごさいます、ほかにご質問ありましたら、いただければ。

もし特段ご意見なければ、専門家の委員もよろしいということでございまして、県の「意見なし」ということで決定させていただきたいと思っております。どうもありがとうございました。

審議の4件、いずれも県の「意見なし」を決定いたしました。木村委員からの計算結果につきましては、お急ぎの方もあるかもしれませんので、後ほど全部終わってからお願いします。

○ 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> 引き続き報告事項のほうで、お手元に一覧表が9つありますが、ごくかいつまんで、事務局のほうからお願いします。

<事務局説明> それでは、今回の報告案件でございますが、お手元の資料の一覧表をごらんいただきたいと思っております。9件でございます。開店時刻及び閉

店時刻の変更ほかに伴うものが4件、駐車場及び駐輪場の位置及び収容台数の変更ほか4件、荷さばき施設の位置及び面積の変更が1件でございます。このうちNo.3の案件について市町村意見があり、佐倉市から、店舗利用車両が歩行者の妨げとならないように配慮願いますとの意見がありましたが、設置者から適切に対応するとの回答を得ております。

なお、これ以外の案件について、市町村意見及びすべての案件で住民等の意見はございませんでした。

また、すべての案件について、騒音等、変更による周辺環境に及ぼす影響は軽微であると認められます。

以上の点から、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、県の意見は「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> ちょっと確認ですが、4番は駐車場の位置だけが違って台数は変わらないという意味ですね。614台から614台。

<事務局> はい、そうでございます。駐車場の位置の変更だけでございます。

<伊藤会長> 同じく7番もそうですね。荷さばき施設の位置ですね。容量は変わらないと、こう見ていいわけですね。

<事務局> 7番もそうです。荷さばき施設の位置が変更になって、面積は変わらないという案件です。

<伊藤会長> 報告案件のご報告で、もしご質問があったら事務局のほうに問い合わせさせていただきます。

○議題(3)その他については、次のとおりであった。

配布資料(届出状況一覧)の補足説明と次回開催の日程確認(第69回千葉県大規模小売店舗立地審議会11月27日(木)午後2時から)を行った。

その他 木村委員に計算結果について説明し了解を得た。

6 閉 会 : 午後3時49分

以上

