

第72回千葉県大規模小売店舗立地審議会

- 1 日 時：平成21年6月30日（火） 午後2時から午後3時29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（9名）
伊藤委員、冠谷委員、鬼沢委員、木村委員、古宮委員、猿田委員、
轟木委員、榛澤委員、安井委員
事務局
商工労働部 中島次長
経営支援課 伊東課長、森室長、吉野副主幹、行縄副主幹
山田副主幹、庄山主査、長島副主査
県土整備部都市計画課 荒木副主幹

4 開 会：

① 審議案件概略説明

<中島次長> 本日は、第72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して（仮称）コープ新松戸店ほか2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まして報告案件としたものが西友下総中山店ほか3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、委員の半数以上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（4名）

⑥ 議事録署名人選出（議長が鬼沢委員と轟木委員の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> それでは、ただいまから第72回の審議会を開催いたします。

本日の審議案件は3件ですので比較的少ないということで、事前に伺った限りでは特段難しいことは少ないと思われまますので、スムーズにいくのではないかと考えております。どうかよろしくご協力のほどお願いいたします。

それでは、まず最初に事務局のほうから本日の案件の所在地です。

<事務局> それでは、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。1件目が松戸市の(仮称)コープ新松戸店、2件目が銚子市の(仮称)イオン銚子ショッピングセンター、3件目が佐倉市のケーヨーデイツー佐倉寺崎店の合計3件となります。

①審議案件1「(仮称)コープ新松戸店」について

<伊藤会長> それでは、早速議題の順序で第1番目の審議案件、(仮称)コープ新松戸店から説明をお願いいたします。

<事務局> (OHP広域見取図) それでは、説明に入ります。新設案件になりますが、(仮称)コープ新松戸店。ちょっと図面が見づらいかと思ひます、OHPと資料の1ページをあわせてごらんください。

所在地は新松戸で、常磐線の新松戸駅から北西に約600mの市道けやき通りと、ゆりのき通りの交差する、周囲に大型店のダイエー新松戸店や店舗と住居の混在する大通りに位置しております。もとの土地は健康ランドの施設があった場所でございます。建物の設置者は吉田不動産株式会社、小売業者は生活協同組合ちばコープとなります。敷地の概要ですが、敷地面積は4,092㎡、所有形態は自社所有となります。用途地域は第1種住居地域及び第1種中高層住居専用地域、商業地域となっております。建物の構造は鉄骨づくり平屋建て、一部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21年8月4日、店舗面積は1,842㎡、営業時間は午前9時から午後11時まで、駐車場の利用可能時間帯は午前8時30分から午後11時30分まで、荷さばき可能時間帯は午前4時から午後10時となっております、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、周辺見取図をごらんください。計画地は、東側は道路を挟み店舗、西側はクリニックと更地、南側及び北側はともに道路を挟み住居と店舗及び駐車場となっております。

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。

(OHP建物配置図) 資料2ページをお開きください。OHPは建物配置図になります。資料とあわせてごらんいただきたいと思います。

まず駐車場は、指針に基づく必要台数76台を上回る81台を、店舗正面入口付近に16台、店舗屋上に65台の駐車場を確保する計画となっております。出入口は2カ所設けることとしており、出入口は、正面E-1については左折イン、左折アウト、出入口裏側E-2については左折インの入口専用となります。

また、交通への支障を回避するための方策として、オープン期間や土、日、祭日等の繁忙期には交通整理員を駐車場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おります。

また、駐輪場は、指針参考値から算出すると53台ですが、松戸市の条例に基づく110台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ものと認められます。

続いて荷さばき施設の整備等についてですが、荷さばき施設は店舗南側入口右側の屋内に1カ所設け、面積は144㎡、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2台ですが、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ます。

(OHP経路設定図) 続いて経路設定ですが、OHP、経路図となります。これもちょっと小さくて見づらくて申しわけございません。店舗への誘導は、新松戸駅方面及び市道ゆりのき通りからは新松戸3交差点を経由して店舗裏側の入口に、北側方面及び西側方面並びにきょうちくとう通りからは新松戸支所交差点を経由し店舗正面の出入口に誘導します。この経路は、新聞折り込み広告に案内図を掲載するほか、敷地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) 続きまして、3ページをお開きください。OHPは建物配置図になります。

歩行者の利便性については、歩行者、自転車専用出入口及び専用通路を設けるほ

か、通路を白線表示とするほか、混雑時に交通整理員を出入口に配置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、計画的な商品の仕入れによる廃棄物の削減、折りたたみ箱使用による段ボールの使用削減、商品の無包装ばら売りやレジ袋削減のため買い物袋持参の呼びかけをし、買い物袋を持参したお客様にポイントを付与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、魚のあらは専門業者による魚粉と魚油にリサイクルするほか、生ごみは処理機で堆肥化し、事業者を通じ県内の生産者に活用してもらう取り組みを実施するほか、牛乳パック、発泡スチロール、ペットボトルは店頭回収しリサイクル原料として再利用することとしており、その取り組みをリサイクルボックスに掲示するほか、リサイクル促進のチラシを配布しPRに努めるほか、段ボールは専門業者により100%リサイクルするなど、必要な配慮がなされていると認められます。

次に、防災・防犯への協力に関してですが、防災対策は、既に松戸市と「災害における応急生活物資の供給等に関する協定書」を平成14年3月に締結済みのほか、防犯対策として、店員による巡回、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ご説明いたします。

<事務局> 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。

最初に、周辺の状況をご説明したいと思います。お手元の資料の後ろから2枚目の図面5とあわせてごらんください。

(OHP写真1-1、2) 上の写真は店舗南東側のダイエー、図面の右下の方向から見た店舗の予定地です。現在、工事中でございます。

下の写真は店舗南側の出入口、図面のC'という地点から東側の方向を見た状況です。店舗前の南側道路がけやき通りと呼ばれていまして、道路の両端にケヤキが生い茂っております。入口付近が荷さばき施設となっております。荷さばき作業につきましては、早朝の午前4時からの搬入となり、夜間の最大値の予測が必要になります。

(OHP写真2-1、2) 上の写真は店舗南側のC'地点から西側と北側の方向を見た状況です。スロープ越えに見えます建物は、騒音予測地点Eの店舗兼住居に

なります。左側に見えます建物ですが、騒音予測地点D付近の透析専門の診療所で、時間としては10時までの診療で、入院の施設はございません。工事用の塀で隠れて見えませんが、プレハブ小屋のあたりが図面の駐車場の夜間の利用制限がある地点になります。

下の写真は店舗南側の出入口の予測地点のCになります。正面が店舗になります。住居はございません。

(OHP写真2-3、4) 上の写真は騒音予測地点のBになります。1階部分は見えませんが、診療所になっていまして、2階より上が住居となっております。

下の写真は夜間最大値の予測地点のa、図面の左の下のほうになりまして、1階が店舗で、2階より上が住居となっております。南側の出入口からは最も近い保全対象になります。

(OHP騒音発生源配置図) それでは、5ページ、6ページに予測結果をまとめておりますので、ごらんいただきたいと思います。

初めに、5ページをごらんいただきたいと思います。騒音の総合的な予測結果についてまとめております。総合的な予測・評価につきましては、店舗の周辺6地点で予測をしておりまして、昼間、夜間の等価騒音につきまして、すべて基準を満たしております。

次に、6ページの発生する騒音ごとの予測、夜間の最大値の予測結果についてごらんください。今回、設備機器については、閉店時刻が11時ということで、1時間ほど夜間の時間帯にかかります。また、食料品を扱いますので、24時間稼働する冷凍室外機などもございます。設備機器は、OHPで緑色のところですが、敷地境界で基準を超過いたしますが、それぞれ保全対象側で基準を満たしております。来客車両走行音につきましても、駐車場の利用時間が23時30分までということで、夜間の時間帯にかかりますが、1階の駐車場と北側の入口は利用制限をかけます。

予測結果につきましては、敷地境界で基準値を超過しますが、保全対象側で基準を満足しています。

荷さばき作業は早朝4時からなので予測の対象になりますが、バックブザーとリフトについては使用をしないので予測をしていません。荷さばき車両走行音の予測結果が敷地境界で84dB、一番近い住居側保全対象で51dBと超過しております。しかしながら、早朝の4時から6時まで現況の騒音が55dBあり、予測値を上回っております。以上のことから、周辺地域の生活環境に及ぼす影響は軽微であると思わ

れます。

以上です。

<事務局> (OHP建物配置図) 続いて7ページをお開きください。廃棄物についてですが、OHP、建物配置図をごらんください。

廃棄物の保管施設は建物西側、荷さばき施設付近に設けることとしており、容量は指針から算出した保管容量8.583m³を上回る、合計で33m³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、松戸市宅地開発条例に基づく8.6%の352m²を店舗周辺に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、周辺と調和のとれる形状、高さとし、店舗外壁は茶色系を基調とした色彩として景観に配慮するほか、屋外照明等についても照射角度への配慮が見られます。

続いて冒頭に申し上げました松戸市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8ページの総合判断ですが、1の駐車・駐輪需要、3の騒音、4の廃棄物保管容量については、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切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。

以上です。ご審議のほど、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。委員の方の中で、ご専門の先生にはそれぞれ後でお伺いいたしますけれども、全般的に見まして何かご質問がございましたら。

<古宮委員> 入店経路の設定なんですけれども、店舗北側からの入店について、南流山方面から南におりてきたものを、とうかえで通りを通るように設定していますが、直進させない何か特別な理由があるんですか。

<伊藤会長> さっきOHPが出ましたね。

<事務局> (OHP経路設定図) 本来ですと、店舗とダイエーさん前の新松戸3交差点を右に曲がるという考え方があると思うんですが、ここは分離帯がすべて中央にございます。当然右折できませんので、北側方面からは店舗の手前から右折さ

せ、大通りのほうへ誘導させるという計画になっております。

<伊藤会長> 分離帯があるということで、そのために図面の三菱東京UFJのあそこは曲って右折して入れないということですね。

<事務局> (写真2-2) 現況の写真を撮ってございます。ちょっと見づらいかもしれませんが、これがすべて分離帯となっております。

<古宮委員> わかりました。

<伊藤会長> そのほか、いかがでしょうか。

それでは、今、交通の関係が少し出ましたが、安井先生、特にコメントございますでしょうか。

<安井委員> 事前に資料を拝見させていただきましたけれども、交通量的にもそんなにないところですし、協議等適切に行われていますので、特に問題ないという判断をいたします。

<伊藤会長> それから、騒音はかなりクリアしているのですが、木村先生、いかがでしょうか。

<木村委員> 営業が夜間に及ぶということで、車両走行音につきましては夜間の基準を超えそうな場所というのがありますけれども、利用制限等をしておりまして、問題はないと思っております。

<伊藤会長> ここはスーパーでございまして生鮮も扱うのですが、廃棄物のほうで鬼沢委員お願いします。

<鬼沢委員> 生協のお店は昔から積極的にいろいろ取り組んでいらっしゃるの、一般的なことはかなりちゃんとされていますけれども、廃食油に関しては今後バイオディーゼルの燃料として検討していくというふうになっておりますので、これはぜひ進めていただきたいなと思います。

<伊藤会長> ほかに特にコメントを付す、あるいはご質問がなければ、県の意見は特段の「意見なし」ということで、「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してください」という、いつものとおりの添え書きでございます。特段のご異議がなければ、県の意見(案)「意見なし」をこの審議会では了承いたしましたので、県の意見のとおりいたします。

それでは、審議案件1、(仮称)コープ新松戸店に関する審議はこれで終了いたします。

②審議案件2「(仮称)イオン銚子ショッピングセンター」について

きょうは3つとも新設案件でございます、2つ目の案件は(仮称)イオン銚子ショッピングセンターで、建物設置者、イオンリテール株式会社からの届出でございます。ごらんいただきますと、すぐおわかりですが、かなり巨大な面積を持っておりまして、延床が6万1,000㎡というところでございます。

それでは、早速お願いいたします。

<事務局> それでは、説明に入ります。新設案件になりますが、名称は(仮称)イオン銚子ショッピングセンターとなります。OHP、広域見取図と審議資料の1ページをあわせてごらんください。

(OHP広域図) 所在地は銚子市三崎町で、総武本線銚子駅から南西に約4kmの国道126号と県道銚子公園線の交わる交差点付近に位置しております。OHP、赤いところが計画地になります。建物設置者はイオンリテール株式会社、小売業者はイオンリテール株式会社ほかとなります。敷地の概要ですが、敷地面積は14万5,671㎡、所有形態は借地、用途地域は無指定地域で自然公園区域の普通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21年9月30日、店舗面積は3万3,100㎡、営業時間は午前9時から午後11時まで、駐車場の利用可能時間は午前8時から翌午前0時まで、荷さばき可能時間帯は午前6時から翌午前6時となっております。

(OHP周辺見取図) 周辺の環境ですが、OHP、周辺見取図をごらんいただきたいと思えます。ちょうど真ん中の空白になっているところが店舗の位置になります。計画地は、東側は道路を挟み住居と農地、西側は道路を挟み住居と工場、南側は道路を挟み住居、北側は道路を挟み住居と病院及び店舗となっております。

なお、この案件に対する市町村・住民等の意見ですが、銚子市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いたします。住民の意見はございません。

(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。資料とあわせてごらんいただきたいと思えます。

駐車場は、指針に基づく必要台数は小売店舗分2,536台及び併設施設分21台の合計2,557台となります。また、利用者層の異なるシネマコンプレックス分は、既存類似

施設の実績値から算出した141台となり、当施設の駐車台数は合計で2,698台を店舗前面と店舗裏側の平面駐車場及び店舗屋上駐車場に確保する計画となっております。出入口は、店舗正面の国道126号線沿いにロータリーを新設し、メインの出入口とします。さらに、店舗外周道路部に各出入口を設け、合計で10カ所設けることとしております。

なお、店舗東側の入口4と店舗裏側の入口5については右折イン、また、店舗西側の出口8と店舗裏側出口10については、ともに交通量が少ないことから右折イン、アウトをそれぞれ認めております。

また、交通への支障を回避するための方策として、オープンセール等混雑が予想されるときには交通整理員を駐車場内と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おります。

また、駐輪場は、既存の類似店舗から積算した駐輪台数283台を上回る285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ものと認められます。

3ページをお開きください。

荷さばき施設の整備等についてですが、荷さばき施設は店舗裏側に3カ所設け、面積合計は872㎡、同時作業可能台数は10台で、ピーク時間帯の搬出入車両の台数は10台ですが、荷さばき処理時間を考慮いたしますと、荷さばき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) 続いて経路設定ですが、OHP、来店経路図になります。店舗への誘導は、北側方面及び西側方面からは国道126号の養護学校入口交差点を經由し店舗正面のロータリー部分出入口へ、東側方面からは国道126号の三崎新田交差点を經由し店舗前面へ、また店舗手前、三崎町交差点から県道銚子公園線に誘導し入口5へ、南東方面からも同じく入口5へ、また南西方面は店舗南入口7へそれぞれ誘導します。この経路は、新聞折り込み広告に案内図を掲載するほか、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) 次に、歩行者の通行の利便性の確保等ですが、OHPは建物配置図になります。歩行者の利便性については、歩行者、自転車専用出入口及び専用通路は、店舗正面の国道126号沿いにロータリーを設置することから店舗正面をメインとし、さらに歩行者の利便性を確保するため店舗外周部に道路の付け替えを

行い、その付け替え道路からも店舗入口へ誘導することとし、通路を歩車分離のカラー表示とし利便性を図り、また歩行者の安全を確保するため屋外灯を設置するほか、混雑時には交通整理員を出入口に配置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。

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、段ボール削減のため、野菜や果物を現地からリターナブルコンテナで運搬し、ばら売りやはかり売りの実施、トレイの削減、衣類のリユースハンガー納品、レジ袋削減のためマイバスケット、マイバッグの推奨などマイバッグ持参向上などの取り組み、省資源活動 3R として、持ち込まない、再利用する、再原料化や再生利用の取り組み。また、環境面では食品を中心に、バイオマスプラスチックは野菜などの包装材やごみ袋、衣料品などの商品に使用してCO₂削減、寿命の長い商品を販売し、環境負荷の低減とともに廃棄物の削減の取り組み、さらに植物を原料としたバガスペーパーギフトボックスを採用し、従来の再生紙の削減などの取り組みを広告チラシのパブリックスペースで情報提供するとともに、レジ袋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、国の再生利用事業計画の認定を受け、食品循環環境資源を広域的に収集する再生利用の実施、紙パック、食品トレイ等は店頭回収ボックスを設置して回収を実施するとともに、紙パックはトイレトペーパーなどに使用し再商品化への取り組み、また、リサイクルに配慮したエコメイトマーク付きの衣料品の引き取りをし再商品化への取り組み、また、地球環境保護や資源のリサイクルに取り組み、社員への意識徹底と同時に、取引業者にも呼びかけて環境保護活動に取り組んでいくこととしており、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。

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、営業時間内は警備員による敷地内の巡回、夜間の時間帯は警備員、店員による青少年に対する呼びかけの実施、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。

次の騒音に関しては担当からご説明いたします。

<事務局> 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。お手元の資料の後ろから2枚目の図面5をごらんいただければと思います。

(OHP周辺見取図) 店舗予定地及び隣接地につきましては、用途地域の指定はありませんが、県立自然公園の普通地域内に位置しております。店舗につきましては11時までの営業ということと、複合施設があり、シネマの営業があります。夜間の荷さばき作業もあり、夜間の荷さばきの場所は、先ほど説明しましたように、民家のない東側でございます。そのため、住宅に影響する騒音源としましては、来客車両と荷さばき車両の走行音が見込まれます。敷地面積は14.5万㎡もございませぬ大規模な複合施設なので、来客車両と荷さばき車両の走行音の影響を受ける周辺の住居を中心に写真で説明させていただきます。

(OHP写真1-1) 写真は、図面の下の東側の畑から見た店舗予定地の全景の写真になります。既に鉄骨が見えまして工事が始まっています。

(OHP写真1-2、1-3) 同じく全景の写真で、上の写真は図面の右下の大型バスの駐車場付近から見た店舗の写真です。下の写真は、図面の左側の騒音予測地点A付近から見た店舗の全景の写真です。

(OHP写真2-1、2-2) 店舗北側の状況です。上の写真は騒音予測地点E付近の病院です。下の写真は図面の右下の騒音の予測地点のF付近の住居です。

(OHP写真2-3) 上の写真も店舗北側の写真で、図面の病院の上の騒音の予測地点のD付近の写真です。

(OHP写真3) 下の写真は店舗東側の畑の写真になります。この畑の先はがけ地になっていまして、さらにその先は海岸になっております。

(OHP写真4-1、4-2) 上と下の写真は店舗南側の住居、シネマ側の出入口付近で、騒音予測地点のA付近の住居の写真になります。

(OHP写真5-1、5-2) 写真は店舗西側の駐車場付近の住居になります。上の写真は、騒音の予測地点のBの住居群の横から見た敷地境界側の写真になります。下の写真は騒音予測地点のC付近の住居です。

(OHP写真5-3) 写真は工事の始まる前に撮った写真ですが、騒音予測地点のC付近の住居になります。住居の手前まで、ロータリーの出入口の経路になっております。

それでは、資料の6ページをごらんいただきたいと思ひます。

(OHP騒音予測地点位置図①) 初めに、総合的な予測・評価についてご説明したいと思ひます。

先ほども説明しましたように、無指定地域なので、環境基準の指定はありません

が、住居の用に供される地域のB類型の基準で評価し、等価騒音につきましては、昼間、夜間とも基準を満たしております。

(OHP騒音予測地点位置図②) 続きまして、資料の7ページをごらんいただきたいと思っております。夜間最大値の予測結果の予測・評価についてまとめてあります。何度も繰り返しになりますが、無指定地域なので、騒音規制法の当てはめはありません。そのため、銚子市環境保全条例の「その他の地域」の50dBの基準で評価しております。特に病院側の国道と北側の県道及び病院の裏側ですが、現況の騒音でそれぞれ、69.9、57から62、51.3と50dBを超えているので、「その他の地域」の50dBで評価しております。

設備機器ですが、大きな店舗なのでかなりの数が設置されるんですが、店舗から民家までは離れていますので、民家側の敷地境界では、設備機器につきましては基準をすべて満たしております。

来客車両走行音につきましては、表の1行目から5行目になりますが、敷地境界で基準を超えるところがございしますが、保全対象側では基準を満足しております。特に夜間の来客に対しては、夜間の騒音の低減を促す標示を行うということで周辺の住居へ配慮するとのことでした。

(OHP騒音予測地点位置図③) 同じく夜間最大の荷さばき車両の走行音ですが、特に早朝や夜間の時間帯に搬入する場合は低速走行10kmということで、そのほかにアイドリングの停止など騒音の低減に努めるとのことです。しかしながら、7ページにまとめましたように、表の上から6行目、7行目になりますが、予測値につきましては、北側敷地境界で基準値を超過して、保全対象側でも基準値を超過しますが、現況の騒音が51.3ということで、現況の騒音を上回ってないということになります。

以上のことから、一部の予測地点で基準を超過しますが、保全対象側で基準を満たしているか現況の騒音を超過してないことから、環境への影響は軽微であると認められます。しかしながら、大規模な複合施設で、大店立地法上の指針を満足していますが、音の問題はいろいろな原因がありますので、設置者には苦情が生じたら誠意を持って対応するよう届出書の中にも記載されておりますが、重ねて伝えているところです。

以上です。

<事務局> 続きまして、8ページをお開きください。廃棄物についてですが、O

HP、建物配置図になります。

(OHP建物配置図) 廃棄物の保管施設は店舗裏側の荷さばき施設付近に2カ所設けることとしており、容量は指針から算出した保管容量29.13m³に小売店舗以外からの排出予測量10.06m³を加えた39.19m³を上回る40m³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。

緑化計画ですが、都市計画法の3%以上の12.6%の1万8,366m²をイオンふるさとの森づくりの一環による植樹等で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、店舗の外壁は茶系を基調とした色彩とし、景観に配慮するほか、店舗周辺の道路や公園など、ボランティアによる清掃活動や公共施設への植樹などのクリーン&グリーン活動を通じて周辺環境の美化を実施するほか、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銚子市からの意見になります。

(ア)として、店舗から生ずる廃棄物は積極的にリサイクルし減量化に努めることとの意見に対し、対応として、出店計画書に記載したとおり、店舗から生ずる廃棄物は積極的にリサイクルし減量化に努めることとしております。

(イ)として、震災時や緊急地震速報時の迅速な対応を図るため、来店者への広報の方法及び避難先の明示等をあらかじめ防災計画等で定められたいとの意見に対し、対応として、震災時等の非常時に施設利用者等の安全確保と混乱の発生を防止するため、防災規定、緊急連絡網等を定めるとしております。

(ウ)として、一般廃棄物及び産業廃棄物は敷地内で分別、保管し適正に処理すること。なお、一般廃棄物については、銚子市一般廃棄物収集運搬許可業者に依頼し、適正に処理、処分することとの意見に対し、対応として、出店計画書に記載したとおり、一般廃棄物及び産業廃棄物は敷地内で分別、保管して適正に処理し、また、一般廃棄物については銚子市一般廃棄物収集運搬許可業者に依頼し、適正に処理、処分することのことです。

なお、この対応について銚子市は了解済みとのことです。

最後に10ページの総合判断ですが、今まで説明したとおり、夜間において発生する騒音ごとの予測・評価において、一部の予測地点で基準値を超過するが、保全対象となる住居等において基準を下回る、または現況の騒音を超過していないことから、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。

以上です。ご審議のほど、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。それでは、一般的なご質問がございましたら。

<木村委員> 1つ質問なんですけれども、これほどの大きなショッピングセンターですと、新規に开店するときは、例えば敷地が余っていれば臨時駐車場をつくるかということがあるのですが、そういう案がないのかということと、来客車両がどの程度来るかというのはちょっとわからないんですけれども、国道沿いなんです、国道は片側1車線だと把握しているんです。ここは右折の車線とか、用意されているんですけれども、この部分が店によって渋滞するということは考えてないのでしょうか。

<事務局> (OHP周辺見取図) まず駐車場の件ですが、説明以外にも、図面で言うとシネマの左のほうを従業員用、あるいは臨時として確保しております。ですから、急遽必要になったときには、これで対応できるということで設置者からは聞いております。

それから126号線の件ですが、ここは県警との協議に基づきまして、店舗側に新たにロータリーを設置いたします。そこは新たに信号機を設置しまして、ロータリーを最終的には市道に移管するというので、これが公道扱いになります。こういう対策をとっておりますので、ここで渋滞を招くことはない、と、県警との協議の中で聞いております。

<伊藤会長> これにつきまして、ご質問なされた木村先生はよろしゅうございますか。

<木村委員> はい。

<伊藤会長> 関連でも何でもよろしゅうございますけれども、交通のほうは、ちょっとOHPが小さくて、公道は国道126号と県道と2本ですよ。混みぐあいとか、そういうことの総合判断でございますけれども、専門の安井先生、コメントいただきたいと思っております。

<安井委員> 資料も事前に拝見させていただいたんですけれども、計算上はスム

ーズにいくということなんですけれども、こういうものはやはり需要が変動したりして、最初込んだり渋滞が出ますので、それは随時信号の見直しとか、そういうことをして対応していくということになると思います。協議等適切に行われていますので、資料的には問題ないと思います。

<伊藤会長> 現在すごく込んでいる道路ではなさそうということですね。

<安井委員> そうですね。

<伊藤会長> それでは、1つ、教えていただきたい。7ページのところですけども、音源ごとの予測で、保全対象というところが3つブランクになっていますよね。何も書いてない。騒音発生源は設備機器、荷さばき・廃棄物等で、保全対象の地域は関係ないから空欄になっているんですか。ちょっと事務局のほうでお願いします。

<事務局> 敷地境界で基準値をクリアしているということで、保全対象側では、予測をしていないので、空白としています。

<伊藤会長> 送風機は境界ではオーバーしているんですけども、保全対象だと37 d Bということですか。

<事務局> はい、そうです。敷地境界で基準値をオーバーしたので、保全対象側で、予測をしたところ、37 d Bで基準をクリアしています。

<伊藤会長> 先ほど説明がありましたように、保全対象では一応全部クリアしていると。51 d Bというのが1つあるけれども、これは現況の騒音と同じだということですね。

<事務局> はい、そうです。

<伊藤会長> わかりました。

<木村委員> その件なのですけれども、昼間と夜間の評価方法が異なる。要するに昼間ですと環境基準で、夜は銚子市の評価を使っているということで、これまでも千葉県さんは環境基準や騒音規制法のあてはめ地域がない場合、そのような形で評価しているということで、問題ないかと思われま。

あと1つ、Cの地点なのですかね。敷地境界ではBとCに住宅がへばりついている場所があるのですけれども、この場所につきましては、問題が出てきたときには素早い対応をお願いしたいと思っております。

<伊藤会長> 先生、環境基準ですと45 d Bですよ。

<木村委員> そうです、45 d Bです。

<伊藤会長> 銚子の基準だと50 d Bで、まあ、いいということなんでしょうかね。

<木村委員> 事前のご説明を受けたときに私もちょっと疑問をもったのですが、従来、このような方法で千葉県さんはやっていたらということと、夜間につきましては結構厳しい数字なので、厳しいから守らなくていいということではないと思いますけれども、50 d Bは守っているということでもいいのではないかと思っています。

<伊藤会長> ありがとうございます。

それでは、廃棄物のことで鬼沢先生、いかがでしょうか。コメントいただければ。

<鬼沢委員> 以前からかなり細かく先進的にやっておられ、搬入時における減量計画から営業における減量計画まで、細かく出していただいておりますので、すばらしいなと思います。特に衣料品についても、従業員の方の制服をペットボトルのリサイクル品を使って積極的に進めていらっしゃいますので、お買い物に来るお客様にこういうことをもっと知っていただいて、お客様も一緒になって循環型社会をつくっていくために、リードしていただきたいと思います。

<伊藤会長> イオンさんの場合は、割にエコのほうは進んでいますよね。

ほかにいかがでしょうか。

<榛澤委員> 先ほど木村先生からご質問があった件で安井先生がお答えしてくださったんですが、交通のほうの関係の資料に、公共交通の計画の連携についても具体的に検討しますと記載されています。要するに柏と同じように、車が多かった場合にはシャトルバスを検討いたしますということがございますので、いろいろと細かい件は検討されているようでございます。

以上です。

<伊藤会長> いかがでしょうか。ほかの委員の方でご質問、あるいはコメント、どちらでも結構です。ございましたら、出していただければ。市のほうの意見は、ごらんいただいたようなリサイクル、震災時の防災協定、それから廃棄物の分別保管処理、一応対応しているということで、いいだろうと。

もしほかにご意見なければ、今までの経過を聞きますと、特段の異論はないと判断をさせていただきまして、県の意見（案）「意見なし」を審議会でも了承いたしましたので、県の「意見なし」にいたしたいと思います。どうもありがとうございます。

ました。

③審議案件3「ケーヨーデイツー佐倉寺崎店」について

それでは、本日3つあります最後の案件で、これも新設でケーヨーデイツー佐倉寺崎店でございます。株式会社ケーヨーが設置者でございます。業種は日用品、家庭生活用品の大型店でございます。

では、お願いいたします。

<事務局> それでは、説明に入ります。やはり新設案件になりますが、名称はケーヨーデイツー佐倉寺崎店となります。OHP、広域見取図になりますが、審議資料1ページとあわせてごらんください。

(OHP広域見取図) 所在地は佐倉市寺崎で、総武本線佐倉駅から北西に約700mの土地区画整理事業地内に位置しております。建物の設置者は株式会社ケーヨー、小売業者も同じく株式会社ケーヨーとなります。敷地の概要ですが、敷地面積は2万8,991㎡、所有形態は借地で、用途地域は第2種住居地域となっています。建物構造は鉄骨づくり平屋建てとなります。

右の欄の届出概要ですが、新設(オープン)日は、出店計画書提出時点では平成21年11月25日の予定でしたが、届出書提出時には平成21年8月17日と早まっております。店舗面積は6,099㎡、営業時間は午前9時30分から午後8時まで、駐車場の利用可能時間は午前9時から午後8時30分まで、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、周辺見取図をごらんください。計画地は、東側は河川、西側は道路を挟み店舗及び区画整理造成地、南側は区画整理造成地、北側は河川及び道路となっております。

なお、この案件に対する市町村・住民等の意見ですが、佐倉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します。住民の意見はございません。

2ページをお開きください。OHPは建物配置図になります。資料とあわせてごらんいただきたいと思っております。

(OHP建物配置図) 駐車場は、指針に基づく必要台数310台を上回る376台の駐車場を確保する計画です。出入口は2カ所設けることとしており、北側No2は左折イン、左折アウト、出入口No1については右折レーンを設置することから右折イン

を認めております。

また、交通への支障を回避するための方策として、土、日等混雑が予測されるときは交通整理員を駐車場出入口に配置するほか、右折レーンを新たに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おります。

また、駐輪場は、指針参考値から算出した175台を上回る180台を確保することとしており、これらのことから、駐車・駐輪需要はともに充足しているものと認められます。

次に、荷さばき施設の整備等ですが、荷さばき施設は店舗南に1カ所設け——OHPでは店舗裏側の右あたりになります。面積は676㎡、同時作業可能台数は2台で、ピーク時間帯の搬出入車両の台数は1台ですが、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ま。

(OHP来店経路図) 次に経路設定についてですが、OHP、来店経路図になります。店舗への誘導は、店舗南側の東西に走る国道296号及び店舗南方面からは寺崎北交差点を經由し店舗正面へ、また店舗北側方面からは県道佐倉印西線を南下し店舗北側の出入口に誘導します。この経路は、新聞折込広告に案内図を掲載するほか、誘導経路上3カ所に案内看板を設置することとしております。このことによ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) 次に、3ページをお開きください。OHPは建物配置図になります。

歩行者の利便性については、歩行者、自転車専用出入口及び専用通路を店舗西側の県道から設けるほか、通路を歩車分離のカラー表示とするほか、オープン時等には交通整理員を配置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、折りたたみコンテナを利用することで段ボール使用の削減、過剰包装をなくすため、小さな商品にテープ等の貼付、再生紙による両面使用やレジ袋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、家電リサイクル法に基づき、家電4商品を引き取り、運搬は専門業者に委託することとしており、段ボール、紙パックなどは分別収集し、契約業者による回収処理、ペットボトル、アルミ缶等についても分別収集を行い、週2回、委託業者が回収し専門業者にリサイクルを委託するほか、搬入

時に発生した段ボールはお客様に商品のお持ち帰り用に利用してもらい、また、資源ごみの分別を喚起し廃棄物の減量化に努めるため、店内及び事務所内にポスターの掲示やリサイクルボックスの設置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。

続いて防災・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、駐車場等への照明設備や防犯カメラの設置、警備員による巡回の実施、閉店後の駐車場出入口の閉鎖、緊急時の通報体制の整備など、適切な配慮がなされていると認められます。

次に、騒音に関しては担当からご説明いたします。

<事務局> 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。お手元の資料の後ろから2枚目の図面5をあわせてごらんいただきたいと思います。

(写真1) 写真は、少し曲がっておりますが、図面の中ほどにあるベイシアの店舗の屋上から見た店舗予定地になります。ごらんとおり、この店舗の周辺には保全対象となる民家はありません。写真には写っておりませんが、写真の上側に1級河川の高崎川が流れていまして、川向こうに住居があります。

(騒音発生源配置図) それでは、5ページをごらんいただきたいと思います。予測結果をまとめております。今回の店舗につきましては、夜間の営業も荷さばきもありません。夜間につきましては、キュービクル以外、稼働する設備機器もありません。騒音の予測・評価につきましては、すべて基準を満たしております、適切な対応がとられていると認められます。

以上です。

<事務局> 続きまして、6ページをお開きください。廃棄物についてですが、OHP、建物配置図になります。

(OHP建物配置図) 廃棄物の保管施設は店舗裏側、荷さばき施設付近に設けることとしており、容量は指針から算出した保管容量55.96m³に廃家電の排出保管予測量12m³を加えた67.96m³を上回る69m³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。

次に、街並みづくり等になります。緑化計画ですが、都市計画法の義務規定がなく、出店計画書提出時は敷地面積の4.55%を確保する予定でしたが、その後、佐倉市の要望により、協議の結果、5.62%を確保する1,630m²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、店舗外壁は落ちついた色調とし、周辺環境に配慮し、店舗外周部の定期的な清掃活動を行い周辺美化に努めるほか、屋外照明等についても照射角度への配慮が見られます。

7ページをお開きください。

続いて、冒頭に申しあげました佐倉市からの意見になります。

(ア)として、佐倉市廃棄物の処理及び清掃に関する条例及び規則で定める事業系一般廃棄物減量計画書を毎年提出することとの意見に対し、対応として、廃棄物処理については、条例及び規則を遵守し、毎年1月1日以降の年間計画として提出することとしております。

(イ)として、可能な限り浸透性舗装と浸透性の雨水枡による整備を行い、地下水の涵養及び流出抑制に協力願いたいとの意見に対して、対応として、協議の結果、舗装は蜜粒施工とし、雨水集水枡は底に穴をあけて浸透型とするとしております。

(ウ)として、公害苦情に関する責任者を置き、届出を行うとともに、苦情が発生した場合には直ちにその処理を行うこととの意見に対し、対応として、騒音、振動に関する条例に基づく特定建設作業及び特定施設の設置届を提出し、工事期間中は現場に責任者を置き、苦情が発生した場合は直ちにその処理を行うこととしております。

(エ)として、敷地面積の10%以上を緑化するよう努めてくださいとの意見に対し、この意見は条例、要綱等がないことから協力要請とのことで、市と協議の結果、この対応として、立地法届出では4.55%となっておりますが、敷地東側河川沿いの鉄塔下付近の通路以外の未利用地を緑化して、緑化率を5.62%確保することとしております。

(オ)として、樹種の選定に当たっては、ナシ類の病気防止の観点からビャクシン類、また、延焼防止の観点からヒバ類は植樹しないよう努めてくださいとの意見に対し、対応として、樹種については、低木のサツキ、ツツジ類を植栽することです。

なお、対応策については、佐倉市は了解済みとのことです。

最後に8ページの総合判断ですが、1の駐車・駐輪需要、3の騒音、4の廃棄物保管容量については、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> ご苦労さまでした。これは周りにも家も余りない、それから交通も非常に少ないという、これから開発していこうというところがございますが、この案件につきまして何かご質問ございましたら。

今、ちょうどOHPで出ているんですが、道路は真ん中にちょっと車線があるけれども、それは分離帯ではないんですか。

<事務局> これはゼブラです。分離帯ではありません。

<伊藤会長> だから、くるっと右折で入れるんだ。出入口1のほうね。そこは右折で入るんでしょう。

<事務局> 右折レーンを設けます。

<伊藤会長> そして、出てくるのは右。両方とも左側には出られないんですね。出入口2のほうも、みんなこっち側へ出てくるでしょう。

<事務局> 出入口2のほうは北側になりますが、これは左折イン、左折アウト。

<伊藤会長> 出ていくときは全部下のほうに入ってくるわけね。

<事務局> そうです。

<伊藤会長> 向こうは行けないんだね。

<事務局> はい。

<伊藤会長> ちょっとこだわるんだけど、左折でなくて、北側へ出たいという人が出てくるんじゃないか。

<事務局> 北側に戻るといえることですか。

<伊藤会長> 想定してないですか。

<事務局> 県警との協議の中で、出入口1については、ここはゼブラで物理的には出られるんですが、指導の中に左折インで帰りなさいということで、おのずから国道296号まで出て迂回するような形で帰るということになってしまいます。

<伊藤会長> 強引に北側に行く人もあるような気がするんですけど、今のところ余り交通量がないから、いいでしょうけれども。

<事務局> 1点申し上げますと、北側の出入口2から左折インで出てある程度行きますと、ベイシアさんのほうに行く手前に交差点があります。ここは右折できま

すので、ここを通過して北側に戻ることは可能だと思います。

<伊藤会長> はい、わかりました。

ほかの委員の方、何なりと。これは鬼沢委員、いかがですか。

<鬼沢委員> 営業活動における減量化のところに、小さい商品についてはテープ等で処理を行いとあるんですが、小さい商品に限らず、すべての商品に積極的に進めていただきたいなと思います。ケーヨーデイツーさんのような店舗に置いてあるものというのは大体箱に入っていたり、大型の商品だったりしますし、お客様も、一般のスーパーのように食品を買いに来られて、予想してなかった以上に買い物するというより、何かを見ようと思って来られる方、割と計画的に目的があって来られる方が多いと思いますので、マイバッグを持ってくるなり、大きいものはテープで処理をするなり、そういうことを積極的にしていただきたいと思います。

<伊藤会長> そういう意見がございました。

<事務局> その件につきましては設置者のほうに伝えておきたいと思います。

<伊藤会長> 木村先生、ここは騒音については特に大丈夫ですね。

安井先生、交通は特にコメントありますか。

<安井委員> これも資料を事前に拝見させていただいたんですけれども、交通に関しては特に問題ありません。

それから、先ほどの先生の右折で駐車場から出るという話は、ゼブラのところにコーンを設置しますので、2カ所とも物理的に右折では出れないような構造になりますので、問題ないと思います。

<伊藤会長> わかりました。

<榛澤委員> 交通の資料の打ち合わせの協議の中で、要するに出入り口の右折を防ぐために、具体的にはどんな方法があるのかと。それに対して、今、安井先生がおっしゃったような回答がございましたので、別にございませぬ。

<伊藤会長> もし特にほかの委員の方でご異議ございませんようでしたら、県の意見（案）が「意見なし」でございます。これでご承知いただいたということにいたしまして、ケーヨーデイツー佐倉寺崎店の案件も県の「意見なし」ということで承認したいと思います。

きょうの新設案件3つとも、県の「意見なし」ということで審議会も了承いたしました。

審議案件としては以上でございますが、議題2として報告案件、それから、これ

からの届出の状況の説明があると思います。

では、事務局のほうから報告案件をお願いいたします。

○ 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。

<事務局> それでは、報告案件をご説明していきたいと思います。お手元の資料一覧をごらんいただきたいと思います。4件ございます。

まず、駐車場の位置の変更に伴うものが1件、廃棄物施設の位置の変更に伴うものが1件、駐車場位置及び収容台数の変更に伴うものが1件、駐輪場の位置の変更に伴うものが1件でございます。

なお、これらの案件について、市町村及び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「意見なし」として決定した旨、通知いたしました。

以上です。

<伊藤会長> いつも報告案件についてはこういう処理をしておりますが、特段ご質問なければ、県の「意見なし」の報告を了承いたしました。

それでは、次に届出状況ですか。これも一緒にやってしまっ、その後で今後の日程について説明をお願いします。

配布資料（届出状況一覧）の補足説明と次回開催の日程について（第73回千葉県大規模小売店舗立地審議会）、審議会日程は後日調整のうえ決定することとした。

6 閉 会：午後3時29分