

## 第73回千葉県大規模小売店舗立地審議会

- 1 日 時：平成21年7月28日（火） 午後2時から午後3時48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、臼田委員、冠谷委員、鬼沢委員（書面）、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、山田副主幹、  
庄山主査  
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

<事務局> 本日は、第73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賜りまして、まことにありがとうございます。

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ヒマラヤ東金店ほか3件、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まして報告案件としたものがトステムビバ野田店の1件でございます。

よろしくご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、鬼沢委員の文書による意見の開陳を出席と認め、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 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（なし）

⑥ 議事録署名人選出（議長が榛澤委員と木村委員の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> 本日の審議案件は、新設ばかりで4件でございます。4件といいますが、非常に難しいと言うと語弊があるんですけども、いろいろ問題がありそうなのはそうは多くないように伺っておりますが、慎重にご審議をしていただきたいと思います。

まず、第1案件に入る前に、本日の4つの審議案件の立地場所をOHPで示していただきます。

<事務局> それでは、OHPをごらんいただきたいと思います。まず1点目、東金市のヒマラヤ東金店、2件目が茂原市のビッグハウス茂原店、3件目が我孫子市のカスミ我孫子寿店、4件目が四街道市の四街道松並木ショッピングセンター、この4件でございます。

<伊藤会長> ありがとうございます。以上の4件を審議してまいります。順序どおり、一番最初はヒマラヤ東金店に係る株式会社ヒマラヤからの新設届出についての案件でございます。それでは、事務局のご説明をお願いいたします。

### ①審議案件1「ヒマラヤ東金店」について

<事務局> それでは説明に入ります。新設案件になりますが、名称はヒマラヤ東金店となります。

OHP、広域見取図と審議資料1ページをあわせてごらんください。

(OHP広域見取図) 所在地は東金市で、市道と国道128号の交わる交差点付近に位置しております。建物の設置者は株式会社ヒマラヤ、小売業者も同様のヒマラヤを予定しております。なお、この案件は千葉県初の単独出店となります。敷地の概要ですが、敷地面積は9,064㎡、所有形態は借地で、用途地域は無指定地域となっております。建物の構造は鉄骨造平屋建てとなっております。

右の欄の届出概要ですが、オープン日は平成21年10月10日、店舗面積は2,867㎡、営業時間は午前10時から午後9時30分まで、駐車場の利用可能時間は午前9時30分から午後10時まで、荷さばき可能時間帯は午前9時から午後8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いただきたいと思います。計画地は、近年大規模小売店舗の集積が始まっている地域で、周囲300m以内に食品スーパー、衣料、電気店などがあります。東側は道路を挟み店舗、西側はパチンコ店、OHPだと田んぼになっておりますが、現在パチンコ店が建って営業を開始しております。南側は農地、北側は道路を挟み農地となっております。

なお、この案件に対する市町村・住民等の意見ですが、東金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駐車場配置図) 2ページをお開きください。OHPは駐車場配置図になります。資料とあわせてごらんいただきたいと思います。

駐車場は、指針に基づく必要台数128台を上回る158台を確保する計画です。出入り口は3カ所設けることとしており、出入り口No. 1については、左折イン左折アウト、No. 2については入り口専用となります。No. 3については出口専用となります。なお、No. 2については、交通量が少ないことから、右折インが認められております。

また、交通への支障を回避するための方策として、オープンセール等繁忙期時には交通整理員を出入り口に配置するほか、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、既存の類似店舗から積算した駐輪台数17台を上回る30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。

(OHP建物配置図) 次に、荷さばき施設になります。荷さばき施設は店舗南側に1カ所設け、面積は97㎡、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も1台ですので、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。

次に、3ページをお開きください。

(OHP経路図) 経路設定についてです。店舗への誘導は、西側方面からは、国道128号から店舗前面交差点を右折し、市道を経由して入り口No. 2に誘導し、また、東金市押堀交差点及び海岸方面からは、ビッグハウス前交差点を経由し店舗前

面の入り口へ誘導します。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。

次に、歩行者の利便性についてですが、歩行者、自転車専用出入口及び専用通路を設け、白線表示により歩車分離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、段ボールの有効利用のため、複数商品の箱詰め、お客様へのレジ袋削減の声かけ、また商品の過剰包装の抑制、社内文書のペーパーレス化を推進することとしております。

また、使用済み段ボールは商品の運搬に再使用し、アルミ缶、スチール缶、ペットボトルは店頭回収ボックスを設置して回収しリサイクルに努め、また、段ボールはリサイクルを専門業者に委託するなど、業態を考慮すると、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、行政からの要請に応じて協力するほか、防犯対策として、閉店後の駐車場出入口の閉鎖、警備会社への機械警備による委託、従業員巡回など、適切な配慮がなされていると認められます。

次に、騒音については担当からご説明いたします。

<事務局> それでは、資料は4ページから、騒音の発生に係る事項についてご説明いたします。OHPは周辺見取図になります。

(OHP周辺見取図) 用途地域は、無指定の地域で、店舗の周辺は、東側に大型店が林立しており、その他の周辺は、主に農地となっております。店舗の西側は田んぼになっておりますが、先ほども説明しましたが、現在はパチンコ店が建っております。住居は、店舗より離れたところに建っています。

(OHP写真1) OHP写真1をお願いします。それでは、お手元の資料の後ろから2枚目になりますが、図面4をごらんいただきたいと思います。

こちらの写真は、店舗の北側の交差点から見た店舗の予定地になります。ごらんのとおり、まだ工事は始まっておりません。周辺につきましては、西側にパチンコ店東側に道路を挟んで店舗で、周辺には保全対象となる住居はございません。

(OHP発生源位置図) OHPは発生源位置図をお願いします。5ページに予測結果をまとめておりますので、5ページをごらんいただきたいと思います。

店舗につきましては、夜間の営業も荷さばき作業もございません。夜間に動く機械としましてはキュービクルがございますが、それ以外は夜間の稼動する設備機器はありません。5ページにまとめてありますとおり、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> 次に、6ページをお開きください。廃棄物についてですが、OHPは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、店舗南側の荷さばき付近に1カ所設置することとしており、容量は指針から算出した9.83m<sup>3</sup>を上回る15m<sup>3</sup>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、東金市宅地開発指導要綱に基づく3%以上の285m<sup>2</sup>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、店舗外壁はベージュ色を基調とした色彩とし景観に配慮するほか、従業員による店舗内外の清掃を実施するほか、屋外照明等についても照射角度への配慮が見られます。

次に、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東金市からの意見になります。

(ア)として、路上駐車車両を確認した際には、整理員等により適切な誘導を促し、場合によっては店内放送、張り紙による警告など適切な処理をすることとの意見に対し、対応として、出店計画書に即し、路上駐車車両を確認した際には、整理員等により適切な誘導を促し、場合によっては、店内放送、張り紙による警告など適切な処理を行うとしております。

(イ)として、災害時行動マニュアル、防災体制を整備し、防災訓練、従業員に対する防災教育を実施することとの意見に対し、対応として、災害時行動マニュアル、防災体制を整備し、防災訓練、従業員に対する防災教育を実施するとしております。

(ウ)として、特定施設の設置について協議願いたいとの意見に対し、対応として、東金市環境保全課と協議を行い適切に提出するとしております。

(エ)として、自家用広告及び案内看板などの屋外広告物を表示設置する場合は

千葉県屋外広告物条例による許可を得ることとの意見に対し、対応として、屋外広告物等を設置する場合は、許可申請書を提出するとしております。

なお、対応策について東金市は了解済みであるとのことです。

最後に8ページの総合判断ですが、1の駐輪需要については、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、駐輪需要は充足していると認められます。また、1の駐車需要、3の騒音、4の廃棄物保管容量に関しては、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。

なお、書面による意見が提出されておりますので、読み上げます。

鬼沢委員から提出された意見ですが、廃棄物減量化のため、複数商品の箱詰めは大変評価できます。2点目として、こん包の簡素化、適正化も計画だけではなく積極的に推進してください。3点目に、業種柄、汚れのないビニール袋等の発生が予測されます。高品質な資源化に向け、分別の徹底と資源化を図ってくださいとの意見をいただいております。

以上です。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。鬼沢委員のほうからは評価をするということですが、ご質問をお考えの前に、事前にお伺いしておりますけれども、交通法問題のほうでは安井委員、特にございますでしょうか。

<安井委員> 資料を拝見しましたがけれども、特にございません。問題ありません。

<伊藤会長> では、騒音について木村委員のほうからございますか。

<木村委員> 問題ありません。

<伊藤会長> 専門の委員の方はそういうコメントでございます。あと、お気づきとかご質問ございましたら。市のほうの意見はお聞きのとおりでございます。東金市のほうは若干言っておりますけれども、適切な対応をしているということでもあります。

<猿田委員> 今回の事例といいますか、この内容ではないんですけれども、昔はほとんど農地でしたが、それが一気にここに入りまして、ここの地区が最近いろんな大規模店が立地をしているところです。

皆さんご存知のとおり、ケーズデンキだとかファッションのしまむら、それから

さっき言ったビッグハウス、カスミ、これがこの数年のうちに立地しました。

ここに出てくるヒマラヤ以外にも少し離れた東金にも二木ゴルフという大きなゴルフの店もございます。

それから、共に茨城県に本社があるビッグハウスとカスミが立地しています。

それから、カスミはもう1つ、これとは離れた田間というところにもあります。

特にこの内容ではございませんけれども、以上です、

<伊藤会長> 今おっしゃったとおり、一番最後のページに来店需要経路の図にたくさん大型店が出ているのがわかりますね。ビッグハウス、カスミ、ケーズデンキ、しまむらと、本当に近隣にずらりと、そしてスポーツ用品のアルペンまで入っていますし、激戦地だということでございます。

いかがでございましょうか、どんなことでも、コメントでも、ご質問でも結構ですから。

特段のご意見がなければ、この件の、専門の先生方は特段問題なしというご意見でしたので、もしほかの委員の方でご異存なければ、県の「意見なし」ということを承認したいと思えます。ありがとうございました。

それでは、最初の案件、株式会社ヒマラヤの案件は、県の「意見なし」というのを承認いたしました。

## ②審議案件2「ビッグハウス茂原店」について

<伊藤会長> 引き続きまして、2番目の案件にまいりたいと思えます。これは株式会社タイヨーから出ております案件で、ビッグハウス茂原店です。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、ビッグハウス茂原店となります。OHP、広域見取図をごらんいただきたいと思えます。

(OHP広域見取図) 所在地は茂原市で、JR外房線茂原駅から南東へ約2kmの周囲を住居に囲まれた水田地帯に位置しております。建物の設置者は株式会社タイヨー、小売業者はビッグハウスほかを予定しております。敷地の概要ですが、敷地面積は1万6,757㎡、所有形態は借地で、用途地域は無指定地域となっております。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、新設日は平成21年9月22日、店舗面積は3,224㎡、営業

時間は午前8時から午後9時45分まで、駐車場の利用可能時間は午前7時30分から午後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、周辺見取図をごらんください。計画地は、東側は住居及び道路を挟み住居、西側は道路を挟み同じく住居になります。南側は道路を挟み農地、北側は道路を挟み住居と更地となっております。

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。

(OHP建物配置図) 駐車場は、指針に基づく必要台数148台を上回る216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、交通量が少ないことから、ともに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、オープン時及び繁忙時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、既存の類似店舗から積算した駐輪台数30台を上回る40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と認められます。

次に荷さばき施設ですが、各店舗ごとに北側に設け、合計3カ所となります。面積は合計で150㎡、同時作業可能台数は各3台で、ピーク時間帯の搬出入車両も3台ですので、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) 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、茂原環状線からは、パチンコ店前の交差点を經由し、店舗前の出入口に誘導します。また、店舗西側方面からは、店舗西に位置する市道交差点を經由し店舗手前の出入口No. 2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ます。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。

歩行者の利便性についてですが、歩行者、自転車専用出入口及び専用通路を設



け、白線表示により歩車分離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、商品搬入はリターナブルコンテナ、リサイクルカート、パレットを使用し、段ボールの削減、レジ袋削減のためマイバスケット、マイバック持参の呼びかけを実施、また、商品のばら売りによるトレーやラップの削減、計画的な商品仕入れによる廃棄物の抑制や商品の包装の簡素化、また朝礼や社内会議等でごみ減量化の管理徹底を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、生ごみや魚のあら等は、業者委託により堆肥としてリサイクルを行うとともに、その取り組みをPRし、また、廃油は100%回収し石けんや飼料や肥料に、また牛乳パック、食品トレー、ペットボトルは、店頭回収ボックスを設置し業者による資源化を図り、段ボール、缶、瓶は再生処理を指定業者に委託するほか、リサイクル対策の推進として廃棄物の分別処理や梱包材の再利用を徹底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、災害時の避難場所として、また食品の提供など行政からの要請に応じて協力するほか、防犯対策として、警備会社への機械警備委託や防犯カメラを設置し青少年の謂集防止、警備員及び従業員による店舗内外巡回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、担当から説明いたします。

<事務局> 資料は4ページから、騒音の発生に係る事項についてご説明いたします。OHPで店舗の周辺についてご説明したいと思います。

(OHP周辺見取図) 店舗の周辺には、東側・西側に住居が建っております。西側の住居につきましては第1種住居地域なので、東側の住居は無指定地域ですが、住居系の基準で評価しています。店舗予定地の形状もありますが建物自体を敷地いっぱい建ててではなく少し住居からも離れていますし、騒音設備機器につきましても分散して設置しています。夜間の営業も荷さばき作業もございません。

OHP、写真で周辺の状況を説明したいと思います。お手元の資料の図面4です。後ろから2枚目の資料とあわせてごらんいただきたいと思います。

(OHP写真1-1、1-2) こちらは店舗全景の写真です。上の写真は、店舗の南側の出入り口付近から撮った店舗の写真です。下の写真は、店舗北側の空き地

から見た店舗予定地の写真になります。

(OHP写真2-1、2-2) こちらの写真は、店舗西側の状況になります。上の写真は、店舗の出入り口付近のアパートになりまして、騒音予測地点のE地点になります。下の写真は、店舗西側の騒音予測地点C地点あたりから上の方向を見た西側の写真になります。

(OHP写真3-1、3-2) こちらの写真は、店舗の東側及び北側の写真になります。上の写真は、店舗の出入り口付近から見ました騒音予測地点のF地点の写真になります。下の写真の右側が騒音予測地点のG地点付近の状況です。写真の左側の上の方が北側の騒音予測地点のA地点の住居になります。

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

今回は食料品を扱う店舗ということで、24時間稼働します冷凍室外機があります。騒音の予測・評価につきましては、5ページに書いてありますとおりますべて基準を満たしており、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> 続いて6ページの廃棄物ですが、OHPは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北側に2カ所設置することとしており、容量は指針から算出した保管容量15.03m<sup>3</sup>を上回る合計で57m<sup>3</sup>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、茂原市宅地開発指導要綱の5%以上を確保する987m<sup>2</sup>を緑化する計画としております。

次に街並みづくり、景観への配慮としては、建物の高さは低く平屋建てとし、周辺と調和を図り、環境美化対策として清掃活動を定期的実施し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茂原市及び住民からの意見になりますが、いずれもございませんでした。

最後に7ページの総合判断ですが、1の駐輪需要については、特別な事情により必要台数を算出していますが、算出根拠には合理性があり、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、1の駐車需要、3の騒音、4の廃棄物保管容量に関しては、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。

なお、書面による意見が提出されておりますので、読み上げます。

鬼沢委員から提出された意見ですが、朝礼や社内会議等においてのごみ減量化の管理は、大変評価できます。そこで出た意見や提案を大いに生かし、環境配慮型店舗にしていきたい。また、リターナブル瓶入り商品、瓶入りビールや飲料などを扱うならば、瓶の回収とその表示も店内に掲示して、積極的に展開していただきたいとの意見をいただいております。

以上です。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した。

これも専門の委員、先生のほうに先にお伺いしますが、騒音のほうで木村委員は特にございませんか。

<木村委員> 特段問題ございません。

<伊藤会長> 経路と交通問題は安井先生、いかがでしょうか。

<安井委員> 周辺は非常に交通量が少ないところで、渋滞に関しては特に問題ありません。また、協議も適切に行われていますので、特に問題ありません。

<伊藤会長> ということでございまして、専門の先生からのコメントは、鬼沢委員も含めまして特に問題ないというわけでございます。市及び住民等も意見がございません。というわけで、今お聞きのとおり、この案件につきまして県のほうの意見は「意見なし」というふうに原案はしておりますが、いかがでございましょうか。何かご質問がこれに関してあればお願いします。

<轟木委員> 非常に変わった敷地で、入り口が狭くて奥のほうが広いという土地ですが、あらたに開発道路を設置したものの、市道2-7号に駐車場の出入り口とその横の新しくつくられた道とが非常に接近しているのは、安全上問題はないのでしょうか。

<事務局> 今のご意見ですが、開発道路と店舗入り口が近過ぎるということで安全上問題ないのかというご質問かと思われませんが、入り口の距離に関しましては、平成11年に県のほうで交差点と歩道切り下げの距離の基準を設けて通達を出しております。名称は、千葉県車両出入り部の設置基準というものでございます。今回、その基準を満たしていると関係課に確認しております。適正に関係機関と協議され

ております。

また、開発道路ですが、これは市と開発行為に伴う取りつけ道路設置義務により設置されて計画されております。目的としましては、災害時に消防等の緊急車両の活動に支障を来さないような計画とするということが条件となっております。また、市道前の交通量に関してですが、道路協議の中で現状の交通量調査を実施しております。OHPの建物配置図をごらんください。

(OHP建物配置図) 店舗東側のパチンコ店の交差点があらうかと思うんですが、ここで調査を実施しております。ここで店舗前面へ向かう台数と、店舗前面を通過する台数を調査しております。最大で1時間当たり276台、1分間にしますと、小数点を切り上げて5台か6台程度と非常に少なく、なおかつ、オープン後のピーク時も187台という試算が出ております。これについても、1分当たり3台から4台という非常に少ない台数です。現況と予測値を足しても10台に満たないということで、問題はないという結果です。結論としまして、ここでも交通管理者との協議で入り口については右折インが認められております。

なお、混雑が予想されるオープン時、繁忙時については、交通整理員を配置して誘導していきたいということになっており、計画書にも記載してございますので、事務局としては問題はなかろうかと考えております。

<伊藤会長> 轟木委員、よろしゅうございますか。関連質問がございましたら。

<轟木委員> ありがとうございます。

<伊藤会長> どうぞ、ほかの委員の方でもしございましたら。もしほかにないようございましたら、この案件も一応県の「意見なし」というのを承認してよろしゅうございますか。

(「異議なし」との声あり)

<伊藤会長> それでは、第2案件でございますビッグハウス茂原店、タイヨーから出ている案件につきまして、県の「意見なし」を了承いたしました。ありがとうございました。

### ③審議案件3 「(仮称)カスミ我孫子寿店」について

それでは第3案件にまいりまして、これは株式会社カスミから出ておりますカス

ミ我孫子寿店の案件でございます。では、お願いいたします。

<事務局> それでは説明に入ります。新設案件になりますが、名称は、(仮称)カスミ我孫子寿店となります。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広域見取図) 所在地は、我孫子市役所の西約300mの元郵政省宿舎跡に位置する予定です。建物の設置者は株式会社カスミ、小売業者は株式会社カスミほかを予定しております。敷地の概要ですが、敷地面積は8,416㎡、所有形態は自己所有で、用途地域は第2種住居地域及び第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10月3日、店舗面積は3,545㎡、営業時間は午前9時から午後9時45分まで、駐車場の利用可能時間は午前8時45分から午後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、周辺見取図をごらんください。計画地は、市道手賀沼ふれあいライン沿いの北側に位置します。東側は住居、西側は店舗及び住居、南側は道路を挟み店舗及び一部住居、北側は住居となっております。

なお、この案件に対する市町村・住民等の意見ですが、住民等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。我孫子市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は建物配置図になります。

(OHP建物配置図) 駐車場は、指針に基づく必要台数147台と同数を確保する計画です。出入り口は2カ所設けることとしており、周辺の道路状況を勘案し、出入り口E-1については右折イン、右折アウトを認めております。また、E-2については出口専用となります。

また、交通への支障を回避するための方策として、オープン時や繁忙期には交通整理員を駐車場出入り口に配置するほか、出口専用E-2については左折出庫の案内看板を設置し、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、指針参考値から算出した101台を上回る111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ですが、荷さばき施設は店舗東側に2カ所設け、面積は合計で150㎡、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2台ですので、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来店経路図) 次に、経路設定についてです。OHPは来店経路図になります。店舗への誘導は、各方面からとも店舗前面のE-1出入り口に誘導します。なお、店舗裏側の市道は住宅地の生活道路のため、各機関と協議し、経路設定はしておりません。この経路は、新聞折り込み広告に案内図を掲載するほか、誘導系路上2カ所に案内看板を設置することとしております。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。

歩行者の利便性についてですが、歩行者、自転車専用出入り口及び専用通路を設け、カラー表示により歩車分離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。図面では非常に見づらいのですが、今指しているところが専用の出入り口になります。

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、商品の搬入はリターンブルコンテナを使用し段ボールの使用を抑制し、販売予測に基づいた仕入れ量の工夫による売れ残りの削減、また、ばら売りによる包装資材の削減、レジ袋削減の声かけや、買い物袋を持参したお客様にポイントの提供、積極的な簡易包装による包装資材の削減、従業員によるマイはし運動推進による割りばしの使用の削減への取り組み、さらにLED照明を使用した節減対策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、生ごみは堆肥化し専門業者を通じて農家に活用してもらう取り組み、魚のあらは魚粉と魚油にリサイクルし、さらに廃油は今後バイオディーゼル燃料としてリサイクルすることの検討、またスチロールトレイ、牛乳パック、アルミ缶等は店頭回収しリサイクル化を推進し、リサイクル促進ポスターの掲示やリサイクル促進のためチラシの配布など、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、行政からの要請に応じて駐車場の利用、物資の優先提供について必要な協力を行うほか、防犯対策とし

て、閉店後の駐車場出入り口の閉鎖、防犯カメラの設置や警備会社への機械警備委託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。お手元の資料後ろから2枚目の図面4とOHPとあわせてごらんいただければと思います。

(OHP騒音発生源配置図) 用途地域でございますが、図面の点線より上側が第1種低層住居専用地域になります。図面の点線の下側が第2種住居地域になります。南側のほうはほとんど店舗となっております。東と北と西側には住居が建っております。今回は、夜間の営業も荷さばき作業もございません。

それでは、OHPの写真のほうで周辺の状況をご確認いただきたいと思います。

(OHP写真1-1) 写真は、図面左下の出入り口E-1付近から見た店舗西側の一部と北側の一部になります。左側のこの建物が騒音予測地点E地点で、右側の建物、土砂があってちょっと見えませんが、こちらが騒音予測地点B地点になります。こちらが騒音予測地点のA地点になります。

(OHP写真1-2) 次のOHPをお願いします。こちらの写真も、同じく先ほどのE-1の入り口付近から見ました北側の一部と東側の状況でございます。

(OHP写真2-1、2-2) 写真は、店舗南側の状況の写真です。上の写真も同じくE-1の入り口付近から見ました南側の写真です。下の写真は、北側の道から見ました店舗の予定地と、南側の状況になります。

(OHP写真3) こちらの写真は、荷さばき施設付近の写真で、騒音予測地点C地点付近の状況になります。店舗の東側には、荷さばき施設や設備機器が設置されます。設備機器につきましては、2階までの高さの防音壁が設置されます。

(OHP騒音発生源配置図) それでは、5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。

今回店舗につきましては、夜間の営業も荷さばき作業もありませんが、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。これらの設備機器につきましては、防音壁を設けて騒音の低減に努めています。なお、今回の騒音の予測につきましては、防音壁の効果を見込まない条件で予測しております。また、営業時間が9時45分までなので、設備をとめる時間を少し余裕を見て30分とっておりますので、夜間の時間帯に15分ほどかかる空調機などもございます。

昼間、夜間の総合的な予測・評価につきましては、店舗周辺の5カ所で予測しております。昼間が55、夜間が45ということで、それぞれの基準を各予測地点で満たしております。夜間の最大値の予測につきましても、各音源から敷地境界で基準を満たしており、騒音の予測・評価につきましては適切な対応がとられていると認められます。

今回、周辺の住民の方からも意見をいただいておりますので、こちらの大店立地法上の指針を満足しているとはいえ、音の問題につきましてもいろいろな原因がありますから、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、6ページをお開きください。

(OHP建物配置図) 廃棄物についてですが、OHPは建物配置図になります。廃棄物の保管施設は、店舗東側の荷さばき付近に1カ所設置することとしております。指針から算出した保管容量は16.522m<sup>3</sup>と、小売り店舗以外の廃棄物保管予測量3.97m<sup>3</sup>を含めた合計保管容量20.492m<sup>3</sup>を十分に上回る45m<sup>3</sup>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、我孫子市開発行為に関する条例に基づく敷地面積から建築面積を差し引いた面積の15%以上を確保する880m<sup>2</sup>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、店舗外壁はクリーム系とし、景観に溶け込む色彩とし、周辺と調和のとれる形状の建物とするほか、屋外照明等についても照射角度への配慮が見られます。

次に7ページをお開きください。

続いて、冒頭に申し上げました住民等からの意見になります。

(ア)として、12時まで営業する場合はと説明会であったが、説明会での騒音はそれを想定していない。よって、地域住民には騒音に関する徹底した調査がなされていないと判断します。よって、それに関する調査報告を行ってから着工すべきである。もともと騒音の調査の根拠が正しいか示してほしい。また、北側には子の神神社などの小さな丘があり、音がかなり反響します。机上騒音調査と違う結果が住民にのしかかる可能性があります。それに関する対処が確約されていないとの意見に対し、対応として、3月21日に行いました説明会は、店舗閉店時刻が午後9



時45分までの届出内容を説明する説明会です。今後翌午前零時まで営業する場合には、このたびの届出と別途で変更届出書を提出いたします。その際には、夜間12時まで営業を行うに当たっての騒音予測を行い、各行政機関と協議を行います。また、内容については地元説明会を開催し説明をいたします。

このたびの新設届出に当たっても、各行政機関と騒音に関する協議を行い、国の指針に基づき正しく予測を行いました。今後、騒音に関して問題がある場合には、窓口を設けて誠意を持って対応することです。

(イ)として、2階の店舗が決まっていないとの説明だが、遊技場など内容によっては騒音や治安に大きな変更を必要とされるはず。その予測と、対応は説明されていない。店舗によっては駐車場の確保、警備員、その他対応が説明会と異なると思う。それに関する説明が一切されていないので、必ず説明を要する。また、将来的に店舗が変わり、自動車の出入りが激しくなった場合どんな対応をするかの確約がない。また、それに伴う北側住宅地へのプライバシーの確保に関する説明がないとの意見に対し、対応として、現在、2階に入居する店舗は決定していませんが、騒音や治安に大きな変化をもたらす店舗を入居させる計画はありません。今後、テナント店舗の入居状況により自動車の出入りが激しくなった場合は、誘導員を増員させる等の対応をしてまいりたいと考えております。

敷地境界のフェンスの高さを現在の1.5mから2.0mに50cm高くいたします。また、駐車場北側と西側の一部の境界沿いに約6mの幅で延長約70mの植樹帯を設け、プライバシーの確保に努めてまいります。植樹の内容に関しては、後日7月下旬ころに再度打ち合わせを実施するとしております。

(ウ)として、昼と夜の営業に関する北側住宅へのプライバシーの確保や安全策が不十分。機械警備と説明会であったが、通行できる道が店舗私有地にありながら、そこから北側住宅地への安全策がいい加減な説明であった。また、千葉県や我孫子市の景観に関する条例などで条例のそぐう工夫はどうされるのか。我孫子の文化財産が北側の旧村山邸や子の神社や古墳群であることは理解されているのか。その前のいわゆる我孫子で言う「はけの道」に対する我孫子市の強い思いや自然保護に関する理解がされていないと想定される。それに対する配慮はどうか説明がないとの意見に対し、対応として、当計画敷地から近隣住居敷地へ乗り越えていかないよう、現在のフェンスの高さ1.5mから50cm高くしたフェンスを設置するとともに、駐車場北側と西側の一部の境界沿いに約6mの幅で延長約70mの植樹帯を設

けプライバシーの確保に努めてまいります。植樹の内容に関しては、後日再度打合わせさせていただきたいと考えています。

景観に関しては、我孫子市景観条例に基づき平成20年12月3日、我孫子市景観アドバイザーより、「はけの道」に接する部分、店舗周辺、駐車場の緑化、景観に合った外溝計画、店舗の色彩等の指導を受けました。その後指導内容を取り入れ、計画を見直し、我孫子市関係各課と協議を行い、景観条例の届出を行ったとしております。

8ページをお開きください。

(エ)として、北側に「はけの道」と我孫子の文化財がある。また、この道も景観条例の関係から守らなければならない。なおかつ幅の狭い道であり、大変危険も伴うし、騒音も予想される。それは、店の表の渋滞状況を見ると、抜け道として北側道路を使う可能性が大だということ。これに対する予想とそのときの対応や今からの対応が説明されていないとの意見に対し、対応として、来店、退店の誘導経路設定は、道路管理者及び交通管理者並びに市の道路管理課の指導を受け協議させていただき設定しました。この度の車両誘導計画は「はけの道」に來退店車両が入らないよう、駐車場出入り口を「はけの道」に設置しない計画としました。また、來退店車両が「はけの道」を使用しないようチラシに誘導経路を掲載するほか、店内に「店舗裏側の道を使用しないようお願いします」等の看板を設置し、施設利用者の方々に対し幹線道路を利用するよう周知していくとしております。

(オ)として、駐車場の営業時間外での照明問題（安全面＋プライバシー＋照明の向き）と機械警備だけでは危険が大きすぎることから、パトロールの必要性があると思うが、機械警備の定期パトロールでは不十分と思うが十分の理由があれば説明されたしとの意見に対し、対応として、駐車場照明は駐車場内のみを照射する角度で設置を行い、照度も必要最低限の明るさとします。また、照明器具は光を拡散しない照明を使用します。点灯時間は駐車場終了時までとし、閉店後は消灯します。ただし、周辺への安全性を考え防犯灯の設置を行い、防犯上の照度を確保します。

また、防犯に関しては、店舗閉店後は警備会社と契約し機械警備を実施し、発報があれば直ちに近隣の警備員が駆けつけます。なお、防犯カメラで常時監視し、店舗運営管理に万全を期していきたいとしております。

(カ)として、我孫子市と景観や北側道路の件での話し合いの公開を要望しま

す。我孫子市はどのような理由で納得しているか、カスミ様はどのような方法で納得させているのかとの意見に対し、対応として、7月下旬再度打合わせさせていただく機会がありますので、市との協議内容については公開していきたいと思っております。なお、今後ともご要望等お聞かせいただき、話し合いを続けていきたいとしております。

(キ)として、低騒音舗装は行うのか、行わなければ騒音調査は役に立たないと思う。また、その舗装に変えるべきとの意見に対し、対応として、当地区は水害の多い地域なため、駐車場の路面は浸透性舗装を計画しております。車両の走行音は、国の指針に基づき走行音で予測し、基準を満たしておりますが、更なる配慮として路面に「徐行」の表記をし、ドライバーに低速での走行を行うよう注意喚起するとしております。

(ク)として、アイドリング停止はどうするのかとの意見に対し、対応として、駐車場にアイドリング禁止の看板を設置し、注意喚起するとしております。

9ページをお開きください。

(ケ)として、外観もこの地域は重要である、どう考えているのか説明がないとの意見に対し、対応として、外観に関しては、我孫子市景観条例に基づき平成20年12月3日、我孫子市景観アドバイザーより「はけの道」に接する部分、店舗周辺、駐車場の緑化、景観に合った外溝計画、店舗の色彩等の指導を受けました。指導内容をもとに、計画を見直し我孫子市関係各課と協議し、景観条例届出を行ったとしております。

(コ)として、北側の樹木の品種の相談をすると説明会でおっしゃったが、それ以降相談が全くないとの意見に対し、対応として、北側緑地につきましては、樹木の品種の相談を7月下旬頃に再度、近隣住居の皆様個別相談を行っていくとしております。

(サ)として、今後大規模小売店舗立地法を履行する上で、苦情や質問を受ける窓口が一括されていない。24時間との意見に対し、対応として、カスミへのご意見、ご要望、その他お気づきの点がありましたら、当該店舗の店長、または次の専用窓口をご利用下さい。カスミつくばセンター内お客様相談窓口、フリーダイヤル0120-371315、9時から18時、ファクス0120-248225、24時間受付、その他、カスミホームページ、[www.kasumi.co.jp](http://www.kasumi.co.jp)、お問い合わせ内お問い合わせフォーム。

今後も継続的に必要に応じ周辺住民の方々と話し合いを行っていくとしております

す。

(シ)として、工事に関しても地域に説明するとの話を説明会で確約したが、不十分であるとの意見に対し、対応として、平成21年5月8日のお打ち合わせの際にお話しいたしましたように、工事上で何か問題がありましたら現場事務所を設置しておりますので、ご連絡をお願いいたします。なお、今後も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。

(ス)として、工事を日曜日を行う場合、地域の日常生活における騒音や振動を考えていないと思う。撤回してほしいとの意見に対し、対応として、騒音規制法、振動規制法、我孫子市景観条例により定められている特定建設作業に当たる騒音や振動を伴う工事はいりません（一部前述法令に当たらない、騒音、振動等影響の少ない内装工事等は日曜日を行うことがあり得ます。）また、工事中においては週間工程を工事現場入り口に掲示いたします。なお、工事上で何か問題がありましたら、現場事務所を設置しておりますので、ご連絡をお願い致します。

(セ)として、家屋調査を前後に行わない（特に家の中）とのことであるが、着工地は地盤が弱く、以前の建物のときもかなり地域住民が地震のようなものを毎日感じ、私は体調を悪くした。家屋調査を行い着工前後の影響を調べるべきで、家屋調査を外壁だけでなく家の中も行うべきであるとの意見に対し、対応として、平成21年5月10日に着工前の家屋調査を屋内外ともに実施させていただきました。着工後も改めて調査を行っていくとしております。

以上ですが、意見については必要な対応がなされていると認められます。

最後に10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。しかしながら、周辺住民から営業時間、来店経路等に関する意見が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」を附記したいと思います。

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、店舗に相談窓口を設け、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。

なお、書面による意見が提出されておりますので読み上げます。

鬼沢委員から提出された意見ですが、従業員の環境意識向上の取り組みとしてマイはし運動は大変評価できます。マイはし運動以外の今後の展開に期待します。

2点目で、店内の節電のための取り組みも大変評価できます。

3点目に、廃油をバイオディーゼル燃料としてリサイクルすることは、推進していただきたい。

4点目に、リターナブル瓶入り商品、瓶入りビールや飲料などを扱うなら、瓶の回収とその表示も店内に掲示して、積極的に展開していただきたいとの意見をいただいております。

以上です。ご審議のほどよろしく申し上げます。

<伊藤会長> お聞きのとおり、住民等から意見がかなりたくさんといえましょうか、意見の数として、幾種類かの意見が出ているというのが特徴でございます。

そのほかには、交通関係と騒音関係では、ちょっと騒音のほうでは多少問題ありやという感じでしたか。木村委員、いかがでしょうか。

<木村委員> 別段営業が深夜に及びませんので、評価は基準以下になっておりますので問題はないと思いますし、1つ言えば、空調機等については基準値以内ですけれども遮音壁を設けるということで、かなり対応はしっかりしているということです。

<伊藤会長> 安井先生、経路と交通関係で何かありますか。

<安井委員> 経路的にも、まだまだ交差点には余裕があるようなところなので、特に問題ないと思います。また、裏の「はけの道」を通る、通らないという話がありましたけれども、これも経路設定されていませんし、よほどのことがない限りこれを通るような車はないと思いますので、特に問題ないと思います。

<臼田委員> 8ページ、9ページに我孫子市景観アドバイザーという言葉が出てくるんですけども、これはどんな組織なんですか。委員とかがいらっしゃるのでしょうか。そういう構成等を教えていただきたいんですが。

<事務局> (OHP我孫子市景観アドバイザー)

余り耳なれない用語でしたので、私のほうもちょっと調べてみました。我孫子市の都市部都市計画課で所掌しているようでございまして、我孫子市景観アドバイザーというものを組織しております。所管事務としては、公共施設の整備改善等に関する事項、景観計画区域内行為の届出者に対する助言または指導に関する事項とい

うことで、まさしく今回の事案がアドバイザーによりいろいろ指示されているというところでは。

委員の構成なんですが、委員数は5名、そのほかに各部署の所属の担当者がおります。学識経験者、建築家、デザイナー、都市計画家という5名の構成ですが、名前が公表されておられません。これは、外部からの圧力等を排除するために、あえて個人名は表記されていないということがこのホームページ上でも記載されております。

以上のような状況です。

<臼田委員> わかりました、ありがとうございました。

<伊藤会長> こういう景観条例を持っているところは、こういうアドバイザーがいるんでしょうね。全国にどれくらいいるのかわかりませんが、千葉県で景観条例を持っている自治体はどれくらいあるのか、ちょっと把握できていないと思うんですけども、余り聞いたことはないですか。

<事務局> そこまではちょっと調べ切れませんでした。

<伊藤会長> 我孫子が、この案件が出てきて条例があるんだなというのはわかりましたけれどもね。

<事務局> 我孫子市は、年に数回程度は委員会を開催しているようです。

<伊藤会長> かなりこの意見に対しましても一応丁寧に対応すると書いてはございますけれども、県の意見の中には、普通の書き方よりちょっと詳しく追加していると、お読みいただいたとおりですね。こういう文章を加えて「意見なし」としたいというのが原案でございます。

ご質問と同時にこの県の意見に対してのコメントがございましたらお願いします。

吉野さん、出された方は、今現在大体は納得しておられるんですか。

<事務局> 設置者のほうへ確認しましたら、既に図面の上、ハの字型になっている黄色い部分が我孫子市で言う「はけの道」の周辺の民家へ各個別に工事並びに今後7月、植樹の相談にも伺うということをお聞きしております。

<伊藤会長> 設置者としては、個別に「はけの道」の民家には説明に行っているという経過でございますね。

県の意見につきまして、これでもよろしゅうございましたら承認したいと思っております。再度繰り返すまでもないかもしれませんが、「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、「店舗に相談窓口を設け、周辺住民との対話を継続して行ってください」、こういうふうに入れているわけですね。

いかがでございましょうか、特段の異議がなければよろしゅうございますか。

<伊藤会長> では、県の「意見なし」、ただし書きつきで承認をいたしたいと思  
います。ありがとうございました。

#### ④審議案件4「(仮称)四街道の松並木ショッピングセンター」について

<伊藤会長> それでは4つ目、最後の案件で、これも新設案件で、(仮称)四  
街道松並木ショッピングセンターです。届出した人はオリックス不動産というところ  
でございます。大変広い道の、きれいな並木の四街道の、ご存知の方も多と思う  
んですけれども、そこにできるショッピングセンターでございます。どうぞこの  
案件、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)  
四街道松並木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広域見取図) 所在地は、総武本線四街道駅から北へ約700mの四街道都市  
計画事業地内で、イトーヨーカドー四街道店が南側に位置しております。建物の設  
置者はオリックス不動産株式会社、小売業者はヤマダ電機ほかと併設施設を予定し  
ております。敷地の概要ですが、敷地面積は9,760㎡、所有形態は借地で、用途地域  
は商業地域となっております。建物構造は鉄骨づくり6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22年4月1日、店舗面積は7,511㎡、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帯は午前8時から翌午前  
零時30分まで、荷さばき可能時間帯は午前7時から午後9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、県道千葉臼井印西線、通称松並木通りの大日五差路交差点付近に位  
置し、店舗の東側は道路を挟み変電所、西側は道路を挟み店舗と住居、南側はイト  
ーヨーカ堂、北側は事務所及び住居となっております。

なお、この案件に対する市町村・住民等の意見ですが、四街道市から意見が提出  
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。

2 ページをお開きください。OHPは周辺見取図になります。

(OHP周辺見取図) 駐車場は、併設施設を含めた指針に基づく必要台数508台を上回る台数を4階から6階と屋上に合計536台確保する計画です。出入り口は3か所設けることとしており、経路の関係及び交通量が少ないことから、東側の入り口専用と出口専用の出入り口については、右折イン、右折アウトがそれぞれ認められております。北側の出入り口については出口専用となります。

また、交通への支障を回避するための方策として、オープンセール時と土日等混雑が見込まれるときは交通整理員を配置するほか、案内看板の設置及び路面表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299台を上回る332台を確保す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ものと認められます。

(OHP建物配置図) 荷さばき施設についてですが、荷さばき施設は店舗北側に1カ所設け、面積は260㎡、同時作業可能台数は3台で、ピーク時間帯の搬出入車両の台数は1台ですので、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。

3 ページをお開きください。

(OHP来店経路図) 経路設定についてですが、OHPは来店経路図になります。店舗への誘導は、南側方面及び北側方面からは松並木通りの消防署前交差点を経由して店舗東側入り口へ、市役所方面からは変電所前の交差点から店舗東側入り口へ誘導します。この経路は、新聞折り込み広告に案内図を掲載するほか、駐車場出入り口に案内看板を設置することとしております。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。

歩行者の利便性については、オープン時の繁忙期は交通整理員を各出入り口に配置するほか、駐車場内には路面に矢印、停止線、横断帯のペイントを施し歩行者の安全を確保するほか、夜間照明等を設置するなど、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、商品の搬入は、計画的な仕入れ販売管理により廃棄物の発生を抑え、家電製品のリユース事業の展開、簡易包装の取り組み、また使用済みインクカートリッジを回収し廃棄物の減量化に



努めるほか、省エネ効率の高い商品の販売、グリーン電力を使用し二酸化炭素の削減に取り組むとしております。

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商品の引き取り、収集を実施し、運搬は専門業者に依頼することとしており、パソコンについても同様、適正に処理することとしております。さらに、OA用紙、商品梱包厚紙等についても段ボールとともにリサイクルに努めるとしてしております。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。

次に、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物資の提供や協定締結に協力するほか、防犯対策として、防犯カメラを設置し、警備員による巡回と閉店後の各テナントのシャッター等による閉鎖など適切な配慮がなされていると認められます。

次に、騒音については担当から説明いたします。

<事務局> それでは、騒音の発生に係る事項についてご説明します。

(OHP騒音発生源配置図) 初めに、OHPをごらんいただきたいと思います。店舗の予定地につきましては、店舗名称にもなっておりますとおり、店舗西側の松並木通りに面していきまして、東側に変電所、南側にイトーヨーカ堂が隣接していきまして、北側に住居が建っていますが、店舗と同じ商業地域に位置していきまして、道路を挟んで反対側のD、E地点の住居につきましては、第1種住居地域に位置していきまして、今回、夜間の営業も荷さばき作業もありません。ただし、小売業以外の飲食店等の営業時間が夜間にかかるため、駐車場の利用時間が翌0時30分となっております。

それでは、OHPとお手元の後ろから2枚目の資料の図面10をあわせてごらんいただきたいと思います。

(OHP写真1) こちらの写真は、松並木通りから見た店舗予定地全景の写真です。右側がイトーヨーカ堂になります。真ん中に見えます建物の右側の高い建物が騒音予測地点のA地点、真ん中の建物が騒音予測地点のB地点の住居になります。左側の建物は銀行になります。

(OHP写真2) こちらは、図面で言いますと真ん中に都市広場とありますが、そちらから見た店舗東側の変電所の状況です。今回の夜間の等価騒音の予測において、基準を超過してまいります。

(OHP写真3) 続きまして、写真3を見ていただきたいと思います。こちらの

写真は、北側の道路を挟んで第1種住居地域に位置しておりますD、E地点の住居になります。

それでは、5ページをごらんいただきたいと思います。5ページに騒音の予測結果をまとめております。

(OHP騒音発生源配置図) 今回店舗につきましては地上6階建てで、1階から3階までは小売り店舗や飲食店等が入っていきまして、4階から屋上までが駐車場となっております。小売業としての店舗での設備機器は概ね10時ぐらいで稼働は停止するのですが、飲食店等の設備機器が翌0時ごろまで稼働しているのです、こちらの予測も対象としております。今回、北側の住居が隣接しているので心配したところなのですが、音源の大きい設備機器につきましては、南側のイトーヨーカ堂側に設置するなどして周辺に配慮しております。また、夜間の駐車場につきましても、夜間の騒音の低減を促すような表示等を掲示しまして、周辺に配慮しているということです。

今回の騒音の予測につきましては、4階から上ですが1.8mほどの腰壁が各階につくんですが、それにつきましては回折の効果を見込まない条件で予測をしております。

昼間、夜間の総合的な予測・評価につきましては、店舗周辺の6カ所で予測しており、南側はイトーヨーカ堂、商業施設なので省略しております。A地点とB地点につきましては高さも考慮して、回折を見込まない条件で予測をしています。A、B、C地点につきましては、商業地域及び近隣商業地域なので、基準値が昼間60、夜間50ということですが、いずれも基準を満足しております。D、E、F地点につきましては第1種住居地域なので、基準値が昼間55、夜間45という基準になっておりますが、東側の、先ほど説明しましたように予測地点F、変電所のところになりますが、こちらが、正面に駐車場の出入り口がちょうど2カ所ありまして、その影響で夜間の等価騒音の予測値が、基準値45に対して48ということで基準を超過いたします。しかしながら、現況が変電所ということで保全対象ではなく、A、D、E地点の住居側の保全対象では基準を満たしております。

夜間の最大値の予測につきましても、回折を見込まない条件で予測をしておりますが、各音源から敷地境界で基準値を超過する地点もございますが、保全対象側が、商業施設、イトーヨーカ堂であり保全対象がないか、または保全対象側で基準以下であるので、生活環境に与える影響は軽微であると認められます。こちらのほ

うも、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にも記載されていますが、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、6ページをお開きください。

(OHP 2階平面図) 廃棄物についてですが、OHPをお願いします。廃棄物の保管施設は、店舗北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28.98㎡に廃家電の排出保管予測量25.04㎡と小売店舗以外からの予測量13.83㎡を加えた67.85㎡を上回る合計で115㎡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、四街道市との協議に基づき540㎡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、店舗は街並みと調和する色彩とし、清潔感のある建物とし、広告物形態、デザイン及び色彩も街並みと調和するよう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。

7ページをお開きください。

続いて、冒頭に申し上げました四街道市からの意見になります。

(ア)として、市のまちづくりや活性化事業及び地元への地域貢献に協力を願いたいとの意見に対し、対応として、設置者が協力できる事項としては、各行事の会場として敷地内のオープンスペースを提供、地域情報を発信する施設内掲示板の利用提供、防犯・青少年非行防止に努めることとしており、また、各テナントへ設置者から協力依頼できる地域貢献については、商店会、自治会、商工会、商工会議所など地域の団体との連携強化への働きかけ、また、観光ポスターの張り出しや観光案内協力の呼びかけや、従業員のパートタイマー等地元雇用の推進をお願いすることとしております。

(イ)として、来客及び周辺通行者への安全対策と、事故等の未然防止に十分配慮願いたいとの意見に対し、対応として、開店時や土日等の混雑が見込まれる場合には交通誘導員を配置し、また、北側出口には歩行者の安全を図るため、出庫時にブザー回転灯及び注意を促す看板を設置し、場内車両に対しては出口部分に一時停止標識及び停止斜線を施して事故防止に努め、搬出入車両の出入り口では、荷さばき場係員や誘導員を配置し安全確保に努めることとしております。

なお、この対応策については、四街道市は了解済みとのことでした。

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、騒音の総合的な予測・評価及び夜間において発生する騒音ごとの予測・評価については、基準を超過する予測地点があるが、保全対象側が変電所及び商業施設であり保全対象がない、または保全対象側では基準以下であるので、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、1の駐車・駐輪需要、4の廃棄物保管容量に関しては、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つい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。

続いて、書面により意見が提出されておりますので読み上げます。

鬼沢委員から提出された意見ですが、グリーン電力の使用による二酸化炭素削減の取り組みを積極的にPRし、グリーン電力の存在を社会に広めていただきたいとの意見をいただいております。

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> これは、ヤマダ電機はもう確定しているんですが。

<事務局> ヤマダ電機は物販の3階のみです。

<伊藤会長> 下のところはまだ決まっていないんですね。

<事務局> 1、2階は全く決まっていないと設置者から受けております。

<伊藤会長> 多分1階は外食関係ですか。

<事務局> サービスと飲食です。

<伊藤会長> 今、鬼沢委員のほうからは書面が出ておりますが、安井先生、これは特にございますか。

<安井委員> 交通関係を事前に拝見させていただきましたけれども、特に問題ありません。

1カ所、ちょっと混雑しているような交差点があるんですけども、開店までに道路改良が行われるということで、対応できると考えます。

(OHP写真) そこですね。

<伊藤会長> 五差路を直すそうです。直すというのは県のほうでしょうか。

<事務局> 市のほうに確認しましたら、今年度中にその交差点の改良を実施するという回答を得ております。道路協議の過程でも、この数値がちょっと高目なん

ですが、できれば解消するだろうと議事にも残されておりますので、安井先生おっしゃったように、ちょっとこの数字が高いかなという気がします。

<伊藤会長> 騒音のほうは、木村委員、特にございませんか。

<木村委員> 夜間にも駐車場があいているということで、来客車両が原因でその基準値を超過することはありますけれども、保全対象地域については問題ないということで、音については問題ないと思っております。

<伊藤会長> ありがとうございます。

ほかの委員の方で、何かご質問、コメントがございましたら。特段もしなければ、県の意見は「なし」、妥当としてよろしいというふうに理解いたしますので、承認をいたします。

本日の審議案件4つは、県の「意見なし」という原案につきまして妥当であるというふうに結審をいたしました。

審議はこれで終わるんですが、報告事項が1件ございまして、続けてお願いします。

○ 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。

<事務局> 報告案件になりますが、1件ございます。一覧表をごらんいただきたいと思います。開店時刻の変更等に伴うものでございます。

この案件に対しまして、野田市から4項目の意見が提出されました。

1点目、歩行者及び通行車両への安全対策、2として、駐車場内の照明の光量を確保、3点目で、野田市環境保全条例に基づく特定施設の届出、4として、駐車場から発生する騒音の防音対策についての意見がありました。

設置者から、各意見については適切に対応するとの回答を得ており、野田市がこの対応に了解しております。

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」として決定をした旨、通知をいたしました。

以上です。

<伊藤会長> 特にご質問なければ、そのように報告を受けたということで結構だと思います。

引き続きまして、次回の日程と、A4の届出状況一覧表について、あわせ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。

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74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48分