

第77回千葉県大規模小売店舗立地審議会

- 1 日 時：平成22年3月25日（木） 午後2時から午後3時12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、木村委員、古宮委員、
猿田委員、轟木委員、榛澤委員、安井委員（書面）
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
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77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、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)スーパービバホームちはら台店の1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市川ステーションセンターほか4件でございます。

以上、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（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（3名）
- ⑥ 議事録署名人選出（議長が臼田委員と木村委員の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> 今日は1件ということですがけれども、事前の説明をお受けになった委員の方はご承知だと思いますけれども、住民の意見が相当たくさん出されております。時間的にはたっぷりございますけれども、本日も効率的に審議を進めていきたいと思っておりますので、よろしくご協力をお願いいたします。

<事務局> (スクリーン(以下SC)審議案件図) 前のスクリーンをご覧いただきたいんですが、きょうは(仮称)スーパービバホームちはら台店ということで、市原市に所在します。1件となります。

①審議案件1 「(仮称)スーパービバホームちはら台店」について

<事務局> それでは、説明に入りたいと思っております。新設案件ですが、名称は(仮称)スーパービバホームちはら台店となります。スクリーン、広域見取り図と審議資料1ページをあわせてごらんください。

(SC敷地概要) 所在地は市原市で、京成千原線のちはら台駅から南東へ約1.6kmの市道34号線、通称学園通りに位置しており、計画地は区画整理地内となります。建物設置者はトステムビバ株式会社、小売業者はトステムビバ株式会社ほかとなります。敷地の概要ですが、敷地面積は9万4,825㎡、所有形態は借地で、用途地域は近隣商業地域となっております。建物構造は鉄骨造平屋建てとなります。スクリーンの一番上が正面から見た形になります。

(SC届出概要) 右の欄の届出概要ですが、新設(オープン)日は平成22年4月11日ですが、現状を考慮しますと、オープンはかなり遅れるようです。店舗面積は1万8,075㎡、営業時間は午前7時から午前0時まで、駐車場の利用可能時間帯は午前6時30分から翌午前0時30分まで、荷さばき可能時間帯は午前6時から午後10時となっております。

(SC周辺見取図) 周辺の環境ですが、スクリーン、周辺見取図をごらんくださ

い。計画地は、東側は道路を挟み住居と農地、西側は道路を挟み空き地、南側は道路を挟み河川、北側は道路を挟み住居となっております。

(S C市町村・住民等の意見) なお、この案件に対する市町村・住民等の意見ですが、市原市及び住民から、ともに意見が出ております。これについては後ほど説明いたします。

(S C建物配置図) 2ページをお開きください。スクリーン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。

駐車場は、指針に基づく必要台数1,040台と同数の駐車場を店舗前面に確保する計画です。出入り口は6カ所設け、左折イン左折アウトを基本としますが、出入り口2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、オープンセール等繁忙期には交通整理員を6名から10名、駐車場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計画です。

また、駐輪場は、市原市の条例に基づく542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、ホームセンター棟及びテナント棟に各1カ所ずつ設け、面積は合計で250㎡、同時作業可能台数は3台となり、1日のピーク時の搬出入台数も3台なので、施設は充足しており、問題ないと思われれます。

(S C来店経路図) 次に経路設定ですが、スクリーン、来店経路図をごらんください。店舗への誘導は、ちょっと小さくて見づらいんですが、店舗前に新設される市道の交差点をメインに誘導する計画です。この経路は新聞折り込み広告に案内図を掲載するほか、誘導経路上に案内看板を設置する計画となっております。以上のことから必要な配慮がなされると認められます。

次に、3ページをお開きください。スクリーンは建物配置図になります。

(S C建物配置図) 歩行者の利便性については、歩行者の安全を確保するため、歩車分離したカラー表示を行い安全を確保する計画です。黄色い部分が歩車分離の経路になります。以上のことから適切な配慮がなされていると認められます。

(S C廃棄物の減量化とリサイクル) 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、スクリーンをごらんください。減量化については、リターナブルコンテナ等を使用し、段ボールの削減計画など、またリサイクル計画については、蛍

光管等の回収のため、自社の木製什器を修理して回収ボックスを設置するなど、必要な配慮がなされていると認められます。

(SC 防災・防犯への協力) 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、出入り口の引き戸による施錠や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。

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説明します。

周辺の状況から説明させていただきます。

お手元の資料の後ろから 2 枚目の図面 No. 4 の騒音発生源位置図をご覧ください。

写真により周辺状況を説明させていただきます。

写真はお手元の資料の図面の左側の空地（店舗の西側）から撮影しました。

敷地面積が約 9.5 万 m² ある大きな店舗のため、全景の写真をいくつかに分けてご覧頂きます。

(以下 SC 写真 1)

店舗の北側から西側にかけての写真です。保全対象となる住居は北側と東側の一部にしかありません。写真の手前は店舗西側の市道で中央分離帯のある片側 2 車線の道路です。

(以下 SC 写真 2) 店舗の西側から南側にかけての全景の写真です。写真の中ほどの出入口付近は、交差点予定地です。

(以下 SC 写真 3) さらに店舗の西側から南側にかけての全景の写真です。これまでの写真でもわかるとおり、南の方が低くなっています。

(SC 写真 4) 店舗南側の状況です。高くなっている所が店舗予定地になります。店舗の南側から北側にかけて、店舗の周辺を遊歩道がぐるりと周っています。

(SC 写真 5) 店舗の東側の状況です。騒音予測地点 B 付近の住居です。

(SC 写真 6) 写真は、騒音予測地点 D 付近の道路より西側に向かって撮った写真です。道路を挟んで北側の住居となり、騒音予測地点 A、D の住居がこの道沿いになります。

前の道路になりますが、この道路から自動車が店舗側へ通り抜けはできません。

それでは、騒音の予測結果についてでご説明します。

後ほど説明がありますが、テナント棟が夜間 0 時までの営業時間ですべて予測しています。

(SC 騒音予測地点図－騒音の総合的な予測) お手元の資料 5 ページの上の表とスクリーンを併せてご覧ください。上の表の昼間・夜間の等価騒音レベルにつきましては、昼間の基準値 55、夜間の基準値 45 の全ての予測地点で基準を満たしております。

(SC 騒音予測地点図－発生する騒音ごとの予測) 次に夜間の最大値の予測についてご説明します。

お手元の資料 5 ページの下の方の表とスクリーンを併せてご覧ください。テナント棟が夜間 0 時までの営業時間なので、それに伴い設備機器が稼働し、駐車場の利用時間も 0 時 30 分までと夜間の時間にかかります。夜間の荷さばき作業はありません。

設備機器においては、敷地境界において、基準値を満たしております。

来客車両走行音については、テナント棟の一部駐車場において、北側住居を考慮して、利用制限を行います。これにより、北側で最も影響のある敷地境界の予測地点 002 において、基準値 50 に対して、47 と基準を満たしています。

西側敷地境界において、予測地点 008 において、基準値 50 に対して、65 と基準

値を超過しますが、現況は空地ですが、予測地点 008´において、45と基準値を満たしています。

以上のことより、周辺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> 続いて6ページをお開きください。廃棄物についてですが、スクリーン、建物配置図になります。

(SC建物配置図) 廃棄物の保管施設は、ホームセンター棟裏側とテナント棟の裏側に指針から算出した保管容量35.64㎡を上回る67㎡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計画で、適切な配慮がなされていると認められます。

(SC街並みづくり) 次に緑化計画ですが、市原市の条例を遵守した7%を、店舗周辺に全体で6,348㎡の緑地を確保する計画です。

次に街並みづくり、景観への配慮としては、ちはら台中央地区計画の建築物の形態又は意匠の制限を遵守した色彩とし、敷地周辺に多目の植栽を実施するほか、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。

(SC市意見) 続いて冒頭に申しあげました市原市からの意見になります。スクリーンをごらんいただきたいんですが、(ア)と(イ)につきましては、ともに駐車場出入り口の適切な誘導と交通事故防止の観点からの意見になります。対応として、適切な誘導員の配置や交通誘導看板を設置し、交通安全に努めるとしております。

次に(ウ)として、市が取り組んでいるごみ減量化推進店(エコショップ)制度を検討願いたいという意見になりますが、対応として、レジ袋持参運動などを実施し、廃棄物の分別リサイクルに努めるとしております。

次に、(エ)の駐車場の防犯対策の意見に対して、対応として、誘導員の配置を実施するとしております。

次の(オ)の法令遵守の意見に対しては、対応として、法令等に基づき届出をするとしております。

最後の(カ)の段ボール等のごみの削減に努められたいとの意見に対し、対応として、業者委託によりリサイクルできるものは100%リサイクルするとしております。

す。

なお、この対応策について、市原市は了承済みとのことです。

(S C住民等意見) 次に、住民等からの意見になります。8ページをお開きください。

全体で29項目、かなり多岐にわたった意見が出ております。資料には各項目ごと、まとめた形で掲載をさせていただきました。主要な部分のみを説明させていただきたいと思います。

なお、この意見に対し、後ほど説明させていただきますが、自治会とトステムビバ株式会社との間で後日協定書を締結する運びとなっていると聞いております。また、対応策については、自治会の了解のもとで今回提出されております。

まず、道路交通関係になります。

1点目、(イ)になります。スクリーンをご覧ください。住居に近いところに荷さばき用道路が想定されている、村田川側道路を荷さばき車両用として使用すべきとの意見に対して、搬入車両のルートを川沿いの南側ルートに変更するとしております。この変更は現在手続中でございます。今スクリーンで示しましたように、赤くなっておりますが、ここの部分の市道からの入り口が、もとは変形していたものが直接90度で入れるルートに変更しております。理由といたしましては、従来の道路ですと、荷さばき車両に耐えられる構造ではないということで、今回、直接その部分を地盤改良いたしまして、直線で入るような形の道路改良を行っております。これも住民等の意見に基づくものでございます。

2点目、(オ)になります。トステムビバ社の営業に伴い、住宅地内の通り抜け車両の増加が予測されるとの意見に対し、開業後、明らかに来店車両が生活道路を経路とするようであれば、看板、誘導員の配置等により対応するとしております。

次に、9ページをお開きください。騒音の関係になります。

1点目、(キ)になります。騒音源・振動源、特にキューピクル等、住居地から極力離れた場所に設置すべきであるとの意見に対し、騒音源となるものは当初計画から変更し、住宅地からできるだけ遠ざけて設置するとしております。この変更も現在手続中でございます。今、赤く示していますが、ここがキューピクル1、キューピクル2、それから、もともと今示しているところにキューピクルの3台目があったんですが、そこをなしにして2台に減らしているという経緯がございます。

2点目、(ケ)でございますが、新設される市道からの騒音、排ガス、SPM（浮

遊粒子状物質)等の評価はされていないとの意見に対して、万一そのような悪影響のおそれがある場合は、監督官庁の指導に従い対応を行うとしております。

次に、10ページをお開き願いたいと思います。歩行者の利便性の関係になります。

1点目、(サ)になります。スクリーンをごらんいただきたいと思うんですが、アーバンデュオ前の交差点の安全性低下(車両と歩行者)が強く懸念される。来場車両の誘導経路を変更すべきとの意見に対し、来店車両誘導については、市原警察署に事前に相談を行い、自治会長経由で近隣住民の方々にお知らせするとしております。

2点目、(シ)になります。スクリーンをごらんください。歩行者・自転車用入り口の設置に伴い事故の発生が懸念されるとの意見に対し、歩行者自転車用スロープ及び階段は完成後に市の道路になり、自治会連合会の要望により防犯監視ビデオを設置し、寄付するとしております。場所としましては、今赤く示していますが、住宅側からの法面を利用してスロープ上に設置される歩道です。最終的には市のほうに移管されるということです。

次に、11ページをお開きください。防犯対策関係になります。

1点目、(セ)になります。建物の構造・配置等死角をつくることのないよう努めるとともに、治安の維持に努めるべきとの意見に対し、警備員及び従業員の巡回を行い防犯に努めるとしております。

2点目、(ソ)になります。万一敷地内で事件、事故が発生した場合には、必ず自治会に報告すべきであるとの意見に対し、自治会連合会と協定書を締結することになっているので、協議の場を設けて情報を共有するとしております。

次に、指針等の配慮事項関係になります。

1点目、(チ)になります。スクリーンをごらんください。新設されるコの字型市道からのプライバシー、その他住民環境保護のため、十分な植林と遮音・遮へい用壁を設置すべきであるとの意見に対し、新設の市道と住宅の境界に、自治会と近隣住民との協議により遮音壁と植栽を設置するとしております。今赤く示している部分、住宅側の道路と新設される計画地の緑色の法面のところと新しくできる道路の境目に遮音壁等を設置するという計画です。

2点目、(ツ)になります。スクリーンをごらんください。深夜時間帯、暴走族のたまり場とならない対策を届出事業者初め所轄する警察にも考えを示すよう要望す

るとの意見に対し、駐車場は営業終了後閉鎖し、利用できないようにするとしております。

次に、12ページをお開きください。街並み関係になります。店舗の色彩に関しての意見になります。対応として、ちはら台中央地区計画の建築物の形態又は意匠の制限に従い配色するとしております。

次に、その他の関係になります。

(ナ) になりますが、テナントを含め、営業時間は19時までとすべきであるとの意見に対し、近隣住民の要請により、ホームセンターの閉店時刻である午後9時以内の閉店を検討しています。また、風俗営業に該当する業種の出店はしないとしております。

次に、13ページをお開き願います。同じくその他の関係になります。

(ニ) になります。廃棄物が散乱して臭気の問題が発生しないような対策をとるべきとの意見に対し、廃棄物保管庫は屋内に設置し戸締まりいたします。なお、臭気、廃棄物の散乱が発生しない管理をするとしております。

3点目、(ネ) になります。テナントは、営業時間を午前10時から午後7時にすべきであるとの意見に対し、近隣住民の要請により、ホームセンターの閉店時刻である午後9時以内の閉店を検討しています。また、ホームセンターの営業時間内におさまるテナントに変更を予定しているとしております。この点も現在手続中でございます。

4点目、(ハ) になります。テナント出店業者について、千葉県青少年健全育成条例を遵守するよう要望するとの意見に対し、風俗営業の許可が必要な業種の出店はしないとしております。

次に、14ページをお開きください。有害図書関係の意見になります。テナントとしてレンタルビデオ店が想定される。千葉県青少年健全育成条例第10条にいう「有害図書等」に当たるような商品を扱わないようにすべきであるとの意見に対し、風俗営業に該当する業種の出店はしないとしております。

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。

なお、これらの意見に対する対応について、先ほど申しあげましたように、自治会の了承の上で提出されております。

最後に15ページの総合判断になりますが、今まで説明したとおり、3の騒音の予測・評価について、夜間において発生する騒音ごとの予測評価については、来客車

両走行音が基準を超過する予測地点があるが、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る。

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ます。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な配慮がなされていると判断しまして、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、周辺住民から交通関係、騒音に関する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考えております。全文を読み上げたいと思います。「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、書面による意見が安井委員から提出されておりますので、読み上げます。駐車台数が1,000台を超える大型店舗であるが、周辺交差点の交通調査の結果からは、開業後も渋滞発生など大きな問題は生じない。交通問題に関しては、千葉県警察本部交通規制課、市原警察署交通課、千葉県県土整備部、市原市交通規制課と適切に協議がなされ、安全上の配慮が十分なされている。市原市、住民からの意見について、多岐にわたり適切に対応がなされている。よって、交通上の問題はないと判断する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> ありがとうございます。まず今までの概要の中で、専門の委員の方も含めまして、事務局の住民の意見の解説の前のところでは何かご質問ございますでしょうか。

<榛澤委員> 一番初めの事務局のご提案に対しましては別に意見ございません。ただ、希望が1点ございます。それは7ページのところですが、駐車場の出入り口については警備員等による適切な誘導を行うと書いてあるのですけれども、これは1,000台近い駐車場でございますので、このままですと駐車場のトラブルが起きるのではなからうか。ですから、出入り口への誘導の路面標示をお願いしたいというのが1点でございます。

それからもう1点は、先ほど住民との窓口といたしまして、自治会連合会と協定書を結ぶとなっておりますが、その状況についてご報告をお願いしたい。

2件でございます。

<伊藤会長> それでは、今ご質問と要望とございましたが。

<事務局> 協定書の件でよろしいでしょうか。

<伊藤会長> はい。

<事務局> 説明資料で4月11日オープンという日にちがございますけれども、これはあくまでも立地法上の8カ月制限の日にかかっています。出入り口等の開発協議をやり直して、現在、造成中でございます。昨日確認いたしましたら、いろいろな諸手続の関係で実際のオープンは9月ごろと聞いております。協定に関しましては、今後、オープン時までには自治会とトステムヒバで結ぶということを私が確認しております。

<伊藤会長> それでは、最初に榛澤委員から出された要望のほうは伝えていただくということよろしいですか。

<事務局> 要望のほうは設置者に伝えたいと思います。

<伊藤会長> お願いいたします。

<鬼沢委員> 廃棄物のほうは適正に処理してくださると計画がありますので、実行していただきたいんですけれども、ほかのところもそうですし、特にこのビバホームさんは千葉県内に幾つか店舗があると思います。図面を見ると工作室があるんですけれども、今、どこのホームセンターも、こういう工作室があって、お客様がご自分で使う材料をカットしてお持ち帰りになることが多いと思うのですが、残った切れ端の適正な処理をちゃんとしていただきたいなと思います。

<事務局> 今、鬼沢委員のほうから質問がありました工作室は、店舗のこの位置にあります。実際、ここで材料等を切ってお客さんが持ち帰るといった買い取りが必ずあるはずなので、今おっしゃったことは設置者のほうに要望としてよく伝えておきます。

<猿田委員> この施設は非常に大規模で、それからまた、今、付近の住民の方々からこれだけ多くのいろんな要望が出ているということで、不安を感じているのだろうなと想像できます。

ちょっとお聞きしたいのですが、こういうような商業者が出店するときには、県のほうで商業者の地域貢献のマニュアル、指針をつくってあると思いますので、それに基づいて、この会社のほうから地域貢献策のようなもの、また、そういう計画が出ているのかどうか。最初の出店計画書の30ページにも、最後にその他の

事項ということで、「設置者および小売業者が指針で求めている記載事項以外に地域社会へ協力できる事項」というのも書いてございますけれども、もし出ていれば、どんなものが出ているのかお聞きしたいなと思います。

(スクリーン)

<事務局> 地域貢献は、届出時とほぼ同時に10月13日に提出をされております。その中で地域貢献活動の概要というところ、5番なのですが、前のスクリーン、字が小さくて見づらいので、その趣旨を読みますと、自治会を中心に行っている安全で安心して快適に暮らせるまちづくりに全面的に協力するという1項目があります。そのほかに、自治会に賛助会員として加入いたしますという項目も出されております。それから、地域との連携、促進、各種事業への協力の関係で、地域イベント、特に夏祭り、こういうものにも参画していきたいという項目が記載されております。

それから、環境対策とリサイクルに関しましても、店舗周辺の清掃を実施すると。ごみの減量化等を推進していきますという項目も中にはあります。

それから、地域の防災への協力事項ですが、ここはちょっと変わっているんですが、防災用の井戸を設置するという項目がうたわれております。

それから、防犯、青少年非行防止、安全・安心、まちづくりという項目の中で、防犯カメラを敷地内に設置し運営するとともに、自治会が実施している地域防災カメラシステムに協力するという項目もあります。自主防災体制を構築していきたいという項目もありました。

それから、交通対策としては、周辺の住宅地に車が進入しないよう立て看板を設置するというので、この辺は先ほどの意見の中にもありましたように、住宅地に車が進入した場合には地域と相談しながら野立ての看板を設置していくというこの項目になります。かなり細かい点まで示されております。

この地域貢献も、立地法の説明会後に自治会との会合の中で決められた項目がかなり盛り込んであるということを設置者のほうから伺っております。

<猿田委員> わかりました。こういう地域貢献策を出されているということで、これについては、これが十分実行あらしめるように設置者のほうにお伝えいただきたいということと同時に、これから地元と協定を締結されるということなので、協定に入るものについては鋭意強く指導していただきたいと思います。

<事務局> 設置者のほうに伝えたいと思います。

<轟木委員> 小学校の通学路について住民側は心配があるようです。小学校の位置と、通学路が決まっているのであれば、それを示していただきたいと思います。

(スクリーン来退店経路)

<事務局> 計画書の中にも記載が多少ありますが、スクリーンの下の水色の部分が計画地になります。一番直近で清水谷小学校、横に中学校が出入り口の部分から直線で約300m。通常の、先ほどの市道を経由しますと、約700mから800mほどのところに小学校と中学校が両方建っております。

<轟木委員> そうしますと、店舗の周りには通学路はないということですね。

<事務局> 店舗の前の道路は通学路には指定されておられません。

<轟木委員> 住民の方が心配している通学路は、直線だと300mであっても、店舗側道路を歩いていくわけでないということで、通過しないというふうに理解してよろしいですね。

<事務局> はい、それで結構です。

<轟木委員> あともう1点なのですが、店舗のコの字形のテナントが入居できる場所がございませぬ。

<事務局> 新しくできるコの字形の道路のことですね。

<轟木委員> コの字形の敷地のところ。そこの入居者は現在で決まっておりますか。

<事務局> これについても、昨日の確認状況ですと全く決まってないと。要は風営法にひっかかるような出店はないということをはっきり言っていました。

<轟木委員> 現時点でも入居者は決まってないということですか。

<事務局> 決まってないということです。かなり難しいようです。

<轟木委員> 最後なのですが、店舗内でなくて、店舗外の通路の歩道橋の幅は、自転車専用道路もあるようです、この地域だと結構広いかと思っておりますがいかがですか。

<事務局> 敷地全体を囲んでいる遊歩道のことですよ。

<轟木委員> そうです。

<事務局> これが地図で言いますと南側、村田川側の計画地との境のところですが、これが、しばらく入って反対側に市道のほうをにらんで撮った写真なんですが、幅が幅員含めて4mです。今の写真にもありましたように、そこにポールが2カ所立っているんですが、ここから入って農地がほんの少し存在しています。そう

いうことを考えますと、軽トラぐらいしか入れない。普通の2,000ccとか3,000ccの車が自由に出入りできるような、そういう道路ではありません。

<轟木委員> 歩道の環境としては良好なほうだと解釈してよろしいのでしょうか。

<事務局> 現地へ行きますとも、鳥のさえずりが聞こえるぐらいのすばらしい環境です。

<轟木委員> ありがとうございました。

<伊藤会長> 事務局からの説明をめぐってのご質問ということで最初伺いましたが、音の関係で木村委員、これは特にございますか。

<木村委員> 住民側への対応の関係なのですけれども、騒音のほうで、これは（キ）に当たるのですかね。空調機を集中させて、今まで住民に近い場所に設置されていたのを中心部に移動するというお話があったのですけれども、これは移動する前でもクリアされているのですけれども、移動したということで、再計算とか、そういうことの必要はあるのでしょうか。

<伊藤会長> これは騒音関係で移動する前の騒音の予測値ですか。

<事務局> 今回の資料は移動する前の結果です。先ほども説明ありましたように、まず、テナント棟が夜間の営業時間がありませんので、テナント棟の設備は夜間稼働がなく、駐車場も夜間の利用がございません。また、荷さばき搬入路が変わりまして、従来ですと、荷さばき車両は住居側の北側を通過していたのですが、住居のない南側からの搬入となり、それぞれ音源としてはかなり離れた状態になりました。今現在手続中ということなのですが、再予測の騒音のほうはこの条件で予測をしています。

途中の状況をまとめたのですが、昼間の等価騒音の予測結果については、基準値を満たしております。夜間の等価騒音については、夜間稼働する設備がキュービクルが2台と蓄熱タイプの室外機1台の3台になりますので、夜間の等価騒音はすべて30未満という結果になっております。

夜間の最大値につきましても、先ほど説明しましたように、稼働する設備はキュービクル2台と室外機の1台ということで、30未満～37ということで、夜間はすべて基準値を満たしています。先ほど来客車両走行音は超えましたが、夜間利用はなくなりましたので、予測はしていません。新設時の予測でも基準値を満たしていますが、今後の予定されている変更はさらに音源的にも離れているのさらに下がると

いう結果になっております。

<木村委員> 結構だと思います。

もう1つ、別の件で質問してよろしいでしょうか。

<伊藤会長> はい。

<木村委員> 入り口なのですけれども、来客車両の入り口はゲートとかというのはあるのでしょうか。例えば2,000円買った人は1時間無料のようなものはあるのでしょうか。

<事務局> パーキング方式、やっていません。

<木村委員> フリーで入れるということですね。

<事務局> そうです。

<榛澤委員> 市道34号線の出入り口2のところは出口専用となりますと、市道34号線の右折は禁止しないといけないと思うのです。というのは、確かに交差点のところは出口のほうに重なっているのですけれども、反対側のほうになりますと、右折ができる格好の矢印がありますし、手前のところで絞っていますから、この絞り右折は禁止しないといけないと思うのですが、いかがでしょう。

<伊藤会長> 図面3で、数ページ開いていただきますと、横長で出ております。

<事務局> ここを新たに市道認定いたします。現在、ここの学園通りすべてにグリーンベルトがあります。そうすると、南側から来た場合に右折ができないということで、警察協議でここに新たに信号機を設けるということになります。

<榛澤委員> 出口専用と書いてある。

<事務局> 出口はこちらのほうの話です。

<榛澤委員> 出口だけですとあれだったのですけれども、今、ここに信号をつくるという話ですので、それでしたら問題ないと思います。

<伊藤会長> 環境のほうで鬼沢委員、先ほど工作室が。減量化につきまして、ほかにコメントはいかがでしょう。

<鬼沢委員> ホームセンターなので、扱うものが食品等はありませんので、あとは包装ごみ。なるべく、そのままテープでお願いするような、包装ごみを極力減らしていただけるのが一番やりやすいと思いますので、このとおりに実行していただきたいと思います。

<伊藤会長> 他の委員の方で、事務局の説明につきまして何かご質問ございますでしょうか。<事務局> トステムビバと自治会のほうが地元の説明会后にかなり

協議を重ねておりました、その中で最終的に私どもとしてはトステムビバさんを歓迎すると。確かに一部の反対意見はありますが、それは自治会として処理していく方向で行っていくということを確認しております。

<伊藤会長> 重要なのは、今後の店舗の相談窓口がちゃんと機能するようにする。

<事務局> それが一番問題かと思うのですが、各項目、いろいろ届出事項等がございますけれども、そういう点を踏まえた中で今後協議していきたいという設置者からの話もじかに聞いております。

<伊藤会長> 住民からの意見というところにつきまして、事前にごらんいただいていると思うのですが、これだけのたくさんの意見が出ておりますので、これを委員として読んでいただいて、順次伺っていきたくと思います。つまり道路交通関係から始まって、最後はその他までたくさんございますので、これはどこからとか、順序とか、そういうことに限らないほうがかえってよろしいかと思っておりますので、自分は道路関係の住民の意見についてのコメントとか、あるいは全体的なことの印象とか感想とかコメントで結構でございます。

それでは、順不同で申しわけございませんが、臼田委員、何かありますか。

<臼田委員> 意見というか、お願いなのですが、閉店後のお店の管理について住民の方から、道路が暴走族に荒らされているというお話が11ページの(ツ)になりますけれども、昨今、テレビや何かの報道でも、こういった問題が取り上げられています。住民の方にとっては、暴走族のたまり場になってしまうというのは大変心配の種であると思っておりますので、開店後は出入り口をきちんとした形にさせていただいて、バイクとか、その他の車が出入りできないように、しっかりと管理していただきたいということを設置者の方をお願いしていただけたらなと思っております。

<伊藤会長> ごもつともですね、11ページのところ。

<臼田委員> (ツ)ですね。

<伊藤会長> ここでは深夜時間帯、被害を受けていると。だから、ひよっとすると、深夜になると、ここがたまり場になるおそれが十分あると。ごもつともなご意見で、(ツ)につきまして、特に強い要望があったと聞きました。

<事務局> 設置者のほうによく伝えておきます。

<伊藤会長> それでは、鬼沢委員お願いします。

<鬼沢委員> これだけ住民の方からいろいろご意見が出るということは、むしろ

住民の方たちはすごく関心を示していらっしゃるということで、今後、本当に問題が発するのは開店した後だと思いますので、この地域そのものが、このお店が来たことで活性化するように、これからもお互いに協力し合って信頼関係を築いていただきたいなと思います。やっぱりこれからはすごく大切なのだと思います。

<伊藤会長> 同感です。

それでは、古宮先生、いかがでしょうか。

<古宮委員> 規模が大きいがゆえに、いろいろな心配があって出てきていますけれども、住民のご意見は、今まで出店してきた出店側についての問題点と具体的にはほとんど変わってない。小さい大きいということで関心が高いということであろうと思いますけれども、かなりきちっとした対応をされていると理解されていますので、今後、当然住民の方々との話し合いをきちっとやっていただければ安全に、かつ快適に出店ができるのではないかなと考えています。

<伊藤会長> ありがとうございます。轟木委員いかがですか。

<轟木委員> かなり細かい要望等が出ていて、今までもお話し合いがされてきたということが書面上でうかがえます。これからは出店者側だけでなく、住民側も良い環境を作っていく努力をしていくということが必要だと思うのです。要望だけして、すべてかなえていただくというのではなくて、両者ともに協力して良い地域をつくっていくということが大事だと思います。

<伊藤会長> 冠谷委員お願いします。

<冠谷委員> 今、各委員のほうからお話があり、事務局の説明がありましたけれども、ここできちっと対応策が出ておりますので、これから出店者のほうでこれを必ず遵守して、今後営業のほうに入っていただきたいと思いますと思っております。

<伊藤会長> 木村委員お願いします。

<木村委員> これは（チ）に当たるのだと思うのですがけれども、住民側からプライバシーとか、その他で遮音壁を立てろという要望があると聞いていますけれども、実際に遮音壁をつけることによって、例えば圧迫感ですとか、風の通りですとか、その他もろもろが変わりまして、逆に環境が保護されないことも十分考えられます。例えば見えなくなるのでいいよということ、音も減るということもあるのでしょうけれども、逆になることがありますので、その辺、実際にその影響を受ける住民の方たちと十分お話ししていただきたいと思いますと思っております。

<伊藤会長> ありがとうございます。それでは、猿田委員お願いします。

<猿田委員> 特にございませんけれども、皆さん方から出た意見のとおりでございまして、この対応策を実行あらしめるように、地元の自治会等と十分打ち合わせしながら、ちゃんとやってもらいたいと思います。

<伊藤会長> それでは、榛澤先生お願いします。

<榛澤委員> これだけ意見が出たということは、事務局の対応がかなり大変だったなという感じがいたします。よく対応していただきましたし、きょうが今年度の最後の審議会になると思うのですけれども、これが恐らく今後モデルになっていくのではなかろうかという感じがいたしました。

<伊藤会長> 私が最後ですが、猿田委員が出されたように、地域貢献というのが、住民のほうから目先のことが多くて意外と出てないのですが、地域貢献をかなり細かくとの報告がありましたが、具体的なところとそうでないところとばらつきがあるような気がするのです。例えばイベントに参加しますと言っても、金を出すのかどうするのかとか、そういうあたりまで踏み込んでもらいたいなという気がする。ただ、きれい事を書くというのではなくて、この地域貢献を予算で実行できるのかということ。店長の権限でできるものとできないものとあるんですよね。

それからもう1つ、ここは市バスとか、民営のバスとかのちはら台からはバスはあるのですか。つまり最寄りの停留所ができるのか。高齢者の方は車だけじゃなくて、また自転車も大変ですので、近所の方が、あそこへできるのはいいと評判だというときに、ちはら台からバスがあってもいいような気がしますけれどもね。最寄りにあるのか、それともつくる計画があるのか。

<事務局> 現地確認をしましたところ、ここの学園通りにはございません。こちらに住宅が張りついています、その1本向こうですね。これは開発道路があるのです。

<伊藤会長> 相当遠いね。

<事務局> 距離的に言いまして、200mほど行くと、かなり広めの道路があるのです。ここは意見の中にありましたように、アーバンデュオ前交差点というところなのですが、計画地はこちらです。申しわけございませんが、現地確認したときでも、バスが通っているという確認はできませんでした。

<伊藤会長> 日本流だから仕方がないのですけれども、ヨーロッパでは高齢者のためにバスを出せというのが条件になっています。1時間に何本とか、そうでない

と許可しないと。そこまで日本は要求してないのですけれども、高齢者に優しくないなという気はしますよね。これは業者の負担じゃなくて、外国のほうだと、市とか、そういうものをつくるときの条件にお金を出させて補助金つきですけれども、新しい路線をつくると、こういうことをやっていますから、これはちょっと残念だなと思っています。これだけ大きいところだと、もうちょっと優しくあってしかるべき。これは計画で出してしまったので、市にそんなことは言えませんし、負担で出すということも無理だろうと思いますけれども、そんな感じがしましたのが私の感想でございます。

<事務局> バスの路線なのですが、広域図、図面No.1の大きい丸の上のおゆみ野南6と書いてあるあたり、その先にJRの鎌取駅がつながっているんですが、そこから参りまして、ちはら台東9のところを右折しまして、ちはら台のほうに入っています。それでずっと下がってまいりまして、ちはら台西5のちょっと先、トヨタのやや右側のところ。ちはら台東から見ますと、右折しまして、ちはら台駅のほうに入るといふバス路線がありまして、東京に通勤する方は鎌取駅へよく行かれるので、平日の朝のラッシュ時で3分から5分に1本、休日で20分に1本ぐらいのバスが動いております。停留所はよくわからないのですが、今回のお店の場所との関係で言いますと、ちはら台西5と書いてある周辺に停留所はあると思います。

<伊藤会長> それは遠過ぎる。

<事務局> 今はそういう状況です。

<伊藤会長> そのまま乗り入れるか、入り口のそばに停留所があるのが優しいわけで、歩かせるなんて、もってのほかです。だから、車か自転車以外は来なくていいという感じになる。これは直接関係なくて、これからこういう設置のときには、高齢化社会ですから、それを入れるべきだというのは個人的に本省にも言っているんですけれども、なかなか難しいようです。

それでは、ひととおり皆さんにコメントを伺いましたし、各専門の委員の方からはコメントいただきましたので、いかがでございましょうか。この案件、県の意見、条件がちゃんとついておりますけれども、このとおりでよろしゅうございませうでしょうか。いつもとちょっと違うところは15ページ、「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」という意見が付されております。結構だと思います。この案件につきまして、審議会といたしましては県の「意見なし」を承認いたしました。

審議案件は1つでございまして、その次、報告案件というのがお手元に4つございますが、簡単をお願いします。

○ 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>今回、報告案件は4件となります。一覧表をごらんいただきたいと思えます。No1、2、4につきましては、駐車場の位置及び収容台数の変更に伴うもの、No3につきましては、1,000㎡未満の増床等の変更に伴うものであります。なお、3番目の案件で市町村意見が出されておりますが、意見に対し、市は了解済みとなっております。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たため、県の意見は「なし」として決定した旨、通知をいたしました。

以上です。

<伊藤会長> ありがとうございます。報告案件のほうはこれで、もし問い合わせ事項がございましたら事務局のほうにお願いいたします。

それでは、報告事項を終わりました、あとはその他でございまして、いつも恒例で、これから出てくる案件と、それから、これからの審議会の日程ですが、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78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12分