

## 第78回千葉県大規模小売店舗立地審議会

- 1 日 時：平成22年5月25日（火） 午後2時から午後3時20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  
事務局  
商工労働部 佐藤次長  
経営支援課 久保田課長、小泉室長、行縄副主幹、森副主幹  
宮崎副主幹、庄山副主幹  
県土整備部都市計画課 高山主査

### 4 開 会：

#### ① 審議案件概略説明

<事務局> 委員の皆様には、お忙しい中ご出席をいただきまして、ありがとうございます。

審議に先立ち平成22年度の職員の人事異動の紹介を申し上げます。（以下中略）

続きまして、本日お願いいたします審議案件は、新設に係る届出についての審議案件といたしまして、（仮称）ケーズデンキ野田本店ほか3件、計4件について、ご審議をお願いいたします。このほか、既存店に係る駐車場面積の減少等の変更の届出につきまして、報告案件としたものがモリシアほか2件の計3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（委員全員の出席であり、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（議長が安井委員と古宮委員の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、早速審議に入ります。

最初は審議案件1、(仮称) ケーズデンキ野田本店となりますが、それに入ります前に本日の4件の位置でございますが、ごらんいただいたとおりでございます。一番左端にあるのがケーズデンキ野田本店、そこから開始でございます。

(スクリーン)

<事務局> 説明の前に、本日ご審議いただきます案件につきましては、スクリーンをごらんいただきたいと思います。すべて新設案件でございます。①として、野田市の(仮称) ケーズデンキ野田本店、②として、いすみ市の(仮称) ベイシアいすみ大原店、③として、白井市の(仮称) ニトリ千葉ニュータウン店、④として、いすみ市のケーズデンキいすみ店の合計4件になります。よろしく願いいたします。

### ①審議案件1 (仮称) ケーズデンキ野田本店について

<事務局> それでは、審議案件1の(仮称) ケーズデンキ野田本店について、説明に入らせていただきます。新設案件で、名称は(仮称) ケーズデンキ野田本店となっております。スクリーン、広域見取り図と審議資料の1ページをあわせてご覧ください。

(スクリーン 広域見取り図) 所在地は野田市で、東武野田線七光台駅から北東約1.6km、船形土地区画整理事業地区内に位置しておりまして、計画地周辺は更地及び物流施設がございます。建物の設置者及び小売業者は株式会社ケーズホールディングスとなっております。

(スクリーン 概要) 敷地の概要でございますが、敷地面積は1万6,421㎡、所有形態は借地で、用途地域は準工業地域となっております。建物構造は鉄骨づくり地上2階建てとなります。

右の欄の届出概要でございますが、新設日は平成22年6月3日、店舗面積は6,827㎡、営業時間は午前10時から午後9時まで、駐車場の利用可能時間は午前9時30分

から午後9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。

(スクリーン 周辺見取り図) 周辺の環境でございますが、スクリーン、周辺見取り図をごらんください。計画地は、東側は道路を挟み住居、西側は道路を挟み住居及び更地、南側は道路を挟み更地及び建設中の物流施設、北側は道路を挟み更地及び農地となっております。

なお、この案件に対する市町村及び住民等の意見はございません。

資料の2ページをお開きください。

(スクリーン 建物配置図) 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っております。

駐車場は、指針に基づく必要台数368台の駐車場を確保する計画でございます。出入口は3カ所設け、出入口①及び③は左折イン、左折アウトとなっており、②は右折レーンが設置されていることから左折イン、左折アウト及び右折インとなっております。

また、交通への支障を回避するための方策として、オープンセール等繁忙期には交通整理員を駐車場出入口に配置する計画でございます。

また、駐輪場は、指針に基づく必要台数342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。

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北側に1カ所設け、面積は108㎡、同時作業可能台数は1台となりますが、ピーク時の搬入台数は1台なので、施設は充足しており、適切な配慮がされていると認められます。

(スクリーン 経路図) 次に経路設定ですが、スクリーンの来店経路図をごらんください。店舗への誘導は、各方面からはすべて左折イン、左折アウトの計画となっており、入り口②については右折インも可能となっております。この経路は新聞折り込み広告に案内図を掲載するほか、駐車場内に帰宅経路図を掲示する計画で、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。

(スクリーン 建物配置図) スクリーンは建物配置図になります。歩行者の利便性については、歩行者の安全を確保するため、白線による歩行者通路を設置し安全を確保する計画としており、適切な配慮がなされていると認められます。

(スクリーン 廃棄物の減量化) 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、梱包材等の搬入業者持ち帰りや折りたたみコンテナを使用した段ボールの削減等の計画、

(スクリーン リサイクル計画) また、リサイクル計画については、廃家電4商品は家電メーカー等に引き渡すなど、必要な配慮がなされていると認められます。

(スクリーン 防災・防犯) 次に防災・防犯への協力に関してですが、防災対策は、行政からの要請があれば協力するほか、防犯対策として、出入り口を門扉で施錠、警備会社による機械警備による防犯対策など、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> 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。

(スクリーン 騒音関係配置図) お手元の資料の後ろから2枚目の図面4の騒音関係配置図をスクリーンとあわせてごらんいただきたいと思います。写真により周辺の状況を説明させていただきたいと思います。

(スクリーン 写真1) こちらの写真ですが、図面の右下、南側の交差点付近から見ました店舗全景の写真です。

図面の上のほうになりますが、店舗東側の周辺の状況になります。

(スクリーン 写真2) こちらの写真は騒音予測地点のC、D付近の住居の状況です。

(スクリーン 写真3) こちらの写真は出入り口No.3、騒音予測地点B付近の住居の状況になります。

(スクリーン 写真4) こちらの写真は店舗西側の状況になります。現況は空き地ですが、地区計画で住居等は建築できない計画となっております。今回、ここでは騒音の予測は行っておりません。

(スクリーン 写真5) こちらは店舗南側の状況で、物流施設で、用途地域も工業専用地域なので、ここも騒音の予測は今回行っておりません。

(スクリーン 写真6) こちらは店舗北側の状況になります。届出時にはこの住居はなかったんですが、現地調査へ行ったときに住居が建ってしまっていて、騒音予測地点Aということで予測を行っております。

(スクリーン 騒音の予測評価 総合的評価予測結果) それでは、お手元の資料の5ページの上の表とスクリーンをあわせてごらんいただきたいと思います。上の表は昼間、夜間の等価騒音レベルですが、それぞれ基準値が55、45に対して、すべ

て満たしております。

(スクリーン 騒音の予測評価 発生する騒音ごとの予測) こちらは5ページの、夜間の最大値を図面に落とした下の表になります。ケーズデンキさんは夜間の営業はございませんが、キュービクルと排気ファンが夜間稼働します。これらの音源についても、基準値50に対して30未満と35ということで満たしております。

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> 続きまして、6ページをお開きください。

(スクリーン 建物配置図) 廃棄物についてですが、スクリーンの建物配置図をごらんください。

廃棄物の保管施設は、店舗北側に指針等から算出した全体排出予測量44.59m<sup>3</sup>を上回る54m<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計画で、適切な配慮がなされていると認められます。

(スクリーン 街並みづくり等への配慮等) 次に緑化計画ですが、野田市の要綱及び林地開発許可制度により15%を確保する2,529m<sup>2</sup>を緑化する計画です。

街並みづくり、景観への配慮としては、店舗の外壁はブルー、ホワイトを基調とした色彩とし、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。

7ページをお開きください。

(スクリーン 市及び住民等の意見) スクリーンの市及び住民等の意見をごらんください。野田市及び住民等の意見はございませんでした。

(スクリーン 県の意見(案)) 最後に7ページの総合判断ですが、今まで説明したとおり、1の駐車・駐輪、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。

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> ただいまの審議案件1、ケーズデンキ野田本店につきまして、ご質問、あるいはご意見ございますでしょうか。専門的な見地から委員のご意見、何かございますか。

<木村委員> 夜間の営業、荷さばき等ございませんので、問題ないと思います。

<鬼沢委員> 割と商品1個が大きいということがありまして、その商品に関する搬入のときの包装ごみがかなりたくさん出ると思うんですが、搬入時における減量化と営業活動における減量化がちゃんと記載されておりますので、なるべく発生量を減らす努力をしていただきたいと思います。

<安井委員> これも事前に資料を拝見させていただきましたけれども、関係機関と適切に協議がされていますし、周辺交差点の需要率も特に問題ありません。ただ、この野田市の基準でいくと、駐輪場342台がえらく多いというのが個人的な意見です。

<轟木委員> 今回の資料で通学路が入っておりまして、とてもわかりやすい図面だなと感じました。

<伊藤会長> 事務方も、これからの案件でもし通学路があれば、点々か何かで地図のところへ資料としてつけていただくとよくわかると思います。

<事務局> 今回、届出のあった店舗で相談があったとき、付近に通学路がある場合は図面につけるような形で既にそれぞれの設置者の方をお願いしております。手引のほうにもその旨記載しております。

<伊藤会長> ということで、これからも通学路がよくわかるようになると思います。

ほかにご質問、ご意見ございますか。もしなければ、特段問題がないだろうということで、県の「意見なし」を妥当であると判断したいと思います。どうもありがとうございました。

## ②審議案件2「ベイシアいすみ大原店」について

<伊藤会長> それでは、2つ目の案件はベイシアいすみ大原店、いすみ市でございます。ご説明をお願いいたします。

<事務局> それでは、審議案件2の(仮称)ベイシアいすみ大原店について、説明に入らせていただきます。新設案件の名称は、(仮称)ベイシアいすみ大原店となります。スクリーン、広域見取り図と審議資料の1ページをあわせてごらんください。

(スクリーン 広域見取り図) 所在地は、JR外房線三門駅から南へ約600mの国道128号線沿いに位置しております。建物の設置者、小売業者は、ともに株式会社ベ

イシアとなります。

(スクリーン 概要) 敷地の概要ですが、敷地面積は1万7,961㎡、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。

右の届出概要でございますが、新設日は平成22年6月2日、店舗面積は5,235㎡、営業時間は午前9時から午後9時まで、駐車場の利用可能時間は午前8時30分から午後9時30分まで、荷さばき可能時間帯は午前6時から午後9時となっております。

(スクリーン 周辺図) 周辺の環境ですが、スクリーンの周辺見取り図をごらんください。計画地は、東側は工場、直売所及び道路を挟み店舗、西側は道路を挟み住居及び水田、南側は道路を挟み水田、駐車場及び住居、北側は道路を挟み工場及び駐車場となっております。

なお、この案件に対する市町村及び住民等の意見はありません。

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っております。

(スクリーン 建物配置図) 駐車場は、指針に基づく必要台数281台の駐車場を確保する計画です。出入り口は4カ所設け、店舗南側の出入り口①は右折イン、左折アウト、出入り口②は出口専用で左折アウト、店舗東側国道128号線の出入り口④は左折イン、右折アウト及び右折レーンからの右折イン、店舗北側の出入り口③は左折イン、右折アウト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、オープンセール等の繁忙期には駐車場出入り口及び場内に交通整理員を配置するほか、駐車場出入り口に案内看板の設置により交通への支障を回避する計画です。

また、駐輪場は、既存店の実態調査から予測した26台を上回る30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。

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西側に1カ所設け、面積は150㎡、同時作業可能台数は2台で、ピーク時の搬出入車両台数は5台ですが、荷さばき処理時間を考慮すると施設は充足していると認められます。

(スクリーン 経路図) 続いて経路設定ですが、スクリーンの経路図のとおりです。店舗への誘導は、店舗東側の国道から左折インで誘導し、また、店舗北側から

は右折レーンにより右折インへと誘導します。この経路は新聞折り込み広告に案内図を掲載するほか、沿道に案内看板を設置し、駐車場内にも案内看板を設置する計画で、必要な配慮がなされていると認められます。

続いて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。

(スクリーン 建物配置図) 歩行者の利便性については、歩行者、自転車専用通路を設け、また、要所に交通整理員を配置する計画で安全に配慮しており、適切な配慮がなされていると認められます。

(スクリーン 廃棄物の減量化) 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。段ボール削減のため、繰り返し使用できる折りたたみコンテナ納品の実施、簡易包装への積極的な取り組み、また、リサイクル計画については、生ごみ、あらの堆肥化、また回収ボックスによるリサイクルなど、必要な配慮がなされていると認められます。

(スクリーン 防災・防犯) 次に防災・防犯への協力に関してですが、防災対策は、行政からの要請があれば対応するほか、防犯対策として、駐車場出入り口の施錠管理、防犯カメラの設置や警備会社への警備委託など、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No.4の騒音発生源配置図とスクリーンをあわせてごらんいただきたいと思います。周辺の状況を写真によりご説明いたします。

(スクリーン 写真1) こちらの写真は、図面右下の国道16号交差点付近より撮影した全景です。駐車場が出っ張っているような感じになっております。

(スクリーン 写真2) こちらは店舗の東側、国道128号側の状況です。写真の中ほどが騒音予測地点Dとなります。

(スクリーン 写真3) こちらは店舗の西側、図面の上側になり、騒音予測地点B付近になります。周辺に住居はなく、農地、田んぼとなっております。後ほど説明いたしますが、こちらの地点で昼間の等価騒音が基準を超過しております。

(スクリーン 写真4) こちらも店舗西側の状況です。図面で言うと、右側の中ほどになりますが、騒音の予測地点A付近の住居の状況になります。こちらも後ほどご説明いたしますが、住民の要望により、設備機器が一部移設しております。

(スクリーン 写真5) こちらは店舗南側の状況で、図面の左側になりますが、

出入り口No.2の付近または騒音予測地点のC付近になります。

それでは、お手元の資料の5ページとスクリーンをあわせてごらんいただきたいと思えます。

(スクリーン 騒音の予測評価 総合的評価予測結果) 予測地点 B を除き、総合的な予測評価及び夜間最大値の予測評価につきましては、5ページの表に示すとおり全て基準を満たしています。

予測地点 B ですが、設備機器の影響で、昼間の等価騒音が基準55に対して予測値60と基準を超過しています。しかしながら、現況は保全対象となる住居がなく、農振農用地で、住宅の立地が比較的難しく、万が一住居が立地される場合は、住民と協議して、対応する旨、設置者が計画書に記載しています。

また、騒音予測地点 A ですが、住民説明会時に住民から設備機器を移設するよう要望があり、若干ではありますが、設備機器を移設しました。資料の図面は移設後の図面ですが、当初計画では、遮音壁を建てて、西側に設置される予定でありました。なお、予測値は移設前でも基準を満たしていますが、少々予測値が減っています。

(スクリーン 騒音の予測評価 発生する騒音ごとの予測) 夜間の予測結果ですが、資料5ページの下表になりますが、基準値50に対して、すべて予測値は下回っております。

以上のことから、騒音については、周辺生活環境における影響は軽微と思われま

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、スクリーンの建物配置図をごらんください。

(スクリーン 建物配置図) 廃棄物の保管施設は、店舗西側に指針から算出した全体予測量24.7m<sup>3</sup>を上回る68m<sup>3</sup>を確保してございます。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としており、適切な配慮がなされていると認められます。

（スクリーン 街並みづくり等への配慮等） 次に緑化計画ですが、都市計画法に基づく敷地面積の3%以上の668㎡を確保する計画です。

街並みづくり、景観への配慮としては、店舗外壁はアイボリー系の落ちついた色彩として周辺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。

（スクリーン 市及び住民等の意見） 続いて、冒頭に申し上げましたいすみ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。

（スクリーン 県の意見（案）） 最後に7ページの総合判断でございますが、昼間の騒音に関して一部基準を超過する地点がございますが、生活環境に著しい悪影響を及ぼすものではないと判断されるほか、駐車・駐輪需要、廃棄物保管容量、荷さばき施設、廃棄物処理、街並みづくり等、いずれも指針に照らし適正に配慮がなされていると判断いたしまして、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。

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> ありがとうございます。今の説明に対しまして、ご意見、ご質問ございましたら。

<木村委員> 騒音のほうですけれども、昼間、基準値を超えている場所があるという、まれの例なんですけれども、住居の立地が難しい農地ということと、何か問題があれば低減対策をとるという担保をとっていますので、問題ないと思っております。

<伊藤会長> 廃棄物のほうで鬼沢委員は。容量をかなり多くとっておりますね。

<鬼沢委員> 減量計画が割と細かくされているんですが、総合店なので食品を扱う関係で、店内で食品ロスがかなり出ることが予想されるんですけれども、時間帯別販売計画に基づいて発注するなど非常に工夫をされて、そういう意味でも減量に努められていると思います。

それと、その他のところにあるんですが、環境に配慮したグリーン商品の販売を積極的に心がけるなど、生活者の方にもそういったことをアピールしてほしいと思います。

<伊藤会長> そのように伝えていただきますように。

安井先生、交通問題はいかがでしょう。

<安井委員> 右折入庫に伴って右折車線も新設されていますし、交差点の需要率を見ても特に問題はありません。

<伊藤会長> 夏は海水浴でちょっと込みそうな感じがしないでもないですね。それには対応すると言っております。

委員の方、ほかに何かご質問、コメント、いかがでしょうか。それでは、特段のご異議がないということで、県の「意見なし」は妥当であると審議会では認めたいと思います。ありがとうございました。

### ③審議案件3「ニトリ千葉ニュータウン店」について

<伊藤会長> それでは、3番目の案件、ニトリ千葉ニュータウン店でございます。ご説明をお願いいたします。

<事務局> それでは、説明に入ります。新設案件になります。名称はニトリ千葉ニュータウン店となります。スクリーン、広域見取り図と審議資料の1ページをあわせてごらんください。

(スクリーン 広域見取り図) 所在地は白井市桜台で、北総鉄道千葉ニュータウン中央駅から西へ約0.7kmの鉄道沿いに面しております。建物の設置者及び小売業者は、ともに株式会社ニトリとなります。

(スクリーン 概要) 敷地の概要ですが、敷地面積は1万686㎡、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22年6月8日、店舗面積は5,027㎡、営業時間は午前10時から午後9時まで、駐車場の利用可能時間は午前9時30分から午後9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。

(スクリーン 周辺図) 周辺の環境ですが、スクリーン、周辺見取り図をごらんください。計画地は、東側は物販店舗、西側は空き地、南側は道路を挟み北総線事業用地、北側は道路を挟み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、白井市及び住民等からそれぞれ意見が出されております。これにつきましては、後ほど説明いたします。

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。

(スクリーン 建物配置図) 駐車場は、特別な事情により算出した63台を上回る117台を店舗前面に確保する計画です。出入口は2カ所設け、すべて左折イン、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、オープンセール等混雑が予想される場合は、交通整理員を駐車場出入口に配置します。また、各出入口に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、他店の実績台数から必要台数を算出した12台を上回る32台を店舗入り口前面に2カ所に分けて確保する計画です。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。

次に荷さばき施設の整備等ですが、荷さばき施設は店舗東側に1カ所設け、面積は75㎡、同時作業可能台数は1台、ピーク時の搬出入車両台数は1台ですので、荷さばき施設は充足しており、必要な配慮がなされていると認められます。

(スクリーン 経路図) 次に経路設定についてですが、スクリーン、来店経路図のとおり、店舗への誘導は、北側及び南側からは、市道32号線をイオンモール前の交差点を経由し、入り口①から左折イン、東からは、国道464号線をガスト前の交差点、イオンモール前の交差点を経由し、入り口①から左折イン、西側からは、国道464号線から入り口②から左折インとなります。この経路はオープン時に新聞折り込み広告に案内図を掲載するほか、ホームページに表示する予定で、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。

次に歩行者の利便性についてですが、スクリーンは建物配置図になります。

(スクリーン 建物配置図) 敷地内に歩行者等専用道路及び出入口を設け、白線により歩車の分離を図っており、適切な配慮がなされていると認められます。

(スクリーン 廃棄物の減量化) 次に廃棄物の減量化とリサイクルについての配慮ですが、スクリーンをごらんください。搬入量の7割を超える自社物流センターからの納品に際し、パレット、コンテナ等を用い段ボール等の減量化に努める。

(スクリーン 廃棄物のリサイクル計画) また、リサイクル計画については、段ボールやOA用紙、商品梱包厚紙について区分を明確にして指定業者に引き渡すほか、回収ボックスを設置し清涼飲料等のスチール缶などの回収を図るなど、必要な配慮がなされていると認められます。

(スクリーン 防災・防犯) 続いて防災・防犯への協力に関してですが、防災対策は、行政からの要請があれば必要に応じて関係機関と連携をとり、地域への寄与に努める。防犯対策としては、従業員による定期的な巡回、チェーンによる出入り口の施錠など、適切な配慮がなされていると認められます。

次に、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いたします。資料は後ろから2枚目の図面4の騒音発生源位置図とスクリーンをあわせてごらんいただければと思います。写真により周辺の状況を説明させていただきます。

(スクリーン 写真1) こちらの写真は国道464号側から見た状況です。このフェンスを境に、右側がアクロスプラザ千葉ニュータウン店、左側が今回の新設でございますニトリ白井千葉ニュータウン店となります。

(スクリーン 写真2) こちらは店舗西側の状況で、現在空き地となっておりますが、商業施設等用の空き地ということを知っております。

(スクリーン 写真3) こちらは店舗南側の状況で、国道464号に面しており、奥に見える建物は住居ではなくて、民間企業のビルです。

(スクリーン 写真4) こちらは店舗北側の状況になります。歩道周辺に高い樹木が生い茂っておりまして、写真の右側にちょっと高い建物がありますが、こちらが騒音予測地点A付近の住居、マンションになります。

それでは、資料の5ページをごらんいただきたいと思っております。

(スクリーン 騒音の予測評価 総合的予測評価) 今回、夜間の営業や荷さばき作業はありません。設備機器は、住居から遠ざけた配置となっております。

5ページの上と下の表の予測・評価につきましては、マンションの高さも考慮して予測しており、すべての地点で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。

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、スクリーンの建物配置図をごらんください。

(スクリーン 建物配置図) 廃棄物の保管施設は店舗東側に設け、指針から算出した保管容量17.14m<sup>3</sup>を上回る29m<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としており、適切な配慮がなされていると認められます。

(スクリーン 街並みづくり等への配慮等) 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、周辺環境に配慮し、敷地面積の5.5%に当たる587㎡を緑化する計画としています。

街並みづくり、景観への配慮としては、店舗外壁は周辺と調和した色合いとしている。従業員による店舗周辺の清掃に努める。屋外照明等についても照射角度への配慮が見られます。

(スクリーン 白井市の意見) 続いて、冒頭に申しあげました白井市からの意見になります。スクリーンをごらんください。4項目ございます。

(ア)として、駐車場台数以上の来店が見込まれる場合は臨時駐車場を確保願いたい。近隣住民と対話を継続し、十分に協議するよう努めていただきたい。なお、開店後においても、周辺生活環境の保持の観点から、近隣住民との連絡・調整窓口を設置されたいとの意見に対し、その対応といたしまして、オープン時には臨時駐車場の確保を努力し、住民からの問い合わせに関しては、本部にて誠意を持って対応するとしております。

(イ)といたしまして、繁忙期には各出入りに誘導員を配置願いたいという意見に対して、対応といたしましては、オープン時には周辺混雑が予想されるため交通整理員を配置し、その後については状況に応じて配置を検討するとしております。

次に(ウ)として、事業活動に伴い発生する廃棄物については、事業者みずからの責任において適正な処理をお願いしたいとの意見に対して、対応といたしましては、廃棄物の処理については責任を持って適切な処理をするとしております。

続いて(エ)として、白井市まちづくり条例により指導されている事項及び市と締結した協議書の内容を遵守すること。地域で営業していくことに十分配慮し、白井市や近隣と良好な協力関係を構築できるように活動願いたいとの意見に対して、白井市まちづくり条例により指導されている事項及び市と締結した協議書の内容を遵守するとしています。

なお、対応策については、白井市は了承済みとのこととございます。

(スクリーン 住民等の意見) 次に、8ページをお開きください。住民等からの意見になります。

まず(ア)として、来客用駐車場用、搬入車両用の入り口を生活道路でもある市道側に設置する計画は中止してほしいとの意見に対して、その対応として、搬入車

両は国道でのイン、アウトとなり、市道側には進入しません。来客車両については、通常時は1分間に1台程度の来店車両数と予測しているため、入場車両による行列は発生しないと考えている。ただし、店舗側の認識としても、オープン時、繁忙期は入り口付近の混雑を想定しておりますので、交通整理員を適宜配置し、できるだけ敷地内待機を誘導いたします。すべての来店車両が国道から来店となると国道の混雑が増します。すると、混雑を避けるため市道を抜け、通過するだけの車両が多くなり、周辺環境がさらに悪化すると考えます。市道側に入り口を設けるに当たっては、近隣住民の方及び店舗への来店者等、すべての方の利便性を考えた上で計画しているとしております。

次に（イ）として、可及的速やかに大店立地法上の手続をとり、東側隣接地、アクロスプラザと人の通行ができるよう出入り口を設置していただきたいとの意見がありました。なお、この意見は、次の（エ）及び（カ）と同じ内容の意見であります。その対応といたしましては、立地法上、他の商業施設と一体利用となるため、人の通行ができる出入り口は設置しませんとしております。

次に（ウ）として、縦覧されている交通量予測図は不備である。現状では、週末のこの印西市道からの進入車は非常に多く、抜け道化している。ここにニトリが車進入路を設けることで、桜台地区に進入する車両数はますます増加することは容易に考えられることである。よって、この方面からの進入車両数の現状把握とニトリ開店後の予測車両数を示し、必要に応じて対策を立てるべきとの意見に対し、その対応として、現況の進入車両数はピーク時で134台です。世帯数と実測交通量をもとに算出しているため問題はないとしております。

次に、（エ）として意見が出ておりますが、先ほどの（イ）と同じ内容で、対応も同一となっていることから説明を省略させていただきます。

次に（オ）として、住宅街に車の入り口を設けることについては、近隣住民から相当数の反対や心配の声が上がっている。もともとが研究所等を誘致する目的で整形された土地と道路形態だったものを、ニュータウン開発のおくれのため（これは市民のせいではなく、UR、企業庁の責任）用途変更して商業施設を誘致することを可能にしたため、道路が片側1車線の2車線道路となっている。道路形態自体、商業施設を誘致して耐えられる構造となっていない。このことは、ニトリの西側の中33の土地に商業施設が入ることになったとき、さらに深刻な問題となる。桜台内の交通動態をどのようにするのか、計画を示した上で、既に居住する近隣住民に十

分納得のいく対策をとりつつ開発を進めるべきであるとの意見に対して、その対応としては、すべての来店車両が国道から来店となると国道の混雑が増します。すると、混雑を避けるため市道を抜け、通過するだけの車両が多くなり、周辺の環境はさらに悪化すると考えます。市道側に入り口を設けるに当たっては、近隣住民の方及び店舗への来店者等、すべての方の利便性を考えた上で計画しているとしております。

次に（カ）として、意見が出ておりますが、先ほどの（イ）及び（エ）と同じ内容で、対応も同一となっていることから省略させていただきます。

次に（キ）として、市道側出入口設置に伴う出入口付近の交通安全確保のため、交通整理員を週末（土曜、日曜）の繁忙時に配置していただきたい。アクロスプラザnorthでは実施されているとの意見に対して、その対応としては、オープン時には周辺混雑が予想されるため、交通整理員の配置はいたします。その後については、状況に応じて配置検討をいたしますとしております。

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。

（スクリーン 県の意見（案）） 最後に10ページの総合判断でございますが、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、周辺住民から交通関係等に関する意見が提出されていること、また、白井市から近隣住民との対話の継続と連絡・調整窓口を設置されたいとの意見が提出されていることから、県の意見（案）のなお書きに付記したいと思っております。全文を読み上げますと、「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、近隣住民との連絡・調整窓口を設け、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。

以上です。審議のほど、よろしくお願いいたします。

<伊藤会長> 住民等から出されました意見は同一人物の方ですか。複数の方が出しているんですか。

<事務局> 複数でございます。

<伊藤会長> そうすると、1人が全部というわけではないんですね。特に住民等

の意見では交通問題がメインでありますので、それに対して最初に専門の委員の方に伺う前に、ご質問がございましたら……。

<猿田委員> 住民からいろいろ意見が出ているんだけど、何か特別な事情があるんですか。それはない……。北側の第2種中高層住居専用地域の住民の方からの意見ですか。

<事務局> はい、そうです。特に北側に入り口がございませけれども、先ほども説明の中で申し上げましたとおり、北側の道路を車両が多く通るんじゃないかと懸念されているんですが、北側は入り口だけです。したがって、車はすべて南側の国道から出る形になります。北側の車両の入り口がないと、住宅街の中を歩いて国道に出て464号から入るような形になりますから、隣の千葉ニュータウン中央駅、イオンから来る車は、南側の国道が一方通行ですから、すべて通過してしまうわけなんです。したがって、北側の入り口があることによって、その通過車両を防げますので、対応としては、これがベストかなと思われま。

<伊藤会長> この問題で専門の安井先生、どのようにコメントされますでしょうか。

<安井委員> 恐らく住民の方は、車は来るなということだと思われまけれども、8ページ目に住民の方の対応のところ、現況の進入車両数はピーク時で134台。これはイメージ的に言うと、30秒に1台ぐらい。例えば駐車場の台数117台すべてがピーク時にここに来たとしても、300台ぐらいですから、イメージとしては12～13秒に車が1台通ると。ですから、容量的には非常に少ない。確かに車は少々ふえるかもしれませんが、左折で入っちゃいますから、先ほどの話のように、ほとんど影響はないでしょうと、私は思われま。

<伊藤会長> 北側の入り口をやめてしまて国道のほうだけにすると、どんな影響がありますか。

<安井委員> そうすると、先ほどのご説明のように、むしろ北側から来られる方は入れませんから、国道を真つすぐ出てきて、先ほど言った迂回ルートを通るはずですから、かえって交通量がふえる。

<伊藤会長> かえって、あそこの住宅が並んでいる北側のところは……。

<安井委員> 通らないといけなくなっちゃいます。ですから、むしろあそこに入口があれば、あそこから入っていただけるので、その先は影響がないと。

<臼田委員> 感想なんですけれども、先ほどベイシア店の騒音をはかったときの

国道の写真と、それから今回の生活道路でもある市道の写真がありましたら、もう1回拝見したいんです。比べてみたいんですけれども。

(スクリーン ベイシアいすみ大原店写真 ニトリ千葉ニュータウン店写真)

<臼田委員> これと、自分が住んでいる周りと比較して、やっぱり生活道路だけじゃなくて、公の道で、ほかの方も利用して、しかるべき道ではないのかなど。その点では、ここが交通量がいっぱいふえて渋滞したらまずいですけれども、そうでないならば、住民の方も要望していただいて、話し合いの場は設けると書いてありますので、その方向でいけたら両方がうまくいくんじゃないかなど。これはあくまで私の感想です。そんな感想を持ちました。

<伊藤会長> ありがとうございます。住民の納得のいくように、連絡・調整窓口を置くようにというなお書きをしておりますが、ほかにいかがでしょうか。なお書きを入れろというのは、事前説明のときに榛澤先生が提言されたのではないですか。

<榛澤委員> 感情的なことがどうも住民にあるようでございますし、今おっしゃられたようなことで、住民の方はかなり危惧されていらっしゃると思いますので、窓口を設けておいたほうがいいんじゃないかなど提言させていただきました。

<伊藤会長> ごもつともですね。ほかにご意見ございませんでしょうか。鬼沢委員、廃棄物については特によろしいですか。

<鬼沢委員> 営業活動における減量化の中に、従業員の意識強化を行いという1行がある、これはすごく大切なことだと思います。従業員の方が店舗の中で気がつくこともたくさんありますので、そこはすごく大切で、その意見をどんどん反映して行っていただきたいと思います。

<伊藤会長> 木村委員、騒音問題は特にコメントございますか。

<木村委員> ありません。

<伊藤会長> いかがでございましょうか。「意見なし」でなお書きをつけているものでよろしいですか。特にご異議がなければ、審議会としては県の意見(案)を妥当であると承認したいと思います。ありがとうございます。

#### ④審議案件4「ケーズデンキいすみ店」について

それでは、4つ目、最後の案件でございますが、ケーズデンキいすみ店でござい

ます。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、名称はケーズデンキいすみ店となります。スクリーンの広域見取り図と審議資料の1ページをあわせてごらんください。

(スクリーン 広域見取り図) 所在地はいすみ市岬町江場土で、JR外房線長者町駅から東へ約1.4kmの国道128号線沿いに位置しております。建物の設置者及び小売業者は、ともに株式会社ケーズホールディングスとなります。

(スクリーン 概要) 敷地の概要ですが、敷地面積は1万784㎡、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ございますが、新設日は平成22年7月10日、店舗面積は2,991㎡、営業時間は午前10時から午後9時まで、駐車場の利用可能時間は午前9時30分から午後9時30分まで、荷さばき可能時間帯は午前8時から午後10時となっております。

(スクリーン 周辺図) 周辺の環境ですが、スクリーンの周辺見取り図をごらんください。計画地は、東側は道路を挟み農地、西側は道路を挟み更地、南側は住宅及び事務所、北側は住宅及び飲食店となっております。

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。スクリーンは建物配置図となっております。資料とあわせてごらんいただきたいと思います。

(スクリーン 建物配置図) 駐車場は、指針に基づく必要台数135台を上回る151台を店舗前面に確保する計画です。出入り口は3カ所設けることとしており、北側の入り口No.1は入り口専用となっております、左折イン、左折アウト、出入り口②は右折レーンを新たに設置し、右折イン、左折アウトとなります。また、南側の出口No.3は出口専用で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、オープンセール期間中及び土、日等の繁忙期に混雑が見られる場合は交通整理員を駐車場出入り口に配置し、交通への支障を回避するとしています。

また、駐輪場は、指針参考値から算出した86台を上回る90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。

次に荷さばき施設の整備等ですが、荷さばき施設は店舗東側に1カ所設け、面積は189㎡、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1台ですので、荷さばき施設は充足していると認められます。

(スクリーン 経路図) 次に経路設定についてですが、スクリーン、来店経路図のとおりでございます。店舗への誘導は、各方面から店舗前面の出入り口に誘導します。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ます。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は、スクリーンは建物配置図になります。

(スクリーン 建物配置図) 敷地内に歩行者、自転車通路を設置し歩車分離し、カラー表示して安全確保を図るなど、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、スクリーンをごらんください。

(スクリーン 廃棄物の減量化) まず、廃棄物の減量化につきましては、段ボール減量化のため、折りたたみコンテナ等を使用し商品の搬入を行うなど。

(スクリーン 廃棄物のリサイクル計画) また、リサイクル計画については、家電リサイクル法対象の4品目については、消費者から引き取りメーカーへ引き渡しなど、必要な配慮がなされていると認められます。

(スクリーン 防災・防犯) 続いて防災・防犯への協力に関してですが、防災対策は、行政からの要請があった場合は協力するほか、防犯対策として、警備会社による巡回や駐車場等の出入り口を引き戸で施錠するなど、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。資料は後ろから3枚目になります。騒音予測地点配置図とスクリーンをあわせてごらんいただければと思います。写真により、周辺の状況を説明させていただきます。

(スクリーン 写真1) こちらの写真は店舗東側の周辺の状況で、道路を挟んで空き地となります。

(スクリーン 写真2) こちらは店舗の西側、図面の下、国道128号側の入り口付近になりますが、こちらも同様、道路を挟んで空き地となっております。

(スクリーン 写真3) こちらは店舗南側です。図面の右側になりますが、騒音予測地点D付近の住居となります。

(スクリーン 写真4) こちらは店舗北側の状況になります。上の写真は図面の左上のあたりから見た境界の写真になります。こちらは騒音予測地点B付近の住居になります。

それでは、資料の5ページをごらんいただければと思います。予測・評価について記入しております。

(スクリーン 騒音の予測評価 総合的予測評価) 店舗の周辺4地点で予測しておりまして、それぞれ基準値が55、45に対して、すべての予測地点で満たしております。

夜間の営業はなく、キュービクルのみ稼働いたしますが、下の表になりますが、基準値50に対して30未満ということで基準を満たしております。

以上のように、騒音については適切な対応がとられているものと認められます。

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、スクリーンの建物配置図をごらんください。

(スクリーン 建物配置図) 廃棄物の保管施設は店舗東側に設け、容量は指針から算出した全体排出予測量13.93 $\text{m}^3$ を上回る19.5 $\text{m}^3$ 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としており、適切な配慮がなされていると認められます。

(スクリーン 街並みづくり等への配慮等) 次に緑化計画ですが、都市計画法上の義務はありませんが、敷地の3.13%に当たる337 $\text{m}^2$ を緑化する計画でございます。

街並みづくり、景観への配慮としては、店舗外壁は全体的に落ちついた色調とする計画で周辺景観に配慮しております。また、屋外照明等についても照射角度への配慮が見られます。

(スクリーン 市町村・住民等の意見) 続いて、冒頭に申し上げましたいすみ市及び住民からの意見は、ともにございませんでした。

(スクリーン 県の意見(案)) 最後に7ページの総合判断でございますが、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的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、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> ありがとうございます。ご意見、ご質問ございますでしょうか。  
木村委員、騒音は問題ないということですね。

<木村委員> はい。

<伊藤会長> 安井先生、これは国道に沿ってありますけれども、そんなに大きい面積ではないですね。

<安井委員> はい。

<伊藤会長> かなりゆったりとした地域だと思います。鬼沢委員、廃棄物はいかがですか。

<鬼沢委員> 最初の1号議案でありましたケーズデンキ野田店のときには、搬入時における減量計画がかなり細かくあったんですけれども、同じお店ですけれども、今回のいすみ店はちょっと少ないんです。どこが大きく違うかという、野田店は、メーカーと協力して減量化、簡素化に努めるとあるんですが、家電製品というのはメーカーから梱包されてくるものが非常に多いですから、メーカーと共同してやらないと、お店だけでは、出たものを減らすというのは限りがありますので、とても大切なことだと思いますので、是非いすみ店でも、そういうふうにしていただきたいと思います。

<伊藤会長> 野田店に比べると、こちらのほうは簡単だと。

<事務局> 設置者のほうに、そういう意見があった旨を伝えたいと思います。

<伊藤会長> やっぱり各店舗単位でやるものだから、きちんと……。

<事務局> 同じメーカーで同じ系列でやっているから、多分同じだと思うんですよ。ただ、ここに記載がなかっただけではないかと思うんですが、その辺については確認させていただいて、もしないようでしたらお願いしたいと思います。

<伊藤会長> ごもつともです。もし特段のご異議がなければ、県の「意見なし」を妥当であると判断して差し支えないかと思います。それでは、審議案件4も県の意見を妥当であると認めることにいたします。

○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。

<伊藤会長> 審議はこれだけですが、最初に触れられましたけれども、報告案件

として3件ございますが、いずれも軽微で意見もなかったということで、変更届がございましたという点です。ご説明いただかなくても、3つですから。時間の変更で、イオンは24時間営業をやるということです。それから、あと2つは駐車台数を減らすという方向ですから、特にご質問があれば、また事務局のほうへしていただきたいと思います。

次は、ペーパーがございますが、届出状況で、新設はこれから続々という感じで多いですね。ごらんいただきまして、新設につきまして、これは事前に資料を見たいということでしたら事務局のほうへお申し出いただくことでよろしかろうと思います。

それでは、報告案件を受けまして、審議はこれで終了いたしまして、事務局のほうで補足するとか、その他のことで何かございましたら。

○議題（3）その他については、次のとおりであった。

次回の審議日程については、6月22日（火）とし、時間は後日連絡することとした。

6 閉会：午後3時20分閉会