

第80回千葉県大規模小売店舗立地審議会

- 1 日 時：平成22年7月27日（火） 午後1時30分から午後2時50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、門井委員、木村委員、古宮委員、猿田委員、轟木委員、榛澤委員、安井委員、鬼沢委員（書面）
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
庄山副主幹、長島副主査
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＞ 定刻となりましたので審議会を始めていただきます。
本日の審議案件は、新設の届出としてヨークマート八千代台店ほか4件、このほかに報告案件といたしましてあびこショッピングプラザほか4件の変更の届出がございます。
 - ③ 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。）
 - 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 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5件で、いずれも新設でございます。

最初に本日の5案件の所在地の地図から説明をお願いします。

(スクリーン)

<事務局> スクリーンをご覧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が八千代市の（仮称）ヨークマート八千代台店、②が印西市の東京インテリア家具千葉ニュータウン店、③が佐倉市の（仮称）ヤオコー佐倉染井野店、④が流山市の（仮称）江間忠流山商業施設計画、⑤が船橋市のケーヨーデイツー船橋日大前店の5件になります。

①（仮称）ヨークマート八千代台店について

<伊藤会長> それでは、早速（仮称）ヨークマート八千代台店の新設届について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。名称は（仮称）ヨークマート八千代台店です。スクリーンと審議資料の1ページをあわせてごらんください。

（SC広域見取り図） 所在地は八千代市八千代台北で、京成線八千代台駅から北へ約1.1kmの市道沿いに位置しております。建物の設置者及び小売業者は株式会社ヨークマートとなります。

（SC概要） 敷地の概要ですが、敷地面積は5,347㎡、用途地域は第1種及び第2種住居地域、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地上1階建て、屋上が駐車場となります。

右の欄の届出概要ですが、新設日は平成22年9月13日、店舗面積は2,055㎡、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6時から午後10時となっております。

（SC広域見取り図） 周辺的环境ですが、スクリーンをごらんください。計画地は、東側は道路を挟み住居、西側は道路を挟み店舗、南側は住居及び道路を挟み住居、北側は道路を挟み住居及び事務所となっております。

なお、この案件に対する市町村・住民等の意見ですが、八千代市から意見が出されておりますので、後ほど説明いたします。

2ページをお開きください。

（SC建物配置図） 駐車場は、指針を上回る83台を確保する計画です。出入り口は3カ所となっており、すべて左折イン、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、オープンセール等繁忙期には交通整理員を出入り口に配置する計画です。

また、駐輪場は指針の59台を確保する計画で、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90㎡、同時作業可能台数は2台、ピーク時の台数は4台で、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。

(SC経路図) 次に経路設定ですが、スクリーンのとおりで、店舗への誘導は、すべての方向から出入り口①に左折インの計画となっております。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。

(SC建物配置図) 歩行者の利便性については、駐車場内は見通しのよい車路とし、歩行者用通路を設置し、歩行者の利便性を確保する計画で、適切な配慮がなされていると認められます。

(SC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、スクリーンのほうをごらんください。減量化については、計画的な商品仕入れや商品管理、リターナブルコンテナ等を使用した減量の計画、

(SCリサイクル計画) また、リサイクル計画については、廃油、魚の内臓や骨等、食品廃棄物を飼料や肥料に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。

(SC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、行政から要請があれば対応を検討するほか、防犯対策として、出入り口の施錠管理、防犯カメラの設置、警備会社による警備など、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説明します。

写真により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の騒音予測地点図を併せてご覧下さい。

(SC写真1) (図面左上の) 交差点から撮影した全景写真です。

(SC写真2) (図面右下の) 道路を挟んで住居です。店舗東側の騒音予測地点D、P5、P6地点付近です。

駐車場の出口が設置されるので、夜間の来客車両走行音が基準を超過します。

(SC写真3-1) 道路を挟んで住居です。店舗南側の騒音予測地点C、P3、P4地点付近です。

(SC写真3-2) 住居が店舗に隣接しています。店舗東側の騒音予測地点B、P2地点付近です。夜間の来客車両走行音が基準を超過します。

次に騒音の予測結果について、ご説明します。お手元の資料5ページの下の表とスクリーンを併せてご覧ください。

(SC騒音の予測・評価) 夜間の荷さばき作業はありませんが、店舗は23時までの夜間営業であり、食料品スーパーなので、24時間稼動する冷凍室外機があります。

店舗南側には、防音壁を設けるなど、周辺の住居へ配慮しています。

昼間・夜間の等価騒音の予測については、すべて基準を満たしています。

夜間最大値の予測については、八千代市は騒音規制法の上乗せ条例を採用しているので、今回の予測地点での基準値は40dBと一番厳しい基準が適用されます。

来客車両走行音が保全対象側地点でも基準値を超過しておりますが、P5地点で予測値53に対して現況の騒音が57、B地点で予測値が56に対して現況の騒音が67で、予測値より現況の騒音のほうが上回っていることから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。

(SC建物配置図) 廃棄物についてですが、廃棄物の保管施設は、店舗北側に指針を上回る25m³を確保し、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街並みづくり等への配慮等) 次に緑化計画では、八千代市の要綱による敷地面積7.6%に当たる405m²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、建物の色や外壁は周辺の環境と調和した落ち着いた色調で景観に配慮するほか、屋外照明等についても点灯時間や照射角度への配慮が見られます。

続いて八千代市の意見になります。7ページをお開きください。

(SC市及び住民等の意見) 駐車場関係では、(ア)として、来客の自動車が右折入庫とならないよう必要な対策を行うこと。その対応策として、オープン時や売り出し時の新聞折り込み広告への来店経路を掲載及び駐車場出入り口に左折入庫案内看板の設置を行います。また、オープン時には、迂回経路上の主要な交差点に誘導員

を配置いたします。

次に歩行者の利便性についてですが、歩行者及び通学者の安全を確保するため、混雑時、特に下校時間帯に交通整理員を出入り口、特に店舗東側出口に配置すること。その対応策として、店舗の繁忙時には交通整理員を適宜配置いたします。

次に廃棄物関係ですが、市の処理施設にごみを搬入する場合は廃棄物の管理責任者を選任し、市へ届け出ること。また、市が指定する期日までに事業系一般廃棄物減量計画書を提出すること。その対応策として、廃棄物の管理責任者の届出を店舗営業開始前までに提出いたします。あわせて事業系一般廃棄物減量計画書を提出いたします。

次に防災・防犯対策ですが、災害時における物資等の供給に関する協定について検討されたい。その対応策として、具体的な協力要請があれば対応いたします。

次に、8ページをお開きください。

次に騒音関係ですが、八千代市公害防止条例においては、騒音の予測方法に指針の等価騒音レベルではなく、規制基準値の時間率騒音レベルが適用されていることに留意し、特に定常騒音の合成値が規制基準値を上回っている地点の付近においては必要な対策を行い、夜間における騒音の規制に関する基準（第1種・第2種区域ともに40dB以下）を満たすこと。その対応として、定常騒音の合成値は、防音壁設置などの対策を行うことで、保全対象側の予測地点で基準値を下回っております。また、特定施設を設置する場合には、条例の定める時間率騒音レベルの規制基準値を遵守いたします。なお、今後、周辺の住民の方々から苦情などが発生した場合は店長が窓口となり誠意を持って対応するとしております。これらの対応策については、八千代市は了承済みとのことです。

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。

(SC県の意見(案)) 最後に9ページの総合判断ですが、夜間の騒音に関して、発生する騒音ごとの予測・評価において基準値を超過する地点がありますが、現況騒音レベルのほうが大きいことから生活環境に与える影響は軽微であると認められるほか、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認められるため、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、鬼沢委員から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。廃棄物減量化のため、ばら売りなどの販売方法は評価できます。梱包の簡素化、適

正化も計画だけでなく、積極的に推進してください。食品スーパーなので、食品ロスが発生が予測されます。計画的仕入れと時間帯販売量の把握など、データの蓄積と分析で削減を図っていただきたい。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。

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。専門委員の方の意見の前に何かご意見、ご質問ございましたら。

<門井委員> 騒音の関係ですが、市の基準を上回って音が出るように想定されるが、現実に市の基準より大きな音が出ているからいいと聞こえたのですが、そのような理解でよろしいのでしょうか。

<事務局> 今回の来客車両走行音につきましては、予測値は立地法の指針で定める評価基準を超えているのですが、現況の騒音のほうが高いということで影響は軽微という判断をしております。

なお、機械設備の予測値は立地法の指針で定める評価基準を満たしており、市の基準についても満たすよう市は意見を出しており、これも遵守すると設置者からも回答をいただいております。

<門井委員> そうすると、騒音基準というのはあっても、現実にそこがもっとうるさかったら基準はないのと同じで、そこまでは許される範囲ですよという理解でよろしいということですね。

<事務局> 来客車両走行音については、今回のように、指針に定める夜間において発生する騒音ごとの予測・評価において、自動車から発生する騒音の予測が基準を超過した時は、現況の夜間の等価騒音レベルの実測値により、評価する旨の判断基準が示されており、それに基づき、判断しています。

設備機器については、規模により、基準値は騒音規制法とか条例の中で設けられています。

しかし、音というのは感覚公害と言われているもので、逆に基準値を幾ら満たしていても、人によっては音としてうるさいということもあります。

もし苦情があれば店舗が窓口として真摯に対応するとのことでした。

<伊藤会長> それでは木村委員、ご専門の立場です。

<木村委員> 音のほうは、夜間というのは非常に厳しいものでありまして、普

通、昼間の基準で評価している等価騒音レベルで評価するのですが、夜間については最大値という、要するに1回でも音が出たピークの数字を基準値と見比べていまして、非常に厳しく、それをそのまま厳密に遵守しなさいということが適切であるかというのも問題になっています。基本的には大店法の中でも、音に関しましては柔軟に対処してくださいという一文もございますので、ここでは騒音の最大値が保全対象側で53という数字になっていきますけれども、現況の騒音が例えばL_{eq}で57ということになりますと、53というのは最大値ですので、10分間に1回、53が出たとしますと、現況の騒音ですと57というのは、極端なことを言えば、57の音が出っぱなしですので、ほとんど消えてなくなってしまうというのが現状だと思います。ですから、この場所については問題がないと考えております。

<門井委員> わかりました。結構です。

<伊藤会長> ほかにご質問、ご意見ございますか。今、木村委員のほうから騒音についてのコメントがございましたが、安井委員、交通は特によろしいですか。

<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、周辺の交差点の交通量とか、そういうものを見ましても特に問題ありません。それから、いろんな関係機関と協議されていまして、例えば搬入車両10t車を4t車に変えるとか、そういう対応はされていますので、特に問題ないと判断します。

<伊藤会長> 特に他の委員の方でコメントがございますか。鬼沢委員からは、先ほどのコメントでよろしいということでございます。

それでは、県の「意見なし」という原案でよろしゅうございますか。特段の異議もございませんので、審議案件1につきましては県の「意見なし」を了承したいと思っております。

②審議案件2「東京インテリア家具千葉ニュータウン店」について

<伊藤会長> 続きまして、審議案件2は東京インテリア家具千葉ニュータウン店でございます。

<事務局> それでは、説明に入ります。名称は東京インテリア家具千葉ニュータウン店となります。

(SC広域見取り図) 所在地は印西市西の原で、北総鉄道印西牧の原駅から西へ約2kmの国道沿いに位置しております。建物設置者、小売業者は株式会社東京インテ

リア家具となっております。

(SC概要) 敷地の概要ですが、敷地面積は2万390㎡、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平屋建てとなっております。

右の欄の届出概要ですが、新設日は平成22年9月15日、店舗面積は9,014㎡、営業時間は午前10時から午後8時まで、駐車場の利用可能時間帯は午前9時30分から午後8時30分まで、荷さばき可能時間帯は午前9時から午後6時となっております。

(SC広域見取り図) 周辺の環境ですが、スクリーンをごらんください。計画地は、東側は道路を挟み飲食・物販店舗、西側は空き地、南側は道路を挟み空き地、北側は道路を挟み北総線事業用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ですが、印西市から意見が提出されておりますので、後ほど説明いたします。

2ページをお開きください。

(SC建物配置図) 駐車場は、指針を上回る217台を確保する計画です。出入口は3カ所設け、出入口①及び②は左折イン、左折アウト、出入口③は右左折イン、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、オープン当初及び繁忙期には出入口に交通誘導員を配置するほか、各出入口に看板を設置する計画です。

また、駐輪場は、他店の実績台数から算出した8台を上回る60台を確保する計画で、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についてですが、荷さばき施設は、面積は197.5㎡、同時作業可能台数は1台で、ピーク時の台数は2台ですが、待機スペースがあり、施設は充足していると認められます。

(SC経路図) 続いて経路設定ですが、スクリーンをごらんください。店舗への誘導は、店舗東及び西側方面からは国道464号線の上り線及び下り線を使用し、出入口①に左折インまたは出入口③から右折イン、店舗北及び南方面からは交通量調査点③の交差点を経由し、西の原小学校前及び次の交差点を経由し、出入口③から左折イン。この経路は新聞折り込みチラシや案内パンフレットに経路を掲載する計画で、必要な配慮がなされていると認められます。

(SC建物配置図) 歩行者の利便性については、各出入口から店舗入り口まで歩行者専用通路を設け、また交通整理員を配置する等、利便性を確保する計画で、適切な配慮がなされていると認められます。

(SC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、過剰在庫とならない仕入れやコンテナ利用による段ボールの削減、レジ袋削減等の声かけなど、

(SCリサイクル計画) また、リサイクル計画については、段ボールや梱包用包装資材の分別を行い、指定業者に引き渡すなど、必要な配慮がなされていると認められます。

(SC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、行政から協力要請があった場合、敷地の一時使用、物資の供給等、可能な限り協力する。防犯対策として、出入り口の閉鎖、照明施設の適正配置等、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、お手元の資料の5ページをごらんいただければと思います。

こちらは周辺の状態についてですが、既に説明があったように、このように道路、空き地ということで、周辺には今のところ特に住居等はありません。

次に、騒音の予測結果についてご説明いたします。こちらは、今回は夜間の営業や荷さばき作業はございません。24時間稼働する設備にキュービクルがあります。

今回、等価騒音の予測地点としては周辺4地点を予測しておりまして、等価騒音、夜間の予測結果につきまして、すべて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。

(SC建物配置図) 廃棄物についてですが、廃棄物の保管施設は指針を上回る40.2m³を確保し、また、処理方法については、許可業者による敷地外処理を週2回から7回行う計画で、適切な配慮がなされていると認められます。

(SC街並みづくり等への配慮等) 次に敷地内の緑化計画では、印西市の指導要綱に基づき、敷地面積の6.4%に当たる1,306m²確保する計画です。

街並みづくり、景観への配慮としては、建物の形状、色調、色彩を周辺環境との調和に十分配慮するほか、屋外照明等についても点灯時間、照射角度への配慮が見られます。

(SC市及び住民等の意見) 続いて印西市の意見についてですが、ネオンサインな

どの屋外照明の適正化に配慮すること。その他、周辺住民等へ配慮すること。その対応策としては、敷地外に直接光が当たるのを防止するなど、屋外照明の適正化に努めるとしております。なお、この対応策について印西市は了承済みで、現在、設置者との間で具体的な協議が進められているとのこととあります。

(SC県の意見(案)) 最後、7ページの総合判断ですが、駐車・駐輪需要、騒音、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認められるため、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。

続いて鬼沢委員から提出された意見ですが、リサイクル計画に「従業員の意識強化を図り」という1行があることは大変評価できます。ぜひ積極的に推進していただきたい。

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。これは印西市のまだ余り住宅のないところですが、いかがでしょうか。騒音も問題ないようですし、交通渋滞も余りないようです。もしご意見、ご質問ございましたら、何なりと出してください。印西市のほうから照明の意見がありますが、対応はこれで十分かと思えます。特段のご質問もないようですので、東京インテリア家具千葉ニュータウン店の案件は、県の「意見なし」でよろしゅうございますね。ありがとうございます。

③審議案件3「ヤオコー佐倉染井野店」について

<伊藤会長> それでは3つ目でございますが、ヤオコー佐倉染井野店の案件でございます。お願いします。

<事務局> それでは、説明に入ります。スクリーンと審議資料の1ページをあわせてごらんください。

(SC広域見取り図) 所在地は佐倉市染井野で、京成臼井駅から南東へ約1.5kmの市道沿いに位置しております。建物設置者は株式会社ヤオコー、小売業者は株式会社ヤオコーほかとなっております。

(SC概要) 敷地の概要ですが、敷地面積は1万7,546㎡、用途地域は近隣商業地域、第1種住居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9月22日、店舗面積は4,615㎡、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6時から翌午前6時となっております。

(SC周辺図) 周辺の環境ですが、スクリーンをごらんください。計画地は、東側は道路を挟み店舗、西側は道路を挟み公園、南側は道路を挟み駐車場及び雑木林、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・住民等の意見はありません。

2ページをお開きください。

(SC建物配置図) 駐車場は、指針を上回る262台を確保する計画です。出入り口は3カ所、出入り口No.1及びNo.2は右左折イン、アウト、出口No.3は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、オープン期間及び繁忙期等は交通整理員を各出入り口に配置します。

また、駐輪場は、指針を上回る148台を確保する計画で、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、施設は4カ所、面積は244㎡、同時作業可能台数は2台、ピーク時の台数は5台の計画で、施設は充足していると認められます。

(SC経路図) 次に経路設定についてですが、スクリーンをごらんください。店舗への誘導は、北東及び北西方面からは計画地北側の交差点を經由し、出入り口No.2から右折イン、南側からは計画地南側の交差点を右折し、出入り口No.1から左折インとなります。この経路は新聞折り込み広告に案内図を掲載する計画で、必要な配慮がなされていると認められます。

次に、3ページをごらんください。

(SC建物配置図) 歩行者の利便性についてですが、線引きにより歩行者及び自転車用通路、横断歩道を設け、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。

(SC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、減量化については段ボール削減のため、各店舗と物流センター間で通い箱を使用するなど、

(SC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、食品加工時に

発生する端材、野菜くずなどを養豚用飼料として再利用を図るなど、必要な配慮がなされていると認められます。

(SC防災・防犯) 続いて防災・防犯への協力に関してですが、防災対策は、行政から要請があれば対応する。防犯対策として、出入り口の施錠、防犯カメラの設置、警備会社への委託などで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。

写真により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の騒音予測地点図を併せてご覧ください。

(SC写真1、2、3-1、3-2) 店舗北側、南側及び東側は、店舗や公園や空地などで、保全対象となる住居はありません。

(SC写真4) (図面左の) 店舗西側には、道路を挟んで住居があります。

夜間の駐車場の利用がありますので、店舗西側の住居に配慮して、西側駐車場については、夜間の利用制限を行います。

次に騒音の予測結果について、ご説明します。お手元の資料5ページの下の表とスクリーンを併せてご覧ください。

(SC騒音の予測・評価) 店舗は23時までの夜間営業であり、食料品スーパーなので、24時間稼働する冷凍室外機があります。また、店舗東側での衣料品店で、夜間の荷さばき作業を行う予定となっています。

昼間・夜間の等価騒音の予測については、すべて基準を満たしています。

夜間最大値の予測については、店舗東側での荷さばき車両が基準を超過しますが、保全対象側には雑木林で、西側に住居には、一部、夜間利用制限を行ったり、建物や距離があるので、影響ありません。

また、駐車場の出入口で夜間の来客車両走行音が基準値超過しますが、保全対象側は店舗や公園で、西側の住居には影響ありません。

以上のことから、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。

(SC建物配置図) 廃棄物についてですが、廃棄物の保管施設は4カ所設け、指針を上回る54m³を確保し、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。緑化計画では、特約等はありませんが、佐倉市との協議により、敷地面積の5.32%に当たる934㎡を緑化します。

街並みづくり、景観への配慮としては、建物の外観等は周辺的环境と調和し、落ち着いた色調のある明るい色調にします。屋外照明等についても点灯時間や照射角度への配慮が見られます。

続いて佐倉市及び住民からの意見はありませんでした。

(SC件の意見(案)) 最後に7ページの総合判断ですが、夜間の騒音に関して、発生する騒音ごとの予測・評価において基準値を超過する地点がありますが、保全対象側では基準以下であるか、または住居がないことから生活環境に与える影響は軽微であると認められるほか、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認められるため、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、無包装ばら売りなどの販売方法は評価できます。食品スーパーなので、食品ロスの発生が予測されます。計画的仕入れと時間帯販売量の把握など、データの蓄積と分析で削減を行っていただきたい。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。

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。廃棄物につきましては専門委員から出ておりますが、木村委員、騒音、特にございませんか。

<木村委員> 夜間で一部超過する場所があるのですが、環境保全の保全対象側での基準値以下になりますので、特段問題ないと思っています。

<伊藤会長> 安井委員、特に交通はよろしゅうございますか。

<安井委員> ええ。

<伊藤会長> いかがでしょうか。ほかの委員の方々、何かコメントでもご質問でもあれば。特段、問題なさそうですね。それでは、県の「意見なし」を了承したいと思っております。ありがとうございます。

④審議案件4「(仮称)江間忠流山商業施設計画」について

<伊藤会長> 次は審議案件4（仮称）江間忠流山商業施設計画でございまして、入るのはメインがケーズホールディングス。これは家電で、そのほかにも入る予定だという案件でございます。お願いいたします。

<事務局> それでは、説明に入ります。スクリーンと審議資料の1ページをあわせてごらんください。

（SC広域見取り図） 所在地は流山市流山で、流山電鉄平和台駅から南西に約0.4kmの県道沿いに位置しております。建物の設置者は株式会社江間忠ホールディングス及び小売業者は株式会社ケーズホールディングスほかとなっております。

（SC概要） 敷地の概要ですが、敷地面積は2万3,389㎡、用途地域は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すが、新設日は平成22年10月2日、店舗面積は7,358㎡、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帯は午前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時から翌午前6時となっております。

（SC周辺図） 周辺の環境ですが、計画地は、東側は道路を挟み学校及び店舗、西側は更地、寺院及び神社、南側は道路を挟み住居及び医院、北側は道路を挟み店舗及び寺院となっております。

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。

（SC建物配置図） 駐車場は、指針の414台を確保する計画です。出入り口は4カ所設け、出入り口①が左折アウト、出入り口②が左折イン、左折アウト、出入り口③及び④が左折イン、右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、オープンセール等の繁忙期には交通整理員を出入り口に配置するとしています。

また、駐輪場は指針の210台を確保する計画で、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西側及び南側の2カ所を設け、面積は138㎡、同時作業可能台数は1台、ピーク時間帯の台数は1台の計画で、荷さばき施設は充足していると認められます。

（SC経路図） 次に経路についてですが、スクリーンをごらんください。店舗への

誘導は、店舗南側からは県道から出入り口②へ左折イン、店舗北側からは計画地前の交差点を右折し、市道から出入り口③及び④へ左折インへと誘導します。なお、この市道との交差点は、店舗開店までに県道部分に右折レーンを設置することが届出後に決定しております。この経路は新聞折り込み広告に掲載するほか、店舗出入り口付近に帰宅経路図を掲載するなど、必要な配慮がなされていると認められます。

続きまして、3ページをお開きください。

(SC建物配置図) 歩行者の利便性については、北側及び南側の市道側の敷地内に歩道状空地を整備し、歩行者の利便性に配慮するなど、適切な配慮がなされていると認められます。

(SC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、減量化については、搬入時の緩衝材、梱包材等は搬入業者が持ち帰るなど、

(SC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、リサイクル対象品目について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。

(SC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、地方公共団体から敷地の一部使用、物資の提供等の要請があった場合、必要な協力をするほか、防犯対策として、従業員の定期的な巡回、門扉による施錠、警備会社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。

次に、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説明します。

資料は後ろから2枚目の図面No. 4とスクリーンを併せてご覧下さい。

写真により周辺状況を説明させていただきます。

(SC写真1 全景) 店舗南側のイトーヨーカ堂の駐車場から見た店舗全景です。

(SC写真2、3) 店舗東側の状況で、道路を挟んで店舗や学校があります。

(SC写真4-1、4-2) 店舗南側の状況で、騒音予測地点A、B、Cの住居となります。赤丸の地点で夜間の荷さばき車両走行音が基準を超過します。

(SC 予測地点図) 資料は5ページとスクリーンを併せてご覧下さい。

夜間の営業はりあませんが、店舗南側のしまむら側で夜間の荷さばき作業があります。

等価騒音の予測・評価については、すべての地点で基準を満たしています。

荷さばき車両走行音が赤丸の地点の保全対象側でも基準を超過しますが、現況の騒音が予測値を上回ることから、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> 次に、6ページをお開きください。

(SC建物配置図) 廃棄物についてですが、廃棄物の保管施設は店舗南側及び西側に設け、指針を上回る54m³を確保し、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街並みづくり等への配慮等) 次に緑化計画では、流山市の要綱に基づき、敷地の12.5%に当たる2,927m²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、建物外壁はブルー等を基調とした色彩として周辺景観に配慮し、また、屋外照明等についても点灯時間や照射角度への適切な配慮が見られます。

続いて流山市及び住民からの意見は、ともにございませんでした。

(SC県の意見(案)) 最後に7ページの総合判断ですが、夜間の騒音に関して発生する騒音ごとの予測・評価において、荷さばき車両走行音が基準値を超過する地点がありますが、現況の騒音が予測値を上回ることから周辺地域の生活環境に与える影響は軽微であると認められるほか、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認められるため、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。

続いて鬼沢委員から提出された意見ですが、ケーズについては、メーカーと協力して流通部門の廃棄物減量化に努めていただきたい。しまむらについては、他店で実施しているレジ袋買い上げ制度をもっとPRしていただきたい。

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。ここは既に図にもありますようにイトーヨーカ堂が出ていて、真ん中に松戸野田線という幹線道路が走っています。そのため、騒音において現況がオーバーしていると。木村委員、特につけ加えることは。

<木村委員> しまむらに関しましては、単独の場合は問題になる部分があるのですが、複合の場合は、最近、結構遵守するようになってきていると思います。

<伊藤会長> いかがでしょうか。

<門井委員> ちょっと質問ですが、江間忠ホールディングスが建物の設置者で、実際に入る店舗はケーズホールディングスとしまむらという場合、いわゆる入居者と設置者が一緒に申請してくるという理解でいいんですか。

<事務局> 大店立地法では、建物設置者が届出の義務を負います。届出を出すときに小売業者が決まっている範囲で出していただいて、もし何店舗か未定の場合については、決定した段階で後ほど変更届を提出していただくような手続になっております。

<門井委員> 例えばこの中でいろんな約束をしていますが、この場合で言うと、江間忠ホールディングスが約束しているのもあって、小売業者のケーズホールディングスとかしまむらさんが約束している訳ではないという理解でいいですね。

<事務局> はい、そうです。

<門井委員> 分かりました。もし設置者じゃなくて小売業者がお約束を守らないときというのは何かあるんですか。

<事務局> 大型店については、設置者が義務を負いますので、もしそういうことがあれば設置者を通じて小売店に是正していただくことになると思います。

<榛澤委員> 1つだけお聞きしたいんですが、セットバックした道路というのは市道に移管されるんでしょうか。

<事務局> 管理形態についてはまだ確認はしていませんが、市道として市のほうと協議を行って、こういう形で市道の部分を確保すると。しかも、歩道状部分をそれぞれに設けると伺っています。

<榛澤委員> なかなか協力的でいいなと思ったんです。事故が起きた場合、私道なんですとちょっと問題があるのかなと思って今質問させていただきました。

<事務局> 特に北側の市道の拡幅部分については、スクリーンで言うと、左手の一番上のほうに車どめを設置いたしますので、車の通行が上から常に頻度が高くなるということはありません。それは市と設置者が協議してまして、上のほうは車の出入りができません。あくまでも県道側からの出入りがメインになります。

<榛澤委員> 私として、セットバックした分が市のほうに提供していただけるとありがたいなと思ったものですから。

以上でございます。どうもありがとうございました。

<伊藤会長> そこだと、利用価値はお客さんだけが入ってくる道になりますね。

<事務局> 現状においても、県道側からの道、かなり道路としては狭いので、軽

自動車としてはやっとなんです。それが今度拡幅されまして、駐車場への出入り口として今回市のほうに提供されます。ただ、これが抜け道になってはいけないということで、先ほども申したとおり、左手の上のほうについては車どめを設け、ここが抜け道になることは防止されるということでございます。

<伊藤会長> まだ公道に移管されるかどうかは未定ということですね。ありがとうございます。

何かご意見、ご質問ございましたらどうぞ。すごいのは、お寺と神社に囲まれている中にこういうものができるんですね。計画地は、もとは何だったんですか。

<事務局> 聞いたところによりますと、昔、ワイン工場があったとは聞いておりますが、確認はしておりません。

<伊藤会長> 多少ご質問が出ましたけれども、県の「意見なし」ということでよろしゅうございませうか。それでは、皆さん、よろしいということで了解いたしましたので、第4案件、江間忠流山商業施設計画の案件は県の「意見なし」と承認をいたしたいと思えます。

⑤審議案件5「ケーヨーデイツー船橋日大前店」について

<伊藤会長> それでは、審議案件の5つ目、ケーヨーデイツー船橋日大前店の案件でございます。それでは、お願いいたします。

<事務局> それでは、説明に入ります。スクリーンと審議資料の1ページをあわせてごらんください。

(SC広域見取り図) 所在地は船橋市坪井町で、東葉高速鉄道船橋日大前駅から北へ約0.4kmの市道沿いに位置しております。建物の設置者及び小売業者は株式会社ケーヨーとなります。

(SC概要) 敷地の概要ですが、敷地面積は1万3,883㎡、用途地域は第1種住居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10月2日、店舗面積は2,604㎡、営業時間は午前9時から午後8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時となっております。

(SC周辺図) 周辺の環境ですが、計画地は、東側は八千代市の宅地分譲地に隣接、西側は道路を挟み住居、南側は商業施設建築予定地、北側は道路を挟み住居及

び幼稚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、住民等から意見が出されておりますので、後ほど説明いたします。

2ページをお開きください。

(SC建物配置図) 駐車場は、指針の117台を確保する計画です。出入り口は2カ所で、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、オープンセール期間等の繁忙期には交通整理員を出入り口に配置する計画です。

また、駐輪場は、指針の台数を超える76台を確保する計画で、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319㎡、同時作業可能台数は1台、ピーク時の台数は1台で、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。

(SC経路図) 次に経路設定ですが、店舗への誘導は、店舗北側へ迂回させ、市道から出入り口①及び②から左折インの計画となっております。この経路は新聞折り込み広告に案内図を掲載するほか、誘導経路上に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。

3ページをお開きください。

(SC建物配置図) 歩行者の利便性については、歩行者、自転車用通路を設置し、歩行者の利便性を確保する計画で、適切な配慮がなされていると認められます。

(SC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、減量化については、搬入時に折りたたみ式コンテナを使用し、段ボール等の梱包を最小限にするなど、

(SC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、リサイクル対象となる家電商品については、消費者から引き取りメーカーに引き渡すなど、必要な配慮がなされていると認められます。

(SC防災・防犯) 次にへの協力に関してですが、防災対策は、行政から要請があった場合は協力するほか、防犯対策として、出入り口の施錠管理、警備員による巡回、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説明します。

周辺の状況については、ご説明します。

(SC写真1：全景) 店舗東側に向って、高くなっています。

(SC写真2、3、4) 保全対象となる住居等については、店舗の道路を挟んで店舗北側及び西側に、また、店舗東側は高台に住居があります。

次に騒音の予測結果ですが、

(SC騒音の予測・評価) お手元の資料5ページとスクリーンを併せてご覧ください。店舗東側の住居は八千代市になり、夜間の基準は、40dBと厳しい基準になりますが、夜間の営業や荷さばき作業はありません。24時間稼動するキュービクルのみです。

騒音の予測・評価については、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> 続きまして、6ページをお開きください。

(SC建物配置図) 廃棄物についてですが、廃棄物の保管施設は、店舗北側に指針を上回る43㎡を確保しており、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街並みづくり等への配慮等) 次に緑化計画ですが、URの基準により、敷地面積25.68%に当たる3,566㎡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、店舗の色彩は全体に落ち着いたベージュの色調とし、周辺景観に溶け込む建物とし、景観に配慮するほか、屋外照明等についても点灯時間や照射角度への配慮が見られます。

続いて住民等の意見になります。

(SC住民等の意見) 道路交通関係では、オープン時及び混雑時には、店舗から国道296号への迂回路となるリーベスト八千代緑が丘と千葉日産の間の道路に交通整理員を配置すること。その対応策として、次の対策を実施し、交通の安全に努めるとしております。①として、細道への車両誘導はしません。②チラシ等により案内経路を示します。③オープン時には交通の状況に応じて、プラカードを持たせた人間を立たせ、来店車両を誘導します。④小学校、中学校の通学時間帯に、必要に応じて交通整理員が見回りをします。⑤オープン時には主要な交差点に必要な交通整理員を配置します。

次に、来店の自動車の経路が、隣接する住宅地周辺の道路、県道鎌ヶ谷松戸線等になるような案内、誘導の表示を行わないこと。その対応策として、計画地北側等の細道には車両の案内及び誘導はしないとしております。

これは図面を出してもらえますか。今の意見なんですが、まず、(ア)のリーベスト八千代緑が丘と千葉日産というのは、図面で見づらいかもかもしれませんが、これは八千代市から出た意見で、八千代市意見1と書いたところです。ここの道路のことを言うております。ここの道路は道路幅が極めて狭いために、こういうことを市のほうとしては意見として出されたと思いますが、これについては今申し上げたとおりの対応策をとりますということです。

もう1つの(イ)の意見でございますが、今、上の2のほうの店舗のすぐわきを通る、ちょうど現在、抜け道になっておる道なんですが、生活道路として割と交通量が多いんです。これについては、特に店舗のオープンに当たって誘導はしないでほしいという意見ございまして、店のほうとしては、今後の誘導はいたしませんということでございます。

続いて駐車場関係ですが、(ウ)として、駐車場出入り口は北側と南側の2カ所にあるが、北側は今後、交通事故の発生が避けられないと思えるので、南側1カ所にされることを望みますという意見が住民の方から出ております。その対応策として、ケーヨーが使う敷地は限られており、出入り口は2カ所しかなく、関係各所と協議を行いましたが、現在の計画を変更することは難しいため、次の対策を実施し、安全に努めるとしております。北側入り口の看板を大型化し、明確に入り口の位置を示します。②として、北側側道を下ってきた車両に対して、入り口No. 1ですぐ進入するのではなく、入り口No. 2に誘導する案内看板を設置し、車両が急なUターンにならないように指導しますとしております。それと③として、必要により交通整理員を配置し、安全確保に努めます。

これもスクリーンに図面を表示してくれますか。先ほどちょっと申しましたとおり、店舗の北側の緑の線に沿って道路が走っております。これが八千代市から船橋市に通ずる抜け道として、現在、極めて多くの車が通っておりまして、右から左に対して、右側が高く左が低く、いわゆる坂道で、ちょうど店舗の前のほうに出てくる形になりますので、その抜け道を出てすぐ左から入り口に入るとUターン状態になって非常に危険ではないかという意見が出されましたので、その手前の入り口からは入らないでほしいという看板を設置し、下側の入り口から入ってほしいとい

う看板を設けまして、車両としてはそのように誘導すると。また、各出入り口には交通誘導員を設けまして、そのような形で誘導するというので、この意見に対して対処するというのでございます。この対処については、八千代市、住民等に対応策を示しまして了解を得てございます。

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。

(SC県の意見(案)) 最後に8ページの総合判断ですが、駐車・駐輪需要、騒音、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認められるため、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。

続いて鬼沢委員から提出された意見ですが、車での来店者が多いと思われるので、小さな商品だけでなく、箱入り商品についてもテープ処理を行い、減量化に努めていただきたい。

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> 住民等というのは八千代市ですね。隣接というか、市の境界に近いところですからね。しかし、法律上は住民等になるわけです。所在地ではないからね。

<事務局> はい。

<伊藤会長> しかし、坂道でおりにきて、Uターンはもうちょっと向こうへ行けという表示を出すわけですね。下のほうへ行けとね。

<事務局> おりにきて、すぐUターン状態でお店に入っていくのは危険ではないかということでしたので、南側のもう1つの入り口から入っていただきたいと。

<伊藤会長> 誘導する。看板を出すわけ。

<事務局> 看板による誘導と、あと交通整理員による誘導。

<伊藤会長> 上から真っすぐ来るのが別に入っても急なUターンにならないから、それはそれでいいと。

<事務局> はい。

<伊藤会長> どうぞ、いかがでしょうか。安井委員、こういう形の対応でどうなんでしょうか。やむを得ないと。

<安井委員> 交通量はまだないんです。周辺に住宅が建っていませんから、通過交通、抜け道になっていて少し来るぐらいで、道路も最近整備された規格のいい道路ですので、特に交通上、またやってみて何かあれば対応するという形でいいと思

うんです。

<伊藤会長> ここは騒音は大丈夫でございますね。ちょっと交通関係で心配事が隣の八千代市から出たんですが、それに対して対応を適当と認めるというのが県の意見でございます。

ほかにご質問、あるいはご意見ございませんでしょうか。もしないようでしたら、県の意見は妥当であるということで承認をいたします。ありがとうございました。

審議案件5つ、すべて県の「意見なし」を審議会としては妥当であると認めました。

○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> 議事次第の2番目の報告案件に移りたいと思います。報告案件は4つですね。お願いいたします。

<事務局> スクリーンにございますとおり、1件は駐輪場の位置及び収容台数の変更、2として、開店及び閉店時刻の変更、3として、閉店時刻等の変更、4として、増床及びそれに伴う荷さばき施設の変更です。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。これは県の「意見なし」として決定した旨を通知してございます。

以上でございます。

○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81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2時50分閉会

平成22年10月 日

議事録署名人 _____ 印

議事録署名人 _____ 印