

第84回千葉県大規模小売店舗立地審議会

- 1 日 時：平成23年2月24日（木） 午後2時から午後3時19分まで
- 2 場 所：プラザ菜の花 4階 楨
- 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、臼田委員、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 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> 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、(仮称)カワチ薬品坪井店など新設2件、変更1件の計3件、このほかに報告案件といたしまして西友浦安店ほか計2件の変更の届出がございます。

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 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。）

④ 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) 新設及び変更の届出に対する県意見の審議は、次のとおりであった。

<伊藤会長> 本日の3件の審議案件の所在地はスライドに出しております。

(スクリーン (以下「SC」と表記))

<事務局> それでは、審議の説明に入る前に、本日ご審議いただきます案件は、今、スクリーンに出しておりますが、①として船橋市の(仮称)カワチ薬品坪井店、②として佐倉市の

佐倉ファッションモール、③として君津市のジョイフル本田君津店の3件になります。

①(仮称)カワチ薬品坪井店について

<伊藤会長> それでは、議事次第に従いまして、審議案件の1、船橋市でございますが、(仮称)カワチ薬品坪井店のご説明をお願いいたします。

<事務局> それでは、審議案件1の説明に入らせていただきます。

(SC広域見取り図) 名称は(仮称)カワチ薬品坪井店、スクリーンの広域見取り図と審議資料の1ページを併せてご覧ください。

所在地は船橋市坪井東で、東葉高速鉄道船橋日大駅前から南東へ約0.5kmの市道沿いに位置しております。建物の設置者、小売業者は、ともに株式会社カワチ薬品となっております。

(SC概要) 敷地の概要ですが、敷地面積は1万1,242㎡、用途地域は第1種住居地域となっております。建物構造は鉄骨造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23年3月30日、店舗面積は2,064㎡、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帯は午前8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時までとなっております。

(SC周辺見取り図) 周辺の環境でございますが、スクリーン、周辺見取り図をご覧ください。計画地の東側は高低差約8mの法面及び保存緑地を挟み住居、西側は道路を挟み住居、南側は現況更地で店舗予定地、北側は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、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。

(SC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。資料と併せてご覧いただきたいと思っております。

駐車場は、指針を上回る92台を確保する計画です。出入口は2カ所設け、出入口①及び②は左折イン、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、開店時、イベント等の来客が多数見込まれる場合には交通整理員を各出入口及び駐車場内に配置するほか、右折進入禁止等の看板を設置する計画です。

また、駐輪場は指針を上回る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等についてですが、荷さばき施設は店舗東側に設け、面積は56㎡、同時作業可能台数は2台、ピーク時の1時間当たりの搬出入車両台数は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、スクリーンは来店経路図になります。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に左折インの計画となっております。この経路の周知は、新聞折り込みチラシに店舗場所、経路の案内の掲載や野立て看板を設置し、円滑な誘導をする計画で、適切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。

(SC建物配置図) 歩行者の通行の利便性の確保については、歩行者・自転車専用出入り口から店舗入り口まで歩行者通路を設置して、歩行者、自転車と車両の動線を分離することで歩行者、自転車の安全を確保する計画で、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、スクリーンをご覧ください。減量化につきましては、計画的な商品仕入れや商品管理を行い、廃棄物の発生量を抑えるなど、

(SCリサイクル計画) また、リサイクル計画については、商品搬入段ボールについては業者に委託し、缶、瓶、ペットボトルについては店頭回収ボックスを設置して回収するなど、適切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・防犯対策への協力に関してですが、防災対策は、自治体等から協力要請があった場合、対応を検討するほか、防犯対策として、防犯責任者を設置し、警備会社と連携し、機械警備の設置、防犯カメラを設置するほか、閉店後の駐車場等の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説明します。

写真により周辺状況を説明させていただきます。

お手元の資料の後ろから4枚目の周辺見取り図を併せてご覧ください。

(SC写真1) 写真は、店舗北側、D2船橋坪井店との境界になります。

(SC写真2) 写真は、店舗南側、空地(店舗予定地)です。

(SC写真3) 写真は、図面の市道59-071号線と書かれてある黒塗りのあたりから見た店舗東側の状況です。店舗より10m程高く、八千代市になります。

(SC写真4) 写真は、店舗の北側の出入り口の道路及び住居の状況です。

資料は5ページの上の表とスクリーンを併せてご覧ください。

(SC騒音予測地点図―等価騒音)

等価騒音の予測については、昼間の基準値55dB、夜間の基準値45dBに対して、すべての地点で基準を満たしています。

(SC騒音予測地点図)夜間最大値の予測についてご説明します。資料は5ページの下の方とスクリーンを併せてご覧ください。今回の店舗は、夜間の営業にかかりませんが、設備機器で夜間の時間に稼働します。

周辺には北側と南側に住居がありますが、北側は建物の回折があり、南側は高低差もあり、離れていることから設備機器については、店舗側敷地境界で基準値の45dBを満たしています。

なお、近隣市の八千代市より低周波騒音について、意見が出ています。指針には低周波騒音については示されていませんが、苦情が起きた場合は対応しますとのことで意見については対応がとられています。

以上のことから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、資料の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、スクリーンの建物配置図をご覧ください。

廃棄物等の保管施設は、店舗東側に指針を上回る18㎡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、また、生ごみ、その他可燃物は毎日、その他は週3回から4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すが、独立行政法人都市再生機構の基準により、敷地面積26.7%に当たる3,007㎡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、建物の外壁については、白を基調としたアクセントにブルーを配置した周辺と調和のとれた落ちついた建物とするなど、屋外照明等についても点灯時間や照射角度などへの適切な配慮が見られます。

次に、7ページをお開きください。

続いて、住民等の意見として八千代市から意見が提出されております。

(SC市町村・住民意見) スクリーンをご覧ください。2項目で2件ございます。

道路交通関係では、オープン時及び混雑時は、習志野台8丁目公園前から国道296号線に至る道を規制するとか、交通整理員を置くなどの対応をしてほしい。

(SC八千代市交通にかかる意見対象道路の地図) ちょっと見づらいかもしれませんが、スク

リーンは、八千代市交通にかかる意見対象道路の地図でございます。紫色で表示されている路線になります。

その対応策といたしまして、公道であるため、道路規制はできないと考える。店舗から当該道路までの距離があることから、道路を通行する方が店舗へ来店、店舗から退店した方とは限らないため、交通整理員の配置は難しいと考える。対応策として下記の4点を実施し、交通安全及び円滑化に配慮いたします。

まず1つ目として、届出している誘導経路に沿って来退店していただけるよう周知徹底を図る。

2つ目として、開店セール期間中、対象道路へ進入しないように店舗名称及び誘導矢印を記載した看板を設置する。

3つ目として、開店セール期間中、退店車両に児童及び歩行者への注意を促す看板を出入り口付近に設置する。

4つ目として、船橋市と八千代市ですが、開店日前日までに近隣小中学校へ開店セール期間について連絡を入れる。

次に騒音関係についてですが、先ほど説明がありましたが、設置施設から低周波音が発生し、問題となった際は対策に協力してほしい。その対応策として、開店後、周辺住民の方々から低周波音等について苦情等が発生した場合は誠意を持って対応いたしますとしております。

なお、これらの対応策について、八千代市は了承済みとのことでございます。

以上ですが、意見については適切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ございますが、駐車・駐輪需要、荷さばき施設、騒音、廃棄物保管容量、廃棄物処理、街並みづくりなど、いずれも指針に照らし適切な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。

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した。ただいまの説明につきまして、ご質問ございましたら。

<臼田委員> 「設置施設から低周波音が発生し」とありますけれども、騒音の専門の木村先生にお聞きしたいんですが、低周波音はどういうものなんでしょうか。いつもの騒音とは違うんですか。このお店の場合、それが問題になる可能性というのはあるんでしょうか。よろしく願いします。

<木村委員> 低周波音に関してですけれども、低周波音といいますのは、およそ100Hzと
いうか、騒音に比べますと非常に低い周波数の音を指しまして、この店舗での騒音源としま
しては冷凍室外機などが該当すると思います。低周波音につきましては、騒音のような基準
値に当たるものがないので、苦情が発生したときに何らかの対応をするということにな
ると思います。ただ、空調機器の製造メーカーなども、騒音とか低周波音につきましては何
らかの対策を講じていると思いますので、大型室外機ですとか、住居の至近距離に室外機
を設置するというを除けば苦情の対象にはなりにくいと考えます。この店舗に関しまして
は、それほど心配することはないと思っています。

<伊藤会長> 木村先生、低周波音というのはだれにでも聞こえるのでしょうか。よく人によ
って違っているという話があって、大人は聞こえなくて気にならなくても、小さい子供はある
と。それは実際あるのでしょうか。

<木村委員> 個人差が非常に大きくて、例えば5人家族がいても奥さんが1人だけ聞こえ
るという場合も見受けられます。ですけれども、その辺すべてを網羅して特に対策をしよう
ということについては異論もありまして、環境省のほうも苦慮しているところでございます。

<伊藤会長> ありがとうございます。低周波音って、なかなかわかりにくいですよ。実
際に聞こえると耳が痛くなるとか、そういう症状になるとは聞いていますけれども、個人差が
あるということです。今のご説明ですと、大型の冷凍室外機でない限り、さほど心配するほど
ではないだろうという専門家のご意見でございます。

ほかにございませぬでしょうか。安井先生、交通関係は、ここは先生のお勤めの近くでは
ないかと思うんですけれども。

<安井委員> 私の大学のところなんですけれども、最近開発されたところでURがやった
んですが、区画整理が非常にうまくできていて、道路もちゃんと歩道をつけて、幅員はかなり
広いところをつくっていますし、交通量に関して、調査結果を見ますと非常に交通量が少
ないところなので特に問題ないと思います。最近、大学の実験施設からの騒音がうるさいと
か、いろんな苦情が出るようになってきたんです。

<伊藤会長> それでは、廃棄物では鬼沢委員、いかがでしょうか。ここはスーパーではな
いので。

<鬼沢委員> 食品を扱っていないドラッグストアなので、ドラッグと日用品程度だと思いま
すが、どうしても日常的に習慣になっていて、小さなものでも袋に入れていただく形が多いと
思いますから、ちっちゃなものでも積極的に声をかけないとレジ袋の削減は難しいので、そ
の辺は積極的にレジ袋削減を呼びかけて削減に努力していただきたいと思います。

<伊藤会長> いかがでございましょうか。ほかの委員の方、何かご質問、あるいはコメントでも結構でございますが。まだ余り開発されてない地域であるということです。八千代市のほうの意見では、交通規制をとというのはちょっと無理だということですよね。これは県警の道路管理のほうですか。

<事務局> 公安委員会のほうの管轄になるかと思えます。

<伊藤会長> こちらは勝手に交通規制はできないと。もし特段ご異議がなければ、この案件は「意見なし」という形でよろしゅうございますね。ありがとうございました。それでは、第1案件は「意見なし」を承認いたしました。

②佐倉ファッションモールについて

<伊藤会長> 引き続きまして、第2案件に参ります。次は佐倉ファッションモールで、これも新設でございます。

<事務局> それでは、審議案件2の説明に入ります。

(SC広域見取り図) 名称は佐倉ファッションモール。スクリーンと審議資料の1ページを併せてご覧ください。

所在地は佐倉市寺崎で、JR成田線佐倉駅前から北西へ約0.7kmの県道沿いに位置しております。建物設置者及び小売業者は、ともに株式会社しまむらとなります。

(SC概要) 敷地の概要ですが、敷地面積は6,277㎡、用途地域は第1種住居地域、第1種低層住居専用地域となっております。建物構造は鉄骨造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23年3月31日、店舗面積は2,131㎡、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45分から午後8時15分まで、荷さばき可能時間帯は午前0時から翌午前0時までとなっております。

(SC周辺見取り図) 周辺の環境ですが、スクリーンの周辺見取り図をご覧ください。計画地の東側は空き地、西側は道路を挟み空き地、南側も空き地、北側は道路を挟み飲食店となっております。

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。

(SC建物配置図) 続きまして、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。資料と併せてご覧いただきたいと思えます。

駐車場は、指針を超える91台を確保する計画です。出入り口は4カ所設け、県道に面する2カ所の出入り口は左折イン、左折アウト、そのほかの出入り口は右左折イン、アウトとなって

おります。

また、交通整理員4名をオープンセール等、混雑が予想される場合、出入りに配置し、出入り口には案内看板を設置する計画となっております。

また、駐輪場は指針を超える62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、荷さばき施設は店舗南側と北側の2カ所に設け、面積は166㎡、同時作業可能台数は1台で、ピーク時の搬出入車両台数は1台で、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、スクリーンは経路図となります。店舗への誘導は、店舗東、西及び北方面からは寺崎交差点を經由し、県道沿いの出入り口から左折イン、店舗南方面からは店舗前、県道佐倉印西線を進行し、大崎台3丁目交差点を右折し、大崎台入り口を左折直進後、鐺木交差点を左折、寺崎北交差点を左折後、県道沿いの出入り口から左折インとなります。この経路の周知は、広告塔、駐車場案内看板の設置、新聞折り込み広告に位置図の掲載や、混雑時の交通整理員による駐車場内の誘導をする計画で、適切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。スクリーンは建物配置図になります。

(SC建物配置図) 歩行者の通行の利便性の確保については、店頭軒下にダウンライトを設置するほか、オープンセールなど混雑が予想される場合、出入り口付近に交通整理員を配置し、駐車場内の誘導を行う計画で、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、納品用段ボール、ビニールについては、店舗間の商品移動や一部店舗作業用に使用するなどの廃棄物減量化・リサイクルシステムを構築しているほか、簡易包装箱の使用により、包装紙の利用を削減、減量化するなど、

(SCリサイクル計画) また、リサイクル計画については、廃棄物用段ボール、ビニールは自社回収し、店舗間の商品移動や一部店舗作業用に使用するなどの廃棄物減量化・リサイクルシステムを構築しているなど、適切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・防犯対策への協力に関してですが、防災対策では、行政から防災協定等の要請があれば対応する。防犯対策として、駐車場等施設への適切な照明設備、店内防犯カメラの設置、閉店後の駐車場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。

お手元の後ろから3枚目の周辺見取り図とスクリーンを併せてご覧下さい。

(SC写真1)

写真は店舗の北側の国道296号、図面の寺崎公図91と書いてあるあたりから見た店舗全景及び東側の状況です。

未だ造成工事中の状況です。周辺には住居はありません。

(SC写真2-1、2-2)店舗西側の周辺の状況です。店舗の前面の道路となりますが、道路の反対側は空地で事業用地の予定です。

(SC写真3)店舗北側、さきほど全景写真を撮った付近の写真です。296号沿いに店舗や飲食店が建っています。

(SC騒音予測地点図-等価騒音)

資料は5ページの上の表とスクリーンを併せてご覧ください。

総合的な予測評価は、店舗周辺の4地点で予測し、全ての予測地点で昼間45dB、夜間55dBの基準を満たしています。

(SC騒音予測地点図-夜間最大)

続きまして、夜間の最大値の予測結果について、ご説明します。

営業時間は、10時から20時までと昼間の時間帯ですが、荷さばき作業が24時間確保しており、しまむらは、閉店後の夜間に係る夜間の時間帯にかかる荷さばきを行います。

資料の4ページの中段より上に荷さばき作業等に伴う騒音対策として、

荷さばき作業は、全て手降ろしで行い、夜間のバックブザーは使用しない、アイドリングストップなどを実施することとし、これらの音源については発生しません。

資料は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。

作業音は発生しませんが、荷さばき車両走行音が基準値45dBに対して、店舗東側のE地点やF地点では、店舗建物の回折効果により、基準値を満たしています。

しかし、店舗西側のH地点、G地点の敷地境界予測地点及び保全対象側予測地点で基準値を超過してしまいます。しかしながら、現況は空地で保全対象となる住居はなく、事業所用地であることから、周辺地域の生活環境に著しい悪影響を及ぼすものではないと考えられます。

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、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、店舗南側と北側の2カ所に設け、指針を上回る27.6㎡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に1回から3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、特に規定がありません。店舗前面にフラワーポットを設置し、敷地の0.1%に当たる6㎡を確保する計画となっております。

街並みづくり、景観への配慮としましては、店舗のカラーは主にベージュを基調としたものとなっております、落ちついた色調の外観となっているなど、また、屋外照明等についても点灯時間、照射角度などへの適切な配慮が見られます。

続いて佐倉市及び住民等からの意見は、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、駐車・駐輪需要、荷さばき施設、廃棄物保管容量、廃棄物処理、街並みづくりなど、いずれも指針に照らし適切な配慮がされていると認められます。また、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、現況が住居ではなく、空き地であることなどの周辺の状況などを総合的に勘案すると、周辺地域の生活環境に著しい悪影響を及ぼすものではないと認められるため、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。

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。ここも説明どおり、周りは空き地ということでございますね。いかがでしょうか。

<鬼沢委員> 今回に限らず、しまむらさんののは、いつも廃棄物減量及びリサイクル計画に出てくるんですけども、こちらのお店で出した買い物レジ袋が不要な場合は1枚1円で引き取るとあります。これの実績のデータをお持ちでしたら教えていただきたいのと、地域というか、店舗によってどの程度のばらつきがあるのかが分かったら教えていただきたいんです。

<事務局> それについては、しまむらのほうに確認したんですが、まず、不要となったレジ袋の有償買い取りの成果でございますけれども、全国平均の回収率は3%と聞いております。また、お店によって差があるのかというご質問でございますが、個別の店舗による差についてはちょっと確認はできておりませんが、県別については、千葉県は2.5%、お隣の東京都が4%、関東近県で低いところでは山梨が2%と聞いております。

以上でございます。

<伊藤会長> パーセンテージで、金額的には出さないわけですね。

<事務局> はい。

<伊藤会長> やっぱり千葉はちょっと低いと。

<事務局> そういことですね。リサイクルについて啓発活動を続けていけば、今後回収率も伸びていくのではないかと考えております。

<鬼沢委員> 減量計画にこういうふううたっていて全店舗の平均が3%というのは、実績として低いです。ですから、やはりこうやってうたうのであれば、これをもっと上げていく努力が必要じゃないかなと思います。

<伊藤会長> ごもつともですね。知らない人は全然知らないというのではなくて、もう少しレジで皆さんに分かるようにしてほしいというご意見、お伝えください。

<事務局> きょう審議会であった各先生方のご意見を設置者のしまむらのほうに伝えていきたいと思ひます。

<伊藤会長> ほかにいかがでしょうか。木村委員、ここの騒音は、夜間が荷さばきで超えているけれども、周りが空き地だからと。

<木村委員> しまむらさんに関しましては、荷さばきを夜間行い、夜間の基準値は超えていますけれども、周辺に住居がないということで問題ないと思ひています。

<伊藤会長> 安井委員、交通関係は、こちらから来る場合ぐるっと回れという感じですが。

<安井委員> 私もここはよく通るんですけれども、道路的にはバイパスで整備されたところですので非常に規格もいいですし、歩道もついていますし、交通量もそんなに多くないんです。強いて言えば、来店経路がちょっと遠回りになるのですけれども、これはしょうがないのかなと。

<伊藤会長> 一応誘導はするけれども、入ってきちゃう車は……。

<安井委員> 実際にそのとおりに行ってくれるかどうか。周りの店もありますので。

<伊藤会長> ぐるぐるとやってくれるかどうかですよ。

<安井委員> 開店してから問題があればということになると思ひます。

<佐藤次長> 私が余り発言してはいけないのですが、6ページの街並みづくりへの配慮等というところで、緑化面積が極端に少ないのに適切な配慮が認められると記載されています。この点本当に妥当性があるのかどうか。この辺はいかがなものでしょうか。

<伊藤会長> ここは先ほどの説明では、自治体からパーセンテージが示されていない。

<事務局> 佐倉市のほうでは、緑化の基準の規制はないということなんです。

<伊藤会長> 0.1%だから、だめだとは言えないんですよ。ただ、それをいいことにして
というか、フラワーポットだけ、ぽんぽんと置いてと。

<事務局> 立地法の指針では、街並みづくりの中に占める緑化というのは強くはうたわれ
てなくて、どちらかという、いわゆる店舗のカラーとか、そういうものがメインとして出ておりま
す。しまむらに対しては、今後、屋上緑化とか、壁面緑化とかをお願いしたいと、関係課のほ
うから要望がありましたので、それについては伝えてございます。ただ、何分にも法的な規制
がございませんので、そういうふうをお願いしているという状況でございます。

<鬼沢委員> この審議会で、例えば0.1%をもう少しアップしてほしいとか、そういうことが
望ましいという意見が出たと伝えていただけるんですか。

<事務局> そういうお話があったということは、県の意見の通知を渡すときに、審議会でこ
のような形で各委員の先生から意見が出ておりますので、その辺についてはご配慮いただ
きたいというふうには毎回伝えております。

<鬼沢委員> 伝えてくださっているんですね。

<事務局> はい。

<鬼沢委員> それでも変わらないという状況なんですね。

<事務局> はい。審議会で先生方の貴重なご意見をいただいたときは常に設置者の方
に伝えております。

<伊藤会長> 通知分になお書きをするほどかどうかということですよ。私も知っております
が、意見として伝えるということは今までやっております。今、スクリーンに出ていますけれ
ども、「意見なし」の後の「なお」で書くか。法律上何もないんだから、そうまで書かなくてもい
いとか、ご意見があるかと思うんですけれども、榛澤委員、いかがでしょうか。1人1人ご意見
を伺って……。

<榛澤委員> 私も、これはちょっと行き過ぎかなという感じがするんです。というのは、船橋
のほうですと14%以上とか、緑化計画があります。環境問題も今非常に騒がれておりますの
で、ひとつ「なお」の中に入れていただければありがたいなという感じがします。

<伊藤会長> 6ページ、検討状況で「地域環境との調和に適切な配慮がなされていると
認められる」とあり、店舗のカラーについては適切な配慮がされていますが、もう1つの緑化
面積、この辺をどうするかということですが、古宮先生、どうでしょうか。なお書きでどうするの
か。ただ、口頭で……。しまむらさんはなかなか聞かないらしいですけれどもね。

<古宮委員> 行政指導という名目でいろいろ書きたいというのは分かるんですけれども、
本来、これは佐倉市がもうちょっと指導すべきものなのかなという気がするんです。審議会と

して、文書として入れるかどうかという問題はちょっと難しいかなという気がするんです。そういう意見があったということのを特に強調していただくという程度でよろしいのかなとは今考えています。

<伊藤会長> 一応確認のために順番に聞いていきますが、木村委員は。

<木村委員> しまむらさんは音のほうでも出店のたびに県でいろいろと指導なさっており、徐々に余り難しいことはやらない方向になっていますので、できれば口頭でも頻繁に言えば、何らかの改善はしてもらえんじゃないかなと思っています。

<伊藤会長> なお書きまで入れるものではないと。

<木村委員> そうですね。

<伊藤会長> 猿田委員、いかがでしょうか。

<猿田委員> 私は、文書にちゃんと入れたほうが良いような感じがいたします。

それから、これ、いつも書類が汚いね。前も1回ありました。少し強めに文書を入れたほうが良いと思います。

<事務局> 書類につきましては、過去の届出事項の書類から見ますと、しまむらとしては、かなり改善されてよくなってきております。

<猿田委員> ほかのちゃんとしたものを見せてください。姿勢の問題もあるから。

<事務局> 前の審議会でしまむらの店舗の諮問のとき、しまむらの責任者の方が傍聴に見えまして、その席上、委員の方からそういう発言をいただいておりますので、しまむらとしては十分認識していると思います。歩みは遅いんですけども、前から比べるとよくなってきておりますので、だんだん改善されていくのではないかと考えております。

<伊藤会長> 轟木委員、どんなご意見でしょうか。

<轟木委員> 私は、口頭で伝えたほうがよいと思います。この図面に関しては、私もこれに長いことかかわってきて、前はもっとひどかったんです。それでも見づらいといえば見づらいんですけども、大分よくなったということです。こういう審議会で意見が出た時、規制以外は常に口頭で伝えていくというふうにしたほうがよいと思います。

それから、市民のほうからも意見が出るとよいと思います。このホームページを見る佐倉市民が何人いるかということもありますけれども、出店者が住民のためにどのように企業姿勢を示していくかも今後見ていきたい。

<伊藤会長> 鬼沢委員、先ほどのご意見では……。

<鬼沢委員> 今までも緑化をアップするように伝えてくださっていたということで、いまだに増えないのであれば、もう一歩進んだことも大切かなと思います。

<伊藤会長> 前よりかなり強く審議会の意見を伝えるという形にすると。安井先生、いかがでしょうか。

<安井委員> 入れる入れないは別にしても、意見は伝えるというのがいいと思います。交通関係は、これを見ますと開発2部ができて、ちゃんと専門のところがやるようになって、かなり改善されてきたんですよね。以前は新規店長になる人が1時間たって台数を数えて、ただ何台みたいな資料だったんですけれども、ご指導のおかげで、ほかのところと比較できるような資料にはなってきましたので、ぜひ伝えていただきたい。

<伊藤会長> 今、一わたりしまして、多少強めに「なお」を入れたほうがいいというご意見もお2人ぐらいの委員から出ているんですが、あと、ちょっと無理ではなからうかとか、たび重なって注意というか、要望というより、もっと強いことを言ってもらおうと。審議会でこういう意見がありましたということを口頭で伝えて、それを重ねれば、しまむらも以前と比べると対応が多少進歩してきているということで、どうでしょうか。

<事務局> きょう、各委員の方々から述べられた意見をしまむらのほうに伝えて今後改善するようにしていきたいと思います。

<伊藤会長> そのときに、規制は佐倉市はないとはいえ、審議会では、それは分かっているけれども、やはり地域の環境という点から0.1%よりも逐次ふやすなり何かしてほしい、こういう意見が強く出たという形で伝えていただきましょう。

<事務局> では、そのようにしまむらのほうに伝えたいと思います。

<伊藤会長> 佐藤次長はいかがですか。

<佐藤次長> 法的な規制がないのは十分承知なんですけど、余りにも低いものですから、県としても伝えるべきところは伝えるべきかなと。

<伊藤会長> 通知のときに強調していただきたいと思います。というわけで、全体としては県の「意見なし」でございますが、このままでよろしゅうございますか。

では、県の意見どおり「意見なし」ということで、繰り返すようですが、通知のときに審議会の意見を言っていただくと。よろしくお願ひします。

<事務局> 今の先生方の意見を、県の正式な意見とは別にしまむらのほうに伝えたいと思いますので、よろしくお願ひします。ありがとうございます。

③ジョイフル本田君津店について

<伊藤会長> それでは、審議案件3に参ります。ジョイフル本田君津店で、ここも食品は

扱わない住・生活関連品専門店ですが、敷地も大きいし、店舗面積が大きいところでかなり大型になっています。お願いいたします。

<事務局> それでは、審議案件3の説明に入ります。

(SC広域見取り図) 名称はジョイフル本田君津店、これは既存店舗の増床の変更案件でございます。スクリーンと審議資料の1ページを併せてご覧ください。

所在地は君津市外箕輪で、JR君津駅から東へ約3kmの国道127号線沿いに位置しております。建物設置者は株式会社ジョイフルカンパニー、小売業者は株式会社ジョイフル本田となっております。

(SC概要) 敷地の概要ですが、敷地面積は1万9,284㎡、用途地域は市街化区域の準工業地域となっております。建物構造は鉄骨造り2階建て、一部平屋建てとなります。

右の欄の届出概要ですが、変更日は増床等が平成23年3月22日、閉店時刻などが平成22年7月22日、店舗面積は7,012㎡、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時までとなっております。

(SC周辺見取り図) 周辺の環境ですが、スクリーンの周辺見取り図をご覧ください。店舗の東側は道路を挟み店舗、西側は店舗及び事業所、道路を挟み立体駐車場、南側は住居及び駐車場、北側は道路を挟み店舗及び事業所となっております。

(SC建物平面図) 続いて変更事項についての概要を説明いたします。スクリーンの建物平面図をご覧ください。

(1)の店舗面積は1,041㎡の増床を行い、変更後は7,012㎡になります。増床部分は、既存店舗北側のA棟の1階と2階の風除室とかバックヤードの用途を売り場に変更するものでございます。

続いて(2)から2ページの(5)の変更内容については、各項目のページで説明をいたします。

(6)の開店時刻及び閉店時刻ですが、閉店時刻が午後7時。ただし、年間120日は午後7時30分から、それが午後8時となります。

(7)の駐車場の利用時間帯ですが、午後7時30分。ただし、年間120日は午後8時までの利用から、午後8時30分までの利用となります。

(8)の荷さばきの時間帯ですが、1の現況の荷さばき施設が午前6時から午後8時まで、追加となる2カ所の荷さばき施設が午前6時から午後10時までとなります。

なお、この案件に対する市町村・住民等の意見ですが、君津市から意見が出されております。

すので、後ほど説明いたします。

(SC建物配置図) 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の1階になります。資料と併せてご覧いただきたいと思います。

駐車場は、指針による変更後の必要台数から変更前の必要台数を差し引いた97台を変更前の台数に加算した371台を現在の駐車場①及び②で確保する計画で、駐車場①では6台の増、駐車場②では91台の増加となります。

(SC駐車場②平面図) スクリーンの駐車場②の平面図をごらんください。ちょっと見づらいかもかもしれませんが、増加部分はグレーに着色されているその他の駐車場を使用することになります。

(SC建物配置図) 続いて、出入り口は6カ所に変更はありません。出入り口①は直進イン、直進アウト、出入り口②から出入り口⑥は左折イン、左折アウトとなります。

交通への支障を回避するための方策として、出入り口周辺に平日は2名、休祭日等の繁忙期に4名の交通整理員を配置し、迂回誘導が必要な場合には手持ち看板などにより案内をいたします。

また、駐車場の各出入り口には案内看板を設置し、来店車両が速やかに入庫できるよう案内しております。

また、駐輪場は、指針は、現在の最大時の在庫台数から増床による増加台数を求め、変更後の駐輪台数を算出した55台を現在の場所に確保する計画で、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、4ページをお開きください。荷さばき施設の整備ですが、荷さばき施設は、店舗南側の1カ所のほかに、新たに北側増床部分の1階及び2階にそれぞれ1カ所ずつ設け、面積は746㎡、同時作業可能台数は計6台、ピーク時の1時間当たりの搬出入車両台数は計5台で、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、スクリーンは来店経路図となります。店舗への誘導は、北側方面とか北東及び北西側方面からは①交差点を経由し、③交差点を左折し、駐車場出入り口から左折イン、南側方面や南西方面、南東方面からは②交差点、①交差点を経由し、③交差点を左折し、駐車場出入り口から左折インとなります。この経路は、ホームページで経路案内をし、来店車両の誘導を行うほか、新聞折り込み広告に来店経路を掲載するほか、駐車場の各出入り口に案内看板を設置する計画で、適切な配慮がなされていると認められます。

(SC建物配置図) 次に、歩行者の通行の利便性の確保については、スクリーンは建物配

置図の1階になります。駐車場①(敷地内立体駐車場)については、歩行者の安全を確保するために歩行者通路を設置し、歩行者用の安全を確保する計画で、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) 次に、5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、スクリーンをご覧ください。減量化については、商品搬入用の段ボール減量のため、パレット、リターナブルコンテナを使用したり、使用できなくなった木製コンテナの木材チップ化による再利用、お客様へのレジ袋の削減の声かけを実施するなど、

(SCRリサイクル計画) また、リサイクル計画については、家電リサイクルを効率的に運用するため、エアコン、洗濯機等については家電リサイクル券システムの導入や、段ボール等の資源ごみについては業者に委託するなど、適切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・防犯対策への協力に関してですが、防災対策は、君津市から防災協定の要請があれば検討し、対応をしております。防犯対策として、駐車場等の照明については、暗がりをつくらないように配慮して照度を確保したり、閉店時は駐車場の出入り口を施錠し、夜間は警備員の巡回及び機械警備を実施し、店内には防犯カメラを設置するなど、適切な配慮がなされていると認められます。

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説明します。

資料は後ろから4枚目、図面5建物配位置図(1階)(変更後)とスクリーンを併せてご覧ください。

写真により周辺状況を説明させていただきます。

(SC写真1) 写真は、国道127号の交差点から見た店舗全景です。

(SC写真2) 写真は、立体駐車場の2階から見た増床部分です。

(SC写真3-1) 写真は、店舗南側 荷さばき施設①及びその付近の住居の状況です。

(SC写真3-2) 写真は、店舗南側の住居群です。

(SC写真4) 写真は、増床棟の駐車場に隣接する事業所です。

資料は7ページの表とスクリーンを併せてご覧ください。

(SC騒音予測地点図) 店舗は、営業時間、駐車場利用時間、荷さばき利用時間、設備機器の稼働時間については、夜間にかかる時間時間帯にはないので、予測については、夜間の等価騒音と夜間最大の予測は行っていません。

今回の変更による昼間の等価騒音の予測については、すべての地点で基準を満たしています。

以上のことから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、8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、店舗南側の1カ所のほかに、新たに北側増床部分の1階に新たに1カ所設け、指針を上回る123㎡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、街並みづくりになります。敷地内の緑化計画では、特に規定はございませんが、敷地の2.2%に当たる235㎡の緑地を国道沿いに確保しております。

街並みづくり、景観への配慮としては、建物の色や外壁などは黒色とし、建物ボリュームを極力小さく見せ、落ちつきのあるものとし、周辺環境との調和を図り景観に溶け込む建物とするほか、屋外照明などについても点灯時間や照射角度への配慮が見られます。

次に、9ページをお開きください。

(SC市町村・住民意見) 君津市から意見が提出されております。スクリーンをご覧ください。1項目ございます。

廃棄物関係で、事業活動により生じた廃棄物について、廃棄物の種類、性状ごとに適正な処分を行うこと。その対応といたしましては、廃棄物の処理については、各関係機関からの指導を仰ぎながら適正に処理します。これらの対応策について、君津市は了承済みとのこと。

以上ですが、意見については適切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10ページの総合判断でございますが、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、街並みづくりなど、いずれも指針に照らし適切な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。

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> これは増床案件で、それに伴う駐車場台数とか、いろいろ届出が必要だと。専門の委員の方に何う前に、何かご意見、ご質問ございましたら。

廃棄物は君津市の方からかなり抽象的な言い方で意見が出ておまして、答え方もかなり抽象的で各関係機関と書いてあるんですが、鬼沢委員、専門の立場からいかがでしょうか。

<鬼沢委員> 使用できなくなった木製コンテナを木材チップにして再利用するなど、そう

いうところは大変積極的にされていると思います。それから、当然、木をお客様が加工して、残りの切れ端をそのままごみにするんじゃなくて、ほんのわずかしかならぬという方に低価格で販売するなどの工夫はされており、そういったきめ細かな対応がとても大切だと思います。そういう点では非常に積極的にされていると思います。もっといろんなアイデアもまたあるんじゃないかなと思いますので、お客様の声を聞くなど積極的に進めていただきたいと思います。

<伊藤会長> よろしかろうという感じですね。

<鬼沢委員> はい。

<伊藤会長> 騒音のほうは木村委員、ここは午後10時ですね。問題は……。

<木村委員> 問題ないと思います。

<伊藤会長> 安井先生、交通関係はいかがでしょう。

<安井委員> 資料を拝見させていただきました。周辺の交差点についても、簡単に言えば、まだ容量の半分ぐらいの交通量しかないところで、特に開店後も問題はないと考えます。

<榛澤委員> これから高齢化してまいりますと、足の問題があると思うんです。設置のときに設置者が行う交通対策等の予定というところに、「公共交通計画等との連携等について具体的に記載してください」とあるにもかかわらず、「特になし」と。この点についてちょっとお伺いしたいんです。

<事務局> 計画書ですか。

<榛澤委員> 皆さん方に配ってある分の19ページです。

<事務局> ここについては、通常、君津地域ですと、ほとんどが車の来店になるかと思えます。新たに路線バスとか、公共交通についての計画は現在のところなしということでございます。特に既存店舗で、最近の店舗の状況を伺ってみますと、ホームセンター系は店舗が付近にかなり立地して、来店者が減少している傾向にあるということも聞いており、今のところ公共交通計画との連携については、特に計画としてはないということでございます。

<伊藤会長> 榛澤先生、これは新設のときには出してあるんじゃないでしょうかね。これは変更で。

<榛澤委員> 変更計画は確かにそうですけれども、今、高齢化になってきていますし、今おっしゃったように、商店に来る方が少なくなっているならなおさらのこと、そういう対策を講じるのがよからうと思います。ただお伺いだけです。

<伊藤会長> ごもっともですよね。これから公共交通との連携というのはとても大事なこと

になってくると思います。そういう意見がありました。

ほかにお気づきの点、ご質問ございましたら。もしほかにご意見なければ、県の「意見なし」というのが出ておりますけれども、よろしゅうございますでしょうか。それでは、「意見なし」を了承しました。

審議案件の3つとも県の「意見なし」ということで、特になお書きもしないということです。しまむらさんも徐々にはよくなってきていますが、言わないと言ったとは大分違いますから、審議会では先ほどのような意見があるので、緑化に協力してほしいと、そのことを通知のときに申請者に言っていただきたいということです。ここがきょうのポイントだったと思います。

○ 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> それでは、報告事項に入ります。変更の届出に対する県意見の報告が議題に出ておりますが、事務局、お願いします。

<事務局> それでは、今回の報告案件については、お手元の資料の一覧表をごらんいただきたいと思います。2件ございます。

①の西友浦安店は、駐車場の位置及び駐車場の出入り口の数及び位置を変更するものです。市町村及び住民からの意見はございませんでした。

②の白井ホームセンターは、駐車場の収容台数、駐輪場の位置及び駐車場の出入り口の数及び位置を変更するものです。市町村及び住民からの意見はございませんでした。

以上2件については、変更による周辺環境に及ぼす影響は軽微であり、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、通知をいたしました。

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）の補足説明を行ったほか、次回開催の第85回千葉県大規模小売店舗立地審議会の日程については後日調整のうえ決定することとした。

6 閉 会：午後3時19分閉会

平成23年 月 日

議事録署名人 _____ 印

議事録署名人 _____ 印