

第89回千葉県大規模小売店舗立地審議会

1 日 時:平成23年9月27日(火) 午後2時から午後3時27分まで

2 場 所:プラザ菜の花 3階 菜の花

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、門井委員、鬼沢委員、木村委員、古宮委員、轟木委員
榛澤委員、森委員、安井委員、

事務局

商工労働部 影山次長

経営支援課 石渡課長、江澤室長、森副主幹、宮崎副主幹、鈴木主査
菅原主査

4 開 会:

① 審議案件概略説明

<事務局> 本日の審議案件は、銚子市三崎町のテックランド銚子店、印西市西の原の千葉ニュータウン複合施設、富里市七栄のPCデポ富里インター店、四街道市物井のケーズデンキ四街道店、匝瑳市八日市場のケーズデンキ匝瑳店の5件で、すべて新設の届出案件でございます。また、報告案件といたしましては、柏共同ビルほか計8件で、既存店舗の変更として届出のあったものでございます。

以上、よろしく御審議くださるようお願い申し上げます。

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(議長が古宮委員と鬼沢委員の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の審議は、次のとおりであった。

<伊藤会長> 本日の審議案件は5件でございます。それでは審議案件の1、テックランド銚子店につきまして事務局のほうから説明をお願いします。

(スクリーン(以下「SC」と表記))

①テックランド銚子店について

<事務局> 審議案件の説明をさせていただく前に、申し訳ございません、前回の確認事項を先に御報告させていただきたいと思えます。

前回、セイミヤ四日市場店につきましては、審議会の中で附帯意見をということでございましたので、交通対策について別添写しのとおり、「特に、退店時の交通対策については、開店後の状況を踏まえ十分な配慮を行うこと」というなお書きを追加し千葉県へ答申を行いました。また、セイミヤ四日市場店につきましては、開店後の様子を見まして一度現地確認をさせていただきたいと思っております。

前回の確認事項につきましては以上でございます。

<事務局> では、引き続きまして審議案件の説明をさせていただきたいと思えます。

1件目、銚子市のテックランド銚子店でございます。名称はテックランド銚子店で新設案件となります。こちらの新設案件でございますけれども、既に大規模小売店舗としてホームセンターがございまして、そちらの跡地への出店という形になります。スクリーンと審議資料の1ページを併せて御覧ください。

(SC広域見取り図) 所在地は銚子市の三崎町で、JR松岸駅から南へ約2.7kmの国道沿いに位置しております。建物の設置者及び小売会社はともに株式会社ヤマダ電機となっております。

(SC概要) 敷地の概要ですが、敷地面積は8,881㎡、用途地域は無指定地域となっております。建物構造は鉄骨造り地上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23年10月26日、店舗面積は1,984㎡、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9時30分から午後10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広域見取り図) 周辺の環境ですが、スクリーン、周辺見取り図を御覧ください。計画地の北西側は道路を挟み商業施設及び住居、北東側は住居及び倉庫、南東側は畑及び住居、南西側は住居及び畑となっております。

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。

(SC建物配置図) 2ページ目をお開きください。スクリーンは建物配置図になります。

駐車場は指針を上回る125台を確保し、うち2台を身障者用とする計画となっております。出入口は国道に面した1カ所で、右左折イン、右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、オープン時に駐車場出入り口に交通整理員を配置し、その後は状況を見ながら適宜配置、また、誘導看板の設置や誘導矢印等の路面標示をする計画でございます。

また、駐輪場は既存類似店の実績に基づく必要台数を上回る27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の南側に設け、面積は75㎡、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1台で、施設は充足しており、適切な配慮がなされていると認められます。

(SC来店経路図) 次に、経路設定ですが、スクリーンを御覧ください。店舗への誘導は、南北方面からは店舗西側の交差点をそれぞれ右左折し国道へ誘導し、すべて前面の国道へ集約する計画で、出入り口をそれぞれ右折イン、左折インの計画となっております。この経路の周知は、オープン時の新聞折り込みチラシに案内経路を掲載するほか、案内看板を設置し、オープン時には交通整理員を配置する計画で、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) 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。

歩行者の通行の利便性の確保等については、駐車場内は見通しのよい車路として、北側の道路から店舗入り口まで歩行者通路を設置する計画で、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、スクリーンを御覧ください。

減量化については、搬入時の簡易梱包や発泡スチロールから紙への移行など、減量化やリサイクルをメーカーとともに、段ボールや発泡スチロール等のごみは店内展示品からのみとする、簡易包装やレジ袋の削減に取り組む。

(SCリサイクル計画) また、リサイクル計画については、リサイクル商品は家電リサイクル法に基づき適正に行うとともに、再利用が可能なものは買い取り、修理、再販売を行う、店頭で乾電池、インクカートリッジの回収ボックスを設置する、再生紙の利用促進、段ボール等の紙製廃棄物はリサイクル原料として活用するなど、適切な配慮がなされていると認められます。

次に、防災・防犯対策への協力に関してですが、防災対策は、自治体から要請があった場合は対応する。防犯対策として、駐車場内への適切な照明、営業時間外はチェーンバリカー等で出入り口を閉鎖、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。お手元の資料の図2の周辺見取り図を併せて御覧ください。スクリーン右上は周辺図で、赤い矢印は写真を撮影した位置になります。

(SC写真1) こちらの写真は店舗北西側の状況です。道路を挟んで住宅と店舗があります。

(SC写真2) 店舗南西側の状況です。畑と薬局、事業所があります。

(SC写真3) 店舗北東側の状況です。隣接して住居と事業所があります。

(SC写真4) 店舗南東側です。隣接して住居と畑があります。

資料は5ページの表とスクリーンを併せて御覧ください。

(SC騒音予測地点図一等価騒音) 店舗は午前10時から午後10時までの営業ですが、駐車場は午後10時半まで利用され、夜間にかかります。機器類も夜間稼働し、キュービクルは24時間稼働します。荷さばき作業は夜間には実施しません。

等価騒音の予測については、無指定地域であるためB類型を当てはめた基準、昼間55dB、夜間45dBをすべて満たしております。

(SC騒音予測地点図一夜間最大) 夜間最大の予測については、P1、P3、P4地点において敷地境界で基準値を超過しますが、保全対象側においては基準値50を下回ることから、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、スクリーンの建物配置図を御覧ください。

廃棄物の保管施設は店舗の南側に指針を上回る38㎡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。

次に、敷地内の緑化計画ですが、こちらは法令等の規制はございませんが、敷地面積の1.5%、102㎡を緑地化することとしております。

街並みづくり、景観への配慮としては、建物はシンプルな形状として清涼感と清潔感のあるデザインとする、看板及び広告塔は必要最小限の大きさと設置場所とするなど、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。

続いて、市町村・住民等の意見ですが、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、騒音、廃棄物保管容量、廃棄物処理、街並みづくり等、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。御審議のほど、よろしく願いいたします。

<伊藤会長> ただいまの事務局の説明につきまして、御専門の先生に最初にお尋ねします。木村委員、騒音は全部基準値を下回っているということですが。

<木村委員> 基準値は一応クリアしていますが、測点Bにおいて昼間の時点で54dBというかなり大きな数字が出ていますので、住民等の苦情がありましたら早急な対応をお願いいたします。

<伊藤会長> B地点でぎりぎりですよ。もし騒音の苦情等があれば対処してほしいという意見をお伝えください。

廃棄物につきまして、鬼沢委員、いかがですか。

<鬼沢委員> 食品関係がありませんので、計画どおりに進めていただけたらと思います。

また、簡易包装に関しては、レジにおいてお店の側から積極的に声をかけてレジ袋削減に努めていただきたいと思います。

<伊藤会長> 交通について、安井先生、いかがですか。

<安井委員> 協議もきちんとされていますし、周辺も渋滞が起きないで問題ないとは思いますが、ちょっと気になるのは出入り口のところの右折アウトです。交通容量からすると、ピーク時には、誘導員の人がいないと右折アウトがしづらいように思います。開店後、お店のほうで対応することになると思いますが。

<伊藤会長> その辺は開店後に問題があれば善処するようにという意見があったことをお伝えください。余り大きな問題はなさそうですが、他の委員でお気づきの点、あるいはコメントがございましたら、御遠慮なくお願いします。

ただいまの案件につきましては、木村委員から、もし将来的に何か騒音の苦情があれば対処していただきたいという意見と、安井委員から出入り口、特に右折のところの安全面などについて配慮してくださいという意見があったことをお伝えください。

<事務局> わかりました。

<伊藤会長> あと特段の御意見がないようでしたら取りまとめますが、県の意見(案)は「意見なし」と。なお書きで、「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切な配慮をしてください」ということとさせていただきます。皆さん、特段の御異議がなければ「意見なし」にいたしたいと思います。ありがとうございました。

②千葉ニュータウン複合施設について

<伊藤会長> それでは、2番目の案件に進みます。お願いいたします。

<事務局> それでは、審議案件2の説明に入らせていただきます。名称は千葉ニュータウン複合施設で新設案件でございます。スクリーンと審議資料の1ページを併せて御覧ください。

(SC広域見取り図) 所在地は印西市の西の原で、北総線印西牧の原駅から西へ約2kmの国道464号線沿いに位置しております。建物設置者は株式会社G-7ホールディングス、小売業者は株式会社セブンプランニングほか3社となります。

(SC概要) 敷地の概要ですが、敷地面積は1万3,145㎡、用途地域は準工業地域となっております。建物構造は鉄骨造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23年10月31日、店舗面積は3,336㎡、営業時間は午前8時から午後10時まで、駐車場の利用可能時間帯は午前7時45分から午後10時15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、周辺見取り図を御覧ください。計画地の東側は物販店舗、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。

この案件に対する市町村・住民等の意見ですが、ともにありませんでした。

(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。

駐車場は指針を上回る195台を確保し、うち5台を身障者用、6台を高齢者優先枠とする計画です。出入り口は4カ所設け、出入り口1は左折イン、出入り口2は左折アウト、出入り口3は左折イン、出入り口4は右左折イン、右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は、繁忙期に交通整理員の各出入り口への配置や誘導看板の設置、誘導矢印や停止線等の路面標示をする計画です。

また、駐輪場は、印西市の附置義務条例による必要台数116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と南側の計3カ所に設け、面積は103㎡、同時作業可能台数は4台で、ピーク時1時間当たりの搬出入車両台数は7台で、施設は充足していると認められます。

(SC来店経路図) 続いて、経路設定ですが、スクリーン、経路図を御覧ください。店舗への

誘導は、店舗北東方面からは正面の国道から入り口1へ左折イン、西側からは店舗西の交差点を右折し入り口3から左折イン、店舗南東側からは市道経由で入り口4から右折インとなります。この経路の周知は、新聞折り込み広告への経路の掲載や繁忙期に交通整理員を配置するなどの計画で、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、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。

歩行者の通行の利便性の確保については、駐車場へ夜間照明を設置する、ライン表示による歩行者・自転車専用通路を設置する、混雑が予想される際には交通整理員を配置する計画で、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、スクリーンを御覧ください。減量化については、販売予測に基づいた仕入れ量の工夫、売れ残りの少ない商品管理により廃棄される商品の削減に努め廃棄物の発生量を抑える、商品の無包装ばら売り、簡易包装に努める、大量購入の際は梱包段ボールで持ち帰ってもらうよう努める。

(SCリサイクル計画) また、リサイクル計画については、食品廃棄物は食品リサイクル法の基本方針に基づき発生抑制、減量、再利用化に努める、容器包装について再資源化率を高めごみ減量の推進に努める、リサイクルの推進状況を把握し自社のリサイクル意識を高めるなどの計画で、適切な配慮がなされていると認められます。

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、行政から要請があった場合は防災協定の締結を検討する。防犯対策として、従業員の定期的な巡回、閉店後は出入り口をチェーンバリカーやガードパイプ等で閉鎖するなど、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。お手元の資料の図2の周辺見取り図を併せて御覧ください。

(SC写真1) 写真は店舗北側の状況です。道路を挟んだがけ下に北総線が走っています。

(SC写真2) 店舗東側の状況です。東京インテリアという店舗が隣接しています。

(SC写真3) 店舗南側の状況です。道路を挟んで空き地となっております。

(SC写真4) 店舗西側の状況です。空き地が隣接しています。

資料は5ページとスクリーンを併せて御覧ください。

(SC騒音予測地点図―等価騒音) 店舗は午前8時から午後10時までの営業ですが、駐車場は午後10時15分まで利用され夜間にかかります。機器類も夜間稼働し、キュービクル及び冷凍冷蔵使用室外機は24時間稼働します。荷さばきは夜間には実施しません。

等価騒音の予測については、準工業地域の基準値、昼間60dB、夜間50dBをすべて満たしています。

(SC騒音予測地点図―夜間最大) 夜間最大値の予測については、車両出入り口において敷地境界で超過し、隣接敷地境界側においても52dBから53dBであり、基準値50dBを超過します。しかし、隣接敷地境界側は現況が鉄道用敷地及び空き地であり、影響が見込まれる範囲に住宅等がないことから、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、スクリーンの建物配置図を御覧ください。

廃棄物の保管施設は店舗南側に設け、指針を上回る33m³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。

次に、敷地内の緑化計画ですが、印西市の指導要綱に基づく5%を上回る敷地面積の5.5%に当たる720m²を緑地化する計画です。

街並みづくり、景観への配慮としては、建物は周囲と調和のとれる形状、高さ、色彩とする。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。

次に、市町村・住民意見ですが、市町村・住民意見についてはとまございませんでした。

(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、荷さばき施設、騒音、廃棄物保管容量、廃棄物処理、街並みづくり等、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。

御審議のほど、よろしく願いいたします。

<伊藤会長> 交通のほうで安井委員、いかがでしょうか。

<安井委員> ここは道路も整備されていますし、資料から交通容量的に問題は特段ありません。

<伊藤会長> それでは、廃棄物で鬼沢委員、ここはよろしいでしょうか。

<鬼沢委員> B棟のほうは食品を扱いますが、冷凍食品が主で加工食品を扱わないとい

うことから、食品に関する廃棄物はそれほど多くないと思われますけれども、レジ袋の削減等を積極的に行っていただきたいと思います。

<伊藤会長> 木村委員、騒音のほうは。

<木村委員> 近接地に住居がございませんので、問題ないと思います。

<伊藤会長> 保全対象地域はありませんので。図面の左側、隣の空き地というのは何かできそうなんですか。

<事務局> 私どもが現地調査したところでは、当面何もできる様子はなかったです。

<伊藤会長> わかりました。いかがでしょうか。他の委員の方、御質問、御意見ございましたら何なりと出してください。それでは、特段の御意見、御異議もないようですので、県の「意見なし」を承認いたしたいと思います。ありがとうございました。

③PCデポ富里インター店について

<伊藤会長> 3つ目に参ります。説明をお願いいたします。

<事務局> それでは、審議案件3の説明に入ります。名称はPCデポ富里インター店で新設案件となります。こちらは既に大規模小売店舗、PC DEPOT富里インター店として過去に営業されていたところですが、店舗の建てかえに当たりまして建物設置者が変更となるため、大店法の扱いとしまして新設案件扱いとなるものでございます。スクリーンと審議資料の1ページを併せて御覧ください。

(SC広域見取り図) 所在地は富里市の七栄で、JR成田駅から南へ約5.3kmの国道沿い、東関東自動車道富里インター付近に位置しております。建物設置者及び小売業者は、ともに株式会社ピーシーデポコーポレーションとなっております。

(SC概要) 敷地の概要ですが、敷地面積は1万1,662㎡、用途地域は近隣商業地域となっております。建物構造は鉄骨造り地上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23年11月17日、店舗面積は4,178㎡、営業時間は午前9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30分から午後10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、周辺見取り図を御覧ください。計画地の東側は農地、道路を挟んで住宅、駐車場、北側は住宅及び農地、西側は道路を挟んで駐車場、公園、南側は道路を挟んで倉庫、駐車場となっております。

なお、この案件に対しては富里市から意見がございました。住民等からの意見はございま

せん。富里市の意見につきましては、後ほど御説明させていただきます。

(SC建物配置図) 2ページ目をお開きください。スクリーンは建物配置図になります。

駐車場は指針に基づく181台を確保し、うち4台を身障者用、6台を高齢者優先枠とする計画です。出入り口は3カ所で、国道に面した出入り口2は左折イン、左折アウト、市道に面した出入り口1は右折イン、出入り口3については右左折のイン、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、オープン時等に駐車場出入り口に交通整理員を配置する、また、誘導標識の設置や停止線等の路面標示をする計画でございます。

また、駐輪場は、こちらのテナント棟が2つつくということで、PCデポ本店舗部分は既存類似店の実績に基づく必要台数、テナント部分につきましては指針に基づく必要台数、それぞれの合計を上回る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の北側に設け、面積は126㎡、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3台で、施設は充足しており、適切な配慮がなされていると認められます。

(SC来店経路図) 次に、経路設定ですが、スクリーンを御覧ください。店舗への誘導は、北東方面からは市道を経由し入り口3を右折イン、北西及び西からは国道を経由し入り口1を右折インまたは入り口2を左折イン、南方面からは店舗南東の交差点を市道へ右折し入り口3を左折インの計画となっております。この経路の周知は、オープン時の新聞折り込みチラシに案内経路を掲載するほか、案内看板を設置し、繁忙時には交通整理員を配置する計画で、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) 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。

歩行者の通行の利便性の確保については、歩行者通路を店舗前に設置する計画で、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、スクリーンを御覧ください。

減量化については、計画的に商品の仕入れ、管理を行うことにより、廃棄物の発生量を抑える、段ボールは100%リサイクルする、コピー用紙は再生紙利用に努める、分別のごみ箱を使用するとともにマイバッグ、マイはしを使用する。

(SCリサイクル計画) また、リサイクル計画については、使用済みのテレビ、パソコンについては、家電リサイクル法に基づく取引や収集、運搬を専門業者に委託する、プリンタートナ

カートリッジの回収ボックスを店頭で常設しリサイクルする、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化に努めるなど、適切な配慮がなされていると認められます。

次に、防災・防犯対策への協力に関してですが、防災対策は、地元から要請があった場合は対応する。防犯対策として、警備員による巡回、声かけ、店内放送による注意喚起、店内、駐車場への防犯カメラの設置、駐車場内への適切な照明、営業時間外はチェーンバリカー等で出入り口を閉鎖、施錠し、センサーによる機械警備を実施するなど、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。お手元の資料の図2の周辺見取り図を併せて御覧ください。

(SC写真1) 店舗北西側の状況です。道路を挟んで公園と、その奥に駐車場があります。

(SC写真2) 店舗北東側の状況です。隣接して住宅と畑があります。

(SC写真3) 店舗南西側の状況です。事業所及び飲食店の駐車場があり、道路を挟んで倉庫と店舗駐車場があります。

(SC写真4) 店舗南東側の状況です。道路を挟んで空き地、住宅及び駐車場があります。

資料は5ページの表とスクリーンを併せて御覧ください。

(騒音予測地点図―等価騒音) 店舗は午前9時から午後10時までの営業ですが、駐車場は10時半までの利用となり、夜間にかかります。機器類も夜間稼働し、キュービクル等が24時間稼働します。荷さばき作業は夜間には実施しません。

等価騒音の予測については、北東及び北西側は近隣商業地域、南東及び南西側は準工業地域であり、昼間60dB、夜間50dBの基準をすべて満たしております。

(騒音予測地点図―夜間最大) 夜間最大の予測については、車両出入り口において敷地境界で超過し、隣接敷地境界側においてもF地点については基準値50dBのところ58dBであり、基準値を超過します。しかしながら、F地点は現況が公園であり、影響が見込まれる範囲に住宅等がないことから、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、スクリーンの建物配置図を御覧ください。

廃棄物の保管施設は店舗の北側に指針を上回る27m³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。

次に、敷地内の緑化計画ですが、現在まだ協議中ではございますけれども、富里市の指導要綱6%以上を緑地化することとしております。

街並みづくり、景観への配慮としては、建物は街並みに配慮し、自然と溶け込んで落ちついたものとする、外壁看板等は奇抜な色を避けるなど、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。

(SC市町村の意見) 続いて、市町村・住民等の意見ですが、富里市から、1つ目として、店舗から生ずる廃棄物の減量及び再資源化に図られたいとの意見がございました。これに対して、富里市廃棄物の処理及び清掃に関する条例第4条第1項の規定を遵守して、店舗から生ずる廃棄物の減量及び再資源化に努めるとしております。2つ目として、車上ねらい、万引き防止対策の充実でございます。これに対して、夜間照明を場内の死角をなくすように配置する。また、従業員、警備員による定期的な巡回、声かけ等により注意喚起を促すとしております。また、住民等からの意見は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、騒音、廃棄物保管容量、廃棄物処理、街並みづくり等、いずれも指針に照らし適切な配慮がなされており、富里市の意見への対応も適切と認められるため、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、ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

<伊藤会長> 騒音の木村委員、ここは特段よろしいですか。1つだけ超過します。

<木村委員> ここも近接地域に住居がございませんので、問題ないと思います。

<伊藤会長> それでは、交通は安井委員、いかがですか。

<安井委員> ここは、南側の国道409号が片側1車線から2車線に今拡幅されています。それから、交差点についても縦方向ですね。右折レーンが延伸されたり、整備がされていますので、特に問題ないと思います。

<伊藤会長> 鬼沢委員、廃棄物につきましていかがですか。

<鬼沢委員> 廃棄物も、商品が限定しているお店ですのでほとんど問題なく、計画どおりにやっていただきたいと思います。

<伊藤会長> いかがでしょうか。ほかに御意見、御質問ございましたら。

それでは、取りまとめたいと思いますが、特段の御異議、御質問もなかったようですので、県の意見(案)「意見なし」で了承したいと思います。ありがとうございました。

④ケースデンキ四街道店について

<伊藤会長> では、4番目に参りましょう。お願いいたします。

<事務局> それでは、審議案件4の説明に入らせていただきます。名称はケースデンキ四街道店で新設案件でございます。スクリーン、広域見取り図と審議資料の1ページを併せて御覧ください。

(SC広域見取り図) 所在地は四街道市の物井で、JR物井駅から西へ約1kmの土地区画整理事業地内に位置しております。建物設置者及び小売業者は、ともに株式会社ケースホールディングスとなっております。

(SC概要) 敷地の概要ですが、敷地面積は2万1,116㎡、用途地域は準工業地域となっております。建物構造は鉄骨造り地上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23年11月23日、店舗面積は4,981㎡、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8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、周辺見取り図を御覧ください。計画地の東側は道路を挟み更地、西側は更地、南側は住居及び更地、北側は自動車教習所及び更地となっております。

なお、この案件に対しては四街道市より意見がございました。後ほど御説明させていただきます。住民等からの意見はございませんでした。

(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。

駐車場は指針を上回る291台を確保し、うち3台を身障者用、4台を高齢者優先枠とする計画です。出入り口は都市計画道路に面した3カ所で、出入り口1は左折イン、右折アウト、出入り口2は右折イン、出入り口3は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、オープン時等に駐車場出入り口に交通整理員を配置する、また、誘導看板の設置や誘導矢印等の路面標示をする計画です。

また、駐輪場は指針に基づく必要台数を上回る150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の南側に設け、面積は422㎡、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、適切な配慮がなされていると認められます。

(SC来店経路図) 次に、経路設定ですが、スクリーンを御覧ください。店舗への誘導は、南

北方面からは店舗東側の交差点をそれぞれ右左折し都市計画道路へ誘導し、すべて前面の都市計画道路へ集約する計画で、出入り口をそれぞれ右折イン、左折インの計画となっております。この経路の周知は、オープン時の新聞折り込みチラシに案内経路を掲載するほか、誘導看板を設置し、オープン時には交通整理員を配置する計画で、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) 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。

歩行者の通行の利便性の確保等については、道路より店舗入り口までカラー舗装による歩行者・自転車通路を設置する、建物周りに歩行者通路を設置する、駐車場内に適切な照明を設置する、オープン時等の混雑が予想される際には交通整理員を配置する計画で、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ございます。スクリーンを御覧ください。

減量化については、折りたたみ式コンテナ等を使用し段ボール等梱包を最小限にする、小さな商品についてはテープ等で処理を行い過剰包装のないよう減量化に努める、レジでお客様に声をかけて袋の削減を図る、店舗内へのポスター掲示及びリサイクルボックスの設置等により資源ごみの分別を喚起し廃棄物の減量に努める、文房具類は大切に使用し、業務用印刷機のインクは再利用のものを使用し減量化を図る、再生紙の使用に努め、コピー、メモは両面・裏面使用するよう努める、社内に省エネ推進室を設け、環境に配慮するよう会社全体に周知しているということでございます。

(SCR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、引き取った品物の運搬を指定業者に委託しメーカーに引き渡す、段ボール、紙パック、包装容器等は種類別に分別を行い、指定業者に引き渡しリサイクルを行う、パソコンの買い換え等で引き取った品物をメーカーに引き渡す、自動販売機飲料のペットボトル、アルミ缶等はエントランスホール内のボックスに種類別に分別収集し、専門業者にリサイクルを依頼するなど、適切な配慮がなされていると認められます。

次に、防災・防犯対策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。防犯対策として、駐車場への適切な照明、防犯カメラの設置、営業時間外はフェンス型引き戸で出入り口を閉鎖、施錠する、警備会社による巡回、従業員と店舗責任者の連携による緊急通報体制の整備など、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> 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、図2の周辺見取り図を併せて御覧ください。

(SC写真1) 店舗北側の状況です。道路を挟んで空き地と、右手盛り土の向こうに自動車教習所があります。

(SC写真2) 店舗東側の状況です。空き地が隣接しています。

(SC写真3) 店舗西側の状況です。こちらも空き地が隣接しています。写真左奥を見ますと、突き当たりの店舗南側に位置する住宅が店舗より高台にあることがわかります。

(SC写真4) 店舗南側を西から見た状況です。空き地と住宅が隣接しています。

(SC写真5) 店舗南側を東から見た状況です。住宅が隣接しています。フェンスの隣はがけになっており、住宅は店舗より高台にあります。

資料は5ページの表とスクリーンを併せて御覧ください。

(SC騒音予測地点図―等価騒音) 店舗は午前10時から午後9時まで営業し、駐車場は午後9時半までの利用であり、夜間にかかりません。機器については、夜間はキュービクルのみ24時間稼働します。荷さばき作業は夜間には実施しません。

等価騒音の予測については、北及び西側は準工業地域、東側は第2種低層住居専用地域、南側は第1種低層住居専用地域であり、それぞれの基準をすべて満たしています。

(SC騒音予測地点図―夜間最大) 夜間稼働する騒音源はキュービクルのみで、夜間最大の予測については、敷地境界において基準値を満たしており、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> 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、スクリーンの建物配置図を御覧ください。

廃棄物の保管施設は店舗の南西側に指針を上回る37㎡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廃家電については週1回、それ以外の廃棄物については毎日行う計画で、適切な配慮がなされていると認められます。

次に、敷地内の緑化計画ですが、法令等の規制はございませんが、敷地面積の4%、842㎡を緑地化することとしております。

街並みづくり、景観への配慮としては、全体に落ちついた色調とし、ストアロゴをアクセントとして周辺環境に溶け込む建物とする、店舗周辺の定期的な清掃、自治会等の清掃活動への積極的な参加など、また、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。

(SC市町村の意見) 続いて、市町村・住民等の意見ですが、四街道市からの、Dルート(生

谷方面)から来店する車両は内黒田交差点を左折し、千代田団地内の道路を利用して店舗に来店する予定となっているが、設定した経路の確実な利用を促すため、適切な位置に誘導サインを設置するよう配慮されたい。図面の資料の図5の左上のところに内黒田という交差点がございます。こちらのことを言っております。これに対しまして、内黒田交差点の手前に野立て看板を設置し、経路の誘導を行うとしております。住民等からの意見は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、騒音、廃棄物保管容量、廃棄物処理、街並みづくり等、いずれも指針に照らし適切な配慮がなされており、四街道市の意見への対応も適切と認められるため、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。御審議のほど、よろしくお願いいたします。

<伊藤会長> 最初に、市のほうから出た生谷から来るところの地図を出してください。

(SC)

<伊藤会長> お聞きのとおり、黒田交差点で左折してぐるぐると回るようなルートにしてあり、これを徹底させるということだと思いますが、交通のほうで安井委員はいかがでしょう。

<安井委員> これは縦におりてくると住宅地の中を通るから、それを避けるということなんでしょうか。

<事務局> 正確に確認はしていないんですが、千代田農協前の交差点の混雑を避けるためという話を聞いてございます。

<伊藤会長> 県警の指導ですか。

<事務局> 県警の指導があって、このルートになっています。

<伊藤会長> 県警の指導どおりにやっていて立て看を出すとやっているの、いいだろうということですか。

鬼沢委員、廃棄物はいかがでしょう。

<鬼沢委員> 計画どおりに進めていただきたいのと、家電のお店なので、「社内に省エネ推進室を設け」とありますので、積極的に店内の省エネも進めていただけたらと思います。

<伊藤会長> 騒音のほうはいかがですか。

<木村委員> 問題ないと思います。

<伊藤会長> ほかにご質問、ご意見ございましたら。もし特段なければ、県の「意見なし」という案を承認したいと思います。ありがとうございました。

⑤ケースデンキ匠瑛店について

<伊藤会長> それでは、審議案件の最後です。お願いいたします。

<事務局> 審議案件5件目の説明に入らせていただきます。名称はケースデンキ匠瑛店で新設案件でございます。スクリーン、広域見取り図と審議資料の1ページを併せて御覧ください。

(SC広域見取り図) 所在地は匠瑛市の八日市場で、JR八日市場駅から東へ約0.6kmの国道沿いに位置しております。建物設置者は吉村コンパイン有限会社、小売業者はケースホールディングスとなっております。

概要) 敷地なのですが、敷地面積は8,603㎡、用途地域は準住居地域、無指定地域となっております。建物構造は鉄骨造り地上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23年11月24日、店舗面積は2,411㎡、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、荷さばき可能時間帯は午前8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、を御覧ください。計画地の東側はガソリンスタンド、倉庫、畑、西側は事務所、北側は道路を挟み駐車場、スポーツ施設、南側はJR線路敷となっております。

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。

(SC建物配置図) 2ページ目をお開きください。スクリーンは建物配置図になります。

駐車場は指針を上回る104台を確保し、うち2台を身障者用、1台を高齢者優先枠とする計画です。出入口は6カ所で、国道に面した入り口1を右左折イン、出口1を左折アウトとなっております。こちらにつきましては6カ所ということでございますけれども、実質的にはこちらの2カ所で、駐車場を赤道が走っている関係で、出入口のカウントとしてはプラス4カ所という形になってございます。赤道なんですけれども、こちらは東西とも未整備で、車両も自転車とも通行が困難な状況で、実質的に人とか車が通るといことはちょっと考えられないような状況のところでございます。

また、交通への支障を回避するための方策として、道路管理者と協議の上、国道へ右折レーンの設置、オープン時等に駐車場出入口に交通整理員を配置する、また、誘導看板の設置や誘導矢印等の路面標示をする計画となっております。

また、駐輪場は指針に基づく必要台数を上回る70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の南側に設け、面積は130㎡、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2台で、施設は充足しており、適切な配慮がなされていると認められます。

(SC来店経路図) 次に、経路設定ですが、スクリーンを御覧ください。店舗への誘導は、すべて前面の国道へ集約する計画で、入り口1を右折イン、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案内経路を掲載するほか、誘導看板を設置し、オープン時等には交通整理員を配置する計画で、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) 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。

歩行者の通行の利便性の確保等については、道路から店舗入り口まで路面標示により歩行者・自転車通路を設置し、オープン時等には交通整理員を配置する計画で、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、折りたたみコンテナ等を使用し段ボール等の梱包は最小限とする、テープ処理により過剰包装を減らす、レジ袋削減の呼びかけをする、店内及び事務所内にポスター等を掲示し、あわせてリサイクルボックスを設置し資源ごみの分別を喚起する、業務用の再生インクや再生紙の使用に努める、社内に省エネ推進室を設けて会社全体で取り組む。

(SCリサイクル計画) また、リサイクル計画については、各リサイクル法に基づき、引き取り、指定業者へ委託、メーカーに引き渡しを行う、段ボール等は委託業者を通じてリサイクルするなど、適切な配慮がなされていると認められます。

次に、防災・防犯対策への協力に関してですが、防災対策は、地元行政から要請があった場合は必要な協力をする。防犯対策として、駐車場等への適切な照明、防犯カメラの設置、警備員による定期巡回、営業時間外はフェンス型引き戸で出入り口を閉鎖、施錠する、緊急時の通報体制を整備するなど、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> 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。お手元の資料の図2の周辺見取り図を併せて御覧ください。

(SC写真1) 店舗北側の状況です。道路を挟んでスイミングクラブと店舗駐車場があり、店舗はす向かいの位置に住宅があります。

(SC写真2) 店舗西側です。千葉県大利根土地改良区の事務所とカインズホームの駐車場があります。

(SC写真3) 店舗南側です。写真左手の雑草の陰に総武本線の線路があり、線路を挟んで水田が広がっています。

(SC写真4) 店舗東側です。隣接してガソリンスタンドと倉庫、畑があります。

資料は5ページの表とスクリーンを併せて御覧ください。

(SC騒音予測地点図―等価騒音) 店舗は午前10時から午後9時まで営業し、駐車場は午後9時半までの利用であり、夜間にかかりません。機器類についてはキュービクル及び浄化槽ブローのみ24時間稼働します。荷さばき作業は夜間に実施しません。

等価騒音の予測については、敷地北側は準住居地域であり、基準を満たしています。敷地南側は無指定地域であり、B類型を当てはめた基準を満たしています。

(SC騒音予測地点図―夜間最大) 夜間稼働する騒音源はキュービクル及び浄化槽ブローのみで、夜間最大の予測については敷地境界で基準値50を満たしており、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> 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、スクリーンは建物配置図になります。

廃棄物の保管施設は店舗の南側に指針を上回る25㎡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廃家電については週1回、それ以外の廃棄物については毎日行う計画で、適切な配慮がなされていると認められます。

次に、敷地内の緑化計画ですが、都市計画法の3%を上回る敷地面積の3.7%、319㎡を緑地化することとしております。

街並みづくり、景観への配慮としては、全体的に落ちついた色調とし、周辺環境に溶け込む建物とする、店舗周辺の定期的な清掃、自治会等の清掃活動への積極的な参加など、また、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。

続いて、市町村・住民等の意見ですが、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、騒音、廃棄物保管容量、廃棄物処理、街並みづくり等、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。御審議のほど、よろしく願いいたします。

<伊藤会長> これはまず専門の委員の方で木村委員いかがですか。

<木村委員> 問題ないと思います。

<伊藤会長> あと交通ですが、安井委員いかがですか。

<安井委員> 店舗前の道路に右折レーンをつけることでかなり関係機関と協議をしていますので、特に問題ないと思います。

<伊藤会長> 鬼沢委員、廃棄物はいかがですか。

<鬼沢委員> 前の案件と同じで問題ないと思います。それと、処理方法も委託業者も明確になって、どういう処理をするという計画がしっかりされていると思います。

<伊藤会長> ほかに委員の方で。

<古宮委員> 帰宅の場合の経路なんですけれども、左折で出て、しばらく行ったところで右折して回っていくことになっていますよね。右折レーンがあるので入店の場合はいいんですが、旭市のほうに帰るといふ人の通行の流れがちょっと心配な気がしたんですが、その辺はどうでしょうか。

<伊藤会長> ポインターで今のところをフォローしていただけますか。

(SC)

<古宮委員> 隣にカインズホームがありますが、現況としてはどういう退店経路になっているのでしょうか。

<事務局> 我々が現地調査で見てきましたが、左折アウトでした。

<古宮委員> 現状としては、それが履行されているということですか。

<安井委員> 協議の結果、左折アウトをして駅前を右折して戻っていくことになったようです。

<古宮委員> カインズホームに現実に来店している人たちが帰るときに同じような経路で帰っていれば、計画店舗についても同じようになるだろうと思いますが、ただ、私はこの辺は裁判所が近いので知っているんですけれども、駅前の道路は余り広くないですよ。

<安井委員> カインズホームと同じにすると書いてあります。

<古宮委員> わかりました。

<伊藤会長> それでは、御質問はございましたけれども、総合判断として、県の「意見なし」を結論にしたいと思います。ありがとうございました。

審議会といたしましても、本日、5つの案件は、いずれも県の「意見なし」を了承いたしました。

○ 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> あとは報告事項でございます。これはお手元に8件ありますが、特に何かありますでしょうか。

<事務局> 簡単に説明させていただきます。報告案件は8件でございます。

①の柏共同ビルは、駐車場の位置及び台数の変更及びそれに伴う出入り口の数の変更、閉店時刻の変更とそれに伴う駐車場利用時間の変更を行うものです。これについては市町村・住民からの意見はございませんでした。

②の柏高島屋ステーションモールは、駐車場の位置及び台数の変更及びそれに伴う出入り口の数の変更を行うものです。こちらについても市町村・住民からの意見はございませんでした。

③のイオン銚子ショッピングセンターにつきましては、駐車場の位置の変更及びそれに伴う出入り口の数の変更を行うもので、こちらについても市町村・住民等からの意見はございませんでした。

④のサンウェルショッピングプラザは荷さばき時間の変更を行うもので、市町村・住民等からの意見はございませんでした。

⑤のキッコーマンプラザ流山は荷さばき時間の変更を行うもので、市町村・住民からの意見はございませんでした。

⑥の津田沼ショッピングスクエアについては荷さばき時間の変更を行うもので、市町村及び住民からの意見はございませんでした。

⑦のイトーヨーカ堂新浦安店についても荷さばき時間の変更を行うもので、これについては浦安市から意見がございましたけれども、店舗のほうで適切な対応がとられておりました。

⑧の(仮称)スーパーマスタ我孫子湖北店は、開店時間及び閉店時刻の変更とそれに伴う駐車場利用時間の変更及び荷さばき時間の変更を行うもので、市町村及び住民からの意見はございませんでした。

以上、8件について、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」として決定をさせていただきました。既にすべて通知済みでございます。

以上です。

○ 議題(3)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89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27分閉会

平成23年 月 日

議事録署名人 _____ 印

議事録署名人 _____ 印