令和元年度第１回千葉市大規模小売店舗立地審議会

日　時　令和元年８月２８日（水）
午前１０時３８分　開始
会　場　千葉市役所議会棟　第１委員会室

次　　第

議題１　大規模小売店舗立地法に基づく届出に対する市の意見の策定について
オリンピック千葉東店（変更３０－２）
・・・資料「１－（１）計画概要」、「１－（２）図面集」、「１－（３）店舗近景」

【事務局（鶴岡）】　お待たせいたしました。本日はお忙しい中お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。

会議の開催に先立ちまして、お手元の資料の確認をさせていただきます。初めに、Ａ４サイズでクリップどめをしております次第、席次、名簿。このほか、右上に「資料１－（１）計画概要」と記載されたＡ３ペーパーが計４枚。続いて、右上に「資料１－（２）図面集」と記載されましたＡ３ペーパーが計１０枚。続いて、右上に「資料１－（３）店舗近景」と記載されたＡ３が合わせて４枚。最後に、右上に「参考資料」と記載されたＡ４ペーパーが３枚となります。資料の不足等はございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、ただいまから、令和元年度第１回千葉市大規模小売店舗立地審議会を開催いたします。

私は、本日の司会進行を務めさせていただきます産業支援課の鶴岡でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

初めに、西本産業支援課長から一言ご挨拶を申し上げます。

【西本産業支援課長】　皆さん、こんにちは。千葉市産業支援課長の西本です。よろしくお願いいたします。

本日はお忙しい中ご出席賜り、まことにありがとうございます。また、皆様方におかれましては、日頃から千葉市政に関し多大なるご理解、ご協力を賜っておりますこと、この場をかりて感謝申し上げます。

さて、本日ご審議いただきます案件につきましては、１件、オリンピック千葉東店の増床及び店舗の新設といった形になっておりますが、委員の皆様方からはご忌憚のないご意見をいただきたいと存じ上げます。

最後に、円滑かつ慎重な審査に努めてまいりたいと考えておりますので、皆様方のご協力の程お願い申し上げまして、簡単ですが、私からの挨拶とさせていただきます。本日はよろしくお願いいたします。

【事務局（鶴岡）】　続きまして、会議の成立についてご報告をさせていただきま

す。本審議会につきましては、千葉市大規模小売店舗立地審議会設置条例第５条第２項の規定によりまして、委員半数以上の出席により開催させていただくこととなっております。本日の出席委員は、委員総数８名のうち６名の委員にご出席いただいておりますので、会議として成立しております。なお、横山委員におかれましては、所用のため欠席される旨、また、市原委員におかれましては遅れる旨の連絡が参っておりますので、ご了承願います。

なお、本日の審議会は、千葉市情報公開条例第 25 条の規定により公開となります。

最後に、議事録につきましては、千葉市附属機関の会議の公開に関する要綱に基づきまして、委員全員による個別の承認により確定することとなっておりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、この後の議事運営につきましては、条例に基づきまして榛澤会長に議長をお願いいたします。それでは、よろしくお願いいたします。

【榛澤会長】　改めまして、こんにちは。皆様、遅れましてどうも申しわけございませんでした。

本日は、委員の皆様におかれましては、大変お忙しい中お集まりいただきまして、どうもありがとうございます。また、関係機関、市関係各課の方々にも、お忙しいところご参集いただきまして、どうもありがとうございます。各委員におかれましては、専門的な立場からご意見をいただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。簡単でございますが、挨拶とさせていただきます。

あとは、座って進行させていただきます。

それでは、次第に従いまして、議題１「オリンピック千葉東店（変更）」の届出について、事務局より説明をよろしくお願いいたします。

【事務局（鶴岡）】　産業支援課の鶴岡でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、議題１「オリンピック千葉東店（変更）」についてご説明いたします。なお、今回の届出につきましては、既存建物の増床と新たな店舗を新設する計画となっておりますが、それぞれの建物において駐車場等の届出施設が共有されるため、これを同一の届出として受理をしておりますことを、まずはご報告いたします。

それでは、内容の詳細について、資料を用いながら順次ご説明いたします。

初めに、店舗の周辺の環境についてご説明をいたします。「資料１－（２）図面集」の１ページをご覧ください。

まず、店舗の所在地ですが、図面の真ん中に記載された円の中央に「届出店舗」と記載されたあたりが計画地となっておりまして、京葉道路の千葉東ジャンクションの西側付近となっております。

続きまして、店舗の立地環境、現場の状況について、写真を用いてご説明いたします。お手元の資料、先ほどの図面集の３ページの「建物配置図（変更前）」と、「資料１－（３）店舗近景」、こちらをあわせてご覧いただければと思います。図面集に記載の付番しております番号につきましては、図面の真ん中の右、第２隔地駐車場あたりから概ね反時計回りに番号をつけております。店舗近景の写真は、その番号に応じた形で表示をしております。

まず、①番と②番につきましては、それぞれの方向から第２隔地駐車場を撮影したものとなっております。

③番につきましては、市道貝塚町宮崎町線から既存棟を撮影したもので、続いて、④番につきましては、第１出入口です。

写真の次のページをお開きください。⑤番につきましては、荷さばき施設進入路を撮影したものとなっております。

続いて、⑥番につきましては、屋上にあります第１駐車場へのスロープ及び第２駐輪場を撮影したものです。

続いて、⑦番、⑧番につきましては、第３出入口です。

次のページをお開きください。⑨番と⑩番については、第２出入口をそれぞれの方向から撮影したものとなります。

続いて、⑪番につきましては、市道星久喜４５号線を撮影したもので、⑫番につきましてはＤＩＹ棟計画地を撮影したものとなります。

写真の次のページをおめくりください。⑬番につきましては、Ｅ－３出入口の新設予定地付近を撮影したものです。

⑭番につきましては、市道貝塚町宮崎町線と市道星久喜４５号線の交差部をそれぞれ撮影したものとなっております。

なお、いずれも撮影の期日につきましては、本年の８月１６日でございます。

周辺環境の説明は以上でございます。

次に、店舗の概要についてご説明いたします。

「資料１－（２）図面集」の４ページ、「建物配置図（変更後）」をお開きいただきながら、「資料１－（１）計画概要」の１ページ目をご覧ください。

まず、計画概要ですけれども、届出の概要についてご説明いたします。

初めに、１、大規模小売店舗の名称ですが、「オリンピック千葉東店」で、所在地は千葉市中央区星久喜町１７０番１他です。

続いて、２の設置者及び３の小売業者は、いずれも株式会社 Olympic グループとなります。

４の変更する年月日は、令和元年１１月１２日で、５の店舗面積の合計は、変更後９，３７５㎡となります。

続いて、６、大規模小売店舗の施設の配置に関する事項についてです。まず、（１）駐車場の位置及び収容台数ですが、駐車場の位置は既存棟の屋上駐車場を初め５カ所に、合計４９７台を設置します。

次に、（２）駐輪場の位置及び収容台数ですが、駐輪場の位置は、５カ所に合計２７３台を設置する計画となっています。

（３）荷さばき施設、（４）廃棄物等の保管施設につきましては、市道星久喜４５号線を挟みまして北側の敷地に設置している既存施設は、そのままの位置、面積にて活用し、南側敷地に新たに建築する建物付近に荷さばき施設及び廃棄物等の保管施設を新設する予定となっております。荷さばき施設は、合計で３３２平方メートルを設置する計画となっており、廃棄物等の保管施設については、合計で４９．８立方メー

トルを設置する計画となります。

続いて、７、大規模小売店舗の施設の運営方法に関する事項についてです。

まず、（１）開店時刻及び閉店時刻ですが、開店時刻は６時３０分、閉店時刻は２４時ちょうどとなります。

計画概要の次のページをご覧ください。（２）駐車場利用時間帯ですが、こちらは朝の６時から２４時３０分となります。

続いて、（３）駐車場の自動車の出入口の数及び位置ですが、「資料１－（２）建物配置図（変更後）」、こちらは図面集の４ページとなりますが、そちらでアルファベットのＥで表記された箇所となりまして、合計５カ所に設置する計画となります。

続きまして、資料をお戻りいただいて、（４）荷さばきを行うことができる時間帯ですが、６時ちょうどから２１時となっております。

続いて、８、手続き経過でございます。

（１）届出日ですが、平成３１年３月１１日、（２）公告縦覧と（３）設置者による説明会は記載のとおりとなっております。

続いて、９、住民等の意見でございます。今回、令和元年７月１日に１件の意見提出がございました。提出された意見の内容は、（３）意見要旨に記載の主に３点となります。

まず１点目が、工事車両による振動被害があること。２点目が、店舗利用者と思われる方から提出者の敷地へごみ等の投げ入れがなされていること。３点目が、店舗の工事実施に伴い、隣接する建物が傾斜する等の影響があるとのことでございます。

今回提出されました住民意見に関しまして、先ほど現地の写真をご覧いただきましたが、現在、当該変更計画の工事は、まだ着手は行われていない状況でございます。設置者に確認しましたところ、過去の建築工事の際にトラブルになった住民がいらっしゃったとのことで、今回提出された意見の主な内容は、今回の変更の届出に起因するものではないと考えております。

なお、当課におきましては、住民意見を収受した後に、立地法の協議担当課に意見照会を行いまして、別紙の参考資料になりますが、こちらの１ページ目、２ページ目に記載のとおり、場合によっては関係課の指導対象となり得るということを確認しております。

このため、当課から設置者に対しまして、実際に今回の変更に伴う工事に着手する際には、協議課に相談しながら慎重に工事を行うよう依頼をしたところです。また、設置者側にも住民意見の提出者と接触するよう依頼をしております。

具体的には、設置者が提出者のもとに訪問し、過去の工事に関する説明と、今後の工事に当たっては、理解が得られるよう努めていただく旨の説明をしたと、８月１３日に連絡が入っておりますことをご報告いたします。

資料を計画概要のほうにお戻りいただきまして、３ページ目をお開きください。

Ⅱの総合判断についてご説明いたします。

まず、１、駐車需要の充足等、交通に係る事項についてですが、必要収容台数の３４１台を超える収容台数、４９７台が確保されており、また、２、駐輪場についても、

必要収容台数の２６８台を超える収容台数、２７３台が確保されております。

次に、３、経路設定及び案内でございます。経路設定については、折り込みチラシにより経路の周知を行い、開店後の交通状況に応じて適宜交通整理員を配置し、円滑な交通誘導を行えるよう計画していることから、適切な配慮がなされているものと認められます。また、交通処理計画については、全ての調査地点において交差点需要率の基準値０．９及び混雑度の基準値１．０を下回っていることから、適切な配慮がなされているものと認められます。

次に、４、荷さばき施設については、搬出入計画と対照して必要な施設が確保されており、適切な配慮がなされているものと認められます。

次に、５、騒音についてですが、昼間・夜間の等価騒音レベルは、いずれの予測地点においても基準値を下回る結果となっております。一方、夜間騒音レベルの最大値については、敷地境界及び保全対象側敷地境界において、一部の来客車両走行音が基準値を上回っている予測地点が存在いたしました。このため、超過した予測地点において、保全対象建物壁面付近で再々予測を行いました結果、基準値を下回ったところでございます。夜間の営業時間帯は、敷地の一部について駐車場の利用制限をかけるなど、最終的には基準値を下回っていることや、開店後に周辺から苦情があった場合には誠意をもって対応することとしていることから、適切な配慮がなされているものと認められます。

次に、６、廃棄物に係る事項等については、指針に基づく排出予測量３０．１立方メートルを上回る４９．８立方メートルの保管容量が確保されており、適切な配慮がなされているものと認められます。

なお、７、街並みづくり等への配慮、８、その他につきましては、記載のとおりでございます。

最後に、Ⅲ、市の意見案についてご説明いたします。

まず、意見案作成の前提となりますが、先ほどの住民意見の取り扱いについてです。今回提出された住民意見についてですが、先ほどご説明しましたとおり、過去の建築工事に起因するものと判断できるとともに、大規模小売店舗立地法が規定する周辺の地域の生活環境の保持のため配慮すべき事項についての意見ではないため、本市意見への反映はしないこととしたいと考えております。

それを踏まえまして、１、法第８条第４項に基づく市の意見に関する通知の案については、今回「意見なし」としたいと存じます。

なお、その上で、２、法第８条第４項に基づく意見以外の附帯意見としまして、次の３点について対応を求めたいと考えております。

まず、（１）出入口における来客車両の入出庫及び荷さばき車両等の入出庫時における安全確保等については、届出書に記載したとおり、交通整理員等による迅速かつ適切な誘導を行い、駐車場構内及び駐車場出入口における車両、自転車及び歩行者の安全確保に努めてください。また、開店後、周辺交通に支障が生じた場合は、関係機関と協議の上、必要となる追加的な対応を講じてください。

次に、（２）オープン後も店舗とその周辺の状況把握に努め、周辺地域の生活環境

に与える影響について、届出時の調査・予測結果と相当程度の違いが生じた際には、「大規模小売店舗立地法」及び「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針」の趣旨を踏まえ、改めて調査・予測を実施し、関係機関と協議の上、必要となる追加的な対応策を講じてください。

なお、今日の社会経済情勢を踏まえ、廃棄物の再資源化など、環境に配慮し、衛生管理、車両のアイドリングストップ等に努めてください。

また、廃棄物の管理及び排出について、食品リサイクル法はもとより、調剤薬局を開設する場合、特別管理廃棄物（医療器具等）も考慮し、関係法令を遵守するとともに、必要に応じて関係機関と協議の上、適切な処理をしてください。

（３）周辺住民等とのコミュニケーションの形成に十分配慮するとともに、周辺地域の生活環境の保持に関する意見、要望等が出された場合には、速やかに誠意をもって対応してください。

また、地元警察署等関係機関との連絡を密にし、事件・事故の未然防止に努めてください。

附帯意見につきましては以上でございます。

以上で、本件の説明とさせていただきます。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

皆さん方のご意見を伺う前に、欠席されている委員からの意見がございましたら、よろしくお願いいたします。

【事務局（山﨑)】　本日欠席の横山委員からのご意見を読ませていただきます。

変更届出書Ｐ．１７、評価の一段落目、「基準値」という表現が２カ所で使われていますが、表中の表記と合わせ「規制値」としたほうが誤解がないと思います。

変更届出書Ｐ．２６、図面Ｎｏ．５－１の遮音壁の位置がどこを指しているか不明なので、位置がわかるように修正をお願いします。

【榛澤会長】　今、この参考資料のところの４ページの横山委員のことについてですよね。

【事務局（山﨑)】　はい。すみません。４ページのところです。

騒音報告書Ｐ．１０、評価の２段落目「その他、敷地境界で超過している地点における各騒音につきましては……」の文章がわかりにくいです。

その他？：敷地境界で超過している地点における各騒音源？（敷地境界における予測値が規制値を超過している騒音源については、直近住宅壁面における騒音レベルの再予測計算を行った結果、……などの誤解のない表現に修正をお願いします)。

以上のご指摘をいただいた内容につきまして、対応としましては、まず、変更届出書Ｐ．１７については表記を統一いたしました。変更届出書Ｐ．２６については、色の変更をいたしまして、場所がわかるように修正いたしました。騒音報告書についても評価コメントの修正をいたしました。

以上になります。

【榛澤会長】　その変更された届の１７ページというのは、本論のほうですよね。

わかりました。
　では、各委員からご質問を受けたいと思います。
　まず、家永委員から。一応、前に質問を承っておりまして、それに対しまして回答はついてございますが、それ以外に何かございますでしょうか。
【家永委員】　　屋上というのがこの配置で読み取れなかったところで、気がつきましたので、これは屋上駐車場なのだということがわかりました。
　新しくＤＩＹ棟ができます。そちらの駐車場は本当に住宅と近接していますので、事故のないように。光の問題や何かもありますし、今、バックで車どめを乗り越えて落ちてしまったというような事故もあります。低いところに住宅があるんですよね。そういうことを考えると、ここの扱いに関しては十分すぎるほど十分な対策をしておかれたほうがいいかなという気はします。
【榛澤会長】　　事務局から何かコメントがございましたら、よろしくお願いいたします。
【事務局（森本）】　　産業振興課 森本です。よろしくお願いします。
　駐車場から住宅側への駐車場利用の際の配慮というところは、確認はできていないのですが、事前に聞いている内容だと、ＤＩＹ棟の営業時間自体は夜の１０時までで完全に閉まるということで、駐車場自体は夜中の時間帯は稼働しないよう計画されております。昼間の時間帯にいかに住宅側に悪い影響が出ないようにするかというところが課題なのかと感じております。
【榛澤会長】　　今現在は、この店舗の出入口は使っていませんよね。左側のところ。この図面の、おっしゃったこの住宅側のほう。ここのところは今ロックされて入れないようになっていますけれども。
【事務局（森本）】　　そうですね。原則として使用しない駐車場として、現在、オリンピックさんのほうで運用されているみたいです。
【榛澤会長】　　よろしいでしょうか。
【家永委員】　　お客様が入るようになったときには、今、アクセルとブレーキの踏み間違いで車どめを乗り越えてしまう事故が起きていますから、そういうのにも対応できるようによろしくということで、お願いしたいと思います。
【事務局（森本）】　　わかりました。
【榛澤会長】　　よろしくお願いいたします。
　明石委員、よろしくお願いします。
【明石委員】　　附帯意見の（１）にもう記載されていますので、これを遵守していただければ結構なのですが、車と人の動線をきちんと確保していただいて、屋内外の路面標示をもっときちんと整備していただいて、交通安全対策に努めていただくということをお願いできればと思います。これはもう（１）に記載されていますから、これで十分かとは思います。
【榛澤会長】　　どうもありがとうございました。
　では、大塚委員、どうぞ。
【大塚委員】　　事務局さんにお聞きしたいのですが、今回の案件で問題になってお

ります地盤の件です。地盤が非常に弱いということでございますが、これは恐らくもとは畑か水田地帯だったのではないかと思うのです。この辺の地盤についてご説明をいただきたいと思いますが、いかがでございましょうか。

【榛澤会長】　　よろしくお願いいたします。

【事務局（森本）】　　こちらのほうでオリンピックさんに過去の経緯を聞き取りした際に、やはりかなり古い建物のようで、当時オリンピックさんが委託をしていたコンサルがいるようなのですが、そちらにも資料自体が残っていないということでした。

今回、まだ着手はしていないため、工事を実施する前に確認いただきたいと話をしているところです。

【大塚委員】　　私ごとですが、昨日ちょうど舞浜の某企業で、非常に大きなレベラーという産業の機械を設置するために、やはり地盤を強化しなければいけないと。ご承知のとおり、舞浜近辺は東日本大震災で大分やられまして、ぐちゃぐちゃです。社長に聞いたら、最近は地盤強化をするいろいろな溶剤とか液状化を防ぐやり方があるようなので、業者に任せてあって、非常にいい時代になりました。だから、こんな重い機械、それこそ３０メートル掛ける３メートルぐらいのレベラーという機械を設置しても、何とか大丈夫だと。ですから、私はそのとき、本当に今はよくなったのですねと。この辺は非常に地盤が緩いところだから心配していましたが。

ただ、ここの現状において、そういう地盤強化の必要性があるのかどうか、お答え願いたいのですけれども、それはわからないですか。

【事務局（森本）】　　具体的には、工事に着手される際にそういった測定を事業者さんはやられるのかなと考えており、こちらのほうから、現在どれぐらいの強度なのかというところは求めていないです。

【大塚委員】　　建築基準法の中で、そういう地盤を強化してくれとか、そういうことはないのですか。家永委員がご専門だと思いますが。

【事務局（森本）】　　今回、私どもは市の意見案に入れるという考えはないのですが、事前に関係課のほうに意見照会をした際に、宅地課のほうから、場合によっては協議の対象になりますということで回答はいただいております。

【大塚委員】　　ショッピングセンターには珍しくものすごく変形した地形だと思います。こんなのは初めてですよね。どちらかというと群馬県みたいな、入り組んだ地盤ですよね。普通だと真四角とか、その辺が多いのですが、異常に入り組んだ図面ですので、近隣の住宅に対する影響というものが非常に大きいのではないかと思います。

例えば、お手元の「資料１－（２）図面集」の４ページに、Ｅ－５出入口、Ｅ－３出入口、Ａ－４駐車場のところに住宅がありますよね。もろに駐車場の騒音とかそういうものが、ここら辺で集約してしまっている。それから、従来、この図面の中でＡ－１からずっと右の上に緑の線がありますが、これはほとんど使っていないです。私もよく京葉道路を利用しますので、ここのところはよく通るのですが、この線上はまたうるさくなると思うのです。以前も地域の問題があったので、そういう怨念があって、今回このぐらいの改造計画の中で私どもの委員会を開く必要性が生じたのではないかと、これは余談でございますけれども、思うのです。特にＥ－５出入口、Ｅ－３

の下の住居、この辺は結構うるさいなと思います。私がここに住んでいたら、何でこんなところにするのかと。

それから、Ａ－５の駐車場です。ここのところは必要があるのかどうかですよね。今までですと、ほとんど屋上の駐車場も使っていないです。私らがいつもここを利用しているときは、現在のＢ－２駐車場、Ａ－３駐車場でほとんど足りていました。今回、これだけ増床してどれだけインパクトがあるかわかりませんが、恐らく、私の独断で申しわけないですが、Ａ－５駐車場というのはあまり使われないのではないかという気はしますし、また、これを使うことによって、横断しなければいけないという危険性があると思います。ですから、もしそういう地盤沈下の懸念があるのでしたら、地盤強化をしてから工事をしてもらうとか、それは一概には言えませんが、調査の必要があるのではないかと思います。そこのところをお願いしたいと思います。

【榛澤会長】　では、今の大塚委員の意見は要望ということにさせていただきたいと思います。どうもありがとうございました。

市原委員、よろしくお願いいたします。

【市原委員】　廃棄物の処理方法なのですが、この表記が、生ごみ、可燃物、不燃物ということで、いろいろ表示がありますけれども、この全てにわたって、まず可燃物と段ボールについては、千葉市の一般廃棄物の許可が必要です。

それで、この可燃物も、（２）の下ですが、新内陸最終処分場と書いてあります。これは勘違いだと思うのですが、千葉市で可燃物、事業系一般廃棄物を搬入できるのは千葉市の新港清掃工場か北清掃工場しかありません。これをさらに焼却灰としてそこに持って行くのだということで書いたのかもしれませんけれども、こういう店舗の排出事業者、運搬業者を選ぶ場合には、ただ運搬だけではなく、千葉市の清掃工場が中間処理施設ですが、それが最終的に新内陸に行くということを確認する義務がありますので、それを必要とします。それから、当然その業者が収集・運搬の許可を持って、また、中間処理をやっているのであれば、その施設の許可を持っているかどうか。

それで、一般廃棄物に関しても、産業廃棄物に関しましても、マニフェスト管理が必ず必要となりますので、その管理がちゃんとできる必要があります。委託する業者さんは、そういう許可関係のものができるかどうかというのが最低限必要なので、それはチェックしたほうがいいと思います。

それと生ごみです。これも勘違いだと思いますが、近隣農家に直接生ごみをおろすと不法投棄になってしまうので、これは恐らく堆肥の中間処理施設に持っていって、それを近隣農家の堆肥にするのだということで書いたと思うのですが、もし堆肥にするということであれば、その施設とか施設の許可、全て必要となりますので、これも必要になります。

それから、不燃物に関しても、これは法律用語ではなくて一般の日常用語です。産業廃棄物に当たりますので、それぞれの産業廃棄物の２０品目の許可を持っているかどうかということも必要となります。

それから、発泡スチロールは当然産業廃棄物なので、国際産業さんは私も知っていますから、発泡スチロールを溶かしたものを受け取るところなので、これは多分大丈

夫だと思います。

あと、実はペットボトルと空き缶、空き瓶は、ことしの３月１５日から、千葉市は産業廃棄物で処理しなさいという正式な通知が各事業所に行っていますので、これも必ずマニフェスト管理、それから最終、中間処理に持っていくのであれば、その許可を持っている業者か、必ず確認義務があります。

それと、オリンピックさんはもしかしたら家電製品も扱う可能性があると思うので、もし扱って中古品を引き取るに当たっては、家電リサイクル法が該当するので、その許可を持った業者か、必ずお願いするということです。

それと、もしＬＥＤとか蛍光灯の照明器具を売る場合においては、これもおととしの秋からなったのですが、水銀に及ぶ処理ということで、千葉市では２カ所しか処分ができないところなので、まずこの業者さんが運搬の許可を持って、これが中間処理施設に搬入しているかどうかというのも確認義務があります。

そういうことなので、これについては、必ず業者を頼む場合には、やれる許可を持っているのかどうかということを確認するのが最低義務なので、それは指導なさったほうがいいと思います。もしわからなければ、産業廃棄物指導課か千葉市の廃棄物対策課に聞いていただければわかると思います。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

市のほうとして、産業廃棄物指導課のほうからご指摘がありましたね。それについて報告していただければと思います。

【事務局（森本）】　産業廃棄物指導課も大店立地法の協議課に入っておりますので、お話しいただいた内容を報告して、共有するようにいたします。

【榛澤会長】　先ほどの４ページ、廃棄物の処理方法の記載について、市原さんからコメントがあったのですが。

【市原委員】　４ページについてお話ししましたが、大店舗の指導のものがあるということなので、そちらのほうを指導しているから大丈夫でしょうということです。私、ここに表示したものが、ちょっと勘違いのことが多かったような気がしたので、話をしました。

【榛澤会長】　確認事項ということで、市原委員のおっしゃったものをもう一度事務局から確認してください。

【事務局（森本）】　これについては、恐らく一次委託先というか、最終的にどうなるかというところが書かれているのかなと思うので、これは確認して、必要があれば差しかえ等で対応させてください。

【榛澤会長】　また、委員のほうに報告していただくということにしたいと思います。

【市原委員】　最終的には、許可を持った業者に頼まなければいけないということだけは必ずということです。

【榛澤会長】　わかりました。どうもありがとうございました。

多分、家電品もお使いになると思います。この件についても確認しておいていただければありがたいと思います。

では、坂井委員、お願いします。

【坂井委員】　事前に意見を出させていただいた内容と同じになりますけれども、また、ほかの方々もご指摘ありますけれども、やはり住宅が非常に近くにあるということがありますので、店舗への出入り車両による渋滞、もしくは、近隣住民に対する交通安全というところが懸念されるかと思っております。ここは十分配慮した形でやっていただきたいと思っております。一応、回答はいただいているところなので、これをしっかりと見ていただくとともに、オープン後も何か課題があれば、それに合わせて事業者さんにはきっちりと対応していただきたいと思います。

【榛澤会長】　事務局、よろしいですか。よろしくお願いいたします。

芦沢委員からよろしくお願いします。

【芦沢委員】　事前に出しております質問、意見は、参考資料の３ページ目にございます。５点ほど意見を出させていただきました。

１番目が、店舗があちこちに分散していて、駐車場もあちこちにあるということで、どこをどう通っていくといいのかということがわかりにくい懸念がありますので、その辺の経路案内について、いろいろ工夫してほしいという意見を出しました。交通整理員の配置と、開店後の状況を見ながらいろいろ必要な対策を検討したいという回答がございましたので、それでいいと思います。

２番目、Ａ－５の駐車場から貝塚町宮崎町線、公道を横断しなければいけない箇所があるわけで、これの安全性についての懸念を……

【榛澤会長】　駐車場Ａ－５ですよね。

【芦沢委員】　Ａ－５です。これまでの苦情、事故等はない、安全確保に配慮しているという回答です。

３番目、障害者用の駐車マスが、店舗まで車路を横断しなければいけないというところがありまして、全体の配置図のちょうど真ん中辺に障害者用の駐車場がありますが、これを車路を横断しないで行けるように店舗側に配置するということを検討してほしいという意見に対して回答としては、「貴重なご意見ありがとうございます。検討します」ということです。

４番目、Ｂ－５の駐輪場ですが、店舗から５０メートルも離れていて、駐輪場以外への駐輪を誘発する可能性があるので、もっと店舗の近くにできないかという意見です。回答としては、開店後の状況を見ながら検討してみたいということです。

５番目の件ですが、騒音報告書の図面２でのｇ″の意味が分からないということです。ｇの予測地点を設定していて、そこが夜間の基準値をオーバーするので、ｇ′の地点で再予測してみたと。それでもオーバーするのでということで、一番南の端のｇ″で予測して、そこの地点では基準値を満たすという説明になっています。私は、ｇ′に近い住居の壁面にと書きましたけれども、正しくはＢ－３３と書くべきでした。訂正します。Ｂ－３３により近い住居の壁面に予測地点を設定するべきだという意見でございます。この図面にありますｇ″よりもっとＢ－３３に近い住宅というのがあるわけです。Ｅ－３と書いてあるちょっと南のところですが、ここでの壁面での予測ということをなぜしないのかという疑問でございます。

回答としては、その点に言及がなく、道路の向こう側の店舗の裏側の住宅についていろいろ述べているわけですが、より近いところに住宅がむき出しであるという、そこをどう考えるかという指摘でございます。
【榛澤会長】　　ということは、このＥ－５、Ｅ－３の出入口のところに駐車場の間に挟まれた住宅がありますよね。芦沢委員はこのことをおっしゃっているわけですよね。
【芦沢委員】　　そうです。ここですね。この図でＥ－３と書いてある文字のすぐ南に住宅があります。ここの壁面をなぜ予測地点にしなかったかという質問です。
【榛澤会長】　　どうぞ、事務局。
【事務局（森本）】　　この件についてなのですが、事業者に確認したところ、まず距離については同じぐらいだと。恐らく、音源から距離を測っているのか、それともｇの測定地点からなのかというのは確認できなかったのですが、まず距離については同じぐらいだと考えていると。
【芦沢委員】　　今、おっしゃっているのは、距離というのは私が今申し上げている住宅への距離ですか。
【事務局（森本）】　　そうですね。Ｂ－３３の右側の住宅と、あと下側の。
【芦沢委員】　　下というか南のほう。
【事務局（森本）】　　そうです。
【芦沢委員】　　私が申し上げているのは、文字でＥ－３と書いてある、すぐ南に住宅があります。図面Ｎｏ．２を見ていますが。
【事務局（森本）】　　これについては確認していません。右手側からなぜ下側に移動してきたのかというところについては……
【芦沢委員】　　それは構いません。それは回答で理解できるわけです。
【事務局（森本）】　　わかりました。
【芦沢委員】　　道路より左側で測定、それも構わないです。そうだとしても、Ｂ－３３にｇ″よりもより近い住宅がありますよということを申し上げているわけです。
【事務局（森本）】　　これは事業者に確認をしないと回答ができないので、確認した後に、回答します。
【芦沢委員】　　事業者から、私の言っている住宅が念頭にない感じでの回答をいただいているということです。
【榛澤会長】　　これは、先ほどお話ししましたように、まだ開店はしていないですよね。今、増床したことによって、もし使用する場合には順番に駐車場を使っていくという手もありますよね。例えば、Ａ－４の駐車場というのは後回しにして使うということです。そうすれば、ここに住んでいる住宅の人たちは、騒音について問題ないだろうと思うのですが、いかがでしょうか。
【事務局（森本）】　測定をしたのが深夜の時間帯の話で、第４駐車場自体が深夜時間帯は稼働しない計画にはなっているので。
【榛澤会長】　　それが、店舗側の一つの対応ですよね。
【榛澤会長】　　ですから、委員が心配なさっているところは、一応考慮してありま

すということでよろしいのではないでしょうか。ただ、念を押しておいていただければ。

【芦沢委員】　　騒音源となっているＢ－３３は、Ａ－３の駐車場ですね。Ａ－３の駐車場の東南部の角にＢ－３３というのがありまして、そこからの騒音について、ｇの点では基準値を超えている。

【榛澤会長】　　これは、あくまでさっきのご説明のように夜間でという話ですよね。ですから、夜間は使用しないということです。

【芦沢委員】　　いや、Ａ－３は。

【事務局（森本）】　　Ａ－３は、具体的には図面集の１０ページに、夜間の時間帯に利用制限をかける駐車場の図をつけております。Ｂ－３３自体は車路として使用される予定なので、ここは使用する計画になっております。

【榛澤会長】　　委員の心配しているところを、やはり一応先方にお伝えしておいていただければと思いますので、よろしくお願いいたします。

【大塚委員】　　委員長、よろしいですか。

【榛澤会長】　　どうぞ、大塚委員。

【大塚委員】　　この図面集も大変だと思うのです。以前はスライドで映しましたね。スライドよりはこのほうが、私などは特に頭が悪いから、スライドでぱっと見せられてもなかなかわからないので。非常にご苦労されてこの図面集をおつくりになったと思うのです。

ただ、今回、この図面集の２ページを見てください。店舗敷地（既存棟）があって、それから増床棟となっています。そして、右下の３ページを見て、それから、４ページを見ていただくと、要するに２階の立面図がないんです。家永委員、どうですか。立面図はあったんですか。

【家永委員】　　こちらのほうにはありますね。図面の、例えば２８ページとか２９ページとか、これは立面図ですね。

【大塚委員】　　その中に、緑地があります。中庭というのが。Ａ－３駐車場。これは何で必要ですか。図面の関係ですか。

【家永委員】　　そこは図面に出てきていないです。

【大塚委員】　　出ていないでしょう。恐らく、この図面集の４ページのところで問題になっているのは、さっきお話ししたＥ－５、Ｅ－３のここの住宅です。これは駐車場に囲まれています。ですから、文句が出ると思うんです。私が住んでいたら、これは困るよということになるし、それから動線の中で、図面集の３ページ、下の四角の３ですが、ここの右上に流れていく斜めの線はほとんど今まで通っていなかったですよね。それが今回、車両動線の中で来店経路と帰宅経路になっています。ですから、ここの人たちはうるさいよということで、非常に神経を使っているのではないかと思います。ですから、この程度の増床問題で私どもが呼ばれたのではないかと思うんです。非常に問題は大きいと思います。

ですので、例えば中庭でどこか、あるいは４ページの図面で中庭とあります。それから、角のガソリンスタンドの上で緑地がありますよね。それから、Ａ－１のところ

に緑地があります。この辺の緑地とか中庭、特に中庭なんか要らないから、要らないからと言っては失礼ですが、例えばの話、Ｅ－５の動線のところに緑地をつけてやるとか、そういうことであれば問題ないと思うのですが、Ｅ－５、私だったら絶対に反対です。住宅の人たちはね。ですから、そこら辺のところを工夫して、中庭なんかは本当に要るのかしら。私もいろいろ、例えば群馬県でパシオという建設にかかわりがありますが、中庭なんか要らないから、ここの部分に緑地をつくってやってもいいかと感じました。特に、ここの角っこのガソリンスタンドのところは問題ないでしょう。こんなところに緑地は要らないもの。そのかわりに、Ｅ－５のここのところ、わかりますか。ここに緑地をつくるとかね。そうすると、ここの人たちが納得いくのでないかと、そんなふうに思います。要望でございます。これを見ても、中庭のところがよくわからないです。

【榛澤会長】　わかりました。例えば、緑地の計画を入れるようになっているのでここに入れたのかと思うのですが、確認してみてください。

【大塚委員】　何で中庭が必要なのか。

【事務局（森本）】　立地法の審査自体には必要ないのですが、ただ、事業者の既存の図面でこの文言が残っていたので、そのまま入れさせていただきました。

【家永委員】　私が答えることではないのですが、多分、この辺のところは光庭、光をとりたい。多分そうなのではないかと。これだけ大きな平面ができてしまうと、電気の換気だけだと、植木の照明・換気だけだと非常に負荷が大きいから、中庭でちょっと空気を抜くことと、明かりもとれる。換気と明かりのためかなと。このプランを見ていると、真ん中にとりたくはなりますね。

【榛澤会長】　確認してみてください。家永委員のおっしゃったことも一つですし。

【家永委員】　私が答えることではないのですが。

【大塚委員】　いやいや、家永委員はご専門ですから。

【榛澤会長】　大塚委員のおっしゃるのを、もう一回確認しておいてください。

【大塚委員】　緑地の位置。例えば、ガソリンスタンドとコンビニ、緑地がありますよね。この角っこのところ。これはやはり必要があるのかな。

【榛澤会長】　まあ、人の敷地になりますのでね。

【大塚委員】　何かここのＥ－５のところを救ってあげたいなと思って。

【榛澤会長】　どうぞ、家永委員。

【家永委員】　すみません。私が答えることではないのでしょうけれども、この全体の敷地を考えたときに、緑地を全体でたしか２割とらなければいけないはずですよね。

【大塚委員】　緑地を２割ですか。

【家永委員】　はい。

【大塚委員】　少ないのではないですか。

【家永委員】　少ないので、もしかしたら数値が違うのかもしれません。こういう条件だとこれというのがあるのかもしれないのですが、緑地を廃止するというのはすごく大変なことです。

【榛澤会長】　　公園法がありますからね。
【大塚委員】　　緑地を増やせということですよね。
【家永委員】　　そういうことです。使いようのないところを緑地にしてしまうという、そういう傾向はあります。
【榛澤会長】　　いろいろ委員のほうからございましたので、それを踏まえて確認しておいていただければと思います。
【大塚委員】　　それはどんどん言うべきですよね。そうじゃないと通らないですよね。
【榛澤会長】　　ほかにございませんでしょうか。いろいろ専門の委員からご指摘がございましたので、その点について事務局が事業者へ再確認していただき、確認した結果を後日報告していただくということでよろしいでしょうか。
　では、この案件について、閉めさせてもらってよろしいでしょうか。
　「意見なし」ということにさせていただきたいと思います。ただし、この案件につきまして、委員のほうから係る心配がございましたので、それは確認して、まとめていくということにさせていただいて、一応「意見なし」ということにさせていただきたいと思います。
【大塚委員】　　会長、ちょっと。
【榛澤会長】　　どうぞ。
【大塚委員】　　今の緑地の問題です。何％あるのか。例えば、増床だからその分を見ていないとか、いろいろなことがあると思いますので、そこのところを詳しく。
【榛澤会長】　　例えば、工業地帯の場合には何％とか、決まっていますので、それと同じに何かあるのだろうと思います。
【大塚委員】　　ですので、もしできることであれば隣接した住宅、特に被害の多そうなところに対して緑地をちょっと、本当に幅６０センチぐらいでもいいんです。つくってあげればいいのかなと。
【榛澤会長】　　一つの方法としては、駐車場を緑地帯にしておくという手もあります。そこへとめる。例えば、美浜区のほうにあったと思うのです。あそこは恐らく駐車場は緑地です。そこのところにとめるようになっていますので、そんなことも一つあると思います。
【大塚委員】　　本当に６０センチのスペースでも植栽を植えることによって、騒音もそうだし景観もそうですし、家永委員のご専門ですが、それがなると思うのです。そういう工夫をしてほしいと思います。ましてや、こんなに複雑な地形は初めて見ました。そんなことですが、よろしくお願いします。
【榛澤会長】　　わかりました。
【家永委員】　　すみません、いいですか。
　緑地にできる土どめ擁壁も今開発されています。ですから、住宅地の周りの土どめの斜めの土羽の部分を上手に緑地に利用することもできるだろうに、なぜそれをやらなかったのかなという気はするのです。
【榛澤会長】　　今問題になっている駐車場のところはまだなっていませんから、や

ればそれができると思うのです。
【家永委員】　住宅に向けた部分にできるだけ緑地をとってくださいというお願いですよね。
【大塚委員】　おっしゃるとおりです。
【榛澤会長】　どうも、ご意見ありがとうございました。
本日の議題はこれで終了させていただきます。本当にご協力ありがとうございました。事務局へお返しいたします。
【事務局（鶴岡）】　榛澤会長、ありがとうございました。
以上をもちまして、令和元年度第１回大規模小売店舗立地審議会を終了させていただきます。委員の皆様には慎重審議ありがとうございました。これにて散会といたします。ありがとうございました。

終了　午前１１時４４分