

令和4年度第3回千葉市大規模小売店舗立地審議会

日 時 令和4年12月23日（金）
午後2時00分 開始
会 場 千葉市消費生活センター
3階 研修講義室

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 コーナンPRO千葉松ヶ丘インター店（新設R3-8）

- ・・・資料1 計画概要
- 資料2 図面集
- 資料3 店舗近景
- 資料4 その他資料

議題2 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 （仮称）コスモス高津戸店（新設R4-2）

- ・・・資料1 計画概要
- 資料2 図面集
- 資料3 店舗近景
- 資料4 その他資料

【事務局（森本）】 定刻となりましたので、ただいまから令和4年度第3回千葉市大規模小売店舗立地審議会を開催いたします。本日は大変お忙しい中お集まりいただきまして、ありがとうございます。私は、司会を担当いたします産業支援課主査の森本と申します。どうぞよろしくお願ひいたします。着座して進めさせていただきます。

本日は、新型コロナウイルス感染予防の観点から、皆様には会場でのマスク着用をお願いしております。また、密接を避けるため座席の間隔を空けるとともに、密閉を避けるため窓を開けて空気を循環させております。ご不便をおかけいたしますが、ご理解のほどお願ひいたします。

なお、今回から会場での出席と、Zoomを使用した出席によるハイブリッド形式の審議会となっております。審議委員では矢野委員、大橋委員、オブザーバーでは、千葉県警交通規制課さん、千葉南警察署交通課さん、土木管理課さん、道路計画課さんがZoomでの参加となっております。

また、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。

続きまして、皆様のお手元にご用意いたしました資料の確認をさせていただきます。

A4サイズでクリップ留めしている次第、出席者名簿、席次表、このほかに「コーナンPRO千葉松ヶ丘インター店」の資料です。まず、右上に「資料1 計画概要」と記載されたA4が2枚、右上に「資料2 図面集」と記載されたA3が6枚、

右上に「資料3 店舗近景」と記載されたA4が1枚、右上に「資料4 その他資料」と記載されたA4が2枚。そのほかに差替え書類として、届出書の9ページから12ページを両面印刷したA4が2枚となります。

次に、「(仮称)コスモス高津戸店」の資料です。右上に「資料1 計画概要」と記載されたA4が2枚、右上に「資料2 図面集」と記載されたA3が4枚、右上に「資料3 店舗近景」と記載されたA4が1枚、右上に「資料4 その他資料」と記載されたA4が2枚となります。不足等はございませんでしょうか。書類の確認をしておりますので、少々お待ちください。

本日まで出席されている委員、ご欠席となった委員は、お手元の資料、「令和4年度第3回千葉県大規模小売店舗立地審議会 出席者」のとおりです。

それではここで、本審議会に初めてご参加いただいております二村委員より、一言ご挨拶をいただきたいと思っております。よろしく願いいたします。

【二村委員】 今年度より参加させていただいております東京女子大学の二村と申します。よろしく願い申し上げます。

これまでも千葉市のお仕事というのは、都市局の交通政策のほうではかなり関わらせていただいていたのですが、この度こちらでお世話になることになりました。専門は交通経済学、環境経済学、それから物流のほうを専門としております。何分まだ勝手が分からず、変なことを言うかもしれないですけども、どうぞご容赦いただきまして、今日は勉強させていただければと思っております。どうぞよろしく願い申し上げます。

【事務局(森本)】 ありがとうございます。

続きまして、会議の成立についてご報告させていただきます。本審議会につきましては、千葉県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、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。

本日の出席者は、委員総数8名のうち会場出席者3名、Zoomによる出席者2名、合計5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。

最後に、議事録につきましては、千葉県附属機関の会議の公開に関する要綱に基づき、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、よろしく願いいたします。

それでは、ここからの議事運営につきましては、条例に基づき、家永会長に議長をお願いいたします。よろしく願いいたします。

【家永会長】 本日はお忙しい中、お時間をつくってお集まりいただきまして、ありがとうございます。皆さんそれぞれの専門的な立場から、活発なご意見をいただきたいと思っております。ご審議のほどよろしく願いいたします。

では、事務局から説明をお願いします。

【事務局(森本)】 産業支援課の森本でございます。引き続きよろしく願いいたします。着座にて失礼いたします。

それでは、議題1「コーナンPRO千葉松ヶ丘インター店」(新設)について、ご説明します。

初めに、店舗の周辺の環境についてご説明いたします。「資料2 図面集」の1ページ、広域見取り図及び周辺見取り図をご覧ください。

まず、店舗の所在地ですが、図面の真ん中に記載された黒く塗られた箇所が計画地となっており、京成千原線大森台駅から北西方面に約1キロ、青葉の森公園に隣

接した場所に位置しております。

続いて、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します。お手元の「資料2 図面集」3ページの建物配置図と、「資料3 店舗近景」を併せてご覧ください。なお、資料2と資料3の番号はそれぞれ対応しており、現況を撮影したものです。

資料3を順にご説明いたしますと、①番は、駐車場出入口1を撮影したものです。会場出席者の方にお伝えをしたいのですが、前のスクリーンにも写真を投影しておりますので、よろしければご覧になってください。お願いいたします。

続きまして、②番は、貝塚町宮崎町線を大網街道方面に向け撮影したものです。③番は、駐車場出入口2を撮影したものです。④番は、国道16号線を蘇我方面に向け撮影したものです。

なお、いずれも撮影日は、12月1日となっております。

周辺環境の説明は以上でございます。

次に、店舗の概要につきましてご説明します。

「資料1 計画概要」の1ページ目と「資料2 図面集」3ページ、建物配置図をお開きいただき、ご覧ください。

まず、ローマ数字でIと記載されている届出概要についてご説明します。

1の大規模小売店舗名称は、「コーナンPRO千葉松ヶ丘インター店」で、所在地は千葉市中央区星久喜町1158-18です。

2の設置者及び3の小売業者は、コーナン商事株式会社となっております。

4の新設する年月日は、令和5年1月31日です。

5の店舗面積は、1,994平方メートルとなります。

続いて、6の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、図面集3ページのオレンジ色で塗りつぶした箇所で、計50台を設置いたします。

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、水色で枠取りした箇所で、計84台を設置します。

「資料1 計画概要」の2ページ目をご覧ください。

(3)荷さばき施設の位置及び面積について、荷さばき施設の位置は黄色で枠取りした箇所で、荷さばき施設の面積は72平方メートルになります。

(4)廃棄物等の保管施設の位置及び容量につきましては、廃棄物等の保管施設の位置は紫色で枠取りした箇所で、廃棄物等の保管施設の容量は18立方メートルになります。

続いて、7の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については、6時30分から21時です。

(2)来客が駐車場を利用できる時間帯については、6時から21時30分とする計画です。

(3)駐車場の自動車の出入口の数及び位置ですが、貝塚町宮崎町線と国道16号線沿いにそれぞれ1か所ずつ出入口を設置いたします。

(4)荷さばきを行うことができる時間帯は、6時から22時となっております。

続いて、8の手続き経過でございます。

(1)届出日は、令和4年5月30日。

(2)公告縦覧と(3)設置者による説明会は、記載のとおりでございます。

続いて、9の住民等の意見でございます。今回、住民意見の提出はございません。

でした。

「資料1 計画概要」の3ページ目をご覧ください。

ローマ数字Ⅱ、総合判断についてご説明します。

まず、1の駐車需要の充足等交通に係る事項についてですが、当計画店舗は、建築資材を扱う専門家向けの店舗のため、来店する顧客層及び時間帯が限定されます。したがって、駐車台数の算出は類似店の利用実績により算出した必要台数36台を上回る50台を届出台数としております。

2の駐輪場については、必要駐輪台数57台に対して、84台が確保されております。

次に、3の経路設定及び案内でございます。経路設定及び案内については、左折での入出庫の誘導を看板等で周知し、右折入出庫による渋滞発生防止及び安全な車両誘導に努めることや、開店後、万が一渋滞等が発生した場合は、関係機関と協議し、できる限りの渋滞緩和に向けての対策を講じるなどの適切な対応を行う計画としております。加えて、交通整理員について、状況に応じて配置を検討するなど、適切な配慮がなされているものと認められます。さらに、交通処理計画については、調査地点1から3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の荷さばき施設については、搬出入計画に基づき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の騒音については、昼間・夜間の等価騒音レベル及び夜間騒音レベルの最大値については、全ての予測地点において環境基準値を下回る結果となっております。また、荷さばき作業時にアイドリング禁止の徹底、作業員への騒音防止意識の徹底を図るなど、各種対策に取り組む計画としています。さらに、計画的に搬入作業を行うことで、荷さばき作業時間の削減・効率化に努めるとともに、搬入業者への車両の低速走行、作業音の静穏保持等を指導する計画としていることから、立地法の指針が想定する周辺環境への配慮がなされているものと認められます。

「資料1 計画概要」の4ページ目をご覧ください。

6の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9.291立方メートルに対して、18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の街並みづくり等への配慮、8のその他については、記載のとおりでございます。

以上のことから、当該店舗の新設に関して適切に配慮されているものと判断いたしました。

最後に、Ⅲの市の意見案についてご説明します。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、本件は「意見なし」としたいと存じます。

なお、法第8条第4項に基づく意見以外の付帯意見として、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策を講じてください。

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、関係法令を順守するとともに、必要に応じて関係機関と協議の上、適正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。

付帯意見については以上でございます。

【家永会長】 ありがとうございます。

それでは、ご意見のある委員さんの発言をお願いいたしますが、その前に、本日欠席している委員さんからのご意見をお預かりしているようでしたら、事務局お願いいたします。

【事務局（石川）】 産業支援課、石川です。本日欠席の委員からのご意見に対して、設置者から提出されました回答を読ませていただきます。

小島委員からのご意見です。

「近隣に小学校の通学路があるので、通勤通学時間帯の安全対策を行うこと」という意見がございました。

こちらに関しまして設置者から、「通学路への配慮として、出入口には児童注意の看板を設置いたします」との回答です。

続けて、「左折での入出庫を周知すること」「駐車場出入口1への右折入庫に対し、安全対策を取ること」という意見がございました。

こちらに関しまして設置者から、「左折での入出庫については、右折入庫を排除するための看板の設置、路面表示を行います」との回答です。

酒井委員からのご意見です。

「計画地西側の市道は星久喜小学校の通学路となっているため、駐車場出入口での安全対策（児童注意看板等）については、なるべく目立つ色のものを目立つ場所に設置すること。登下校時間帯は誘導員の設置等も検討すること」という意見がございました。

こちらに関しまして、設置者から「出入口に設置する児童注意の看板は目につきやすい位置や色を計画することといたします。交通整理員の配置については状況に応じて検討することといたします」との回答です。

本市といたしましては、計画店舗は建築資材に特化した品目を取り扱う店舗であり、類似店舗の実態からも、来店する車両については台数が限られると考えられるものの、計画地西側の市道には通学路があるため、通学児童の安全の確保のため、計画どおりに歩行者、児童注意の看板を見やすい位置に設置し、交通整理員の配置についても配慮するよう、設置者に求めてまいります。

続きまして、本日出席の委員からのご意見に対して、設置者から提出されました回答を読ませていただきます。

家永会長からのご意見です。「主な取扱品目は何ですか。周辺からクレームは出なさそうではありますが」というご質問がございました。

こちらに関しまして設置者から、「建築資材が主な取扱商品であり、一般的な日用品等の取扱いはありません」との回答です。

大橋委員からのご意見です。大橋委員の意見に対する回答として、本日差替え資料として届出書、9ページから12ページの部分を添付しておりますので、併せてご覧ください。

「資料4 その他資料」4ページ記載のとおり、駐車台数の算定についてのご意見がございました。こちらに関しましては、計算の過程で1日来退店客数原単位の基となる店舗面積を、正しくは1,994平方メートルとすべきところを、1,944平方メートルとしたことにより、必要駐車台数の算出に誤りがございました。計算結果といたしましては、修正前の計算で算出された必要駐車台数は42台、修正後の計算で算出された必要駐車台数は43台であり、修正前、修正後ともにそれを充足する50台を届出台数としているため、今回資料の差替えとさせていただきます。

いただいております意見と回答は以上になります。

【家永会長】 ありがとうございます。

それでは、本日出席の方々のご意見を伺っていかうと思うのですが、まず、Zoomで参加しておられる大橋委員さん、ご意見いかがでしょうか。

【大橋委員】 はい。ごめんなさい。説明なさる方はよく聞こえるのですが、会長のお話がちょっと聞こえなかったもので、今、会長のほうからですよ。聞こえづらいというか、声が小さかったもので、はっきり分からなかったのですが。

【家永会長】 説明はお分かりいただけましたでしょうか。

【大橋委員】 この回答でよろしいでしょうかということですか。

【小花産業支援課長】 ご意見があるかという問いかけでございます。

【大橋委員】 事務局の声はすごくはっきり聞こえるのですが、すみません。全然ありません。修正も直っているのです。

【家永会長】 特にないということで、事前にご質問、ご指摘いただいたことでよろしいということでしょうか。

それでは、矢野さん、よろしいでしょうか。何かご意見ありますでしょうか。

【矢野副会長】 今、ちょっと気がついたことです。近隣への影響はあまりないかと思えますけれども、駐車場の件で台数の検討を細かくされているのですが、駐車場の寸法を見ますと、幅が2.5メートル、長さが5メートルということ。建築資材を扱われるということであると、来店する車はもう少し大きいものが来るような気がするのですが、その辺は考慮されていないのでしょうか。

【事務局（石川）】 実際に建築資材を取り扱う店舗ということで、確かにおっしゃるとおり、大きなトラック等が入ることを想定しているというのは、設置者側から伺っております。

【矢野副会長】 この駐車場は少し余裕があるようですから、大型車が来ても大丈夫だとは思いますが、駐車スペースの大型車用の部分が配慮されると、来店者にとってはいいのかなと感じました。特に近隣への影響は少ないと思っておりますので、市の意見としてはこのままで結構かと思えます。

【家永会長】 ありがとうございます。この5メートル掛ける2.5メートルというのは、確かに乗用車の1台当たりの寸法ですよ。そうすると、トラックの寸法が必要ではないかという指摘を、設置者側に問いかけはしていただくことになりますね。

【事務局（森本）】 設置者に確認して、また報告いたします。

【家永会長】 お願いします。

酒井委員さん、いらっしゃいますでしょうか。

【小花産業支援課長】 酒井委員は欠席でございます。

【家永会長】 それでは、二村委員さん、お願いいたします。

【二村委員】 ご説明ありがとうございます。一番気になりましたのは、この写真を見ますと、前の道路がそれほど広くない。しかも、結構交通量が多いというような写真が写っておりましたが、基準以下ということでもございますので、開店後、この店舗が混雑の原因とならないよう、適切な処理をされるということでもございますので、計画どおりをお願いしたいというところでございます。

また、荷さばき施設はとも1台のようであるということで、きちんと時間帯を区切って、その時間に1時間に1台になるような計画が適切に行われている。ここも荷待ちのためのトラックが待つというようなこともないであろうということで、これも適切に管理されたものであると思います。

若干気になりましたのは、6時から7時の間に4トントラックが1台入るということで、この施設に入れるのは6時である。そして、4トントラックの荷さばきにかかる時間がおよそ20分ということで、そこが多少遅れたりすると少し問題が生じる可能性があるのかなと疑問を感じるころもございますが、それも恐らく問題ないのであろうと。4トンで20分ということでしたら、恐らくフォークリフトを使った機械の荷下ろしになると思いますので、そちらに関しても適切に管理されていると思います。

私の分野からの意見としては、これは妥当であらうということで、適切であると思います。意見なしでございます。以上です。

【家永会長】 ありがとうございます。

それでは、大塚委員さん、お願いします。

【大塚委員】 この立地を見てみますと、非常に交通の要衝です。というのは、大網街道と16号がクロスしています。それから京葉道路、下に高速が通っていますので、まさに車での交通の要衝にあるということでございます。この立地は、パルコというパチンコ屋さんが元はやっていたんです。今度コーナンさんが出店するのは、その跡地だと思います。そういう意味で、環境的には逆に良くなっているのかなという感じはいたしました。

ただ、先ほどのご指摘にあったように、ここの駐車帯でございますが、2.5から5メートル、これは普通の乗用車向きの駐車帯でございます。先ほど4トン車が入るというお話がありましたし、実際に現場でトレーラーみたいなものでいろいろな資材を運んで、そして現場に行くような車が、ここのコーナンPROさんで資材を仕入れて、そして、鋸南町とかそういうところの現場に向かうというケースが考えられています。ですので、多少余裕があるようでございますが、大きなスペースを駐車帯として何台か持つ、それが必要であらうと思います。

それから、先ほどからございました、児童の通学路になっているということでございますが、ここは私も気になったものですから先ほど行って、写真があれば見に

行く必要はなかったのですけれども、歩道があるかどうかを確認しました。歩道があります。ですから、そんなに思ったほど心配はないのではないかと思います。

それから、出入口でございます。例えばこの青葉線の貝塚町宮崎町線、通称青葉の森線というのでしょうか、ここのところで左折イン左折アウトがあります。この入り口の幅が6メートルでございます。それにゼブラ帯があるから、大体8メートルぐらいあるのでしょうか。反対側、16号線のほう、いわゆる西側でございますけれども、この図面ではこちらは逆にゼブラ帯がありません。ですから、先ほどのようにちょっと大きな車が出る、あるいは入ってくる場合、6メートルの幅員では狭いのではないかという気がいたします。ですから、これはぜひ改善していただきたいと感じました。

と申しますのは、ここは16号線でございます、ちょうど手前が4車線から2車線になっていきます。16号線ですから、年中車が通っております。意外と多いと思います。ですので、この幅が6メートルですとちょっと物足りない。これは駐車場出入口の幅でございます。そんな感じを受けました。

ですので、環境的にはパチンコ屋さんよりはコーナンPROさんのほうがいいので問題ないと思いますけれども、出入口の関係、それと先ほどの通学路で、ここの開店時間が6時半ということですね。ちょうど子どもたちの通学帯というのは、一番ピークが大体7時20分から8時です。ですので、それとかち合うということもありますので、その辺も十分に誘導員の設置とか、そういうものも含めて考えていただきたいと思います。

私のほうからは以上でございます。

【家永会長】 ありがとうございます。

1台分の車の駐車スペースの問題と、それに絡んで通路の……

【大塚委員】 出入口2の幅が狭い。

【家永会長】 はい。大きなトラックに対する適用の幅を確保していただくようお願いしてください。

【事務局（石川）】 承知いたしました。

【家永会長】 コーナンPRO松ヶ丘店に関しては、ほかに何かご意見ありますでしょうか。ということで大丈夫でしょうか。

【大塚委員】 よろしくお願いいいたします。

【家永会長】 では、次にコスモス高津戸店の説明をお願いいたします。

【事務局（森本）】 それでは、議題2「(仮称)コスモス高津戸店」(新設)について、ご説明します。

初めに、店舗の周辺の環境について、ご説明いたします。「資料2 図面集」の1ページ広域見取り図及び2ページ周辺見取り図をご覧ください。

まず、店舗の所在地ですが、図面の真ん中に記載された黒く塗られた箇所が計画地となっており、JR外房線土気駅から西方面に約1キロの場所に位置しております。

続いて、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します。お手元の「資料2 図面集」3ページの建物配置図と、「資料3 店舗近景」を併せてご覧ください。なお、資料2と資料3の番号はそれぞれ対応しており、現況を撮影したものです。

資料3を順にご説明しますと、①番は、駐車場入り口と出口を撮影したものです。②番は、大網街道を大網方面に向け撮影したものです。③番は、大網街道を千葉方

面に向け撮影したものです。

なお、いずれも撮影日は12月1日です。

周辺環境の説明は以上でございます。

次に、店舗の概要につきましてご説明します。

「資料1 計画概要」の1ページ目と「資料2 図面集」3ページ建物配置図をお開きいただき、ご覧ください。

まず、ローマ数字でIと記載されている届出概要についてご説明します。

1の大規模小売店舗名称は「(仮称)コスモス高津戸店」で、所在地は、千葉市緑区高津戸町100-1ほかとなっております。

2の設置者及び3の小売業者は、株式会社コスモス薬品となっております。

4の新設する年月日は、令和5年2月1日。

5の店舗面積は、1,551平方メートルとなります。

続いて、6の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、図面集3ページのオレンジ色で枠取りした箇所で、計63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、駐輪場の位置は水色で塗りつぶした箇所で、計44台を設置します。

「資料1 計画概要」の2ページ目をご覧ください。

(3)荷さばき施設の位置及び面積について、荷さばき施設の位置は黄色で塗りつぶした箇所で、荷さばき施設の面積は58.2平方メートルになります。

(4)廃棄物等の保管施設の位置及び容量につきましては、廃棄物等の保管施設の位置は紫色で塗りつぶした箇所で、廃棄物等の保管施設の容量は13.5立方メートルになります。

続いて、7の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については、9時から21時45分です。

(2)来客が駐車場を利用できる時間帯については、8時30分から22時とする計画です。

(3)駐車場の自動車の出入口の数及び位置ですが、大網街道沿いにそれぞれ入り口と出口を1か所ずつ設置いたします。

(4)荷さばきを行うことができる時間帯は、6時から22時となっております。

続いて、8の手続き経過でございます。

(1)届出日は、令和4年5月31日、(2)公告縦覧と(3)設置者による説明会は、記載のとおりでございます。

続いて、9の住民等の意見でございます。

今回、住民意見の提出はございませんでした。

「資料1 計画概要」の3ページ目をご覧ください。

ローマ数字のII、総合判断についてご説明します。

まず、1の駐車需要の充足等交通に係る事項についてですが、指針に基づく必要駐車台数62台に対して63台が確保されており、2の駐輪場については、必要駐輪台数44台が確保されております。

次に、3の経路設定及び案内でございます。

経路設定及び案内については、路面標示を行い、来客者に退場経路を周知することで、駐車場内の誘導を適切に行う検討をしていることや、広告チラシにて入退場経路の周知に努める計画としております。加えて、オープン時及び繁忙時は交通整

理員を配置し、円滑な車両の入出庫、歩行者の安全確保に努めることから、適切な配慮がなされているものと認められます。

さらに、交通処理計画については、No. 1 あすみが丘5丁目交差点、No. 2 大木戸新田交差点及び No. 3 創造の杜交差点において、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。

「資料1 計画概要」の3ページ目をご覧ください。

次に、4の荷さばき施設については、搬出入計画に基づき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の騒音については、昼間・夜間の等価騒音レベル及び夜間騒音レベルの最大値について、全ての予測地点で規制基準値を下回る結果となりました。

また、荷さばき作業時に、作業員の騒音防止意識の徹底や、掲示によるアイドリング禁止など、各種対策に取り組む計画としております。万が一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。

6の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7.2立方メートルに対して、13.5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、街並みづくり等への配慮、その他については、記載のとおりでございます。

以上のことから、当該店舗の新設に関して、適切に配慮されているものと判断しました。

最後に、市の意見案についてご説明します。

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、本件は「意見なし」としたいと存じます。

なお、法第8条第4項に基づく意見以外の付帯意見につきましては、先ほどの議題1と同様のものを提案させていただきたいので、省略させていただきます。

以上で本件の説明とさせていただきます。

【家永会長】 ありがとうございます。

では、ご意見をお伺いします。

【事務局（石川）】 それでは、本日欠席の委員からのご意見に対して、設置者から提出されました回答を読ませていただきます。

小島委員からのご意見です。「近隣に小学校があるので通勤通学時間帯の安全対策を行うこと」という意見がございました。

こちらに関しまして、設置者から「繁忙期等に誘導員を配置します」との回答です。

続けて、「左折での入出庫を周知すること」という意見がございました。

こちらに関しまして、設置者から「周知に努めます」との回答です。左折入出庫の周知方法について設置者に確認したところ、駐車場内各所に路面標示を行い来客者に退場経路について周知を行うこと、折込公告チラシの配布により入退場経路を周知する計画であることを確認いたしました。

続けて、「駐車場入り口への右折入庫が見込まれるので、大網街道の渋滞対策と安全対策を事業者において取ること」という意見がございました。

こちらに関しまして、設置者から「看板等を設置し、右折での入庫を抑止します。繁忙期等には誘導員も配置します」との回答です。

本市といたしましては、近隣に通学路があることと右折入庫する車を抑止するため入退店経路の周知を確実に行うこと、及びオープン時・繁忙時の交通誘導員の適宜配置について配慮するよう設置者に求めてまいります。

続きまして、本日出席の委員からのご意見に対して、設置者から提出されました回答を読ませていただきます。

大橋委員からのご意見です。「地元説明会について、1,400枚のチラシに対し、1名の出席者で費用対効果が低いです。①新聞購読者数減、②チラシを見ない人が増加、③商圈が業種により異なる、④ネット販売の増加等、近年変化していますので、説明会の効果的手法について検討が必要と思われる」という意見がございました。

こちらに関しまして、設置者から「千葉市の定める手引きに則って周知を行っています」との回答です。

本市の現在の運用としまして、千葉市大規模小売店舗立地法施行要綱第8条第1項で「千葉市全域において購読されている時事に関する事項を掲載する日刊新聞紙の3紙に掲載することにより行うものとする」としております。大規模小売店舗立地法施行規則におきましても、第12条で「都道府県の公報または広報紙に掲載すること」、「時事に関する事項を掲載する日刊新聞紙に掲載すること」、「その他都道府県が適切と認める方法」となっております。現状ではその他の方法による公告方法は対応しておりません。

参考といたしまして、関東甲信越ブロックの政令指定都市8市の連絡会議におきまして、説明会公告方法について、平成28年度に政令市連絡会議の議題として挙がっております。その会議では全8市中、複数回答ではありますが、新聞折込チラシを採用している市が8市、新聞掲載を採用している市は3市、ポスティングを採用している市が2市、店舗敷地への掲示を採用しているところが1市となっております。本市といたしましては、これら他市の動向も踏まえ、今後説明会公告の方法について検討していくところでございます。

いただいておりますご意見の回答は以上になります。

【家永会長】 ありがとうございます。

それについてZ o o mの委員さんからのご意見を伺いたいと思います。矢野委員さん、ご意見ありますでしょうか。

【矢野副会長】 聞こえにくかったのですが、私でよろしいでしょうか。

【家永会長】 お願いいたします。

【矢野副会長】 図面上で分からないので教えていただきたいところがあります。「資料2 図面集」の四角の3番、荷さばき施設の黄色く塗られているところの前で、荷さばきの車両が回転している図が載っていて、回転しているところに黒い線で、つい立てか何の絵なのか分からないのですが、その回転車両に引っかかってしまっています。これは何だかお分かりですか。

【家永会長】 説明をお願いします。

【事務局（石川）】 申し訳ありません。こちらの黒い線のようなものに関しまして、どういった施設なのか確認いたしたいと思います。

【矢野副会長】 図面上よく分からないので、駐車場の真ん中につい立てが立っているにしては、回転したものに引っかかってしまっていますし、何なのだろうと。何かの間違いでなければ別に問題ないと思いますが、荷さばき車両に引っかかったり、来店車両に引っかかったりするのはいま思っています。

【事務局（石川）】 こちらの黒で線が書かれたものに関しまして、これがどういったものなのかということについては、設置者のほうに確認させていただきたいと思えます。

【矢野副会長】 お願いします。

【家永会長】 私見で申し訳ないけれども、もしかしたら排水溝かなと思えながら見ていたのですが、その可能性もあるのではないかと思います。事務局から確認をお願いいたします。

【事務局（石川）】 承知いたしました。

【家永会長】 ほかに大丈夫でしょうか。

では、次に大橋委員さん、お願いいたします。

【大橋委員】 ありませんが、私がその他の意見ということで、事業者さんのほうではなくて、むしろ市の委員のほかの方にもという気持ちで書いたのですけれども、このコスモスの高津戸店以外も、0人とか、1人とか、2人とか、すごく数が少ないので、もう少しいい方法を考える時期に来ているのかなというのと、商圈が広いので配布コストがすごくなって、何千戸にもなっているのに、出席がゼロだったり、1人だったりというケースがこここのところずっと続いているので、もっと簡素化してスピーディーにやれる方法をみんなで考えたほうがいいのではないかなという意見で、書いてしまいました。今後は、先ほど市のほうからご検討いただくということだったので。

ちなみに、ほかの審議会では、広報紙しか出していないところがあったり、それから例えばまちづくりですと、町会ごとに例えば10部とかまとめて、一部だけ渡して、住民に回してもらうというような仕組みがあったりします。私は世田谷ですが、世田谷もそういう方式で、公的な情報は月に一回とか、それに合わせてやっている。そういう形でないと、無駄な経費が出てしまうのかなと思ったので、よろしくをお願いします。

以上です。

【家永会長】 ありがとうございます。

【大塚委員】 今、大橋委員さんから非常に貴重なご意見をいただいたのですが、今の世帯というのは、うちの娘・婿たちの世帯はみんな新聞を取らないです。ですから、新聞にチラシを入れたから大丈夫かというところでもなくて、住民の方々に周知徹底させるためには、別の方法とかいろいろありますので、その辺も十分考えていく必要があるのではないかなという気がします。

と申しますのは、例えば「資料2 図面集」の四角3のところ、住宅と施設の敷地の境界の中で、「ブロック積み1段～3段＋メッシュフェンス1000」と書いてあります。この住宅の方々はものすごく影響が大きいと思うのです。実際に1段なんていうのは考えられないですね。今、大体段が20センチですので、3段でも60センチですよ。だからこここのところは、少なくとも住宅に面しているところは3段積みで、なおかつ、せっかく緑区なので、緑のフェンスみたいなものをつくってあげるぐらいのことがないと、後々苦情が出てくるのではないかと、それが心配です。

【家永会長】 ありがとうございます。その件については私も気になりまして、事務局から事業者に聞いていただいていますので、その回答をお願いします。

【事務局（石川）】 今のご質問につきまして、駐車場に入ったすぐのところにございます住宅の前面の駐車場ですが、図面のほうには「ブロック積み1段～3段＋

メッシュフェンス1000」という記載がございまして、こちらにつきまして、事前にこの計画で住宅にはご迷惑がかからないのかということを設置者側に問い合わせました。そうしたら、私が質問する以前に、こちらに関しましては目隠しフェンスを設置することに計画が変わっているということでございまして。差替えに間に合いませんでしたので、ご報告させていただきます。

【家永会長】 ありがとうございます。駐車場側に近接しているものですから、前向き駐車をするとヘッドライトが気になる、後ろ向き駐車をすると排気ガスが気になるということで心配だったのですが、一応、目隠しフェンスで、遮へいという形にはするという回答があったということです。ということでよろしいでしょうか。

【大塚委員】 よかったですね。そうでないと必ず苦情が来ますよ。

【家永会長】 では、二村先生、お願いします。

【二村委員】 今回の計画を拝見していて、いろいろぎりぎりだなという感想を持ちました。

まず、自転車は44台必要で44台分しかないとか、車も62台必要で63台であるということで、いずれにせよぎりぎり。しかも、荷さばきの施設を見ましたら、先ほどのコーナンのケースでは施設の中にトラックが突っ込めるような、いわゆる荷さばき駐車場という形だったのが、これは多分横付けして下ろすしかないのかなということで、しかも先ほど矢野先生からご指摘もありましたように、結構いろいろな施設にかかりそうだと。ともかく、かなりドライバーさんとドライバーさんのスキルを必要としそうな感じがいたします。

その上で、まず先ほどの自転車の台数でございしますが、必要数ぴったりということですので、不法の駐輪などが行われていますと必要数が確保できないということになります。できる限り全てのスペースが適切に利用可能となるような状況を保っていただきたいと思います。

また、トラックはルール上問題がないということだと思いますので、これ以上特に申し上げることはないのですが、それにいたしましても、一般の駐車場と荷さばき施設が大変に近く、実際にトラックが荷さばきをする時間、開店中も荷さばきをするわけですけれども、そうすると確実に数台分は使えない状況が生じるように見えます。ですので、そこは適切によくお考えになったということだと思います。

以上でございます。

【家永会長】 ありがとうございます。荷さばき施設と一般駐車場とがあまりにも近いことが問題ではないかということで、事業者さんにそれを伝えてください。

【事務局（石川）】 承知いたしました。

【家永会長】 ほかに何かご意見はありますか。

【大塚委員】 今日いただいた「資料2 図面集」、四角いマスの3のところを見させていただきますと、ここの店舗の出入口がどこなのかという表示がないのです。恐らく障害者用の駐車場があるので、この付近ではないかなと思うのですが、それによって多少影響があると思います。

それから、図面集の四角いマスの3で、グリーンの線が入っていますが、これはどういう意味でしょうか。赤とブルーとグリーン、これはどういう意味ですか。この図面自体がしっかり書けていないという気がするのですが、どうでしょう。グリーンは線は何ですか。

【事務局（石川）】 凡例に記載がないのですが、グリーンは矢印が荷さばき車両の。

【大塚委員】 荷さばき車両の通路というか、出入口ということ。

【事務局（石川）】 そうですね。

【大塚委員】 そうですか。それを書いていただければ。それから、肝心の店舗への出入口の表示がないです。どこでしょうか。

【事務局（石川）】 赤い矢印が一般車両の来店の経路です。

【大塚委員】 ですから、お客様がこの店舗に入るのはどこから入りますか。

【事務局（石川）】 お店の建物ですか。失礼しました。

【大塚委員】 表示がないんです。恐らく身障者用の駐車があるから、この辺ではないかなという気がするのですが、ないでしょう。どこから入るのでしょうか。

【小花産業支援課長】 ほかの資料にないか確認しています。

【大塚委員】 これを表示していただかないと我々は判断のつけようがないので、お願いします。

【事務局（石川）】 こちらの建物配置図のほうには表示がないのですが、おっしゃるとおり、身障者用の駐車場と駐輪場の間のところにあります。

【大塚委員】 どこにあるのですか。

【事務局（森本）】 届出書で申し上げますと求積表の中です。

【大塚委員】 本資料の何ページですか。

【事務局（森本）】 図面No. 5です。

【大塚委員】 これではちょっと分からない。恐らくここではないかなと見当はつくのだけれども。②と③の間ですか、それとも②の扉みたいのところ。

【事務局（森本）】 この辺りかなというところではありますが、設置者に明確に場所を確認して後ほど報告いたします。

【二村委員】 このスペースの建物にして1か所というのは随分思い切っていますよね。

【大塚委員】 それと、大切なことなのですが、本資料の来店経路は、市の指針あるいは警察署の指針として左折入庫・左折退路ということで決まっております。それで、本資料の図面No. 7を見ていただきますと、例えば、あすみが丘二丁目、あるいは土気のほうから来ますと、あすみが丘五丁目のところで南に下って、創造の杜公園を右折して大木戸町に行って、そして大木戸新田に行って戻って、大木戸台団地の前からこの店舗に入ってくるというようなことであります。これを測ってみますと大体3キロあります。ですから、大変だなと思うんです。

実際として、いずれにしても左折イン左折アウトは守らなければいけないということが分かります。ですから、お客様に納得していただくというのはなかなか難しいと思います。計画概要、資料1に経路設定及び案内というのがございまして、そこで経路設定及び案内については路面標示を行うと書いてあるのですが、これは公道上に右折禁止とかそういうことが書けるのですか。どうなのでしょう。

【家永会長】 事務局、お願いします。

【事務局（石川）】 そちらにつきましては、公道上ではなくて店舗敷地内に標示です。

【大塚委員】 敷地内で路面標示とはどういうことですか。

【事務局（石川）】 例えば、入り口すぐのところ、アルファベットでIN、矢印、出るところにOUTというのがございます。それが路面標示という形になっています。

【大塚委員】 そうすると、公道上には書けないですね。ですから、3キロあり

ますので、なかなか周知徹底が難しいと思います。私みたいないい加減な男はすぐ右折入庫したくなるような感じで、ぐるっと回って3キロというのは大変ですから、これは広告チラシでの入場経路の周知だけではなくて、もう少し広い意味で周知徹底をしていただきたいと思います。非常に難しい問題ですよね。3キロは大体車でもぐるっと回ってくるのに3～4分かかりますよね。千葉県の方は我慢強いので回ってくださる人もいますが、私のようないい加減な男は、もし空いていれば右折で行きたいなという形態ですので、よほど周知徹底をしていただかなければ。具体的には、オープン時ひと月ぐらいは交通整理員を配置することをお願いしたいと思います。そうすればけもの道ですから、これはもう駄目なんだということをお納得させれば、この経路でも何とか仕方がなく回ってくれるのではないかなと思いますので、そこをしっかりとやっていただきたいと思います。

【家永会長】 ありがとうございます。

住民への告知方法ですが、チラシによる告知というのは、先ほど大橋委員さんから非常に対費用効果がよくないのではないかとというご意見もございましたけれども、これから先の告知方法として、例えば市のホームページであるとか、紙に頼らない方法というのがあるのかなと。それも検討していただいたらいいのではないかと思います。

【大塚委員】 例えば「リビング千葉」とか、あるいは老人会に配布するとか、いろいろな方法があると思います。

【家永会長】 町内会の回覧ですとか。

【大塚委員】 そういうことをやっていただきますと、周知徹底ができるのではないかと。新聞だけでは今は駄目です。最近、ほとんどみんな新聞取らないから。携帯の時代で、全部情報は携帯で取っている人が多いですから。特に若い人は。そんなことを考えていただきたいと思います。

【家永会長】 告知方法についても、事務局で検討をお願いしたいと思います。よろしくをお願いします。

二村委員さん、ほかに何かありますでしょうか。

【二村委員】 結構でございます。こういうルールの下やっているのだということでしょうから、これ以上のことは申し上げられないと思います。

【大塚委員】 左折イン左折アウトは徹底的にですから。これを崩してしまうと、根底が崩れてしまうということらしいので。

【家永会長】 住宅地の中を通さない方法で、外郭ルートを設定するということが大原則のルールになるのだらうと思うのですが、なかなか周知徹底しにくいかもしれないですね。開店した後でも、またチラシでも、お店の前で配るとか、そういう方法もあるのではないのかと思います。それも検討していただけたらと思います。

ほかに何かご意見ございますでしょうか。Zoomで参加しておられる方々、何かご意見ありますでしょうか。大丈夫ですか。

では、意見出尽くしということでよろしいでしょうか。ご審議ありがとうございました。事務局にマイクをお返しします。

【事務局（森本）】 それでは、以上をもちまして、令和4年度第3回千葉市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、ご審議いただきましてありがとうございました。

終了 午後3時17分