

令和6年度第1回千葉市大規模小売店舗立地審議会

日 時 令和6年8月29日（木）
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 会長・副会長の選出について

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案について
（新設R5-3）西友千葉中央店

- ・・・資料1 計画概要
- 資料2 図面集
- 資料3 その他資料
- 資料4 設置者対応報告書

議題3 大規模小売店舗立地法に基づく届出に対する市の意見案について
（新設R5-4）ヤオコー学園前店

- ・・・資料1 計画概要
- 資料2 図面集
- 資料3 その他資料
- 資料4 設置者対応報告書

【事務局（伊藤）】 それでは、定刻となりましたので、ただいまから令和6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。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の伊藤と申します。よろしくお願いいたします。着座して進めさせていただきます。

なお、今回の審議会は、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となっています。藤井委員、矢野委員、大橋委員、二村委員、日名子委員が 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。傍聴者については、ございません。

続きまして、皆様のお手元にご用意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、「西友千葉中央店」の資料が、右上に「資料1 計画概要」と記載されたA4が2枚、真ん中下に「資料2 図面集」と記載されたA3が5枚、右上に「資料3 その他資料」と記載されたA4が2枚、右上に「資料4 設置者対応報告書」と記載されたA4が3枚となります。

次に、「ヤオコー学園前店」の資料が、右上に「資料1 計画概要」と記載されたA4が2枚、真ん中下に「資料2 図面集」と記載されたA3が7枚、右上に「資料3 その他資料」と記載されたA4が3枚、右上に「資料4 設置者対応報告書」と

記載されたA4が2枚となります。

不足等はありませんでしょうか。よろしいでしょうか。

本日ご出席されている委員は、お手元の資料「令和6年度第1回千葉市大規模小売店舗立地審議会 出席者」のとおりです。

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、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9人のうち会場出席者3人、Zoomによる出席者5人、合計8人の委員にご出席いただいております、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、千葉市付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、よろしくお願い致します。

それでは、これより議題に入らせていただきます。議題1、会長・副会長の選出についてです。

ここからは、会長・副会長が決まるまでの間、産業支援課長の枡見が仮議長を務めさせていただきます。よろしいでしょうか。

(異議なし)

【枡見産業支援課長】 産業支援課長の枡見でございます。よろしくお願いいたします。ただいまご承認いただきましたので、これからしばらくの間、仮議長として会議の進行を務めさせていただきます。

議題1、会長・副会長の選出を行います。千葉市大規模小売店舗立地審議会設置条例第4条第2項では、会長及び副会長は委員の互選により定めるとされております。会長職の立候補又は推薦はございますでしょうか。

【大橋委員】 大橋です。審議会の会長には長年審議委員を務められております、家永会長に引き続き今年度もお願いしたいと思っております。

【枡見産業支援課長】 ただいま大橋委員から会長を家永委員とご推薦いただきましたが、ご意見ある方ございますでしょうか。

(意見なし)

ご意見がないようですので会長を家永委員と決定してよろしいでしょうか。

(異議なし)

それでは、千葉市大規模小売店舗立地審議会の会長を家永委員と決定させていただきます。

続きまして副会長の選任でございますが、立候補又は推薦はございますでしょうか。

【家永会長】 引き続き矢野委員にお願いしたいと思っております。

【枡見産業支援課長】 ただいま家永会長より副会長に矢野委員をご推薦頂きました。ご意見ある方ございますでしょうか。

(意見なし)

ご意見ないようですので、副会長を矢野委員と決定してよろしいでしょうか。

(異議なし)

【枡見産業支援課長】 それでは千葉市大規模小売店舗立地審議会副会長を矢野委員と決定させていただきます。

それでは、家永会長、矢野副会長よりご挨拶を頂きたいと思っております。まず、家永会長からご挨拶をお願いいたします。

【家永会長】 はい。会長を拝命しました、家永でございます。千葉に住み始めて、もう50年になります。その間、商業施設もずいぶん変わりました。デパートが次々に撤退して、今までとちょっと違った業態の大型店ができてきております。世の中の栄枯盛衰を商業施設という面からも見させていただいたという思いでおります。これから先もおそらくまた違った業態が出てくるのかもしれませんが、そういう業態の違いを見据えながら、千葉市民が暮らしやすい商業施設の在り方というのを、皆さんと一緒に考えていきたいと思っておりますので、どうぞご協力よろしくお願いします。

【杣見産業支援課長】 ありがとうございます。続きまして、矢野副会長からご挨拶を頂きたいと思っております。

【矢野副会長】 はい、副会長を仰せつかりました、矢野博夫でございます。私の方は津田沼キャンパスの大学に3年前に退職しまして、だいぶ千葉の土地感というんでしょうか、薄れてきてしまって申し訳ないんですが、家永会長を補佐して、会の進进行を速やかにできるようにと考えております。よろしくお願いします。

【杣見産業支援課長】 ありがとうございます。

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お願いしたいと思っております。よろしくお願いします。

【家永会長】 はい。それでは本日の審議に入ります。各委員さんにおかれましては、それぞれ専門的な立場からの忌憚のないご意見を頂きたいと存じます。

それでは議題2、「西友千葉中央店」の届出について、事務局より説明をお願いします。

【事務局（伊藤）】 産業支援課でございます。よろしくお願いします。

それでは、議題2、「西友千葉中央店」新設についてご説明させていただきます。着座にて失礼します。

初めに、店舗の計画の概要をご説明します。

当該店舗は、地上31階建てマンションの1，2階に出店するスーパーマーケットになっております。店舗面積の合計が2，340平方メートルとなるため、大規模小売店舗法の届出の対象となっております。

それでは、店舗の周辺の環境についてご説明します。

「資料2 図面集」の1ページ「広域図」をご覧ください。

まず、店舗の所在地ですが、広域図の真ん中に黒く記載された箇所が計画地となっております。千葉都市モノレール菟川公園駅より東に約50メートルの場所に位置しています。なお狭域の周辺状況につきましては図面集の2ページ「周辺図」をご確認ください。

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。図面集3ページをご覧ください。会場の参加の皆様は前方のスクリーンをご覧ください。

左側真ん中1番は、店舗出入口①を撮影したものです。

左上2番は店舗西側敷地境界を撮影したものです。

上真ん中3番は店舗出入口②を撮影したものです。

右側上4番右側真ん中5番は、店舗北側、東側の敷地境界をそれぞれ撮影したものです。

右下6番は、駐輪場及び店舗出入口③を撮影したものです。

下真ん中7番は、搬入車両出入口を撮影したものです。

最後に、左下8番が、店舗南側敷地境界を撮影したものです。

なお、いずれも撮影日は令和6年7月24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」、「資料3 その他資料」1ページをお開きください。

まず、「資料1 計画概要」につきまして、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の大規模小売店舗の名称は西友千葉中央店で、所在地は千葉市中央区中央二丁目3番3外です。

2の設置者は新日本建設株式会社、3の小売業者は株式会社西友となっております。

4の新設する年月日は令和6年10月1日です。

5の店舗面積は2,340平方メートルとなります。

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、計28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、全体台数182台のうち、計117台を届出台数として設置します。

「資料1 計画概要」の2ページ目をご覧ください。

(3)荷捌き施設の位置及び面積について、荷捌き施設の位置は黄色で囲った箇所、面積は合計42平方メートルになります。

(4)廃棄物の保管施設につきまして、容量は26.6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及び、(2)来客が駐車場を利用できる時間帯については24時間です。

(3)駐車場の自動車の出入口の数及び位置ですが図面集3ページにございます出入口1カ所となります。

(4)荷捌きを行うことができる時間帯は、午前6時から午後10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6年1月31日、(2)広告縦覧と(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、住民意見はございませんでした。

次に、「資料1 計画概要」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いたします。

まず、1、駐車需要の充足等交通に関わる事項についてですが、計画店舗は指針に基づき算出した必要駐車台数28台に対し、28台が確保されております。

2、駐輪場については、「千葉市自転車等の放置防止に関する条例」から算出した、必要駐輪台数117台に対し、117台が確保されている届出台数としております。

次に、3、経路設定及び案内でございます。

経路設定及び案内についてですが、原則左折での入出庫となっております。経路をホームページ、店内掲示室に周知し、安全な車両誘導に努めることや、オープン時の新聞折り込み・折り込みチラシへの案内経路図を掲載、オープン時・繁忙時に必要に応じて誘導員を設置するなどの適切な対応を行う計画としています。

さらに、交通処理計画については、現況の交通量調査を「資料2 図面集」4ページにございます調査地点1から3において行い、現況及び開店後の交通量の検討を行

ったところ、開店後においても現状の交通を大きく悪化させるものではないとの結果が算出されました。

次に、4、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、騒音については昼間・夜間の等価騒音レベルについて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、夜間における騒音レベルの最大値について、空調用室外機が道路側自敷地境界で規制値を上回りますが、オフィスビル側の自敷地境界では規制値を下回っていることから適切な配慮が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、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10.9立方メートルに対して26.6立方メートルの保管容量となっていることから充足していることを認められます。

なお、7、街並みづくり等への配慮、8、その他については記載の通りでございます。

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と判断しました。

最後にⅢ市の意見案についてご説明します。

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、本件は「意見なし」としたいと存じます。

なお2、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捌き車両等の入出庫時における安全確保等については、届出時に記載したとおり、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考慮し衛生管理、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。

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した。

それでは、ご意見のある委員さんの発言をお願いしますが、その前に、事前に意見照会でのご質問やご意見に対する設置者の回答を事務局がお預かりしているとのことなので、事務局より説明をお願いします。

【事務局（伊藤）】 私の方から事前の意見照会でのご質問やご意見に対し、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。資料4をご覧ください。まず家永会長から頂いたご意見でございます。3点ございます。

1点目、「搬入車両の出入口の記入が敷地内路面標識の矢印方向と逆になっているが、現実にもこのような形になるのか。とすれば開口幅が足りないのではないか。」

設置者の回答が、「出庫車両については、出入口幅全体を使つての出庫を行わないと、道路の反対車線に出てしまいます。ご指摘のとおり、開口幅を広くすれば、反対車線に出ずに出庫できます。ただし、基本的に出入口の幅を必要最低限にするように、道路管理者・警察からは指導されます。警察からは、搬入車両（大型車両）については、出入口の全幅を使用してもいいので、出入口幅を最小限にするよう指導されています。」

2点目、「身障者用駐車場の位置が建物から一番遠い位置に設定した理由は何か。通常の考え方であれば、原付置き場と逆ではないか。」

設置者の回答が、「建物からだ、バイク置き場の方が近いですが、店舗出入口までの動線を考えると、身障者用駐車場の方が出入口に近いと考えます。」

3点目、「説明会実施状況報告書の第2回5、応答『荷捌き位置で改修します』は『回収』ではないのか。」

回答が、「申し訳ございません、誤字になります。」

続いて、今井委員のご意見でございます。

「同日ではあるが、地元説明会を2回開催しており、地元への出店の理解に努めている。」

設置者の回答が「千葉市の指導に従っております。」との回答でございました。

続いて、二村委員のご意見でございます。

「千葉中央駅近くの条件のいい場所で、マンション下層階に開店する店舗。最初はドライバーが間違えて店舗を目指しそうで、混乱することも予想されます。」

設置者の回答ですが、「店舗開業時には誘導員との配置を検討し、駐車場の位置の指示に努めます。」

2点目です。「駐車場が遠く、店舗前で家族を下ろして、ドライバーが駐車場に置くケースも増えそうです。人、自動車ともに交通量が多いエリアだと思いますし、駐車に注意が必要だと思います。」

設置者の回答が、「開業後の店舗周辺での駐停車の状況を確認し、状況に応じて、店舗従業員等による声かけや行政の連携など対策を講じます。」

3点目です。「駐輪場は平面タイプが10台しかないようですが、利用者は慣れているのでしょうか。ウォールマートが手放した西友が少しずつ店舗を増やしていることに驚きました。」

こちらの設置者回答が、「状況に応じて駐輪場の整理員を配置し、駐輪場利用のサポートを検討します。」

続いて、藤井委員のご意見です。

「車両入り口での歩行者の方に、車ともの安全確保に努めること。」

回答が、「搬入車両には歩行者への注意を行うよう周知徹底します。」

続いて、高橋委員のご意見でございます。

「繁忙期等の駐車場満車時における他駐車場への案内の方法や、交通安全対策について考慮されているのか。」

回答が、「繁忙期でも駐車場は充足すると考えておりますが、店舗を起因として満車になる場合は、提携駐車場先と連携し対応を検討いたします。」

続いて、矢野副会長のご意見でございます。

「夜間の発生が見込まれる騒音の最大値の予測において、規制値を上回るとされる予測地点 3R1 及び、3R3 の場所を、騒音発生原因地図（図面 No.9）に示すこと。」

回答が、「3R1、3R3 は、誤記です。3S1、3S3 になります。3S1、3S3 は図示されております。」

2 点目です。「規制値を下回るとされるオフィスビル側の敷地境界属地点 3R1' および 3R3' の場所を図面、同図面上に示すこと。」

回答が、「上記と同じく 3R1'、3R3' は誤記で、3S1'、3S3' となります。騒音報告書 P13 を修正しました。」

続いて、大橋委員のご意見でございます。

「エクセレントザタワー 397 戸居住に伴う、周辺道路交差点への負荷、交通量、車、人へのアクセス、駐車場が不明、各交通量調査日、令和 5 年 10 月 29 日、30 日以降に入居では、11 月の完成、居住に伴う負荷が想定範囲内であることを確認する必要があるのではと思われる。」

回答が「入居は令和 6 年 3 月頃からになります。入居前にマンション住民による車両がどのように周辺交通に影響を与えるかは予測が困難です。店舗への来客車両とは異なり各個人の動向は把握できません。警察との協議でも進めるような指示は受けておりません。

また、マンション計画と商業施設とは切り離して考えています。今回の計画では同一敷地内のマンションになりますが計画によっては隣接地等にマンションが同時に計画される場合もあります。そのような場合も入居前のマンションによる車両予測を考慮し予測は行っておりません。」

2 点目です。「現地確認から敷地内南側のロータリー周辺はエクセレントザタワー 397 戸居住に伴い発生する車両（居住者用駐車場タワーへの出入車両、居住者への郵便物や宅配等車両など）及びそれらに伴う人の出入り、店舗関連の搬入車両、バイクや障害者車両及び駐車とそれらに伴う人の店舗への出入りが全て集中しています。

現在、店舗が営業していない状況下でも複数の車両が駐停車していますので、敷地内ロータリー周辺及び施設へのアクセスについて、居住者・店舗双方に支障がないよう、円滑な管理・運営体制が求められます。誘導員の配置などマンション管理者との調整をお願いします。」

設置者回答が、「ご意見ありがとうございます。開業時には誘導員を配置し、安全確保に努めます。その後は状況を確認しつつ、必要に応じた対応を行います。」

続いて、日名子委員からのご意見でございます。

1 点目、「駐車場が店舗裏側にあるため、主に店舗前面歩道に自転車を駐輪する利用者が出ることが懸念される。説明会では同様の陳述意見に対し駐輪場所の周知を行いますとの応答がされているが具体的にどのような方法で周知誘導させることを考えているのか。」

回答が、「駐輪場の位置が分かる掲示や案内板の設置を検討しております。」

2 点目、「物理的に駐輪させない方法をとることはできるか。」

回答が、「状況に応じてコーンやロープ等で規制をかけることも検討します。」

3点目、「店舗前歩道は深夜帯以外、一定の歩行者数が見込まれる場所でもある。旧パルコ時代も店舗前歩道には自転車が多く駐輪され、歩行者の歩行の妨げとなっていたと記憶している。具体的な対応予定を示してほしい。」

回答ですが、「状況に応じて従業員等に注意喚起に努め、行政との連携も含め、歩行者の迷惑にならないよう対応を検討いたします。」

頂いた意見の対応報告書については以上になります。

【家永会長】 ありがとうございました。それでは、皆様のご意見を伺いたいと思います。

まず、会場にいらっしゃる今井委員さん、ご意見をお願いします。

【今井委員】 今井でございます。意見というか、立地的によく行くところなんですけれども、店舗自体については、皆さん方のご意見等ありますので、私自身、中心市街地にマンション等が増えている状況下で、店舗自体が一回なくなったんですが、再度出店していただけるということで、まちの魅力づくりという部分については、出店していただいて良かったんじゃないかなと捉えております。以上でございます。

【家永会長】 では次に高橋委員さん、お願いします。

【高橋委員】 私からは、特に意見はないんですけれども、この駐車場の満車時の対策ですね、渋滞を惹起させて事故につながらなければいいなということが一つあります。

あとは自転車対策ですね、自転車がやっぱり歩道の方に出てしまうということになると、歩行者の安全も確保されませんので、その辺の対策がしっかりなされていけばいいのかな思っております。

【家永会長】 ありがとうございます。

では次に、Zoomで参加の矢野委員さんいかがでしょうか。

【矢野副会長】 先ほどの写真が出ている図面を見せていただいたところですね、ちょっと気になっていたのは、自転車置き場が182台と書いてあって、そのうちの117台が店舗用ということのようですが、なにか明確にその後の70何台分は住人の方が使われるということなんでしょうか。その使い分けというか、何か明確に分かれているんでしょうか、というところがちょっと気になりました。

多分これ、写真にあるように2台に置けるようになっていてということは、すべてがそういう形だとすると、117台の1階部分というか下に置けるのはその半分になるわけですね。最近の自転車って電動自転車が多くてすごく重いんですよ。

それともう一つ、こういう店舗、スーパーで買い物をしてきた大きな荷物を持って、この自転車の上に上げるという作業、これ非常に大変ですね。空の自転車、軽い自転車を上に上げるのはそんなに難しくないんですが、重い電動自転車を持ってきて、さらに大きな荷物が乗っかると、上側にあるのは使われない気がするんですね。結局、実質その半分、下側にある部分しか使われない気がするんですけども、その辺はいかがなんでしょうかね。

【家永会長】 その点について事務局何か聞いていますでしょうか。

【事務局（伊藤）】 こちらの駐輪場に関して、設置者の方に確認しましたところ、「マンションの住民用駐輪場に関しては、別にマンション内に用意されております。マンション住民の方がこちらの駐輪場を使うということは、設置者としては想定していない。」というような回答でございました。

【家永会長】 そういう回答だったということですから、矢野副会長さん、そ

れでよろしいでしょうか。

【矢野副会長】 要するに住民の方が使ってしまうと、多分使い勝手の良い下側のところばかり使われて上に行かないんじゃないかという気がしたものですから。

分かりました。それであれば結構です。

この自転車置き場だけじゃないと思うんですけど、その辺の整理員、警備の方とか交通整理の方とかというのが多少目があれば、いいんじゃないかと思えますけど。その辺の確認をお願いできますでしょうか。

【事務局（伊藤）】 承知しました。

【家永会長】 次に、Zoomでご参加の藤井委員さん、ご意見いかがでしょうか。

【藤井委員】 国土交通省の千葉国土事務所の藤井でございます。

私の方からは、資料4に書かせていただきましたとおり、この付近、駅もあるということもあり、歩行者の通行もそれなりにあると考えております。くれぐれも歩行者等の安全確保に努めていただければと考えているところでございます。

【家永会長】 次に、Zoomでご参加の大橋委員さん、いかがでしょうか。

【大橋委員】 大橋です。現地にお伺いしたんですけれども、この資料自体は397戸、エクセレントブタワの居住者の概要が入っていなかったもので、現実にお伺いしたときはもう入居がされていまして、図面でいきますと、1階部分の搬入車両の出入口の周辺ですね、この辺が結局搬入車両と入居者397戸の車両、歩行者等が入り乱れているという形になっていて、やっぱりちょっと安全性の部分でも問題があるのではないかなというのが、短時間の視察でしたけれども、印象を受けました。

質問に関しましては、一応安全に配慮するとか、常時誘導員を配置しますというご意見を頂きました。それ以外に、安全に周辺の状況に支障が起きた場合は確認しつつ、新たに必要性が生じた場合は努めますというようなお話を頂いたので、基本的にはそれでいいかと思えます。

また、市の方の付帯意見の中に（１）と（２）の中で周辺交通等において支障が生じた場合は追加的な対応をしてくださいますとか、周辺状況の変化の把握に努めてくださいますとか書いてくださっておりますので、私としてはこれでいいのではないかと考えております。

【家永会長】 ありがとうございます。

くれぐれも安全には気をつけてくださいということで、再度念押しお願いしたいと思えます。

では次に、二村委員さんいかがでしょうか

【二村委員】 事前に質問を出したとおりでございます。やはりちょっと店舗の横に駐車場がない、少し離れているというところと駐輪場が使いづらそうだということに関しまして指摘をしたつもりでございます。

双方に関しましてご対応くださるということでございますので、これはお店側の対応を信じたいと思っているところでございます。以上です。

【家永会長】 ありがとうございます。

次に、日名子委員さん、いかがでしょうか。

【日名子委員】 事前の質問にはご回答頂いておりますので、了解しております。

この場所ですが、人の流れ、車の流れとも非常に多い場所になりますので、開業したら終わりではなくて、開業してから実際の状況に応じて、今回ご回答頂いたような柔軟な対応を取るよう念を押して設置者に伝えていただければと思います。以上です。

【家永会長】 ありがとうございます。この先もみんなで見守っていきたいと思いますので、よろしくお願いします。

付帯意見の詳細につきましては、会長と事務局とで調整を行いますので一任していただいてよろしいでしょうか。

(異議なし)

ありがとうございます。以上をもちまして「西友千葉中央店」の審議を終えさせていただきます。

次に、「ヤオコー学園前店」について、事務局より説明をお願いいたします。

【事務局（伊藤）】 続いて、議題2、「ヤオコー学園前店」新設についてご説明いたします。

初めに、店舗の計画の概要をご説明いたします。

当該店舗は、地上2階建てのスーパーマーケットでございます。

なお、店舗部分は2階となり、1階はピロティ式駐車場となっております。店舗面積の合計が1,903㎡となるため、大規模小売店舗法の届出の対象となっております。

続いて、店舗の周辺の環境についてご説明します。

「資料2 図面集」の2ページ「周辺見取図」をご覧ください。

まず、店舗の所在地ですが、真ん中に黄色で塗られた箇所が計画地となっております。京成電鉄学園前駅から東に約200mの場所に位置しています。

なお、広域の周辺状況につきましては、図面集の1ページ、「広域見取図」をご確認ください。

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。会場参加の皆様は、前方のスクリーンをご覧ください。

右側1番は、駐車場①出入口を撮影したものです。

左下2番は、駐車場②出入口を撮影したものです。

左上3番は、駐車場③出入口を撮影したものです。

右下4番は、駐車場④出入口を撮影したものです。

左下5番は、駐車場⑤出入口を撮影したものです。

上側6番、7番は、店舗西側敷地境界を撮影したものです。

右下8番は、店舗北側敷地境界を撮影したものです。

左側9番は、店舗東側敷地境界を撮影したものです。

なお、いずれも撮影日は令和6年7月24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」、「資料3 その他資料」1ページをお開きください。

まず、「資料1 計画概要」におきまして、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の大規模小売店舗の名称は「ヤオコー学園前店」で、所在地は千葉市緑区おゆみ野中央一丁目20番1 ほか です。

2の設置者及び3の小売業者は、株式会社ヤオコーです。

4の新設する年月日は令和6年10月29日となっております。

5の店舗面積は1,903㎡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ページにおいて計42台、

別途、従業員用等共用駐車場として102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、図面上オレンジ色の部分、計98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収容、及び面積について、荷さばき施設の面積は、計185平方メートルになります。

(4) 廃棄物等の保管施設につきまして、廃棄物等の保管施設の容量は計40.79立法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向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、午前8時から午後9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、午前7時30分から午後10時となる計画です。

(3) 駐車場の自動車の出入口の数及び位置ですが、図面集3ページにございます、出入口の計5箇所となります。

(4) 荷さばきを行うことができる時間帯は、荷さばき施設①では午前6時から午後10時、荷さばき施設②では午前6時から午前8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6年2月28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、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、駐車需要の充足等交通に関わる事項についてですが、計画店舗は、指針に基づき算出した必要駐車台数32台に対し、42台が確保されております。

2、駐輪場については、千葉市自転車等の放置防止に関する条例に基づき算出した必要駐輪台数96台に対し、98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。

経路設定及び案内についてですが、原則左折での入出庫となっております。各出入口では、誘導を看板等で周知し、安全な車両誘導に努めることや、オープン時の新聞折り込みチラシ等で案内経路図を掲載するなどの適切な対応を行う計画としています。

さらに、交通処理計画については、現況の交通誘導調査を「資料2 図面集」4ページにございます、調査地点A、Bにおいて行い、開店後においても現状の交通を大きく悪化させるものではないとの結果が算出されました。

次に、4、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、適切な配慮がされているものと認められます。

次に、5、騒音については昼間夜間の等価騒音レベルについて、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。

夜間における騒音レベルの最大値については空調機、室外機音が実敷地境界で規制値を上回るが、隣地敷地境界では規制値を下回っていることから適切な配慮が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、廃棄物に関わる事項等については、指針に基づく排出予測量8.86m³に対し、40.79m³の保管容量となっていることから、充足していると認められます。

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と判断いたしました。

最後にⅢ、市の意見案についてご説明します。

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、本件は「意見なし」としたいと存じます。

なお、2、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情報、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、適正な処理をしてください。

(3) 周辺住民等、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。

議題意見につい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。

【家永会長】 ありがとうございました。

それでは、委員の皆さんからのご意見を伺いたいと思いますが、その前に、事務局でお預かりしている意見をお願いします。

【事務局(伊藤)】 事前意見照会でのご質問やご意見に対し、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。

資料4をご覧ください。

まず、家永会長からのご意見でございます。

1点目、「3階部分の用途は何か。」

設置者の回答が、「屋上となっており、設備置き場があります。」

2点目、「有吉小学校、中学校、扇田小学校も近い事で来客車は、登下校生に十分注意するよう、注意喚起をしてください。」

回答ですが、「駐車場案内看板に児童注意の文言を記載し、注意喚起をいたします。」

続いて、今井委員からのご意見でございます。

「今回はリニューアルオープンとなるが、1台あたりの駐車スペースの拡幅、新たな出入口の設置など、顧客利便性の向上等地域への配慮等に努めている。」

設置者の回答でございますが、「今後もより地域の方に利用しやすいような店舗を目指し、運営していきます。」

続いて、二村委員の意見でございます。

「駐車場は店舗と道路を挟んで立地していますが、間に横断歩道があると考えてよいでしょうか。客が横断歩道以外のところを信号を無視して渡ることも想定されるため、十分な対応が必要だと思いました。」

設置者の回答でございますが、「店舗東側道路の2カ所の交差点に横断歩道が設置しております。店舗東側道路（学園前交差点付近）の切り下げを復旧する予定であり、乱横断しづらい構造とすること、新たに出入口を設置し、店舗側の駐車場の利便性を高めることで各地駐車場からの乱横断を防ぐ対策としています。」

高橋委員からのご意見でございます。

「各地駐車場から来店する歩行者の横断時の交通事故防止のため必要に応じて警備員を配置するなど配慮すること。」

設置者の回答でございます。

「オープン時は出入口に誘導員を配置し、オープン後は状況に応じて配置する計画です。」

藤井委員のご意見でございます。

1点目、「車両出入口での、歩行者ともの安全確保に努めること。」

回答でございます。

「オープン時は出入口に誘導員を配置し、オープン後は、状況に応じて配置する計画です。」

2点目、「特に学童、通学時の安全確保に努めること。」

回答でございます。

「通学時間帯は、搬出入を極力抑えた計画とし、通学時の安全確保に努めます。」

矢野副会長からのご意見でございます。

「添付図面の構成についてⅡ添付書類9項の表中に、（別添 騒音源及び予測地点配置図・・・参照）となっている。これは、Ⅶ騒音予測の項にあるが、Ⅲ添付図面の中にも必要な内容と考える。

また、10項、11項の騒音の予測においても、予測位置を知る上で予測地点の図が必要と考える。特に基準値を超える地点があり、新たな予測地点を設定して予測計算を追加した場合には、これらに関する情報を掲載した図面は、届出書本体に付随させることが必要であると考え。」

設置者の回答でございます。

「届出書添付図面の構成について、産業支援課に相談し、騒音源配置図を添付いたしました。」

大橋委員からのご意見でございます。

「荷さばき施設②部分は、出入口②の入出庫の通路駐車場①（来客及び従業員用）内の車の通路、駐車場①から売り場への歩行者用通路と兼用しています。午前7時から8時の荷捌き車両1台（使用時間20分）と来客が駐車場を利用することができる時間帯（午前7時30分）から従業員利用の時間帯（午前7時30分）からが重複しています。」

この時間帯の出入口②から駐車場①への、車の乗り入れがスムーズになされ、搬入車両と、駐車場利用車両との交錯がないよう（特に荷さばき車両が、7時10分以降に着いた場合や荷さばきに手間取った時など）、安全面のチェックをお願いします。」

設置者の回答でございます。

「荷さばき施設②の、搬出入車来客車両（従業員含む）歩行者との交錯がないように、場内誘導の周知や搬出入を行う作業員に安全に走行するように指導を行います。

日名子委員からのご意見でございます。

「隔地駐車場等店舗との、乱横断対策について、説明会陳述意見16に対する応答で述べられた、信号サイクルに関する警察との相談結果を教えてください。」

設置者の回答でございます。

「信号サイクル変更等について、現在警察と相談中です。」

2点目、「また事故防止のため応答された乱横断できない構造については必ず実施してください。」

回答でございます。

「店舗東側道路の切り下げ部分は復旧し、乱横断できない構造とします。」

頂いた質問に関しての回答は以上でございます。

【家永会長】 ありがとうございます。では、会場の委員さんのご意見を伺いたいと思います。

まず高橋委員さん、お願いします。

【高橋委員】 私からはこの隔地駐車場の横断歩行者の関係で、斜め横断等しないように配慮していただきたいということが1点と、これ今改めて図面を見ますと、隔地駐車場は結構広いですね。あと自転車置き場も平面でかなりの台数停められるようになっていますので、防犯対策というか防犯カメラを設置するとか、盗難の注意喚起をする看板を出すなど、その点も配慮していただければと思います。

これについては市の付帯意見案の中の（3）に、地元の警察と、事件事故の未然防止に連携を図るということになっていますので、その辺はよく署の方と詰めて対応していただければと思います。

【家永会長】 ありがとうございます。ではその点を事務局から設置者へお伝えしてください。

【事務局（伊藤）】 事務局の方で設置者の方に、お伝えさせていただければと思います。

【家永会長】 では次に、今井委員お願いいたします。

【今井委員】 今井でございます。今回のヤオコーさんも、先ほどの西友さんと一緒に、西友さんは改めての出店、ヤオコーさんはリニューアルオープンということで、すでにこの当地で経験がある企業様でございますので、以前の状況を鑑みた上でより改善したものを、再度出店リニューアルということでございます。

こういった時に、住民説明会で何か大きな問題とか質疑とかあるかどうかというのが多分ポイントになると思うんですけれども、二つとも特に大きな問題はないということなので、委員の皆様方のご質問とかご指摘を十分考慮していただければ良いのではないかと思います。以上でございます。

【家永会長】 ありがとうございます。

この現地を見に行きまして、隔地駐車場と店舗との間、乱横断の可能性のある点は誘導員で対応していただくということをよろしくお願いしたいと思います。

では、Zoomで参加の、日名子委員さん、ご意見をお願いいたします。

【日名子委員】 事前に信号サイクルに関する警察との相談結果を教えてくださいというご質問をしたところ、現在相談中ですというご回答を頂いたのですが、その後、協議の結果はどのようになっているか事務局の方でご存知でしょうか。

【事務局（伊藤）】 事務局の方から回答させていただきます。

本日、設置者に確認をしたところ、警察協議に関しては、設置者や一事業者からの要望では対応が難しいということで、現在、地元自治会や地元の方から要望できないか設置者の方で、検討していると聞いております。そこからの進捗については、まだ報告がない状態でございます。以上でございます。

【日名子委員】 ありがとうございます。私からは以上です。

【家永会長】 では次に、二村委員さんお願いします。

【二村委員】 二村でございます。隔地駐車場に関してはやはり懸念が残るところだなと思いました。それから先ほどの資料1のご説明の中に、廃棄物に係る事項のところで予想の出力に比して、相当大きい保管容量を、今回用意しているというような記述があったように思いますけれども、何か特殊事情があってこのようなことをされているのかどうか確認させてください、以上です。

【事務局（伊藤）】 事務局です。こちらの廃棄物保管施設に関して、事前の確認を行っておりませんので、設置者の方に確認し、回答させていただければと思います。

【二村委員】 ありがとうございます。特に、設置者からの説明が無いようであれば、場所があったから大きく取ったというところかなと思います。要は廃棄物がある程度の容量になるまで貯めておいて、トラック運搬を3回のところ2回にしたいとか、そういう工夫かなと思ったのですが、結構ですありがとうございます。

【家永会長】 現地を見てきまして、崖下なんですね、この産業廃棄物の置き場が。なので、搬出入しにくいというところで、広い面積を取ったのかなと勝手に解釈したりもしたんですけれども、散らばらないようにですね。注意していただきたいと思います。

はい、次に大橋委員さんお願いします。

【大橋委員】 大橋です。私の方の質問は荷さばき施設②のところ、搬入、荷さばきの車両と、来客車両、それから歩行者の通路ですね、それが交錯しているゾーンになってしまっているの、安全管理を十分お願いしますという趣旨でした。

回答は、場内の誘導の周知、搬出入を行う作業員の安全に走行するように、きちんと指導をしていただけるということなので、このままでいいかなと思ってます。

それから、現地にお伺いして、私もやっぱり駐車場の南側に当たるんですかね、この大きい方の駐車場と、店舗の部分との横断ですね、これだけの駐車場の規模ですとやむを得ない状況なんです、安全面で斜め横断をするんじゃないかなという印象を私も受けました。

これからの状況を見てですね、信号の問題とか、歩道を利用する買い物客の誘導なんかも、配慮していただければと思います。以上です。

【家永会長】 はい、ありがとうございます。

次に藤井委員さん、お願いいたします。

【藤井委員】 藤井でございます。質問させていただいた回答について、オープン時は出入りに誘導員を配置し、オープン後は状況に応じて配置する計画です、というご回答を頂いておりますけれども、特にこの周辺、通学路にも指定されている道路もありますので、通学児童への安全確保ですね、こちらには十分、場合によっては誘導員を配置する等、しっかりと対応をしていただければと思います。宜しく願いい

たします。

【家永会長】 ありがとうございました。

次に矢野副会長さんお願いします。

【矢野副会長】 はい、矢野です。私の方はですね、書類の作り方で質問させていただいたんですが、要するに騒音関係の音源位置図と予測点の位置図というのは、届出書として、前の方にあるべきと考えておりました。

つけてくださるというのでそれで結構かと思うんですが、他の例を見ますとですね、一番後ろにある、これは普通、騒音の予測はそれ専用のコンサルがやりますので、コンサルからの報告書をそのまま一番最後にくっつけてくるというのが通例ですね。

本文からその中を参照するような事をするとはですね、これ新設のときは全部くっついていていいんですが、変更されるということになると、一番最後の騒音予測のところを外されることがよくあるんですね。変更届出をされるとそこが外されてしまっていてですね、予測点がどこだったのか数値がどうだったのかというのが見えなくなってしまう恐れがあります。今までもそういう例がありました。

他の例を見せていただくと、音源位置図、予測点位置図を本体の中に入れていただくというのがこの届出書、後々見やすくする意味では、その方がいいと思って質問をさせていただきました。以上でございます。

【家永会長】 では、今後そういう指導をしていただきたいと思います。ありがとうございました。

では、この先につきましては、会長と事務局とで調整したいと思いますので、一任していただいてよろしいでしょうか。

(異議なし)

以上をもちまして、本日の審議報告を終了いたします。

議事を終了しますので、事務局に進行をお返しします。よろしくお願いします。

【事務局（伊藤）】 それでは、以上をもちまして、令和6年度第1回千葉市大規模小売店舗売審議会を終了させていただきます。委員の皆様、慎重なご審議ありがとうございました。

終了 午後3時16分