

令和6年度第2回千葉市大規模小売店舗立地審議会

日 時 令和6年12月5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 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R6-1)業務スーパー土気計画・多田屋土気店(TSUTAYA 土気店)
- ・・・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2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。よろしくお願ひします。着座して進めさせていただきます。

なお、今回の審議会は、会場の出席とZoomを利用した出席によるハイブリッド形式となっています。矢野委員、今井委員、大橋委員、日名子委員、藤井委員が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、「業務スーパー土気計画・多田屋土気店(TSUTAYA 土気店)」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、また、「出入口①拡大図」と記載されたA4が1枚、「法第6条2項変更届一覧」と記載されたA4が1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2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が2人、Zoomによる出席者が5人、合計7人の委員にご出席いただいております。

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項に基づき、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。よろしくお願いいたします。

【家永会長】 それでは、本日の審議に入ります。本日の議題は1件です。各委員におかれましては、専門的な立場からご意見を頂きたいと存じます。

それでは議題、「業務スーパー土気計画・多田屋土気店（TSUTAYA 土気店）」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。よろしくお願いいたします。

それでは、議題、「業務スーパー土気計画・多田屋土気店（TSUTAYA 土気店）」の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1階建てとなっております。主として販売する物品の種類は、食料品、書籍等となっております。店舗面積の合計が1,520平方メートルとなるため、大規模小売店舗立地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。JR土気駅より南東に約1キロの場所に位置しております。なお、広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ページ目をご覧ください。会場参加の皆さまは前方のスクリーンをご覧ください。

まず、真ん中下1番は、駐車場出入口①を撮影したものです。

左下2番は、店舗南側敷地境界を撮影したものです。

左真ん中3番は、店舗西側敷地境界を撮影したものです。

左上4番は、駐車場出入口②を撮影したものです。

真ん中上5番は、現在の駐車場出入口を撮影したものです。

その右6番は、駐輪場設置予定スペースを撮影したものです。

右上7番は、店舗北側敷地の6階を撮影したものです。

右下8番は、店舗東側敷地境界を撮影したものです。

最後に、中央9番が、現在の店舗を撮影したものです。

なお、いずれも撮影日は令和6年11月11日となっております。

周辺環境の説明は、以上となります。

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1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業務スーパー計画 多田屋土気店（TSUTAYA 土気店）で、所在地は千葉市緑区あすみが丘東二丁目26番7です。

2の設置者はNICリテールズ株式会社、3の小売業者は株式会社オートウェーブ及びNICリテールズ株式会社となっております。

4の新設する年月日は令和7年2月1日です。

5の店舗面積は1,520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、収容台数 89 台のうち計 61 台を届出台数として設置します。

次に(2) 駐輪場の位置及び収容台数ですが、計 43 台を設置します。

(3) 荷捌き施設の位置及び面積について、位置は黄緑色で囲った 2カ所で、面積は合計 54 平方メートルになります。

「資料 1 計画概要」の 2 ページ目をご覧ください。

(4) 廃棄物等の保管施設につきまして、位置は紫色で囲った 2カ所で、容量は合計 10.38 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、午前 9 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 8 時 30 分から午後 10 時です。

(3) 駐車場の自動車の出入口の数及び位置ですが「資料 2 図面集」3 ページにございます出入口 2カ所となります。

(4) 荷捌きを行うことができる時間帯は、荷捌き施設①は午前 6 時から午後 10 時です。荷捌き施設②は午前 0 時から午前 8 時までとなっております。

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 6 月 7 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 61 台に対し、61 台が確保されております。

2、駐輪場については指針に基づき算出した必要駐輪台数 43 台に対し、43 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、一部右折での入庫となる箇所があるものの、関係機関と協議の上、歩道がある道路を誘導経路としております。経路をホームページ、場内経路案内看板に周知し、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チラシ等で入退店経路図を掲載するなどの適切な対応を行う計画としております。

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、荷捌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、定常騒音は自敷地境界で規制値を下回っております。また、変動騒音について、一部、自敷地境界及び隣地敷地境界で規制値を超過するものの、直近の住居位置では規制値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4ページ目をご覧ください。

6、廃棄物に関わる事項については、指針に基づく排出予測量 7.1 立法メートルに対して 10.38 立法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、食品リサイクル法など、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す。

それでは、委員の皆さん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高橋委員、ご意見をお願いします。

【高橋委員】 何点か質問させていただきますが、今の説明ですと、出入口においては交通誘導員による誘導が常に行われているという理解でよろしいでしょうか。

【事務局(伊藤)】 事務局でございます。

今のご質問についてですが、届出書の交通誘導員配置の事項に関しては、オープン時及び繁忙時には各出入り口に交通誘導員の配置を行うという記載になっております。

【高橋委員】 分かりました。

その他、何点か注意した方がいいなというところが、駐車場の照明の状況につい

て、閉店後いつまで照明を照らしているのかという点と、あとは、出入口の閉店時の閉鎖の状況について、門扉等が設置されていませんので、出入りが半ば自由な状態だという予測が立つんですけども、閉店後も出入りが自由な状態だと、夜間に駐車場の中に入って騒ぐなど、周りの環境に有害な状況になるのではないかとこのところが懸念されますので、その辺をよく注意をしていただいて、やはり駐車場に防犯カメラを設置することや、盗難防止対策の方も徹底していただければと思います。

また、駐輪場の場所が現状の位置から届出上の位置に移設されるということなのですが、現状の位置の駐輪場は市道側に面していて半ば歩道にかかっているような狭い状態になっていました。移設されたとしても、現状の位置に駐輪することが予想されますので、そこはもう駐輪場ではないという案内板をつけるなどの対策を講じないと、同じような状態で自転車が止められ、歩道等にはみ出す可能性も懸念されますので、駐輪場案内等を厳密にやっていただければなと思います。

もう一つ、車両出入口①は歩道に面しており、ここに一旦停止を注意喚起するような看板を立てることや、自転車や歩行者に対して、車両の出入口があるという注意喚起をするような看板があれば、運転手や歩行者も交通整理がなくとも注意できるというところがありますので、その辺は改善した方がいいのではないかと思います。

私からは以上です。

【家永会長】 ありがとうございます。

誘導員は、適宜になるんですかね。

【事務局（伊藤）】 はい。

誘導員に関しては、オープン時、繁忙時に設置するというような届出となっております。

それ以上の対策につきましては、今後オープン後の状況を見て判断するかと思いますので、事務局の方から設置者にお伝えいたします。

【家永会長】 私も現地見に行った時には、ちょうど小学生の下校時間で、ここを大勢通っていました。

事故がないように対応していただきたいと思います。

それから駐車場出入口の閉鎖はされない状況でしょうか。せめてロープを張るとか、そういう対応はできるのではないかと思います。それは伝えていただければと思います。

【事務局（伊藤）】 はい。

現状、設置者から施錠等をする計画は聞いておりませんが、その点確認をして回答いたします。

【家永会長】 お願いします。

それから、駐輪場について。

今度は業態が変わるわけですが、現在は本屋さんですけども、今度は食品スーパーが加入するというので、自転車で来る主婦たちが結構多いんじゃないかと思うので、その辺のところを誘導員によく注意してもらうように伝えてください。

【事務局（伊藤）】 承知いたしました。

【家永会長】 続きまして、Zoomで参加の矢野委員いかがでしょうか。

【矢野委員】 騒音については特に問題ないと考えています。

今のお話を伺っていてちょっと気になったのは、出入り自由というのはいかがなものかなと。駐車場の時間として8時半から22時と、届出上になっているわけで、そこに対して出入りが自由であるというのはこの届出自体が全く無意味というような風に

取られるんじゃないかと思うんですが、出入り自由で何か管理しないというような感じに受け取られるんですが、どうなのでしょう。

【家永会長】 はい。

この駐車場管理について、例えばロープを張るみたいなそういう閉鎖もできるんじゃないかと。それはきっと、店側からの意志表示ということになると思いますので、その辺検討してくださいということを伝えてください。

ありがとうございました。

次に Zoom で参加の藤井委員いかがでしょうか。

【藤井委員】 私の方からは、もうすでに先ほど事務局の方からご説明いただいた通り、近くに高校とか学校もありますのでその出入り口ですね。交通安全、出入りの際に事故とかが起きないようにしっかりと誘導員等をつけて対策をしていただきたいと思います。

私の方からは以上でございます。

【家永会長】 ありがとうございました。

続きまして、Zoom で参加の大橋委員いかがでしょうか。

【大橋委員】 現地で一緒に見せていただいたんですけれども、感じましたのはやはり出入り口の部分です。

6メートルの現況切り下げと角幅が 1.8 メートルということなんですけれども、実際の現状を見ていますと、入出庫車の中には、斜めに入って、斜めに出ていく車両があり、出入口の拡大図をいただいたんですが、このような運転に実際はなっておらず、ぶつかる危険性がありますので、ちょっとその辺心配なので誘導員の方に気を付けていただきたいということと、ピーク時などは状況を見て追加の誘導員の配置をお願いできればと思います。

それから入り口のところが坂になっているため、出ていく車は結構スピードがありますし、対向する車がないときは斜めに出ている状況だったので注意いただきたいと思います。

以上です。

【家永会長】 はい、ありがとうございました。

車の出入りの拡大図を見ても、青い出庫車の軌跡がゼブラスペースと障害者用の駐車場をまたいで出ていくような絵になっているように見受けられるんですけれども、その点も非常に気になりますので、よく気をつけて誘導員で対応して下さいと設置者に伝えて下さい。

【事務局（伊藤）】 承知いたしました。

【家永会長】 続きまして、Zoom で参加の今井委員さんいかがでしょうか。

【今井委員】 はい。

私が気になったところは、やっぱり学校が近くにあるということ、通学路ですね、こちらにつきましては皆さん方ご指摘の通り、また、事前のご説明でも対応しているということなので、そこについては十分気を付けていただきたいということと、商業的には今回ロードサイドということで直接的には中小の小売店等にマイナスの影響が起こればということはないかなと考えらるので特に問題ないのかなと思っております。

以上でございます。

【家永会長】 ありがとうございました。

続きまして、Zoom で参加の日名子委員いかがでしょうか。

【日名子委員】 私の方では、事前に現在入り口専用であった出入口が今度入り口

だけではなくて、出口としても使用されることによる通行者への影響について、どのように考えているかということを設置者に質問したんですけれども、それに対して返ってきた回答が出入口①を入口専用から出入口とする理由だったんですね。

私の方で気にしているのは、入口専用のもを出入口に変える理由ではなくて、もともと通学路ですので、児童生徒も含めて通行者、車が入ってくるとしか認識していないところを今後は車が出てくるようになると、そのことについて設置者がどのような対策を考えているのか、どのような影響があるのかということを知りたいんですが、どうもその辺りに対する認識はあまりないのかなという回答でしたので、基本的な対策としては高橋委員がおっしゃってくれたことになるとは思いますが、設置者に当たっては、この辺りのことについて改めてよく考えて対策をしていただきたいと思います。

以上です。

【家永会長】 ありがとうございます。

やはり誘導員が必要ですね、繁忙期だけではなくて、子どもたちの安全のためにということ優先して考えてくださいということをお伝えください。

【日名子委員】 そうですね。

誘導員を常時配置するのか、時間帯によって配置するのか、あるいは一時歩行者が止まって状況を見られるように看板を設置するとか、やり方はいろいろあると思うんですけども、今までと違う車の流れが起きることがちゃんと分かるようにしてあった方がいいと思います。

【家永会長】 分かりました。

よろしくをお願いします。

【事務局（伊藤）】 承知いたしました。

その点については設置者の方に確認させていただければと思います。

【家永会長】 はい、ありがとうございます。

他に何か気がついたことはありますか。

【高橋委員】 私からは事前の質問ですけども、これを見ますと防犯カメラは駐車場内には設置しませんと書いてあるのですが、やはり駐車場には設置した方がいいのかなと考えられます。一番出入りが多いところと、店の従業員ではない人が勝手に止めているということも考えられますし、治安上あまり自由にするのは良くないかなということもありますので、ぜひ検討していただければと思います。

以上です。

【家永会長】 その点も設置者に伝えてください。

【事務局（伊藤）】 承知いたしました。

再度、設置者にはお伝えさせていただければと思います。

【家永会長】 他には何かありますか。

よろしいでしょうか。

それでは、本案件につきましてよろしければ、これで審議終了とさせていただきます。

ご審議ありがとうございます。

付帯意見の詳細につきましては、会長と事務局で調整を行いますので、ご一任いただけますでしょうか。

（異議なし）

それでは議事を終了しますので、事務局に進行をお返しします。よろしくお願いいたします。

ます。

【事務局（伊藤）】 事務局より1点の報告です。

「法第6条第2項変更届出一覧」の資料について、今回より審議案件ではない法第6条第2項の変更届出について、審議会の際にご案内をさせていただくという運用に変更いたしました。

つきましては、今年4月から11月末までの届出をまとめた資料をお付けさせていただいておりますので、詳細につきましては、資料をご確認いただければと思います。

以上を持ちまして令和6年度第2回千葉市大規模小売店舗立審議会を終了させていただきます。委員の皆様、慎重な審議ありがとうございました。

終了 午後2時39分