

令和6年度第3回千葉市大規模小売店舗立地審議会

日 時 令和7年3月10日（月）
午後2時15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

（変更R6-4）イオスタイル幕張ベイパーク（敷地b）

- ・・・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、ただいまから令和6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、司会を担当します産業支援課の伊藤と申します。よろしくお願いします。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。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。

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、「イオスタイル幕張ベイパーク（敷地b）」の資料が、右上に「資料1 計画概要」と記載されたA4が3枚、真ん中下に「資料2 図面集」と記載されたA3が8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。

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3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3人、合計5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、「イオンスタイル幕張ベイパーク（敷地 b）」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、「イオンスタイル幕張ベイパーク（敷地 b）」の変更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、2020年6月に第1期が開業し、今回は第2期計画として店舗面積の増床を計画しております。店舗面積の合計が2,660平方メートルから4,205平方メートルとなるため、大規模小売店舗立地法の変更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「建物位置図」をご覧ください。

まず、店舗の所在地ですが、建物位置図の真ん中に黄色く記載された箇所が計画地となっており、JR海浜幕張駅より東に約1キロメートルの場所に位置しております。

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。図面集4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、真ん中上1, 2番は、駐車場の出入口を撮影したものです。

左上3番は、店舗北側敷地境界を撮影したものです。

左下4番は、店舗西側敷地境界を撮影したものです。

最後に、右上5番が、既存店舗と増床店舗の境界部分を撮影したものです。

なお、いずれも撮影日は令和7年2月12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」4ページ「建物配置図（変更後）」、「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イオンスタイル幕張ベイパーク（敷地 b）で、所在地は千葉市美浜区若葉3丁目2-16です。

2の設置者はイオンリテール株式会社、3の小売業者はイオンリテール株式会社及び株式会社タカラトレーディングとなっております。

4の変更する年月日は令和7年8月1日です。

5の店舗面積は変更後の4,205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215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。

（2）駐輪場の位置及び収容台数ですが、計120台を設置します。

（3）荷捌き施設の位置及び面積について、位置は紫色で囲った2カ所で、面積は合計135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、位置はオレンジ色で囲った2カ所で、容

量は合計 37 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 7 時から午後 11 時です。

次に、「資料 1 計画概要」の 3 ページ目をご覧ください。

(2) 来客が駐車場を利用できる時間帯については、駐車場 No. 1 及び No. 2 が午前 6 時 30 分から午後 11 時 30 分です。駐車場 No. 3 は午前 7 時 30 分から午後 10 時 30 分となる計画です。

(3) 駐車場の自動車の出入口の数及び位置ですが「資料 2 図面集」4 ページにございます出入口 5 カ所及び、「資料 2 図面集」5 ページにございます隔地駐車場の出入口 4 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 10 月 10 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」4 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 215 台に対し、215 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 120 台に対し、120 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、出入口へ案内看板を設置すること等により円滑な入出庫に配慮することや、変更オープン時の新聞折り込みチラシ等で来店経路、駐車場出入口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」7 ページにございます調査地点 1 から 4 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、定常騒音と変動騒音の合成地について、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、保全対象側敷地境界では規制値を下回っていることから、適切な配慮がなされているものと認められます。

「資料 1 計画概要」の 5 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 20.972 立法メートルに対して 37 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変更に關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關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關する指針」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關する意見、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、皆様からのご意見を伺いますが、その前に、事前の意見照会でのご質問やご意見に対する設置者のご回答を事務局で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）】 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、今井委員からのご意見でございます。

「何をやりたい届出書なのか定性的な説明が不足しており大変遺憾である。法律、規制等さえクリアーすればよいという考え方は賛同できない。」

設置者の回答が、「既存店イオンスタイル幕張ベイパーク（敷地 b）の増床計画です。増床後のテナントについては未定となっており、公表できる段階になれば公表させていただきます。法律、規制を遵守するだけでなく、可能な限り周辺環境への影響の低減に努めてまいります。また、その他周辺住民からのご意見等が生じた際には真摯に対応させていただきます。」

続いて、大橋委員の意見でございます。

「イオン幕張店屋上の現従業員用駐車場（183 台）のうち 77 台を駐車場 No. 3 として転用しています。当該店舗の収容台数 215 台の 1/3 とかなりの台数を占めており、イオン幕張店屋上から同店舗へは 50 メートル以上ありますので、各駐車場誘導案内や同店舗へのアクセス時の歩行者安全確保等に配慮下さい。」

設置者の回答が、「来客の自動車を駐車場に案内する方法については、①誘導経路への案内看板等の設置を検討。②開店時等は新聞折り込みチラシ、ウェブサイト等にてイオン海浜幕張店の駐車場の利用案内を掲載する計画としております。イオン幕張店から計画店舗への歩行者経路は、ひび野中瀬 1 号線、ひび野幕張町線を通る経路を想定しておりますが、いずれも車道と分離した歩道が整備された道路です。開店時等の繁忙が予想される場合には必要に応じて交通整理員の配置を検討します。」

続いて、高橋委員からの意見でございます。

「今回の変更による利用者の増加に伴い、道路を隔てて設置されている各店舗間を移動するため、道路を横断する歩行者の増加が予想されるが、歩行者の安全対策は検討されているのか。」

設置者からの回答です。

「北側のイオンスタイル幕張ベイパーク（敷地 a）と南側の計画店舗イオンスタイル幕張ベイパーク（敷地 b）間の若葉 6 号線の車道には、ハンプや狭窄部、「横断者注意」の路面標示、カラー舗装による注意喚起等の対策がされています。開店後に歩行者の乱横断が多発し、危険な状況が見られた場合には道路管理者、交通管理者と調整し、対応を検討します。また、必要に応じて、店舗内に歩行者に対し横断をご遠慮いただく旨の周知を行います。」

続いて、日名子委員からの意見でございます。

「右折滞留長に対する検証ですが、休日、平日とも、No. 1（仮称）ウォーターパーク前交差点の西（イオン幕張）流入部の予測滞留長が滞留長の範囲まで車両 1 台分も残っておらず、滞留長の範囲ぎりぎりの予測になっています。予測値と現実乖離がないか注視し、乖離がある場合は誘導路を変えるなどの検証を改めて行い、適切に対応するようにしてください。」

設置者の回答が、「今回の変更により、周辺の交通状況に恒常的に滞留長が不足するなどの交通影響が見られた場合には、必要に応じて交通管理者等と調整の上、交通誘導計画の再検討等の対応を図るなど、適切に対応します。」

続いて、藤井委員からの意見でございます。

「車両出入り時の歩行者や自転車の安全確保（警備員による誘導等）に務めること。」

設置者からの回答です。

「開店時等は必要に応じて交通整理員等の配置を検討し、歩行者、自転車の安全確保に努めます。開店後は状況に応じて対応します。」

頂いたご意見につい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した。では、会場にいらっしゃる市原委員、ご意見をお願いします。

【市原委員】 設置者対応報告書（2）の産業廃棄物指導課からの意見に対する回答に「事業系一般廃棄物は種類と排出量に応じて、分別して保管できるようにします。」とありますが、具体的にはどのようにするのかを確認したほうがいいのではないかと思います。

それから、直接は関係ありませんが、国の方でも去年、プラスチックについては焼

却不可ということと、リサイクルするということで家庭系のごみも事業系のごみもそのような取り扱いになっているということはお知らせしておきます。

以上です。

【家永会長】 ありがとうございます。

プラスチックの回収については、市政だよりで市民へ周知されましたので、業者にも徹底していただくよう再度アナウンスをお願いします。

続きまして、Zoom で参加の藤井委員いかがでしょうか。

【藤井委員】 付帯意見にもありましたが、やはり歩行者、自転車の安全確保には最優先で取り組んでいただきたいと考えております。

また、隣接して国道 357 号や東関東自動車道など交通量の多い道路もありますので、その周辺道路で店舗が拡張された時の交通量の動向についても、モニタリングしていただき、滞留長が予測よりも伸びたりしている場合には必要な対策について検討し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した。

次に Zoom で参加の大橋委員いかがでしょうか。

【大橋委員】 各駐車場誘導案内や歩行者の安全確保等について質問しましたが、設置者より適切な回答をいただきましたので結構かと思います。

以上です。

【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】 今回の届出について、法律上の要件は満たしておりますが、増床後のテナントが全く分からない状態ですので、入るテナントによっては予測値と現実の結果が大きく違ってくることもあろうかと思えます。その点について付帯意見にあるように十分注意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した。

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した。

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。

【事務局（伊藤）】 以上を持ちまして令和 6 年度第 3 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 4 2 分