

## 令和3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3月28日(月)  
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

(仮称) オーケー千葉幸町店 (新設R 3-2)

- ・・・資料1-1 計画概要、資料1-2 図面集
- 資料1-3 店舗近景、資料1-4 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) コスモス作新台店 (新設R 3-1)

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

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の策定について

(仮称) 花見川区作新台複合店舗 (新設R 3-3)

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

【事務局（森本）】 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。

定刻となりましたので、ただいまから令和3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。

私は、本日の進行を務めさせていただきます産業支援課主査の森本と申します。よろしくお願いします。

なお、新型コロナウイルス感染症への対策のため、窓を少し開けて換気を行っておりますので、ご了承ください。

続きまして、会議の成立について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8名のうち4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、矢野委員、酒井委員、大塚委員、芦沢委員におかれましては、都合により欠席する旨連絡がありましたので、ご了承願います。

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。

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、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、よろしくお願ひいたします。

また、傍聴者の皆様には、お配りした傍聴要領に基づきご協力をお願ひいたします。

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、榛澤会長に議長をお願いいたします。よろしくお願ひいたします。

【榛澤会長】お忙しいところ、皆様ご苦労さまでございます。座って進行させていただきます。

本日は各委員におかれましては、大変お忙しい中お集まりいただきまして、誠に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はお忙しいところご出席賜りまして、厚く御礼申し上げます。

それでは、本日の審議に入ります。本日の議題は3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いただきたいと存じます。

それでは、議題1「(仮称) オーケー千葉幸町店」の届出について、事務局よりご説明をよろしくお願ひいたします。

【事務局(森本)】 産業支援課の森本でございます。よろしくお願ひします。着座にて失礼いたします。

それでは、内容の詳細についてご説明いたします。

初めに、店舗の周辺の環境についてご説明いたします。「資料1-2 図面集」の1ページ、広域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、京成電鉄千葉線みどり台駅から南西方面に570メートル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1-2 図面集」3ページの建物配置図及び1階平面図と「資料1-3 店舗近景」1ページを併せてご覧ください。なお、資料1-2と資料1-3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。

まず①番は、南側から計画地を撮影したものです。②番は、南側の敷地境界を撮影したものです。③番は、駐車場出入口及び荷さばき施設を撮影したものです。④番は、駐輪場①を撮影したものです。⑤番は、店舗出入口を撮影したものです。⑥番は、店舗南西側から計画地を撮影したものです。⑦番は、店舗入り口付近から幸町団地への進入路を撮影したものです。⑧番は計画地の北西方面から市道幸町6号線を撮影したものです。

次に、「資料1-2」2ページの周辺見取り図と、「資料1-3」2ページをご覧ください。

⑨番は市道幸町6号線から国道14号線を撮影したものです。⑩番は国道14号線から市道幸町6号線を撮影したものです。⑪番は国道14号線を東京・船橋方面に向け撮影したものです。⑫番は国道14号線と店舗を撮影したものです。⑬番は駐輪場②を撮影したものです。⑭番は計画地南東側から退店経路を撮影したものです。⑮番は退店経路の国道14号線との交差点を撮影したものです。

なお、いずれも撮影日は本年3月4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1-1 計画概要」の1ページ目と「資料1-2 図面集」3ページ「建物配置図および1階平面図」をお開きいただきご確認ください。

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の大規模小売店舗の名称は「(仮称) オーケー千葉幸町店」で、所在地は千葉市美浜区幸町二丁目10番4です。

2の設置者は、オーケー店舗保有株式会社となっております。

3の小売業者は、オーケー株式会社となっております。

4の新設する年月日は、令和4年3月8日です。

なお、こちらの日付は届出書記載の日付で、現在4月中の開店を予定しているということで伺っております。

5の店舗面積は、1,984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と、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は、「資料1-1 計画概要」の1ページ目と2ページ目に記載のとおりとなります。

続いて、8の手続き経過でございます。

届出日は、令和3年10月15日。

公告縦覧と設置者による説明会は、記載のとおりでございます。

「資料1-1 計画概要」の3ページ目をご覧ください。

続いて、住民等の意見でございます。今回、住民意見の提出は3件ございました。

(3) 意見要旨及び設置者による対策について説明いたします。

まず、住民意見についてですが、今回出入口が設置される市道幸町6号線は、周辺住民の生活道路として利用されており、今回店舗の出入口が設置されることで、交通安全及び交通渋滞に関して不安があるというものが主たる内容でした。

また、土地勘のない来客や荷さばきの車両が団地の敷地内に進入してくるといった意見もございました。

こういった住民意見に対して、設置者においては、まず、交通安全対策として交通整理員を配置する計画であることや、出庫灯など各種安全対策に取り組むこととしております。

また、交通渋滞対策として、チラシや看板による経路の周知や、近隣店舗との打ち合わせを行い、状況に応じて適切な対応を行うことを確認しております。

最後に、迂回車両が団地内に進入しないルートを設定していたり、また、路上駐車を行わないよう周知に努めることとしております。

(4) 住民意見に対する大店立地法指針の内容についてですが、こちらは交通渋滞、交通安全、その他今回住民意見が出された内容について、大店立地法の指針に記載された内容を抜き出しておりますので、ご確認をお願いいたします。

下線を引いた箇所については、設置者が対策を取る内容です。

(5) 設置者による住民意見への対応の状況については、記載のとおり、意見提出者に対して説明を行っております。

意見提出者①については、まだ理解を得られていない状況ですので、継続的に説明を行うよう、設置者に依頼しております。

「資料1-1 計画概要」の4ページ目をご覧ください。

(6) の大規模小売店舗立地法の規定による意見への対応等については、提出された住民意見に対して設置者は指針に沿った対応を行うという考え方であることから、市意見を「なし」とすることが妥当と判断されます。

一方で、3件の住民意見が提出されており、周辺住民の不安が大きいものと考え、付帯意見に下記(1)～(4)の交通渋滞、交通安全、団地内への進入の対策と、引き続き周辺住民とコミュニケーションを取ることを盛り込みたいと考えております。

ます。

詳細な内容については（1）から（4）をご覧ください。

次にローマ数字Ⅱの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57台に対し129台が確保されており、2の駐輪場についても、必要駐輪台数99台が確保されております。

次に、3の経路設定及び案内をごぞいます。経路設定及び案内については、駐車場内の路面標示等を行い、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、折込チラシにて来店経路の案内、駐車場の出入口等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、駐車場出口・入口付近に適切な交通整理員の配置を実施し、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、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。

「資料1－1 計画概要」の5ページ目をご覧ください。

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。夜間騒音レベルの最大値についても、全ての予測地点で規制基準値を下回る結果となっております。

以上から、店舗新設に伴い発生する騒音は、周辺の環境に著しい影響を与えるものではないと考えられることに加え、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、クラクション抑制の周知を行うなど、各種対策に取り組む計画としており、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9.28立方メートルに対して、35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をいたしました。

「資料1－1 計画概要」の6ページ目をご覧ください。

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として、次の3点について対応を求めることがあります。

この付帯意見の着色箇所は、住民意見を反映し、取り入れたものになります。

（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。

加えて、信号機や横断歩道がなく、住民の生活道路として機能してきた道路への出入口設置となることから、事故を懸念する周辺住民が多いいため、交通整理員の人数の拡充等、地域住民が安心できる対策を実施すること。

さらに、来退店車両や搬出入車両が、迂回目的で不用意に団地敷地内に進入することについて周辺住民の不安が大きいため、迷うことなく迂回経路に進むよう周知すること。

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。

(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。

特に、車両通行の増大によって懸念される周辺住民の車両の円滑な出入りや、バスの定時性が確保されるよう、周辺店舗とも連携して渋滞対策に取り組むこと。

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、適正な処理をしてください。

(3) 開店後も引き続き周辺住民等とのコミュニケーションを図り、関係自治会と今後の対応を協議するなど、安心安全と利便性の向上に努めること。

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。

【榛澤会長】 どうもありがとうございました。

事務局から、欠席委員の意見をご紹介ください。

【事務局（山崎）】 産業支援課山崎です。事前にいただいた審議会委員のご意見と設置者からの回答を代読いたします。

資料「1-4 その他資料」の3ページをご覧ください。

まず、芦沢委員からですが、「右折での入出禁止が遵守されるよう努めてください」というご意見があり、「適切な誘導を行い、右折入出庫禁止である旨を周知します」という回答がございました。

続きまして、小島委員から「交差点Bの東京方面から来た自動者が右折し中央分離帯に滞留する計画であるが、国道14号線が渋滞する場合には対策を行ってほしい」、「市道側からの出入りとなっているので、交通誘導や歩行者の安全確保に努めてほしい」、「学童の登下校時の安全確保をしてほしい」という3点のご意見があり、「開業後に店舗が原因で渋滞が発生する場合には、関係各所と協議し対応を検討いたします」、「路面標示や出庫灯設置等及び状況に応じた適切な誘導員の配置を行い、安全確保に努めます」という回答がございました。

最後に、島田委員から「駐車場出入口周辺の安全対策」というご意見があり、「路

面標示や出庫灯設置等及び状況に応じた適切な誘導員の配置を行い、安全確保に努めます」という回答がございました。

事前にいただいたご意見と回答につきましては、以上になります。

【榛澤会長】 どうもありがとうございました。

各委員からご意見を伺います。

まず、家永委員からお願ひします。

【家永委員】 この件に関して、近隣住民の不安が非常に大きいということは前から聞いていましたけれども、幸町団地のこの道路に関しては、団地側に3メートルの歩道が取られていますし、団地の中にもこの道路に並行して通路が設けられておりましますし、その辺の不安は、むしろほかの地域よりは安全なのではないかと思います。ですから、これを反対するということではなくて、運用の方法を皆さんで譲り合って検討していくらいいのではないかという感じで思っています。

【榛澤会長】 どうもありがとうございました。では、次に市原委員、どうぞ。

【市原委員】 廃棄物、5ページの6です。9. 28立法メートルに対して35で十分確保されているということなので、あと一つは、廃棄物とリサイクル品の保管をちゃんと明確にするということが必要だと思います。ほかは適切な計画であると考えます。

以上です。

【榛澤会長】 今、市原委員からのコメントを設置者へお伝えいただければと思います。

次に、小島委員から何かございますでしょうか。

【小島委員】 千葉国道事務所長の小島でございます。

我々は、この予定地の面しております国道14号、357号を管理しているわけですけれども、この来店動線が最終的に出入口は住宅団地側になっているので、東京側あるいは千葉側から来るときに、国道14号側からアクセスをするような形になっておりまして、特に東京方面から来る場合だと、Uターンして入るような形になっているかと思います。

資料1-2でいいますと、交差点Bというところだと思いますが、ここがUターンというか、交差点を2つ、信号交差点を通過して裏側に回るというような形になっておりますけれども、繁忙時に出入口のところからの渋滞車列、入店待ち車列が、こここの国道のところまで伸びてくるということを懸念しております、それによって幹線道路の交通が阻害されるということを、大変強く懸念しております。

質問が1つと意見が1つあるのですけれども、質問としては、これらの当方の懸念に対して「交通誘導員を適切に配置します」という形で事前にお話をいただいているのですけれども、配置する誘導員の計画を見ると1名となっておりまして、出入口に配置するような形になっておりますので、車列が国道側に伸びてきたときの対応というのが十分できないのではないかというような形で懸念をしております。

その対策について、随時増員するというようなことだけなのか、何かしら定量的なものがあるのかということを、質問としてお伺いさせていただきますのと、意見としては、そういう幹線道路の渋滞という意味での当方の懸念に対して、最終的な付帯意見で入れていただいている部分については、住民の生活道路としての円滑な交通というような記載はあるかと思いますが、幹線道路の渋滞を引き起こすような懸念というところについて記載がございませんので、そこについては何かしらの追記をしていただきたいというお願いでございます。

以上です。

【榛澤会長】 どうもありがとうございました。

小島委員のコメントについて設置者にお伝えいただければと思いますが、何か事務局からコメントがあればどうぞ。

【事務局（山崎）】 ご質問いただきました渋滞対策の件ですけれども、今回近隣にある国道沿いにあるほかの店舗とも協議をしながら、国道14号の渋滞対策を検討していくという話がございました。具体的な取組は現時点では未定です。

ご意見いただきました付帯意見の中の幹線道路の渋滞、こちらは今回案でお出した中には記載をしておりませんでしたので、こちらを盛り込んで設置者のほうに対応したいと思います。

【榛澤会長】 今の事務局からのご説明で、小島委員、よろしいでしょうか。

【小島委員】 1点目の「周辺の他の店舗と調整した上で」というのは、それは具体的にはどういうものをイメージされているのでしょうか。

【事務局（山崎）】 国道側に現状で非常に車列ができているというような話がございまして、そういった場合に、さらに計画の店舗の車両が後ろにつながると、交差点Bに信号待ちの車両が伸びてくるかと思いますので、そういった対策になってくるかと思います。

【小島委員】 それはそうですけれども、その回答がない時点で特に問題なしと承認できるということなのでしょうか。その整理がよく分からなかつたものですから。

【事務局（山崎）】 店舗の出入口のところに1名だけですと、確かに渋滞の影響が増えてくるかというところで、現状では交通整理員の増員のところを求めていくような形で考えております。

【榛澤会長】 適正に必要に応じて誘導員を配置していただいてということで、本件を了承してよろしいですね。

（「異議なし」の声あり）

【榛澤会長】 どうもありがとうございました。

では、次の議題に移らせていただきます。

議題2、「(仮称) コスモス作新台店（新設）」について、ご説明をよろしくお願ひいたします。

【事務局（森本）】 それでは、議題2「(仮称) コスモス作新台店」についてご説明します。

内容の詳細について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いたします。「資料2-2 図面集」の1ページ、広域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、京成本線八千代台駅から南西方面に1,100メートル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です。「資料2-2 図面集」2ページの建物配置図と「資料2-3 店舗近景」を併せてご覧ください。番号はそれぞれ対応しており、出入口や荷さばき施設等の計画地の現況を撮影したものになります。

なお、いずれも撮影日は本年3月4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2－1 計画概要」の1ページ目と「資料2－2 図面集」2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)コスモス作新台店」で、所在地は千葉市花見川区作新台四丁目12番外です。

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4年5月11日です。

5の店舗面積は、1,564平方メートルとなります。

続いて、大規模小売店舗の施設の配置に関する事項と、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は、「資料2－1 計画概要」の1ページ目と2ページ目に記載のとおりとなります。

続いて、8の手続き経過でございます。

届出日は、令和3年9月10日。

公告縦覧と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、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2－1 計画概要」の3ページ目をご覧ください。

ローマ数字IIの総合判断について、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63台が確保されており、2の駐輪場についても、必要駐輪台数45台が確保しております。

次に、経路設定及び案内をごります。経路設定及び案内については、折込チラシ、ホームページ等にて経路の案内の周知に努めることとしております。

また、オープン時及び繁忙時には、各出入口に交通整理員を配置するなどの対応を計画しており、その後状況を見て適宜交通整理員を配置する計画であることから、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、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。

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。夜間騒音レベルの最大値についても、全ての予測地点で規制基準値を下回る結果となっております。

以上から、店舗新設に伴い発生する騒音は、周辺の環境に著しい影響を与えるものではないと考えられることに加え、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、クラクション抑制の周知を行うなど、各種対策に取り組む計画としており、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。

「資料2－1」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7.3立方メートルに対し、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、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と判断しました。

最後に、Ⅲの市の意見案について説明します。

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として、次の3点について対応を求めるといと考えております。

(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。

(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。

【榛澤会長】 どうもありがとうございました。

今の事務局のご説明に対しまして、小島委員から何かございますか。

【小島委員】 その他資料にも、事前にいただいた照会で質問を出させていただいておりますけれども、右折で来場する車両について、誘導導線を分けられてきちんと周知をしていただきたいということのお願いです。

【榛澤会長】 今的小島委員のご意見について、市の付帯意見案に加えてください。

【事務局（山崎）】 「2-4 その他資料」の3ページに記載させていただいておりますが、事前に先方に確認いたしまして、N.O. 3交差点から来店する車両については、看板等にて右折入庫しないよう周知し、経路については、チラシ等で周知すると、回答をいただいております。

【榛澤会長】 分かりました。では、家永委員は何かございますでしょうか。

【家永委員】 この敷地の廃棄物の保管庫が北側にあるのですけれども、そのまたすぐ北側が住宅の南側になるんですよね。ですから、この距離の近さが非常に気になります。

夏の臭いですとか、常態的な音ではない廃棄物を処理する音、そういうものについてはかなり気を遣っていただきたいと思います。

【榛澤会長】 これは八千代台駅のほうですよね。そうすると、この住宅地のところは全部一軒家でしたね。

【家永委員】 一軒家が並んでいますね。

【榛澤会長】 そういうところを配慮していただければと思いますが、よろしいでしょうか。

【事務局（山崎）】 はい。

【榛澤会長】 市原委員のほうから、何かありますか。

【市原委員】 先ほどの指摘と同じです。廃棄物とリサイクル品の保管も明確に分けるということが必要ですね。

【榛澤会長】 どうもありがとうございました。

では、この案件について、先ほどの小島委員などの意見も踏まえながら設置者へお伝えいただくこととし、了承してよろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

【榛澤会長】 どうもありがとうございました。

では、議題3に移らせていただきます。

資料3のほうのご説明をよろしくお願ひいたします。

【事務局（森本）】 議題3「(仮称)花見川区作新台複合店舗」についてご説明します。

内容の詳細について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します。「資料3-2 図面集」の1ページ、広域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ます。京成本線八千代台駅から南西方面に約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です。「資料3-2 図面集」2ページの建物配置図と「資料3-3 店舗近景」を併せてご覧ください。それぞれの資料の番号は対応しております。出入口や荷さばき施設等の計画地の現況を撮影したものです。

なお、いずれも撮影日は本年3月4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3-1 計画概要」の1ページ目と「資料3-2 図面集」2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)花見川区作新台複合店舗」で、所在地は千葉市花見川区作新台四丁目1401-7外です。

2の設置者は、株式会社光製作所となっております。

3の小売業者は3者を予定しておりますが、現在未定となっております。

4の新設する年月日は、令和4年6月1日です。

5の店舗面積は、1,422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と、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は、「資料3-1 計画概要」1ページ目と2ページ目に記載のとおりとなります。

続いて、8の手続き経過でございます。

届出日は、令和3年10月29日。

公告縦覧と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、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3-1 計画概要」の3ページ目をご覧ください。

ローマ数字Ⅱの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58台が確保されており、2の駐輪場についても、必要駐輪台数41台が確保されております。

次に、3の経路設定及び案内をごございます。経路設定及び案内については、折込チラシ、ホームページ等にて経路の案内の周知に努めることとしております。

また、オープン時及び繁忙時には、出入口に交通整理員を配置するなどの対応を計画しており、その後状況を見て適宜交通整理員を追加するという計画であることから、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、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。

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、夜間騒音レベルの最大値についても、全ての予測地点で規制基準値を下回る結果となっております。

以上から、店舗新設に伴い発生する騒音は、周辺の環境に著しい影響を与えるものではないと考えられることに加え、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、クラクション抑制の周知を行うなど、各種対策に取り組む計画としており、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おります。以上のことから、適切な配慮がなされているものと認められます。

「資料3-1」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6.6立方メートルに対して、9.7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しました。

最後に、市の意見案について説明いたします。

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につきましては、議題の2、コスモス作新台店と同様の内容としたいと考えており、内容については省略を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。

【榛澤会長】 どうもありがとうございました。

今のご説明に対しまして、市原委員から。

【市原委員】 先ほど言ったように、廃棄物とリサイクル品の保管場所を分けるということが必要だと思います。

【榛澤会長】 ここは非常に広い道路ですよね。このため、車の渋滞などは見られませんが、小島委員から何かございますか。

【小島委員】 私のほうからは、入り口①を特に心配をしておりまして、事前にお伝えしている質問と、いただいている回答がマッチしているのか若干分からぬのですけれども、入り口①で左折インするときに、交差点と近いものですから、立地者のほうからの回答ですと「車両が侵入しやすい間口幅を確保しております」ということですが、ここで例えば歩行者や自転車がいれば、左折インできずに車道で待機をするわけですね。そうすると、ここは1車線しかありませんので、車列がそこで詰まるわけです。交差点と近接していますので、交差点をまたいで車列が連なるわけなので、そういう意味で交差点内で車が待つことにならないようにとか、あるいは左折インするときに、急に止まって起きる追突事故を防止するであるとか、交差点と近接しておりますので、交差点的な観点から若干危惧をしております。

あとは逆側から右折で入ろうとするのを防ぐような形になっているかと思いますが、非常に大回りをする計画になっていて、果たしてこれが実効性というか、このとおり動いていただけるのかというのが極めて疑問ですので、その辺りの右折インをしないような実効性のある対策をしっかり講じていただきたいというのがお願い드립니다。チラシだとかに記載するだけでは、なかなかこのルートは守らないのではないかという感じも受けますので、そこについてはしっかり徹底をしていただければと思っております。

【榛澤会長】 「資料3-4 その他資料」のところです。委員のご意見がございますが、今、おっしゃられた小島委員のここに書いてあるのと並行して、何か事務局のほうで足し加えることがございますでしょうか。

【事務局（山崎）】 現在、設置者のほうから伺っている対策については、こちらに記載させていただいているところで、右折入庫の抑制ですとかチラシの周知というところになります。ですので、先ほど小島委員からお話しいただいた点につきましては、設置者に伝えまして、チラシ以上に実効性のある周知方法をとるように、設置者に伝えたいと思います。

【榛澤会長】 よろしいでしょうか。どうもありがとうございました。

家永委員のほうから、何かございますでしょうか。

【家永委員】 この件もすけれども、ほかの店舗計画でも、左折イン・左折アウトを守ろうということで、非常に遠回りな設定がなされていますが、それが果たして守れるかという、そこに非常に大きな不安を感じます。

では具体的にどうすればいいかというところが難しいのですけれども、周知徹底して交通事故が起きないように、渋滞が起きないように、誘導員さんを逆に教育していくということが必要なのかという気がします。

それともう一つは、一番奥の駐車場の奥のところ、軽自動車のすぐ脇が住宅ですので、排気ガスを向けない方向の前向き駐車というのを徹底していただけたらいいかと思います。

【榛澤会長】 今、家永委員がおっしゃったことを足し加えて、事務局のほうで何か説明がありますか。

【事務局（山崎）】 左折イン・アウトを守るためのルートの件です。迂回経路につきましては、立地法上生活道路とか細い道路ではなくて、大きい道に流すような経路設定というところで、ちょっと大回りになっている部分がございます。先ほど小島委員にもお答えしたとおり、チラシ以外のところでルートの周知について、設置者に依頼したいと思います。

次に駐車場の件です。軽自動車の前向き駐車の件は、設置者の方に伝えたいと思います。

【榛澤会長】 スーパーなんかに行きますと、住宅の通りには前向きに止めていただきたいというようなことで、一応アイドリングと併せて使うようにやっているようですから、これについても同じようにしていただきたいと思います。よろしくお願ひいたします。

ほかにございませんでしょうか。ございませんでしたら、了承してよろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

【榛澤会長】 どうもありがとうございました。

では、私のほうは司会をこれで終わらせていただきまして、事務局にお返しいたします。

【事務局（森本）】 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3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。委員の皆様には慎重審議をいただき、ありがとうございました。

終了 午後2時55分