令和3年度第2回千葉市大規模小売店舗立地審議会

日 時 令和3年11月5日(金) 午後2時02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)コスモス千葉仁戸名店(新設R2-3)

・・・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)】 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。

会議の開催に先立ちまして、皆様のお手元に用意をいたしました資料の確認をさせていただきます。まず、A4 サイズでクリップ留めをしている次第、出席者名簿、このほかに、議題「(仮称) コスモス千葉仁戸名店」の資料が、右上に「資料1 計画概要」と記載されたA4 が 2 枚、右上に「資料2 図面集」と記載されたA3 が 5 枚、右上に「資料3 店舗近景」と記載されたA3 が 1 枚、右上に「資料4 その他資料」と記載されたA4 が 3 枚となります。不足等はございませんでしょうか。それでは、定刻となりましたので、ただいまから令和 3 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。

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。 よろしくお願いいたします。

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、本日、審議会に初めてご出席をいただいております矢野委員にご挨拶をいただいてもよろしいでしょうか。お願いいたします。

【矢野委員】 千葉工大の矢野でございます。主に騒音関係のことについて見ております。よろしくお願いいたします。

【事務局(森本)】 矢野委員、ありがとうございました。

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、島田委員、榛澤委員、小島委員、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

しくお願いします。

傍聴の皆様には、お配りした傍聴要領に基づき、ご協力をお願いいたします。

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、家永副会長に議長 をお願いいたします。それでは、よろしくお願いします。

【家永副会長】 皆様、ご苦労さまでございます。今日は急な連絡で榛澤会長がご欠席ということで、僭越ながら副会長を拝命しております家永が議事進行を代理させていただきます。よろしくお願いいたします。座って進行させていただきます。では、本日の審議に入ります。

本日の議題は1件、「(仮称)コスモス千葉仁戸名店」の届出について、事務局より説明をお願いいたします。

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

それでは、議題1「(仮称)コスモス千葉仁戸名店」(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、千葉県がんセンターから南東方面に約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、写真を用いてご説明します。お手元の「資料2 図面集」4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、南東側から計画地を撮影したものです。②番は、来客用駐車場の出口を撮影したものです。③番は、来客用駐車場の入口を撮影したものです。④番は、北西側敷地境界を撮影したものです。⑤番は、北西側から撮影したものです。⑥番は、計画地北側から荷さばき施設を撮影したものです。⑦番は、計画地東側から店舗及び側道を撮影したものです。

次に、「資料3 店舗近景」と資料2、2ページの周辺見取り図をご覧ください。 こちらの周辺見取り図に記載された数字につきましても、資料3の番号と対応して おります。

⑧番の写真につきましては、計画地の北西方面にある交差点№1を撮影したものです。写真の奥からカーブを描く矢印は、計画地南東方面の交差点№3から迂回してきた来客車両が通るルートになります。

なお、いずれも撮影日は本年10月25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」 4 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の大規模小売店舗の名称は「(仮称)コスモス千葉仁戸名店」で、所在地は千葉市中央区仁戸名町702-4外です。

2の設置者は、株式会社コスモス薬品となっております。

3の小売業者は、建物設置者と同様に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3年12月1日です。

5の店舗面積は、1,268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、駐車場の位置及び収容台数ですが、図面集4ページのオレンジ色で塗りつぶした箇所で、計50台を設置します。

次に、駐輪場の位置及び収容台数ですが、駐輪場の位置は青色で塗りつぶした箇所で、計37台を設置します。

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70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。

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14.4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、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。

次に、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時となる計画です。

駐車場の自動車の出入口の数及び位置ですが、西側の県道20号線沿いに、入口・出口がそれぞれ1か所ずつとなります。

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。

届出日は、令和3年3月31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、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。

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49台に対し50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36台に対し、37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、駐車場内各所に路面表示等を行い、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。

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 5.9 立方メートルに対して、14.4 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。

【家永副会長】 ありがとうございました。

それでは、ご意見のある委員の皆さんのご発言をお願いしますが、その前に、本

日ご欠席の委員さんからのご意見、質問等がおありのようですので、事務局から説明をお願いいたします。

【事務局(山崎)】 本日欠席の委員からのご意見等、事前に事業者から提出された回答を読ませていただきます。

まず、芦沢委員からのご意見です。「右折での入店・退店禁止の徹底に努めてください」という意見と、「なお、P21の図面No.7の縮尺は1/2万と表示されていますが、1/1万程度と思われます」というご意見がございました。事業者からの回答は、「右折での入出庫の周知に努めます」というものと「ご指摘のとおり、縮尺のところが間違えておりました」という2点の回答がございました。

続きまして、小島委員からのご意見です。「左折入庫、左折出庫の徹底と、看板等の誘導の実施をしてほしい」、「通学路はないが、学童の通学時間帯(下校時)の安全確保をしてほしい」、「店舗南側から来店者(③、④)が北側に迂回し来店するようになっているが、No.3の赤井交差点を③は直進、④は左折し、大網街道から右折で来店するのではないか。現実的な計画の策定をしてほしい」、この3点のご意見がございました。

こちらに対して、まず、左折入出庫については、「承知いたしました」という回答です。続きまして、通学路の学童の時間帯の安全確保についても、「承知いたしました」という回答がございました。

最後に、来店経路の件ですが、「北側への迂回を徹底することが難しいことは理解していますが、狭い生活道路や交差点でのUターン、近隣施設内を除いて検討した最短の迂回ルートがこちらになります。経路の検討にあたっては関係課とも協議をいたしました」という回答がございました。

続きまして、島田委員からのご意見です。「交通専門部会での当部からの指摘事項について、ピロティ駐車場の高さ制限 (2.6 m) の表示と記載されているが、2.6 mとはあくまで例示のため、実際の地上高未満の安全な高さの表示と理解してください」というご意見がございました。こちらは「承知いたしました」という回答がございました。

ご欠席された委員からのご意見と回答は以上になります。

続きまして、家永委員からもご意見を事前に頂戴しておりましたので、こちらも 読ませていただきます。

まず1つ目に、「誉田側からの入庫はどのルートで入庫するのか。図面7によると、大宮市民の森から川戸橋を回って、がんセンター交差点を左折して当該店舗に入るように描かれているが、図面7の経路で来店するよう誘導する方法はどのように周知するのか」というご意見がございまして、「誉田側からの来店経路の案内は、ご指摘のとおり大宮市民の森から川戸橋を回ってがんセンターを左折するルートになります。こちらの経路の周知については、チラシにて周知を行います」という回答がございました。

続きまして、「大網街道から右折して入る車が少なくないのではないかと推察いたします。実際にはベルクスの手前を左折して迂回し、がんセンター交差点を右折して入庫するケースが多いのではないかと思われます」というご意見に対して、「右折入庫を抑止する看板を設置し、左折入庫での案内を周知します。左記のような来店経路も考えられますが、店舗としては届出の経路を周知します」という回答がございました。

続きまして、「図面No.4で、敷地内の荷さばき車の動きについて、限られた敷地

内で図示のような動きが適切かどうか疑問があります」、「コンテナ配送車は車の背面に扉があり、ここを開けて荷物の出し入れを行いますが、今回の図面では後部にスペースが全くなく、これでは扉の開きようもなく、荷物の出し入れはできないことになります。この図での荷さばき場の説明には無理があります」というご意見がございまして、「荷さばき車両の軌跡については、場内で十分転回が可能であることを表しています」、「実際の運営では少し車両を前に動かすことで対応は可能です。実際に運営を行う中で、車の後ろ側を北側に向けることが効率的な場合は、車両の止め方を変更します」という回答がございました。

詳細につきまして図面を使って説明させていただきます。お配りしている資料2 の図面集の4ページの建物配置図ですが、今こちらの黄色いところが荷さばき施設 になっております。ご指摘のとおり、図面の車両が止まっている位置ですと、車両 後ろの荷台の扉は建物に当たって開かないようになってしまいます。こちらは車両 を転回して荷さばき施設に入れるときを示しておりまして、後ろの荷台の扉を開け るときは、少し前に出して扉を開けて荷さばきをするという回答がございました。 続いてのご指摘で、「また、方向転換に南東側に向きを変えて、その後どのよう にして敷地から道路へ出ていくのかの連携の図示がありません。道路に出るまでの 図を示してください。この先の鼻先の位置には、来客者の出入口があります」、「ま た、方向転換する際に車の頭を南東側に振るやり方では、このまま敷地外の道路に 出ることはできず、さらに北西側駐車場の通路にバックして車体を移動し、それか ら右折して道路に向かうことになります。その際、後ろをぶつけないように気をつ けながら、バックしながら、方向も移動せねばならず、来客の安全が脅かされる懸 念が大いにあります」というご指摘に対して、「南東側に向いているのは、入庫後 にこちら側に向いて荷さばき施設に入る軌跡図になります。搬入車両は高さの問題 でピロティ下を通過できませんので、入口①から出庫します」という回答がござい ました。

こちらも図面でご説明させていただきます。荷さばき施設から車両の動きが軌跡 図で示されておりますが、南東側に頭が向いているのは、車両が入庫してから南東 側に頭を向けて荷さばき施設に車両をバックで転回させていく軌跡を表した図面 になります。最終的に荷さばきが終わって出庫する際には、同じ軌跡をたどるわけ ではなくて、そのまま左に曲がって、入口①と書いてある来客用の入口を荷さばき 車両の出口といたしますので、懸念される駐車場内での荷さばき車両のバックとい うのは、必要最低限のものとなります。

次に、「荷さばき時間も6時から22時と来客時間と重なっており、事故の懸念が大いにあります」というご意見に対しては、「営業時間中の搬入を行う場合は、 従業員等により安全確保を行います」という回答がございました。

最後に、「荷さばき車は、道路から敷地に入ったらそのまま前進で荷さばき場に入り、出るときにバックで図の左側南西側の駐車場通路に入って、右折で出入口に向かうほうが事故の懸念がいくらかでも軽減されるのではないかと思います」というご意見に対しましては、事業者からは「参考にさせていただきます」という回答がございました。

事務局の代読は以上になります。

【家永副会長】 事務局、ありがとうございました。 では、委員の皆さんのご意見を伺いたいと思います。 市原委員さん、何かございますか。 【市原委員】 廃棄物に関しては、保管庫の容量も十分確保されておられますし、 今までのこういう店舗に関しての指導の要綱も、関係法令を遵守というふうに記載 されておりますので、この要綱を適正に守っていただくようにご指導していただけ ればよろしいと思います。

【家永副会長】 次に、大塚委員さん、何かご意見をお願いします。

【大塚委員】 ここの車両の入庫条件の中で、例えば鎌取方面から来た車については右折入庫ができないということで、これは大分苦心してお考えになったと思うのですが、非常に長い入庫経路を敷いております。約5キロ以上あるのではないかと思いますが、こういう入庫経路を取らざるを得ないというところで、ここの立地の難しさがあるのではないかと感じております。

ただ、このような入庫経路ですと、消費者がこの店舗に入る上で、どうしても右 折入庫をしたくなるという心理があろうかと思いますので、今日いただいた資料2 の図面集の中での入口①にどういう表示をするのか。右折入庫は禁止、そして、左 折入庫をするということでございますけれども、それをどういうふうに具体的にし ていくのかということでございます。

この入口①を右折させないために、例えばカラーコーン、固定式のポールというのでしょうか、あんなものをつくらないと、やはりどうしてもここで入ってきてしまうおそれがあるのではないかということを懸念しております。ですので、この看板の表示と右折入庫をさせないような、その手法というものをじっくりと考える必要があるのではないかと感じております。そこのところが何か具体的な改善案があれば非常にいいかなと感じております。

以上でございます。

【家永副会長】 来店経路の長さについては、皆さん、どうしてという疑問を持っておられると思うのですが。

【事務局(山崎)】 ご指摘のとおり、迂回の経路が長くなっておりますが、大店立地法では来店車両の経路について、住宅街の近くの生活道路などを迂回ルートとして選択しないような内容となっており、今回の計画地の近くもいくつか入り込む道はあるのですが、どうしてもその先に住宅があり、迂回ルートとして適正か判断が難しく、設置者が当課や関係機関とも協議をした結果、距離が長くなってしまいますが、こちらのルートを選択せざるを得なかったというような状況がございます。

右折入庫の禁止等、経路の案内につきましては、届出書に記載しておりますが、 ルートの周知は開店するときの折込チラシで案内をすることと、右折の禁止につい ては、入口の看板で周知を行う検討をしております。

そのほか、ご指摘のありましたポストコーンの設置ですが、現状の道路ですと設置ができない形になっておりまして、右折禁止については入口の看板で徹底をするという考えをしているところでございます。

【家永副会長】 南側からの来店ですと、やはり南高校の辺りを回り込んで入ってくるケースが結構多くなるのではないかという懸念もありますけれども、その辺のところは運営するお店のほうで気をつけていただくということで、この件はよろしいでしょうか。

【大塚委員】 はい。

【家永副会長】 では、次に矢野委員さん、お願いいたします。

【矢野委員】 騒音のほうですが、結果オーライという言い方はいけないのかも

しれませんが、資料2の図面集、「騒音源および予測地点配置図」というもので、5点、A・B・C・D・Eというふうに選ばれて予測計算をされています。一応、計算結果としては基準をクリアしているということですが、A・B・Dは自分の敷地の境界上に取るのが普通ですね。AとかBは北側になりますか、住居がある側に取られている。最初からそういうところは取らないのが普通です。自分の境界上でどうなるのかというのを計算して、環境に対する負荷がどうなるのかということを見るわけです。それで、そこでクリアできないとなれば、実際に住居があるところでどうなるのかという予測をするのが通常です。最初からA・B・Dのように道路を挟んで向こう側で予測するというのは、大店法の趣旨からいってちょっと違うのではないかという話です。被害さえ出なければいいということではないわけです。EとかCとか、こういう取り方をするのが普通ですね。特にAとかBのほうは緑地があるわけですから、緑地と道路の境界に予測点を取るのが普通ですよね。なぜ最初からこんな住居側のほうへ取ったのかというのがちょっと疑問です。

住民に対する被害に対して気を遣ったということはもちろんなのですが、このアセスメントの趣旨は、騒音の場合に周囲の環境に対してどれぐらい負荷を与えているかということが重要なわけですから、最初から自分の敷地以外のところを予測するというのは、ちょっとやり方がおかしいのではないかなという気がします。何か指導があったのでしょうか。

【事務局(山﨑)】 予測地点については市から指定をしておらず、こちらの地点にした理由については、事業者に確認をして回答させていただければと思います。 【家永副会長】 そうすると、AもBも道路の反対側で、敷地の境界ではないですよね。これが普通ではないということですかね。敷地の境界で取ってほしかったということですか。

【矢野委員】 まずはそういうことですね。恐らく、A点は荷さばきの車両の出入りがありますので、これが一番影響して、A点を敷地境界側に取るとクリアできないのだと思います。クリアできないのはできないで明らかにして、それで住民側の居住している側でどうなるのかというふうな予測をしてほしいのです。

【家永副会長】 ということで、これはどうしましょう。

【事務局(山崎)】 確認させていただいて、また回答いたします。

【家永副会長】 後日ということになりますか。

【事務局(山﨑)】 はい。

【家永副会長】 ほかにご意見はありますでしょうか。

騒音のことについては後日ということで、ほかの点については、基本的に「意見なし」ということでもよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【家永副会長】 では、騒音の測定点の問題と入店経路の問題、ちょっと疑問は残りますけれども、基本的に「意見あり」とするほど大きな問題ではなかったかなという気がするのですが、「意見なし」ということで出してよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【家永副会長】 では、「意見なし」ということで、この先は事務局のほうにお返しいたします。

【事務局(森本)】 家永副会長、ありがとうございました。

後日、家永副会長や本日ご欠席されております榛澤会長に付帯意見等のご相談を し、その後、委員の皆様に内容を見ていただきたいと思っています。よろしくお願 いいたします。

それでは、以上をもちまして、令和3年度第2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。委員の皆様におかれましては、慎重審議いただきまして、ありがとうございました。

終了 午後2時41分