

令和4年度第4回千葉市大規模小売店舗立地審議会

日 時 令和5年3月24日（金）
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
ネクステージ千葉北店（新設R4-1）
- ・・・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）】 それでは、定刻となりましたので、ただいまから令和4年度第4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ご参加いただきまして、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主査の森本と申します。よろしく願いいたします。着座して進めさせていただきます。

本日は、密閉を避け、空気を循環させるため窓を開けさせていただいております。ご不便をおかけいたしますが、ご理解のほど、よろしくお願いいたします。

なお、今回の審議会は、会場での出席とZ o o mを使用した出席によるハイブリッド形式となっております。大塚委員、矢野委員はZ o o mでご参加をいただいております。

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っております。

続きまして、皆様に配付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「ネクステージ千葉北店」の資料です。右上に「資料1 計画概要」と記載したA4が2枚、右上に「資料2 図面集」と記載されたA3が4枚、右上に「資料3 店舗近景」と記載されたA4が2枚、右上に「資料4 その他資料」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。

本日も出席されている委員、ご欠席となった委員は、お手元の資料、出席者名簿のとおりです。

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名のうち会場出席者2名、Z o o mによる出席者2名、合計4名の委員にご出席をいただいておりますので、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。

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、家永会長にお願ひいたします。よろしくお願ひいたします。

【家永会長】 では、資料の説明をお願いします。

【事務局（森本）】 それでは、引き続き、産業支援課の森本が担当いたします。

議題「ネクステージ千葉北店」（新設）について、説明をいたします。

初めに、店舗の計画の概要を説明いたします。

当該店舗でございますが、現在は中古車等を販売する自動車ディーラーとして、大規模小売店舗立地法に該当しない1,000平米未満の面積で営業をしております。これまでは販売車の保管所として使用していた立体駐車場を、車を販売するための展示スペースとしてお客さんに開放いたします。この立体駐車場部分を店舗面積に算入するため、立地法の届出が必要になるものでございます。

それでは、店舗の周辺の環境についてご説明いたします。「図面集」の1ページ、広域見取図をご覧ください。

まず、店舗の所在地ですが、広域見取図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。千葉都市モノレール動物公園駅から北方面に約2キロ、長沼コミュニティセンターから東方面に約400メートルの場所に位置しております。

なお、境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。会場参加者のお二人は、前方のスクリーンをご覧ください。

建物配置図面の中央にある店舗でございますが、こちらにつきましては、既に営業中の店舗部分でございます。図面右側にあります店舗の部分が、今回増床する立体駐車場部分となっております。

まず、①につきましては、駐車場出入口1を撮影したものでございます。②につきましては、駐車場出入口2を撮影したものでございます。③は、廃棄物保管施設を撮影したものです。④は、来客用駐車場14台及び荷さばき施設を撮影したものです。この④の写真でございますが、これの右側が、今事務所等で使用されているところでございます。商談のスペース等です。続きまして、⑤は駐輪場を撮影したものです。⑥は、展示スペースとして使用する立体駐車場部分を撮影したものです。

なお、いずれも撮影日は3月8日でございます。

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、「ネクステージ千葉北店」で、所在地は千葉市稲毛区長沼原町676となっております。

2の設置者は株式会社マルハン、3の小売業者は株式会社ネクステージとなっております。

4の新設する年月日は、令和5年4月25日です。

5の店舗面積は、9,739.2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、駐車場の位置及び収容台数ですが、「図面集」3ページの青色で塗りつぶした箇所で、計14台を設置します。

次に、駐輪場の位置及び収容台数ですが、駐輪場の位置はオレンジ色で塗りつぶした箇所で、計5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。

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、面積は36平方メートルになります。

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茶色で塗りつぶした箇所で、容量は30.375立方メートルになります。

続いて、7、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、10時から19時です。

来客が駐車場を利用できる時間帯については、9時45分から19時15分とする計画です。

駐車場の自動車の出入口の数及び位置ですが、市道長沼原町17号線に2か所、出入口を設置いたします。

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、手続き経過でございます。

届出日は令和4年8月24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、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係る事項についてですが、計画店舗は自動車ディーラーという特殊な業態であるため、1日に来店する客数は立地法の指針で示す一般的なスーパーマーケット等と比べ少ないため、同業種の類似店の来店客数から実績値を用いることで算出した11台、これを上回る14台を届出台数としております。

2、駐輪場についてですが、同業種の類似店には駐輪場の設置はございませんでしたが、大規模小売店舗立地法の趣旨を踏まえ、5台確保する計画としております。

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、店舗北側は生活道路に接続しているため誘導経路としては不適切として判断し、右折入庫で誘導することとしております。駐車場の各出入口には、路面標示及び駐車場出入口看板を設置する計画となっております。

さらに、繁忙期の混雑時には、必要に応じて交通整理員を適宜配置し、円滑に駐車場内に誘導することから、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、交差点A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、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。

5、騒音については、昼間・夜間の等価騒音レベル及び夜間騒音レベルの最大値について、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、荷さばき作業時にアイドリング禁止の徹底、作業人員への騒音防止意識の徹底を図るなど、各種対策に取り組む計画としております。

さらに、計画的な搬入作業を行うことで、荷さばき作業時間の削減、効率化に努めるとともに、搬入業者への車両の低速走行、作業音の静穏保持等を指導する計画としていることから、立地法の指針が想定する周辺環境への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、廃棄物に係る事項等について、指針に基づく排出予測量30.31立方メートルに対して、30.375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、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ものと判断しました。

最後に、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、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、特別管理廃棄物も考慮し、関係法令を順守するとともに、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、速やかに誠意を持って対応してください。

また、地元警察署等、関係機関との連携を密にし、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。

【家永会長】 ありがとうございます。

これにつきまして、ご意見をお伺いしたいと思います。

大橋委員、何かありますか。

【大橋委員】 ありません。

【家永会長】 欠席の委員の意見がありましたらお願いいたします。

【事務局（石川）】 産業支援課、石川です。本日欠席の委員からのご意見に対して、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。

小島委員と酒井委員から、車両に対する安全対策を求める意見をいただきました。

小島委員からのご意見です。「右折イン計画なので、出入口の安全対策を実施すること」という意見がございました。

続けて、酒井委員からのご意見です。「前面道路は交通量が多い道路であることから、特に歩行者や自転車に対する安全対策を実施すること」という意見がございました。

こちらに関しまして、設置者から、「搬入車の入出庫時には従業員による誘導を行い、場内の安全確保に努めます。駐車場の各出入口に路面標示及び駐車場出入口看板を設置しています。繁忙期の混雑時には、必要に応じて交通整理員を適宜配置し、円滑に駐車場内に誘導します」との回答です。

本市としましては、計画店舗は中古車の販売ディーラーであり、スーパーマーケットなどの業態と性質が異なることから来客車両の台数も多くないと考えられますが、計画地の近隣には山王小学校、草野小学校の通学路もあることから、通学児童の安全の確保のため、繁忙期の混雑時には、必要に応じて交通整理員を適宜配置し、円滑に駐車場内に誘導するなどの安全への配慮を行うよう設置者に求めてまいります。

続きまして、二村委員からのご質問です。「中古車販売だそうですが、これは屋根付きの建物の中に車を並べるということでしょうか。また、立体駐車場というのは何に使われるものですか」というご質問がございました。

こちらに関しまして、設置者から、「これまでは販売する車の保管所として使用していましたが、今後はお客さんが来客し、車を販売するための展示スペースとして使用します」との回答です。

続きまして、本日出席の委員からのご意見に対して、設置者から提示されました回答を読ませていただきます。

大橋委員からのご意見です。「資料では、中古車の販売・ディーラーで、店舗・工場棟、立体駐車場棟となっていますが、立体駐車場への車両と、今回の来客を前提とした駐車場棟計画との関係が分かりません。出入口、交差点など交通量に負荷がかからないのでしょうか」というご意見がございました。

こちらに関しまして、設置者から、「これまでは販売する車の保管所として使用していましたが、今後は車を販売するための展示場として使用するため、立体駐車場に来客車両が入ることはありません。これまで運営されていた商談スペースの規模に変更はなく、来客用駐車場は店舗棟前面の14台です。多くの来客は見込んでおりません。出入口、交差点への負荷は、交通資料のと通りの負荷を予測しております」との回答です。

本市といたしましては、出入口、交差点への負荷が予測を超えることがないよう、設置者に求めてまいります。

いただいておりますご意見と回答は以上になります。

【家永会長】 ありがとうございます。

大橋委員、伺いまして、事前の質問でもうよろしいということでしょうか。

【大橋委員】 私は図面を見まして、立体駐車場の部分の展示スペースで商談か

何かをして、売って、契約が来たらその車がどこかに行ってしまうというのをイメージとして想定していたので、そういう車両はどういうふうにか考えるかという質問だったのですけれども、よく分かりました。ほとんどないということですよ。ありがとうございます。

【家永会長】 ありがとうございます。

次に、Z o o mで参加の委員さんにご意見を伺いたと思います。矢野委員さん、ご意見何かありますでしょうか。

【矢野副会長】 ありがとうございます。2点ほどあります。

まず1点は、大前提なのですが、工場棟が含まれていますと書いてあるのですが、工場で何をされるのかが分からない。一般的に考えると、工場棟というのは騒音の発生源となる機械がいっぱいあるだろうと想像されます。その部分を含んで大店法で審議するのかどうかという点です。

現状の申請書には工場棟の騒音は含まれておりませんので、その点を含めて大店法で審議するのかどうかという点が問題だと思います。一般的には、工場騒音があるのであれば騒音規制法の対象ですので、そちらできちんとやっていただきたいと考えます。この図面からは、どこが工場棟であるのかが分からないですね。そういう問題があります。

それと、もう1点は、先ほど写真を見せていただきましたけれども、写真の⑤で駐輪場として写っている写真、両側に車が止まっていて、今の状態だと自転車が止められないのではないかと思います。どちらかの車にぶつかりますよね。ちょっと寸法関係がよく分かりませんが、このスペースで自転車を止めるというのは無理。しかも、車に対して直角に止めろというふうに図面ではなっていますよね。入れられもしませんし、出すこともできないと考えます。

大店法で審議する、その法律にのっとって駐輪場を設けるというのであれば、きちんと駐輪場の枠を描いて、駐輪場にアクセスできるルートを確保してほしいということですよ。

多分、この写真に写っている白い左側の車は、来店者の車ではなくて、お店が持っている車かと思うのですが、ここに止められたのでは駐輪場としての役目を果たさないと思います。

以上、2点です。

【家永会長】 ありがとうございます。騒音のほうは、事前に騒音規制法の審査は済んでいるわけですよ。できているわけですよ。

【事務局（石川）】 協議のほうはしております。

【家永会長】 問題ないという回答になっているわけですか。

【事務局（石川）】 はい。

【家永会長】 分かりました。ということなのですが、矢野委員さん、よろしいでしょうか。大店法ではなくて、騒音のほうで事前にチェックできているということですね。

【矢野副会長】 工場棟を含めて大店法で審議するというのならば、工場の中の騒音発生機器について盛り込んでくださいという意味です。ただ、工場というのは大店法に入るのかどうか、ちょっとそこところは私はよく分かりません。この審議会では審議するというので、どうしても大店法の上でやるというのであれば、発生騒音として検討する必要があるということですよ。

恐らく、自動車の修理等をするのであれば、圧搾空気をつくるコンプレッサー等

があると思いますので、コンプレッサーの出力容量が大きくなれば騒音規制法に引っかかる機材となりますので、そちらの検討が必要です。

それから、これだけ大きな空間を冷やす冷凍機があるとすると、その冷凍機も相当出力が大きなものになると思いますから、それも騒音規制法の対象になる可能性があります。その辺を検討してくださいという話です。

【事務局（森本）】 産業支援課の森本でございます。

今回の工場棟という部分なのですが、配置図面の左側の下に、自動車の整備工場という、ディーラーさんとかによくあるかと思うのですが、修理などをやられるような場所を指しているのかなと考えています。

立地法におけるこういった小売店舗以外の場所なのですが、その他施設として定義をされております。その他施設における騒音の予測については、明確にやりなさいという規定がないので、この立地法を根拠に騒音の関係課で協議をしているのですが、恐らく、そういった経緯でこちらから指導等がなかったのかなと考えております。

2点目にいただいた駐輪場の関係なのですが、これにつきましては矢野委員のおっしゃるとおり、せめて、駐輪場に有効にきちんと置けるようなスペースを確保するということが必要だと思っていますので、販売する車両等を少し移動してもらうなど、スペースを確保してもらいたいと考えております。

【家永会長】 矢野委員、いかがでしょうか。

【矢野副会長】 要するに、今見せていただいている図面の中で、色が塗られているところが審議の対象ですよ、工場は含まれていませんということであれば、それはそれで、立地法上は構いませんけれども、それはどこかに明示しておく必要がないでしょうか。こちらの審議会では対象としていませんよという話です。

【事務局（森本）】 それも関係課と、今後の案件等の関係もありますので、今後どういった形でやっていくかというところを継続して協議していきたいと考えております。

【矢野副会長】 問題点を洗い出したということをお願いします。

【事務局（森本）】 ありがとうございます。

【矢野副会長】 それから、駐輪場のほうは、よくスーパーなんかでは明確に白い枠が描いてありますよね。駐輪場ですよというふうに。そういう枠で示す、あるいは駐輪場であるという立て札、看板、そういうもので明示するというようなことが必要かと思います。

【事務局（森本）】 ありがとうございます。設置者のほうと協議していきたいと思っております。

【矢野副会長】 よろしくをお願いします。

【家永会長】 事務局の対応、よろしくお願いたします。

では、次に、Z o o mで参加の大塚委員、ご意見ありますでしょうか。

【大塚委員】 大塚でございます。よろしくお願いたします。

まず、このネクステージ千葉北店の駐車場の台数でございますけれども、業態が業態だけに、スーパーとか、あるいはドラッグストアと違って少ないというのはある程度理解できるわけですが、14台という根拠の中に、類似店舗であるネクステージ摂津店の事例を挙げているようでございます。

大体、このネクステージ摂津店におきましても、店舗面積が7,555平米、そして今回のネクステージ千葉北店の場合には9,739平米でございます、ネク

ステージ摂津店の場合には41台の駐車スペースを確保してございます。ところが、この千葉北店の場合には14台ということで、ちょっと少ないのかなという気がするわけでございますけれども、この根拠というのはどういうことか。大きな資料の中に多少書いてありますけれども、それをもう一度説明していただきたいと思いません。

【家永会長】 事務局、お願いいたします。

【事務局（石川）】 まず、必要駐車台数の算出を行うに当たり、類似店舗の最繁忙時のピーク1時間の来店客数を調査した結果、1時間当たり8名ほどの来客があるということを確認しております。

類似店舗と比較店舗の面積比を出してございまして、その面積比を掛けたところ、8名掛ける面積比で11名というところになっております。ピーク1時間の来客数11名を賄うことができる11台を必要台数と設定し、当該店舗に起因する渋滞等を避けるため、多めの14台を設けることとしたと、そういうことになっております。

現在、私が説明させていただいた部分に関しましては、届出書の3ページに記載がでございます。

【大塚委員】 よろしいでしょうか。3ページの但し書きを読ませていただいたのですけれども、予約制であるとか、大体1時間で終わりますよというような、そういう解釈の中で14台という設定がなされているようでございます。

ただ、実際に摂津店のホームページを見てみますと、例えば、イベントというのをやっているんですね。今回、冬の大商談会というようなものを持ってございまして、恐らくイベントとかそういうときには、予想以上のお客さんの来店が見込めると思うのです。ですから、摂津店さんの場合は41台を見込んだのではないかなと思います。

今回の北千葉店さんの場合には、14台ということで、ぎりぎりの線、こんなふうに理解せざるを得ないのですけれども、その辺、いかがなものでございましょうか。

【家永会長】 事務局、説明をお願いいたします。

【事務局（森本）】 届出書の3ページを再度ご覧いただくと、一番忙しい月の来店客数データという形で記載をしております。

大塚先生がおっしゃるようなイベント等もあるかとは思っておりますけれども、設置者のほうから提出をされている一番忙しい月のデータですと、この3月のものを示されてございまして、このうち、3月14日の部分、この日が一番お客さんが多かったよというものになります。26人というふうに記載してございまして、その下の表に、時間ごとのお客さんのデータというものを落とし込んであります。

【大塚委員】 今の3月14日というのは、既存のネクステージ千葉北店のデータでございしますか。

【事務局（森本）】 そうです。

【大塚委員】 そうしますと、この3月14日の時点では、この駐車場棟がオープンしていないですね。

【事務局（森本）】 すみません、失礼しました。これは、ネクステージ摂津店のデータになります。

【大塚委員】 摂津店のデータですか。それは、イベントはなかったときでしょうか。そこのところまでは分からないと。

【事務局（森本）】　　そうです。すみません、ちょっと把握しておりません。

【大塚委員】　　ですから、これでよければあれなのですけれども、逆に、店舗側でも販売促進のために困るのではないかなと、そんな疑問が湧いたのでご質問させていただきます。

【事務局（森本）】　　ありがとうございます。我々事務局のほうも、一番忙しい時期の、お客さんが一番ピークでいらっしゃる時間帯に対応できる分の駐車場台数は整備するよう求めておりますので、基本的には、示されたデータが正しいものだと考えております。

【大塚委員】　　念のためにお話ししておきますけれども、例えば、商談が1時間1人というようなことでございますけれども、恐らく、タマネギとかキュウ리를買うわけではございませんので、車を買うとなりますと、1時間で終わったとしても、「もっと上のほうの駐車場棟に行けば、もっといい車があるんじゃないか。ちょっと見てよろしいですか」というような具合に、1時間で終わらないケースというのがかなりあると思うんですよね。ですから、その辺を配慮できているのかなと思って、参考までにお話しさせていただきました。

【事務局（森本）】　　ありがとうございます。

【大塚委員】　　それから、もう1点よろしいでしょうか、会長。

【家永会長】　　お願いします。

【大塚委員】　　以前から、右折インということはどうしてもふさわしくないということで、私どももそういう形でいろいろ提言をさせていただいておりますけれども、今回、右折インということでございます。ぜひともこれは、結構交通量が多いところなんですよ。大体、御成街道に比べて、確かに6割から7割程度の通行量でございますけれども、それにしても、決して少なくはない。その中で右折インということでございますから、先ほどございましたように、交通整理員による誘導でございますとか、従業員による誘導とか、あるいは出入口の看板、これを徹底的にやっていただきたい。それが、今回のお願いでございます。これは意見でございます。

以上でございます。

【家永会長】　　ありがとうございました。混んでいるときには、駐輪場の前も車が置かれてしまうというような、写真のようなことが起こるという可能性が非常に高いということですよ。事業者さんのほうには、その点、注意しておいていただきたいと思います。よろしく申し上げます。

このネクステージ千葉北店の設置に関し、意見なしということに賛成の方、挙手をお願いします。

（賛成者挙手）

【家永会長】　　出席者全員、意見なしということで、ではそういうことでよろしいでしょうか。

ということで、このネクステージ千葉北店の審議、一応、終了ということでよろしく申し上げます。

あと、事務局のほうから、何かご報告があるようですので、お願いいたします。

【事務局（石川）】　　それでは、審議会としては一度終了させていただきます。これで、令和4年度第4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。ありがとうございました。

終了 午後 2 時 4 2 分