

令和2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3月19日(金)
午前10時30分 開始
会 場 千葉市役所議会棟 第3委員会室

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
京成千葉地区ショッピングセンター(変更R2-4)

・・・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
イオンスタイル千葉みなと(新設R2-2)

・・・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

【事務局(鶴岡)】 それでは定刻となりましたので、始めさせていただきます。

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、ここで新たな委員さんのご紹介をさせていただこうと思っております。千葉県警のほうで人事異動が今回ございまして、前委員の峯島様から、この度、新たに島田様を新委員としてお迎えしております。それでは、島田委員様から一言ご挨拶をお願いします。

【島田委員】 千葉市警察部長を拝命しました島田でございます。よろしくお願いいたします。

【事務局(鶴岡)】 ありがとうございます。

続きまして、まず資料の確認をさせていただこうと思っております。本日は案件が2件となっておりますので、大変資料が多くなっております。

まず、議題1の「京成千葉地区ショッピングセンター」の資料ですが、こちら資料の1-(1)から(4)の4種類です。「資料1-(1) 計画概要」、「資料1-(2) 図面集」、「資料1-(3) 店舗近景」という写真の資料、「資料1-(4) その他資料」となっております。皆様、不足等ございませんでしょうか。

続きまして、もう1件、議題2のほうですが、こちら「イオンスタイル千葉みなと」の資料になりまして、同じく資料が4点です。「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」の4点となっております。不足はございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、ただいまから令和2年度第2回千葉市大規模小売店舗立地審議会を開催させていただきます。

私は、申し遅れましたが、本日の進行を務めさせていただきます産業支援課の鶴岡と申します。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対策の関係で、窓を若干開けさせていただいております。ちょっとお話ししづらい場面もあろうかと思いますが、ご了承いただ

ければと思います。

続きまして、会議の成立についてご報告をさせていただきます。本審議会ですが、千葉市大規模小売店舗立地審議会設置条例の第5条第2項の規定によりまして、委員の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。

本日の出席委員ですが、委員総数8名おりまして、そのうち本日は5名の委員さんの出席を頂いておりますので、会議として成立をしております。

なお、芦沢委員、市原委員、矢野委員におかれましては、本日、都合により欠席する旨の連絡がございましたので、ご了承をいただければと思います。

また、本日の審議会ですが、千葉市情報公開条例第25条の規定によりまして、公開となっております。

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まして、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、後日、よろしくお願い申し上げます。

傍聴者の皆様に申し上げます。お配りいたしました傍聴要領に基づきまして、開催のご協力をお願いできればと思います。

それでは、この後の議事運営については、条例に基づきまして榛澤会長にお願いしたいと思います。それでは、よろしくお願いいたします。

【榛澤会長】 こんにちは。会長の榛澤でございます。

本日は、各委員さんにおかれましては、大変お忙しい中お集まりいただきまして、どうも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、本日の議題に入ります。着席させていただきます。

本日の議題は2件でございます。各委員さんにおかれましては、専門的な立場からご意見を頂きたいと存じます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、議題1「京成千葉地区ショッピングセンター（変更）」の届出について、事務局よりご説明をよろしくお願いいたします。

【事務局（鶴岡）】 よろしくお願いいたします。

それでは、議題1「京成千葉地区ショッピングセンター（変更）」についてご説明を申し上げます。

なお、この京成千葉地区ショッピングセンターにつきましては、現在営業を行っている店舗でございまして、今回、1,000平方メートルを超える増床の届出を行うということで、この度、審議会の対象となっております。

また、この京成千葉地区ショッピングセンターですが、当初、大規模小売店舗立地法が施行される前から立地をされていた店舗でございまして、今回初めて大店立地法の変更の届出を行うということで、附則第5条第1項の届出となっております。

それでは、初めに店舗の周辺の環境についてご説明をいたします。「資料1-(2) 図面集」の1ページをご覧くださいければと思います。

まず、店舗の所在地ですが、図面の真ん中に記載された青く塗られた箇所でございます。京成線千葉中央駅に隣接する立地となっております。

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いたします。

お手元の資料の「資料1-(2) 図面集」の5ページをお開きいただき、「資料1-(3) 店舗近景」の写真のほうを併せてご覧いただければと思います。図面集に記載された番号と、写真のほうの店舗近景の番号は対応しております。

写真のほうで順にご説明いたしますと、①番と②番は、店舗北西側の市道新町2

6号線から搬出入車両出入口No.1を撮影したのとなっておりま

す。続いて、③番ですが、こちらは市道新町26号線から、今回主に増床となります建物の店舗②を撮影したのとなっておりま

す。続いて、④番は搬出入車両出入口No.2、⑤番は店舗②を南西側から撮影したのとなっておりま

す。続いて、⑥番ですが、後ほどこちらについてご説明いたしますが、住民から出口を設置する提案があったバスターミナルを撮影したのとなっておりま

す。続いて、⑦番は出入口No.1へ向かう道のほうを、⑧番は、出入口No.1をそれぞれ撮影したのとなっておりま

す。写真のほう、2ページ目をお開きください。

続きまして、⑨番は出入口No.1を南西側から撮影したのとなっておりま

す。続いて、⑩番、⑪番、⑫番、⑬番は、出入口No.1から出庫した車が退店する際の進行方向を撮影したのとなります。

最後に⑭番ですが、こちらは入口No.2を撮影したもので、こちらでも後ほどご説明いたしますが、住民から出口の変更の意見が提出された箇所を撮影したのとなっておりま

す。こちらにつきましては、いずれも撮影期日は、本年2月19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をいたします。

先ほどの「資料1-(2) 図面集」の5ページと「資料1-(1) 計画概要」の1ページ目をご覧ください。

ローマ数字でIと記載されている届出概要について、順次ご説明いたします。

1の大規模小売店舗名称ですが、「京成千葉地区ショッピングセンター」で、所在地は千葉市中央区本千葉町15番1号となります。

2の設置者は、京成電鉄株式会社と株式会社千葉ショッピングセンターの連名となっております。

3の小売業者は、表に記載のとおりで、個別の社名の紹介はここでは割愛をさせていただきます。

4の変更する年月日は、令和3年4月21日です。

次のページをお開きいただいて、5の店舗面積ですが、変更前が4,100平方メートルから、変更後が6,230平方メートルとなります。

図面のほうを見ていただいて、店舗の建物ですが、赤く太線で囲われた箇所が店舗①から店舗③とございまして、今回、主に増床となるのは店舗②となります。

「計画概要」のほうにお戻りいただきまして、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、(1)駐車場の位置及び収容台数ですが、こちらは図面集の5ページでいいますと、水色のマーカーで囲われた1か所となっておりまして、合計92台を設置することとしております。

次に、(2)駐輪場の位置及び収容台数ですが、駐輪場の位置は図面集ですと緑色に記載された1か所で、計183台を設置することとしております。

続いて、(3)荷さばき施設ですが、こちらはオレンジ色で塗られた2か所で、店舗①の西側の27.92平方メートルと、店舗②北側の30.60平方メートルの合計58.52平方メートルとなっております。

続きまして、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、小売業者によって異なりますので、資料をご覧ください。最も長い営業時間が変更後24時間、その他は午前10時から午後8時という小売業者と、現在未定となっておりますが新規テナントについては、午前6時から午前0時までとなる予定です。

(2) 駐車場利用時間帯については、変更後24時間となる計画です。

続きまして、(3) 駐車場の自動車の出入口の数及び位置ですが、店舗東側の本千葉停車場線沿いに、入口1か所、店舗西側の新町26号線沿いに出入口1か所となっております。

(4) 荷さばきを行うことができる時間帯は、荷さばき施設No.1が午前6時から午後10時、荷さばき施設No.2が24時間となっております。

続いて、8の手続き経過でございます。

(1) 届出日は、令和2年8月20日。

(2) 公告縦覧、(3) 設置者による説明会は、記載のとおり実施してございません。

続いて、9の住民等の意見でございます。詳細については、「資料1-(4) その他資料」の1ページから8ページに準備をさせていただいておりますので、併せてご参照ください。

今回、意見の提出が4件ございました。主な意見の内容ですが、(3) 意見要旨のとおり、大きくは2点でございます。

まず、1点目が、来客車両の出入口が西側のみの計画となっているが、近隣住民の安全及び交通渋滞の発生が懸念されることから、入口のみの計画となっている東側に変更をしてほしい、というものが1つ目です。

もう1つが、来客車両の出口を北側の京成バス駐車場に変更してほしいというものでございます。

これに対しまして、(4) 設置者による検討についてですが、再度設置者と関係機関が協議を行って、東側については出庫後すぐに交通量の多い駅前のロータリーとなることから、その協議の中で望ましくないという意見が出たこと、また、京成バスの駐車場については、引き続き利用するということとなっております、(5) 設置者による安全対策として、下校時間帯における交通整理員の配置、出庫時の啓蒙放送、公共交通機関での来店を促す案内を実施した上で、西側を出口とする計画としております。

(6) 今回の意見への対応ですが、交通量調査及び予測より、開店後の交通需要は概ね問題ない水準であると考えられること、また設置者による安全対策は合理的であると認められることから、今回、意見への反映は行わないことにしたいと考えております。

次に、ローマ数字Ⅱの総合判断についてご説明いたします。

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86台に対して92台が確保されておまして、2の駐輪場についても、必要駐輪台数178台に対して183台が確保されており、充足していると認められます。

次に、3の経路設定及び案内でございます。経路設定については、案内経路図をホームページや店舗内に掲示することで、来店経路の案内、周知に努め、また出入口から横断歩道までの距離が短いことから、歩行者への注意喚起を促す看板の設置や、小学校下校時間帯の交通整理員の配置、出庫時の啓蒙放送等を計画しており、

歩行者の安全確保について適切な配慮がなされているものと認められます。

また、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、いずれの予測地点においても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は、敷地境界において設備騒音、来客車両騒音、搬出入車両走行音、荷さばき作業音が基準値を上回っている予測地点が存在しましたが、超過した予測地点について、保全対象住居位置で再予測を行った結果、基準値を下回っており、適切な配慮がなされているものと認められます。

次に、6、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35.40立方メートルに対して、35.82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、当該店舗の増床に関して、適切に配慮されているものと判断をいたしております。

最後に、Ⅲの市の意見案についてご説明をいたします。

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。

以上が付帯意見でございます。

以上で本件の説明とさせていただきます。よろしくお願いいたします。

【榛澤会長】 ありがとうございます。

それでは、各委員からご意見を伺う前に、本日欠席した委員からの質問と回答を、事務局からよろしくお願いいたします。

【事務局（山崎）】 本日欠席した委員の芦沢委員から、ご意見、ご質問を頂いておりますので、事務局のほうで代読いたします。

「資料1-（4） その他資料」の13ページに内容がございます。それでは、読ませていただきます。

大規模小売店舗立地法に関する意見は「無」で、その他意見は「有」として、①路上駐車の問題。「店舗と駐車場がかなり離れており、最大で400メートル近い距離を歩く状況も想定されるため、違法路上駐車が懸念されるが現在ほどのような状況か。現在も問題が生じているのなら、どのような対策を講じる予定か」、こういったご意見に対しまして、設置者から、「①路上駐車の問題につきましては、当該店舗の利用者が判別できませんが、付近に路上駐車が見受けられることがございます。ただしロータリーが広く、渋滞等が発生している状況はございません。店舗利用者による違法路上駐車がないように、開店後は駐車場サービス券の発券や商業施設ホームページにて駐車場案内を行う予定です」という回答を頂いております。

次のページに移りまして、芦沢委員から2つ目の質問を頂きましたが、こちらは今回、道路移動等円滑化基準の対象外ということで、質問の取り下げの申し出がございましたので、代読のほうは省略いたします。

最後に、千葉市への提案ということで、出庫経路の安全性向上策のご提案を頂きました。「出庫車出口から幹線道路までは、大規模マンションが立ち並び児童や高齢者も歩行する細い生活道路である。出庫経路になっている道路No.1新町26号線は幅員4.4メートルと狭く、歩道部分はマーキングで仕切られているのみであるが、出庫車が1時間で最大43台が通過する予測である。出庫車出口から出て直ぐの西方向に向かう道路は、幅員6メートルで防護柵がなく、通学路指定になっているが、出庫車が1時間で最大37台が通過する予測である。店舗床面積が約1.5倍になった結果の台数であるが、これらの道路の危険性を住民も懸念している。その他の車の走行も考慮し、何かしらの安全策を講じてはどうか。沿道利用に支障のない区間について、部分的にでも防護柵（ガードレール等）、ポラード（杭）、歩車道境界ブロックまたは速度抑制のためのハンプ（イメージハンプを含む）等を設けることも一法である。例として、海浜幕張駅東の幕張インターナショナルスクール裏の道路」という提案を頂きました。

このご提案に対しまして、庁内関係課と相談したところ、一つの商業施設に起因する交通上の対策については、設置者において対応すべきという考えがございまして、道路法24条による申請をすることで、道路管理者以外であっても道路の整備、工事等することができる旨を芦沢委員に説明したところ、内容について了解しましたという回答を頂きました。

本日欠席した委員からのご意見については、以上になります。

【榛澤会長】 どうもありがとうございます。

では、各委員のほうからご意見を承ります。その前に、家永委員のほうから、前もってご意見頂いて、それぞれ回答もございますが、これについては、まず事務局のほうで読んでいただけますか。

【事務局（山崎）】

まず、大規模小売店舗立地法に関する意見は「有」で、「標記の件、駐車場の出入口位置が、新宿町側のみであるのは、地元住民、特に小学生の安全にとっても危険なのは、本当に同感できるし、また、駐車場を利用する当事者にとっても、大変に不便なものである。本町側から入っても、新宿町側にしか出られないのは、慣れない運転者にとっては、道に迷って、うろうろする危険が大きい。道を探しつつ突発的な行動をしかねない子どもに注意するというのは、運転者にとっては負担が大きく、事故の危険が大きくなる。今後、世の中がさらに高齢化し、車に頼らざるを得ない買い物客が増える可能性を考えると、東側から入ったら東側にも出られるように、この際是非、出入口の変更を期待したい」というご意見を頂きまして、設置者からの回答としては、「近隣マンション管理組合からのご意見を受け、千葉市関係課と協議を行いました。協議の結果、西側出口を東側へ移設する場合には、千葉中央駅東側のロータリーへ車両が流入することになり、東側ロータリーがさらに混雑する状況となるため、店舗車両の利用経路としては不適である」との結論に至りました。

近隣住民の皆様方から歩行者と自動車の交錯について懸念されているというご意見を受けて、令和2年8月20日付で提出した届出書の内容に加え、以下のとおりさらに安全対策を強化していきたいと考えております。1つ目が、西側出入口に交通整理員の配置、2つ目に、既存の出庫灯に自動放送を追加、3つ目が、公共交通機関での来店を促す案内を実施、となります。

【榛澤会長】 どうもありがとうございました。これにつきまして、家永委員から何か足すことがございましたらよろしくお願ひいたします。

【家永委員】 ホテルで私どもの大きな会合をやる場合もあるのですが、そのときに東側から入ったら、もう既に東側の駐車場がいっぱいなんです。ロータリーもいっぱい、タワーパーキングもいっぱい、路面も数が少ないからいっぱいということで、フェンスの向こう側の駐車場が空いてそうなので、行ってもいいですかと聞いたら、あれは新宿町に出ますよと、もうその時点で警告されました。困ったなと思っていたら、ここにとめられますかと、通路の脇ぎりぎりのところのスペースを示されて、そこにとめて、助手席側から運転席を乗り越えて出ました。ぎっちりそこにとまっていたから、同じような希望の人がきっとたくさんいたのだらうと思います。そういう関係で、東側の駐車場は足りないのではないかということです。

それと、バスロータリーとバッティングするというお話ですけれども、昭和の終わりから平成十何年ぐらいまでの高度成長期、バブル期は確かに非常に車が多くて、ロータリーを突っ切るのには、信号3回、4回待ちなんていうこともありましたけれども、今はもうそんなに車は多くないです。減っていますから、その辺の状況も少し違うのではないかと思います。ですから、必ず新宿町側に出るということではなくて、東側のほうにも出られるような方法を検討していただくと、もっとみんなが安全に、安心して使えるようになるのではないかと思います。結論は出てしまっているみたいですが、今後の検討課題として、もう一度考えていただけたらと思います。

【榛澤会長】 今の問題については、今、家永委員がおっしゃったのは4ページと5ページ、図面のところを見ますとロータリーがあるわけです。このことをおっしゃっておりまして、関係機関の方々がいろいろご苦労なさって検討した結果が、

今日出た結果でございますので、一応、今回の結論はこれで、もしまだ住民側のほうから問題が出たときには検討していただくということで、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

【家永委員】 よろしくお願ひします。

【榛澤会長】 大塚委員、どうぞ。

【大塚委員】 意見ではなくて、まず最初に質問ですけれども、今回、2社さん、京成電鉄株式会社及び千葉ショッピングセンター、ご両社でこの変更届がなされておりますけれども、どこからどこまでがショッピングセンターで、どこからどこまでが京成さんなのか、よく分からないですよね。そこをお聞きしたいと思います。

【事務局（森本）】 産業支援課、森本です。大店立地法の届出の設置者については、建物の所有者で届け出ることとなっております。今回の建物については、くつついたような形で一つの建物になっておりまして、その中で京成さん側が持っているところと、あと千葉ショッピングセンターさんが持っているところ。

【大塚委員】 どこからどこまでが京成さんで、どこからがショッピングセンターなのか、そこを知りたいと思います。

例えば図の4-1、2階平面図とありますけれども、こちらの本番のほうを見ていただきたいと思うのですが、これがどこからどこまでが京成さんで、どこまでがショッピングセンターなのか。図4-1の2階平面図です。こちらのほうです。こちらの正規のほうです。

1階はどのようになっているのか、ちょっと分からないです。この図4-1は2階がいきなり出てきているのだけど、図4-1の1階がどうなっているのか。そうすれば分かると思います。あと2、3、4、7、8まであるのですが、1階が出ていないので、どういうふうな形になっているのか。その件について、後で知らせてください。

それともう1点、こちらの今日頂いた資料の3ページで、変更後の小売業者名というのがあります。未定で6時から24時、②が6時から24時になっています。新規テナントはまだ決まっていないうですけれども、ただ、この業態からいえば、どういう業種なのか教えていただきたいと思います。これは全体の風紀に関わることだと思いますので、教えてください。大体でいいです。名前ではなくてもいいです。

【事務局（山崎）】 設置者に確認を取ったのですが、まだ先方との契約の関係もあり、こういった業種かを含めてご回答は頂けておりません。

【大塚委員】 24時間営業ということですから、かなり夜間営業ですよね。業態的には何なのかぐらひは分からないとおかしいのではないのでしょうか。全体の風紀の問題に関わってきますから。これも教えてください。後で結構ですから。

【事務局（山崎）】 はい、分かりました。

【大塚委員】 普通だったら20時台が当たり前の時間ですよね。しかし今、こういうコロナの時代で、大体、例えば営業時間が8時とか9時とか、そういう風潮になってきておりますので、しかも6時から、朝早くから24時というのはどういう業態なのか、これはどなたでもおかしいというか知りたいなど、そんなふうに思うと思いますが、その点もよろしくお願ひいたします。

【榛澤会長】 それについては、事務局のほうで今後調べてお知らせしますということですのでよろしいですね。

【大塚委員】 はい、結構です。よろしくお願ひします。

【榛澤会長】 では、坂井委員、よろしくお願ひいたします。

【坂井委員】 私のほうからは、意見なしで出させていただきますので、特に何か反映してほしいところは明確にあるわけではないですけれども、やはり住民の方々のご意見は重く受け止める必要があると感じます。安全対策についても対応している、千葉市さんとしても確認されていると理解しますので、その点については疑義はないと思っておりますけれども、やはり住民の方々、普通の感覚でいけば生活道路といいますか、非常に狭い道のところに車が出てくるようなことを誘導する形に結果的になっている。安全対策をやりますけれども、そもそも車がいること自体が危ないということから考えれば、誘導するような施策は本当はよろしくないのだろうと。ただ、こういう土地利用の中で非常に限定的なところであるといった中で、最善の策といいますか、いろいろな妥協案を見つけていかななくてはいけないということで、非常に厳しい土地利用の中、出入口がこうせざるを得なかった。こういう技術的な点はやはり理解しなければいけないということだと思います。

ここに「オープン後も」ということもありますけれども、引き続き、住民の方々の意見には真摯に耳を傾けて、ここに書いてあることは最低限やっていただく。例えばガードマンだったり。それ以上のことについても、できるだけ住民の方々の安心・安全を確保できるようなことを努力していただきたい。これは特に文書にする必要はないと思っておりますけれども、この「オープン後も」云々というところにそういう趣旨が含まれていると思っておりますので、その点については千葉市さんも重々ご認識いただいていると思っておりますけれども、住民の方々にもご理解いただけるように、継続的に話し合いとか、コミュニケーションとか、そういうことをとっていただくことが大切かと思っております。

以上でございます。

【榛澤会長】 貴重なご意見ありがとうございました。

島田委員、よろしくお願ひいたします。

【島田委員】 私は、意見はございませんが、いくつかお願ひをしたいと思います。これについては、既に事前協議でお願ひをしていますけれども、まず初めに周辺は一方通行、あるいは指定方向外進行禁止等の交通規制が多いことから、事前案内を十分に行う必要があるということが1点です。

2点目は、駐車場の出入口についてです。今、お話がありましたけれども、一部、周辺の住民の方々が懸念を申し入れているということですので、交通誘導員の配置をしっかりと行って、少しでも住民の不安を解消していただければと思います。

3点目、オープン時や繁忙期の対策についてでありますけれども、オープン時や繁忙期等混雑が非常に予想されますので、今、お話をしましたけれども、交通整理員を配置していただいて、交通事故防止には万全を期していただきたいと思っておりますので、重ねてお願ひをしたいと思います。

【榛澤会長】 どうもありがとうございました。

大塚委員、どうぞ。

【大塚委員】 各委員がおっしゃるとおりで、私も特に意見ということではございませんけれども、まず、その前にもう一つ聞きたいことは、この今、駐車場ができる場所の道路幅員は何メートルでしょうか。そんなには細くはないですよね。次の議題に出るところの車道よりはもっと広いと思いますが。

【事務局（山崎）】 6メートルになります。

【大塚委員】 6メートル以上あるんじゃないかと思いましたが、6メートルで

すか。

【事務局（山崎）】 はい。出口を出たところは6メートルです。

【大塚委員】 それで、実際には家永委員のおっしゃるように、本当は東口に欲しいという気はあるのですが、しかし、今、東口を見ますと、これも直接は関係ございませんけれども、ミラマーレの横の跡地にマンションが建っています。東口は東金道路の終着駅ということもありますし、非常に混雑するので、残念ながら東口だけに出入口を設けるのは、本当は欲しいですけども、ちょっと難しいかなと感じています。

ここのマンションはダイエーさんの跡地で、いろいろ子どもたちの問題、あるいは高齢者の方々の危険性とかそういうことを考えると、もっともって考えてあげなければいけない要素が多分にあるのではないかと思います。

その一つは、先ほど意見書の中で芦沢委員がお話しになっていたように、実際、私見ていますと、例えば、「飛び出し危ない 注意!」、あるいは「歩行者」というふうに、一応、完全なる歩行者と車道の区分ではないですけども、絵文字で書かれているんです。ですから、その辺りをもうちょっと強化していただければ、もっともって安全な街路になるのではないかと感じています。

そのために、先ほど芦沢委員のおっしゃっていたボラードをつくるとか、あるいは私も一昨年、フランスのプロバンスとニース、モナコ、カンヌに行ってみまして、そういう安全性についてはかなり配慮されています。そんなことですので、歩道の部分をカラー舗装にするとか、あるいは、ボラードを付けたらちょっと交通が渋滞することもあるので、あるいは境界ブロックみたいな簡単なブロック、そういうものを設置すれば安全性が少しは高まるのではないかと感じています。その辺も将来的な問題かも分かりませんが、ご配慮いただきたいと思います。

それから、もう1点です。これも意見ということではないのですが、今日のお話の中で、景観に対して配慮がなされているということでもございましたけれども、実はここは高架下なんです。高架下の駐車場は何か味気ないといいたいまいしょうか、そういうことがあります。フランスの例を取るまでもなく、千葉市全体がもっともって景観に配慮する必要があると思います。例えばそういう意味では、高架下の駐車場はなるべく緑と木を使っていただくと、もう少し和らいだ、すばらしい景観になるのではないかと感じています。

ですから、千葉市、今後100年を迎えて、市長選もごございますけれども、政令指定都市ですから、日本でいえば仙台、その辺を見習いながら、もう少し緑を設置すると非常にいい雰囲気になるのではないかと。駐車場の側面などでもちょっと緑を配置しますと、レベルの高いマンション住民の方がたくさんおられますので、少し気持ちや和らぐし、また、先ほどのカラー舗装にするとか、あるいは点字ブロックみたいなものを配置すると、本当により良いまちづくりができるのではないかと感じております。

以上でございます。

【榛澤会長】 どうも貴重なご意見ありがとうございました。

ほかにございませでしたら、この案件については市の意見の「意見なし」ということでよろしいでしょうか。こちらは付帯意見を尊重していただくということでございますので、各委員からございましたように、継続的に今後も検討していただく、住民の意見をよく聞きながらそれに対応していただきたい、ということだと思います。よろしゅうございますでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【榛澤会長】 ありがとうございます。

では、次の議題に移らせていただきたいと思います。

議題2「イオンスタイル千葉みなと(新設)」について、事務局からご説明をよろしくお願いいたします。

【事務局(鶴岡)】 それでは、内容の詳細について順次ご説明をさせていただきます。

初めに、店舗の周辺環境についてご説明をいたします。

「資料2-(2) 図面集」の1ページをご覧ください。

まず、店舗の所在地ですが、図面の真ん中に記載された黄色く塗られた箇所が計画地となっております、JR本千葉駅から西に600メートルのところ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いたします。「資料2-(2) 図面集」の3ページと、「資料2-(3) 店舗近景」の写真を併せてご覧ください。

写真のほうで順にご説明いたしますと、①番と②番ですが、こちら店舗西側の市道問屋町4号線から荷さばき車両出入口を撮影したものとなっております。

続いて③番ですが、出入口No.1付近を撮影したものです。

④番は、南東側の市道新町問屋町線から店舗計画地全体を撮影したもので、⑤番と⑥番は、入口No.2、出口No.2を撮影したものとなります。

⑦番は、店舗南東側の歩道を撮影したものになります。

最後に⑧番ですが、図面集を1枚おめくりいただいて4ページの左下、こちら騒音の再々予測地点g''をこの方向で撮影したものとなっております。

なお、いずれも撮影期日は、本年2月19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、店舗の概要についてご説明をいたします。

「資料2-(2) 図面集」の3ページをお開きいただきながら、「資料2-(1) 計画概要」をご覧ください。

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をいたします。

1の大規模小売店舗名称は、「イオンスタイル千葉みなと」で、所在地は千葉市中央区問屋町539-4です。

2の設置者は、イオンリテール株式会社となっております。

3の小売業者は、2者を予定しており、1者はイオンリテール株式会社、もう1者は未定となっております。

4の新設する年月日は、令和3年4月5日で、5の店舗面積の合計は、3,300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、(1)駐車場の位置及び収容台数ですが、図面集3ページの青いマーカーで囲った敷地内駐車場の1か所で、計109台を設置いたします。

次に、(2)駐輪場の位置及び収容台数ですが、駐輪場の位置は、ピンク色に囲われた2か所で、計165台を設置いたします。

(3)荷さばき施設は、これは濃い紫色になっておりますが、店舗西側と店舗南側の2か所、(4)廃棄物等の保管施設につきましては、オレンジ色に記載された箇所で、店舗北側の位置に設置する予定です。荷さばき施設は95平方メートルと

35平方メートル、廃棄物等の保管施設は17.50立方メートルを設置する計画となっております。

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ですが、午前9時から午後10時まで。

(2) 駐車場利用時間帯については、午前8時30分から午後10時30分までとなる計画です。

(3) 駐車場の自動車の出入口の数及び位置ですが、店舗西側の市道問屋町4号線沿いに出入口1か所、店舗南側の市道新問屋町線沿いに、入口と出口がそれぞれ1か所ずつとなっております。

(4) 荷さばきを行うことができる時間帯は、24時間となっております。

続いて、8の手続き経過でございます。

(1) 届出日は、令和2年8月5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の住民等の意見は、今回はございませんでした。

次にIIの総合判断についてご説明を申し上げます。

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109台に対し、109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95台に対して、165台が確保されています。

次に、3の経路設定及び案内でございます。

経路設定については、誘導経路への案内看板を設置し、来店経路を案内することにより適切に交通の分散化を図るよう検討していることや、折込チラシ、ウェブサイト等において来店経路の案内、駐車場の出入口等の周知に努めており、入口No.2、出口No.2において、こちらは左折入庫、左折出庫の誘導及び右折入庫、右折出庫ができないよう周知を行う看板を設置する計画となっております。

また、交通状況に応じて、適宜、駐車場出入口付近に適切な交通整理員の配置を実施いたしまして、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、荷さばき施設については、荷さばき施設No.2が平面駐車場の通路内に設置される計画ですが、駐車可能時間帯を避けた荷さばき時間帯を設定することで、来客車両との交錯が発生しないような計画としております。また、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は、いずれの予測地点においても、基準値を下回る結果となっておりますが、夜間騒音レベルの最大値については、自敷地境界にて3か所基準値を超える結果となりました。しかしながら、現況騒音のレベルを測定し比較したところ、現況騒音を下回る結果となりまして、また騒音源となる荷さばき作業についても、設置者により騒音を抑制、低減するづくりの床にすること、作業員の騒音防止意識の徹底等、各種対策を講じることとしておりまして、適切な配慮がなされているものと認められます。

次に、6、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16.03立方メートルに対して、17.50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、指針等に照らして、適切に配慮されていると判断いたしました。

最後に、Ⅲ、市の意見案についてご説明いたします。

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、今回、「意見なし」としたいと存じます。

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。

(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。

以上で本件の説明とさせていただきます。よろしくお願いいたします。

【榛澤会長】 どうもありがとうございました。

それでは、各委員からご意見を伺いますが、その前に、本日欠席の委員からの質問と回答をよろしくお願いいたします。

【事務局（山崎）】 本日欠席した、矢野委員と芦沢委員からご意見、ご質問を頂いておりますので、そちらの回答を読ませていただきます。

資料が、「資料2-(4) その他資料」の4ページと5ページになります。

まず、矢野委員のご意見なのですが、「届出書P.22の11項の下から4行目以降に騒音対策についての記述がありますが、来客車両に対する一般的な記述にとどまっています。g”地点の基準値超過の原因は、搬入車両の走行及び荷下ろし作業に伴う騒音が原因なので、これらに対する対策についても言及するべきだと思います」というご意見を頂いておりまして、設置者からの回答としては、「荷さばき車両走行、荷さばき作業の騒音対策は届出書P157に記載しておりますが、下記に

示す対策を行います」ということで、列挙しています。

まず、作業床を平滑仕上げとすることにより、騒音の発生を抑制します。

待機車両、搬出入車両のアイドリング禁止を徹底する看板を設置します。

荷さばき施設は十分なスペースを確保し、作業時間の短縮を図ります。

台車と扉に緩衝用ゴムを設置し、騒音の低減を図ります。

床や排水蓋等による段差をなくします。

待機車両を軽減するために、可能な限り計画的な搬出入を実施します。

待機車両、搬入車両のアイドリング禁止を徹底する旨、搬出入業者に要請、指導いたします。

作業人員への防音意識を徹底します。

低速走行（10キロメートル）、アイドリングの禁止、ドアの開閉音の低減等を搬出入業者へ要望・指導します。また、夜間においては、周辺の安全を十分確認し、騒音の発生を抑制するため後進ブザーの停止を実施します。

以上が、矢野委員のご意見に対する設置者の回答になります。

続きまして、芦沢委員のご意見と、それに対する回答を代読いたします。ご意見としては、「県警への回答で、『新町問屋町線が通学路に指定されているため、必要な安全対策を講じる』とのことであるが、具体的にどのような安全対策を講じる予定か」というご意見、質問に対し、「開店時や繁忙時などは、交通誘導員を配置する計画としており、通学児童に対する安全に配慮します。開店後は状況を見ながら対策を検討します」という回答を頂いております。

【榛澤会長】 どうもありがとうございました。

次に、出席していらっしゃる家永委員のご意見は、これ以外何かありますか。「歩行者や高齢者用カートの安全性確保を考えていただきたい」、これに対して事務局の回答は。

【事務局（山崎）】 事前に設置者から頂いたものは、「日没から閉店まで、照明灯で歩行者通路を照射し安全性を確保します」と回答がございます。

【榛澤会長】 これ以外よろしいですか。またあったら、後からどうぞ。

では、坂井委員のほうからよろしく願いいたします。

【事務局（山崎）】 読ませていただきます。頂いたご意見、ご質問は、「入出店時に想定している誘導とは違う方法をとる来客がいると想定されるので、適切な交通誘導の実施（左折入出庫の誘導を行う、右折入場できないような対策を検討）を行うこと。また、問屋町4号線が生活道路に使用されているようなので、適切な交通安全対策の実施を行うこと」というご意見を頂いております。設置者から、「出入口付近に看板等で左折入出庫の誘導を行う計画です。また、開店時には交通誘導員を配置することも検討しています。開店時には、交通誘導員を配置し、交通誘導の徹底を図る計画としています。問屋町4号線側の出入口No.1には、左折出庫の誘導看板を設置する計画です。開店後に、来客車両が問屋町4号線に侵入するような状況が続けば、千葉市などと協議し、『抜け道利用禁止』などの看板設置等の対策を検討します」という回答を頂いております。

【榛澤会長】 坂井委員のほうは、これ以外何かございますでしょうか。

【坂井委員】 基本にご回答頂いたことでいいかと思えますけれども、念のためということで、図面の2ページ目、例えば357号線のほうから入ってくる車です。これの右折入庫は適切にやっていただきたいと思えますし、逆にそこから来た車、その先の問屋町4号線という幅員6メートルの道に誘導して入れるという形に

なっていてまして、ちょっと狭い道に誘導した形になるのは仕方がないと思いますけれども、やはり普通の人、利用客はもしかしたら嫌がるかもしれない。想定を超えるような動きは考えられると思います。開店後でもいいですけども、交通整理員を無視しても右折という、右折でずっと並んでしまって357号線までつながるようなことになってしまうと、またそれも大きな問題かなと思いますので、その点が一つ。

それから、問屋町4号線のところ、今、例えばここですと右折入庫を推奨した形になっています。別に6メートルなので、そこで右左折で云々ということはないと思いますけれども、逆に言いますと、右折入庫もできて左折入庫もできるのではないかと思いますので、それを考えると、この図面の上のほうから入ってくる車も、今ぐるっと遠回りして誘導するような形になっていますけれども、問屋町4号線のほうに入ってきて、一番目のところに入ってくるという車もやはり出てきてしまうのかなと。そういう意味で、今の想定はあくまでも計画者の想定ですので、実際、そこは多分、開店してからになる部分もあるかもしれませんが、やはり状況も見てくださいながら、必要な対策をしていただければと思います。

また、先ほどの問屋町4号線の出庫も左折出庫ですか、書いていただいてもそれだけ幅員が小さい道路ですと、平気で右左折両方出てしまうのではないかと、看板だけでもなかなか抑制できないということも出てくるのではないかとということもちょっと恐れています、そういった意味で、できる限りの対策を行っていただきたいと思います。

以上です。

【榛澤会長】 確かにガードの下ですから、ちょっと見づらいところがありますよね。よろしく願いいたします。

では、今の坂井委員からご意見に対して、事務局から何かよろしいですか。それを検討していただきたいということです。開店後の状態を見て、またそれに対応していただきたいということです、よろしく願いいたします。

島田委員のほうからお願いいたします。

【島田委員】 議題1と重複をしますけれども、いくつかお願いをしたいと思います。

まず1つ目は、駐車場の出入口、これまでも右折入庫をさせないということを各委員のほうからもお話がありましたけれども、配付資料の「資料2-(3) 店舗近景」をご覧ください、ここに写真で④があります。南東側道路より撮影とあります。この写真でもお分かりのとおり、国道方向に向かう車が渋滞をしています。これは、私も現場実査に行きましたけれども、必ずここは渋滞をしてしまうということです。ご案内のとおり、ここは1車線しかありませんけれども、道路の幅員がかなり広いということで、渋滞している車は国道を右折する車です。国道を延伸する、あるいは左折する車は、この渋滞の左側を通行するわけですが、そうしますと、国道のほうから右折入庫をした場合に、いわゆる渋滞の車と車の間に入るということですから、国道延伸、あるいは左折する車と事故が起こることが非常に懸念をされますので、必ず案内看板等、あるいは右折入出庫をさせないように誘導員を置いて、交通事故防止の対策をしっかりとっていただきたいと思います。

2点目ですけども、これも交通安全対策についてです。事務局のほうからもお話がありましたけれども、ここは新宿小学校の通学路となっています。入出庫に当たり、歩道横断時の一時停止を確実に実施させていただきたい。また、ミラー等設

置をしていただいて、安全対策を講じていただき、荷さばき車両の出入口は通学時間帯と重ならないようにお願いしたいと思います。

次に、3点目は、同じですけれども、オープン時や繁忙期には必ず渋滞が予想されますので、交通整理員を配置して交通事故防止に努めていただければと思います。重ねてお願いをしたいと思います。

以上です。

【榛澤会長】 どうもありがとうございました。事務局のほうはよろしいですか。では、次に大塚委員のほうからよろしくお願いいたします。

【大塚委員】 先ほど、坂井委員さん、あるいは島田委員さんがおっしゃっていたとおりで特に意見はございませんが、(3)の図を見ていただくと、ここに中央分離帯ですか、線が引いてあります。これはこのとおりの線ですか。(3)の図面、このとおりの図面ですか。真ん中の線。中央分離帯。

【事務局(山崎)】 車線は2車線で、相互通行です。

【大塚委員】 2車線ですね。このラインがこういう形で引いてあるのかということ。これはただ図面上にやっただけですか。実物と一緒にですか。

【事務局(山崎)】 ラインはこのとおりに入っております。

【大塚委員】 そうですか。ここはバリアみたいな、ただ平らのラインですか。

【事務局(森本)】 そうですね。障害物というか、通れない形にはなっていないです。

【大塚委員】 なるほど。先ほども出ましたけれども、この幅員が20メートルですよね。かなり広いです。若い人は特にこの国道357から来て、必ず人がいなければ右折してしまうと思うんです。入口5で入って行ってしまいます。私みたいに年寄りという意外と気が長くなるのかなと思うけれども、逆に年を取っていくとだんだん気が短くなるんです。私だったら、やはり何もないと5で入ってしまいそうです。ですから、このところの何かポールでもいいですから立ててもらわないと、ここは必ず入ります。人情的にいても、右折車が。

ですから、先ほど島田委員のお話にあったように、このところにきっちりと、完全な看板と、中央分離帯のところ右折できないようなポールみたいなものを立てたほうがいいです。でないと必ずこれをやります。それは人情です。大体5時から6時の繁忙期については、それはできないと思いますけれども、意外とここは空いている時間帯があるんです。そうすると必ず右折してしまいます。ですので、このところはポールか何かを立てていただいて、この⑤のところが入れないように、右折できないような形にしたほうがいいと思います。

それから、もう1点、今度は市道問屋町4号線の件ですけれども、ここは中央にラインが引いてありますか。幅員6メートルですよね。

【事務局(山崎)】 こちらは道路上は特に。

【大塚委員】 何もない。相互通行ですか。

【事務局(山崎)】 そうです。

【大塚委員】 私も先ほど寄ってきたんですが、ここまでたどりつかなかったんです。細い道で非常に分かりにくいところで、ここを通すのも、よほど前もって表示かなんかPRしておかないと、なかなか通りづらと思います。この道は6メートルですから。そのところの周知徹底をしていただければありがたいと感じております。

以上でございます。

【榛澤会長】　　そういう点、よろしくお願ひいたします。

家永委員、今のをいろいろお聞きになって、何かございましたらどうぞよろしくお願ひいたします。

【家永委員】　　はい。総合判断のところの3ページですけれども、「騒音」の4行目のところに、「当該計画の現況騒音を測定」とありますけれども、まだオープンしていないわけですよ。4月5日オープンです。そうすると、この当該計画の現況騒音は何を測られたのでしょうか。

【事務局（山崎）】　　音に関しては、大規模小売店舗の指針の中で、例えば荷さばきについてはこれぐらいの音という……。

【家永委員】　　発生音ですか。

【事務局（山崎）】　　そうです。音の基準がありますので、予測地点までの距離等から計算して、予測値として出しているものになります。

【家永委員】　　分かりました。

【榛澤会長】　　はい、大塚委員どうぞ。

【大塚委員】　　本資料の図面No.3のところに、駐車スペースの基準が出ています。これについて教えてほしいのですが、千葉市の見解としては、例えば普通車庫指数2.5と5メートル、2.5と6メートル、それから自転車置き場が0.5の2メートルとなっているのですが、190の60ではないかと思うんです。千葉市としての自転車置き場の基準か何かはありますか。

基準があったら教えてください。別にどうということではないのですが、今後いろいろ図面間を見ていると、おかしいなど、基準と違っていると指摘できると思いますので、すみません、よろしくお願ひします。

【榛澤会長】　　よろしくお願ひいたします。

では、この議題2の「イオンスタイル千葉みなと（新設）」についてですが、市の意見としては、「意見なし」ということにさせていただきたいと思ひます。

ただし、各先生方からは通学路の心配もございましたので、(1)のところに、3点加えさせていただいて、委員のほうに見ていただいてから、それを業者のほうへ出させていただきたいと思ひますので、よろしくお願ひいたします。要するに「意見なし」ということで、ただ、付帯意見のところちょっと加えさせていただきたいということ、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。

以上をもちまして、今日の審議を終わらせていただきます。どうもご苦労さまでございました。事務局のほうへお返しいたします。

【事務局（鶴岡）】　　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2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。委員の皆様には長時間、慎重審議ありがとうございました。

終了　午前11時53分