令和元年度第２回千葉市大規模小売店舗立地審議会

日　時　令和元年１１月２２日（金）
午後２時００分　開始
会　場　千葉市役所議会棟　第４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
（仮称）ネクステージ千葉幕張店（新設３１－１）
・・・資料１　計画概要、資料２　図面集、資料３　店舗近景

【事務局（鶴岡）】　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、次第と出席者名簿。このほかに、右上に「資料１　計画概要」と記載されましたＡ３が２枚、右上に「資料２　図面集」と記載されたＡ３が１１枚、右上に「資料３　店舗近景」と記載されたＡ３が１枚、最後にＡ４の１枚紙となりますが、「書類審査結果報告書への対応報告」という資料になります。不足等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、定刻となりましたので、ただいまから令和元年度第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経済振興班の鶴岡と申します。よろしくお願いいたします。

初めに、西本産業支援課長から一言ご挨拶を申し上げます。

【西本産業支援課長】　皆さん、こんにちは。千葉市産業支援課長の西本です。

本日はお寒い中、またお足元の悪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、皆様方におかれましては、日ごろから千葉市政に関し多大なるご理解、ご協力を賜っておりますこと、この場を借りて感謝申し上げます。

さて、本日ご審議いただきます案件につきましては、１件、「（仮称）ネクステージ千葉幕張店の新設」ということになっておりますが、委員の皆様方からの忌憚のないご意見を賜りたいと存じます。

最後になりますが、円滑かつ慎重な審査を心がけてまいりたいと考えておりますので、皆様方のご協力のほどお願い申し上げまして、簡単ですが私からの挨拶とさせていただきます。本日はよろしくお願いします。

【事務局（鶴岡）】　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

の規定によりまして、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５名の委員にご出席いただいておりますので、会議は成立しております。なお、市原委員、大塚委員、横山委員におかれましては、都合により欠席する旨のご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っております。

最後に、本日の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いて、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。

傍聴の方に申し上げます。お配りしました傍聴要領に基づきまして、ご協力のほどよろしくお願いいたします。

それでは、この後の議事運営につきましては、条例に基づいて榛澤会長に議長をお願いできればと思います。よろしくお願いいたします。

【榛澤会長】　　改めまして、こんにちは。足元が悪いところ、第２回千葉市大規模小売店舗立地審議会にご参加いただきまして、どうもありがとうございます。また、関係機関の方々にもご参加いただきまして、よろしくお願いしたいと思います。座って進行させていただきます。

では、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）ネクステージ千葉幕張店（新設３１－１）」につきまして、ご説明をよろしくお願いいたします。

【事務局（鶴岡）】　　産業支援課の鶴岡でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、議題１「（仮称）ネクステージ千葉幕張店（新設）」についてご説明申し上げます。

それでは、内容の詳細について、順次ご説明いたします。着座にて失礼いたします。

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　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青く塗られた箇所が計画地となっておりまして、ＪＲ総武線幕張駅から南南西に６００メートルほど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、写真を用いましてご説明いたします。

お手元の「資料２　図面集」の２ページの「建物配置図および１階平面図」と「資料３　店舗近景」をあわせてご覧ください。

写真の順番については、計画地の北西側隣地付近から国道１４号線に沿って千葉方面に向かって付番しております。

まず、①番と②番は、１４号線、東京方面側の出入口計画地周辺からそれぞれ撮影をしたものになります。

③番、④番、⑤番は、千葉方面側の入口計画地周辺から撮影を行ったものです。

⑥番は、計画地から千葉方面に向かって、最初の交差点の横断歩道側から計画地に

向かって撮影を行っております。
なお、いずれも撮影期日は本年１１月１４日となります。
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いたします。
「資料２　図面集」の２ページをお開きいただきながら、「資料１　計画概要」の１ページをご覧ください。
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いたします。
１の大規模小売店舗の名称は、「（仮称）ネクステージ千葉幕張店」となりまして、所在地は千葉市花見川区幕張町五丁目４１７番地２６３です。
２の設置者及び３の小売業者は、株式会社ネクステージとなります。
４の新設する年月日は令和元年１２月２７日で、５の店舗面積の合計は３，９０５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、図面集では２ページと３ページになります。駐車場の位置は、１階と２階それぞれに数字が振られた青いマーカーで囲った駐車区画となり、２カ所で合計３７台を設置します。
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、図面集２ページの１階平面図でオレンジ色に記載された店舗入口付近に１カ所、計５台を設置する計画となっております。
（３）荷さばき施設、（４）廃棄物等の保管施設につきましては、それぞれ１階平面図に記載された位置に設置する予定で、荷さばき施設は４１．６８平方メートル、廃棄物等の保管施設は２４．３０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、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、開店時刻は午前１０時００分、閉店時刻は午後８時００分となっております。
（２）駐車場利用時間帯は、午前９時３０分から午後８時３０分までとなっております。
（３）駐車場の自動車の出入口の数及び位置ですが、国道１４号線沿いの千葉寄りを入口、東京寄りを出入口としております。
（４）荷さばきを行うことができる時間帯は、午前６時００分から午後１０時００分となっております。
続いて、８、手続き経過でございます。
（１）届出日は令和元年５月１７日で、（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、住民等の意見ですが、こちらは今回はありませんでした。
資料裏面となりますが、次のページをご覧ください。
Ⅱの総合判断についてご説明いたします。
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、経済産業省の指針により、自動車専門店は家具店やホームセンターと同様、床面積に比して来客数が少な

いと想定される業態として例示されております。今回の届け出については類似店の利用実績により駐車台数を算出いたしました。今回の店舗は輸入中古車及び新車販売店となりまして、それぞれの業態の類似店の利用状況を調査した結果、必要台数は３６台になりました。一方で、今回の計画における駐車台数は３７台となっておりまして、必要収容台数を上回る台数が確保されております。

続きまして、２、駐輪場についても、類似店舗の実績により算出しておりまして、類似店舗については駐輪場の設置はなかったものの、今回の計画につきましては５台の駐輪場を確保する計画となっております。

次に、３、経路設定及び案内でございます。経路設定につきましては、入口付近に駐車場入口表示看板を設置するほか、ホームページに来店経路の案内周知に努めるとしているほか、オープン時や繁忙時には、駐車場の出入口付近に適宜交通整理員を配置し、円滑な交通誘導を行えるよう計画していることから、適切な配慮がなされているものと認められます。

また、交通処理計画については、全ての調査地点において、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、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、夜間騒音レベルの最大値についても、騒音レベルの最大値は基準値を下回る結果となっておりますので、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１８．１８立方メートルを上回る、２４．３０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、指針等に照らし適正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いたします。

まず、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」としたいと考えております。

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。

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、地元警察書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。ご審議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。

今の事務局の説明でございますが、これは自動車専門店で物販店と違いますので、内容について私から皆さん方にお諮りしたいのですが、この市の意見案のところで（２）の一番最後のところ、「調剤薬局を開設する場合は……」というところを削除していただこうと思うのですが、いかがでしょうか。よろしいですね。

【家永委員】　そういう可能性というのはあるのですか。

【榛澤会長】　いや、ここはないです。物販店ではありませんので。

【家永委員】　将来、かなり長いスパンを考えて……。

【榛澤会長】　私が提案したときに書き過ぎてしまったので。

【事務局（山﨑）】　事務局からよろしいですか。

今回自動車専門店で輸入の中古車、新車ということで、今回に限っては調剤薬局が入る可能性は極めて低いと考えられます。今後、例えば設置者が変わったりした場合には、調剤薬局がテナントとして入る可能性が全くないわけではありませんが、可能性は高くないかと考えられますので、我々も調剤薬局にかかる文言を入れるか入れないか話をしておりました。もし何かご意見があればお願いいたします。

【榛澤会長】　では、これは事務局にお任せすることでよろしいですかね。よろしいですね。では、よろしくお願いいたします。

それから、各委員からの意見・要望がございますが、これについて事務局からご説明よろしくお願いいたします。

【事務局（山﨑）】　委員様から出たご意見等を説明させていただきます。

まず、芦沢委員より、建物内の車路が直角に曲がる箇所の見通しが悪いが、走行の

安全性についてはどのような対策を考えているのかということで、事業者より駐車場のところ、内部にカーブミラーを設置するなどによって安全対策を進めていくという回答がありました。

次に、家永委員から、駐車マークが多く描かれていますが、通路はどうなるのでしょうかということと、駐車台数の計算（実際の駐車可能台数）は何台でしょうかというご質問をいただきまして、回答として、オレンジ色の部分は、自動車の販売店ですので、販売用の車両を置く面積になりますということと、お客様用の駐車場については、今回青色で塗っている１階の２３台と２階の１４台、合わせて３７台が来客用の台数となります。

次に、市原委員、大塚委員、横山委員からはご意見はございませんでした。

赤石委員より、通常時における来店客の集中は、自動車販売という性質上極めて少ないと思われるが、オープンセール、その他イベントほか来店客集中が予想される場合は、交通対策を万全にすること、事前協議、交通専門部会における指導事項を遵守してくださいということで、設置者からは、オープンセール、その他イベント等来店客集中が予想される場合は、適宜交通整理員を配置いたしますということと、事前協議、交通専門部会における指導事項を遵守するという回答をいただいています。

最後に、坂井委員より、開店後の出入りに伴う交通状況を調査し、必要に応じて適切な安全対策の追加をお願いしますというご意見に対して、開店後、店舗開店により周辺地域の生活環境に与える影響が課題となる場合には、可能な範囲での追加対策について検討いたしますという回答をいただいております。

【榛澤会長】　どうもありがとうございました。

今のは事前に各委員からの意見・要望に対する対応策が示されております。

これ以外に何かご質問がございましたら、よろしくお願いいたします。芦沢委員、何かございますか。

【芦沢委員】　私の意見に対する回答は了解いたします。

ちょっと確認的なことをさせていただきたいのですが、私の質問の関係になりますけれども、１階から２階に上がる車路はポンプ室のところで曲がるということで、これはしっかりした壁になっていて非常に見通しが悪いと思うのですが、その後は壁があるのか柱のみなのか、壁があるとしてもかなり低い壁なのか、かなり高い壁なのか、壁の様子が２階以降どうなっているのか、そこを知りたいと思いますが、すぐおわかりになりますでしょうか。

【事務局（山﨑）】　中の構造については特に図面等はいただいていません。外側から見た立面図を見る限り、完全に囲われているような形かと思います。

【芦沢委員】　車路と隣接する床との間はきちんとした壁になっている。

【事務局（山﨑）】　そうです。ご指摘いただいたとおり、恐らくポンプ室のところと、すぐ隣が物販の店舗になりますので、１階から２階に上がるスロープの直角のところの見通しについては、カーブミラー等で配慮いただく形になります。

【芦沢委員】　それ以外も壁になっているんですね。２階、３階それぞれ。今おっしゃったことは壁だということですね。

【事務局（山﨑）】　　はい。いただいている資料からすると、内部の構造はなかなか見分けがつきにくいところではあります。
【芦沢委員】　　カーブミラーを設置するのは、１階から２階に上がるところのみですか。それ以外もということですか。
【事務局（山﨑）】　　そちらは、今後正式に確認して回答いたします。
　恐らくですが、来客の駐車場としては２階までスペースを設けていて、それ以上の階は販売の車両を上から搬出入するときに使う形になりますので、どこまでカーブミラーを設置するかは確認いたします。
【赤石委員】　　立面図を見ますと、車道のスロープは外に行っていませんので、完全に中を通すような形で、完全に囲まれているんですよね。
【芦沢委員】　　屋上はこれはお客さんの駐車場ですね。
【事務局（山﨑）】　　来客の駐車場としては届出をいただいておりません。
【芦沢委員】　　いない？
【事務局（山﨑）】　　はい。
【芦沢委員】　　わかりました。
【榛澤会長】　　よろしいですか。坂井委員、どうぞよろしくお願いします。
【坂井委員】　　事前の意見に関して回答いただいていますので、このような形で必要に応じて追加対策をやっていただければと思います。私からは以上です。
【榛澤会長】　　ありがとうございました。
　赤石委員、よろしくお願いします。
【赤石委員】　　付帯意見に関して、特に（１）ですが、これを遵守していただいて、交通の安全・円滑を確保していただければと思いますので、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。
　家永委員、よろしくお願いします。
【家永委員】　　普通の車がスロープで２階までは入っていくわけですけれども、恐らくスロープと平らな部分との間には、つなぎ目がスムーズにいかないと、Ｑｉｂａ１１（きぼーる）の車路がそうなのですが、がたんがたんと音がする場合があります。マンションが隣接しているので、その点注意してくださいということをお伝えいただければと思います。
【榛澤会長】　　よろしいでしょうか。
【事務局（山﨑）】　　はい、かしこまりました。
【榛澤会長】　　よろしくお願いいたします。
　ほかにございませんでしたら、この案件については市の意見なしということで、ただし、対応については事務局で後半の部分だけ検討して。確かに経営者によって変わりますからね。一応入れておいたほうがいいですかね。では、入れておきましょう。ですので、この案のとおりでよろしいでしょうか。
（異議なし）
【榛澤会長】　　どうもありがとうございました。

では、ネクステージ千葉幕張店の新設につきましては、了承とさせていただきたいと思います。ご協力ありがとうございました。

では、事務局、よろしくお願いします。

【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、令和元年度第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。委員の皆様には慎重なご審議ありがとうございました。

最後に、事務局より事務連絡を申し上げます。

令和２年、来年の３月末をもちまして、千葉市大規模小売店舗立地審議会審議委員の任期が満了することとなっております。

事務局といたしましては、現在審議委員でいらっしゃる皆様にぜひ今後も審議委員としてご活躍いただきたいと考えておりまして、皆様の知見を市政にご反映いただきたいと思っております。

つきましては、後日次期委員への就任のご依頼に関する文書をお送りさせていただきたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

事務連絡は以上でございます。

【榛澤会長】　　どうもありがとうございました。

では、これにて第２回の立地審議会を閉めさせていただきます。ご協力どうもありがとうございました。

終了　午後２時３０分