

令和7年度第1回千葉市大規模小売店舗立地審議会

日 時 令和7年12月10日(水)
午後2時00分 開始
会 場 千葉市役所本庁舎2階
XL201会議室

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

議題1 (新設R7-1) ジョイフル本田資材館千葉浜野町店・セブンイレブン千葉
浜野西店の新設に対する本市の意見について

資料1-1 計画概要

資料1-2 図面集

資料1-3 その他資料

資料1-4 設置者対応報告書

議題2 (新設R6-2) (仮称)ダイレックス作新台店の新設に対する本市の意見に
ついて

資料2-1 計画概要

資料2-2 図面集

資料2-3 その他資料

資料2-4 設置者対応報告書

議題3 (新設R7-2) (仮称)カスミ西千葉店の新設に対する本市の意見について

資料3-1 計画概要

資料3-2 図面集

資料3-3 その他資料

資料3-4 住民意見対応報告書

資料3-5 設置者対応報告書

○事務局

定刻となりましたので、ただいまから、令和7年度第1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、お集まりいただきまして、ありがとうございます。

私は 司会を担当します、産業支援課の「伊藤」と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

着座にて進めさせていただきます。

なお、今回の審議会は、会場での出席とZoom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。矢野委員、二村委員、日名子委員がZoomでの参加となっております。

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、公開となります。

続きまして、皆様のお手元にご用意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・席次表がございます。

各議題資料につきましてはホチキス止めしております。

議題1「ジョイフル本田資材館千葉浜野町店・セブンイレブン千葉浜野西店」の資料が

- ・右上に、[資料1-1 計画概要]と記載されたA4が2枚、
- ・真ん中下に、[資料1-2 図面集]と記載されたA3が7枚、
- ・右上に、[資料1-3 その他資料]と記載されたA4が2枚、
- ・右上に、[資料1-4]と記載されたA4が3枚 です。

議題2「(仮称)ダイレックス作新台店」の資料が

- ・右上に、[資料2-1 計画概要]と記載されたA4が2枚、
- ・真ん中下に、[資料2-2 図面集]と記載されたA3が7枚、
- ・右上に、[資料2-3 その他資料]と記載されたA4が1枚、
- ・右上に、[資料2-4]と記載されたA4が2枚 です。

議題3「(仮称)カスミ西千葉店」の資料が

- ・右上に、[資料3-1 計画概要]と記載されたA4が2枚
- ・真ん中下に、[資料3-2 図面集]と記載されたA3が6枚、
- ・右上に、[資料3-3 その他資料]と記載されたA4が2枚、
- ・右上に、[資料3-4]と記載されたA4が1枚、
- ・右上に、[資料3-5]と記載されたA4が3枚 です。

そして、

[法第6条2項変更届 一覧]と記載されたA4が1枚 となります。

不足等はありませんでしょうか。

(異議なし)

本日ご出席されている委員は、お手元の資料「令和7年度第1回千葉市大規模小売店舗立地審議会 出席者」のとおりです。

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9人のうち会場出席者4人、Zoom による出席者3人、合計7人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。

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、家永会長に議長をお願いいたします。

○家永会長

それでは本日の審議に入ります。本日の議題は3件です。各委員さんにおかれましては専門的な立場から熱心なご意見を頂きたいと存じます。それでは議題1「ジョイフル本田資材館千葉浜野店・セブンイレブン千葉浜野西店」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

産業支援課です。よろしくお願いいたします。それでは、議題1「ジョイフル本田資材館千葉浜野町店・セブンイレブン千葉浜野西店」について、ご説明します。初めに、店舗の計画の概要をご説明いたします。当該店舗は、ジョイフル本田資材館千葉浜野町店とセブンイレブン千葉浜野西店の2棟で構成されております。ジョイフル本田資材館千葉浜野町店は地上2階建てとなっており、主として販売する物品の種類は、工具・金物・資材等となっております。セブンイレブン千葉浜野西店は既存店舗であり、地上1階建て、主として販売する物

品の種類は、食品・日用雑貨等となっております。店舗の合計が 2,811 m²となるため、大規模小売店舗立地法の届出の対象です。それでは、店舗の周辺の環境について、ご説明いたします。「資料1-2図面集」の1ページ「広域図」をご覧ください。まず、店舗の所在地ですが、広域図の真ん中にある黒く記載された箇所が計画地となっております。JR浜野駅より北西に約 750mの場所に位置しております。なお、狭域の周辺状況につきましては、図面集の2ページ「周辺図」をご確認いただければと思います。

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。図面集4ページをご覧ください。会場参加の皆様は、前方のスクリーンにも映しておりますので、そちらもご覧いただければと思います。

左上1番は、駐車場出入口①です。

左中2番は、店舗南側敷地境界です。

左下3番は、駐車場出入口②です。

真ん中上4番は、駐車場出入口③④です。

真ん中下左側5番は、駐車場出入口⑤です。

右側6番は、駐車場出入口⑥です。

右上7番は、店舗北側敷地境界です。

右中8番は駐車場出入口⑦です。

最後に右下9番が、店舗東側敷地境界です。

なお、いずれも撮影日は、11月28日です。周辺環境の説明は以上です。

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」、「資料1-3その他資料」1ページを開いてご説明を聞いていただければと思います。

まず、「資料1-1」計画概要につきまして、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させていただきます。

1の大規模小売店舗の名称は、「ジョイフル本田資材館千葉浜野町店・セブン-イレブン千葉浜野西店」で、所在地は千葉市中央区浜野町 1025-240 ほかとなっております。

2の設置者は株式会社ジョイフル本田及び株式会社セブン・フィナンシャルサービス、3の小売業者は株式会社ジョイフル本田及び株式会社セブン-イレブン・ジャパンとなっております。

4の新設する年月日は、令和8年2月19日です。

5の店舗面積は、2,811平方メートルです。

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ご説明させていただきます。

まず、(1)駐車場の位置及び収容台数ですが、収容台数 120 台のうち計 80 台が届出台数です。

次に、(2)駐輪場の位置及び収容台数ですが、計 17 台を設置する計画です。

つづいて「資料1-1計画概要」の2ページ目をご覧ください。

(3)荷さばき施設の位置及び面積については、位置は黄色で着色した2箇所、面積は合計 48 平方メートルです。

(4)廃棄物等の保管施設につきましては、位置は橙色で囲った2箇所、容量は合計 22 立方メートルです。

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ご説明させていただきます。

まず、(1)開店時刻及び閉店時刻については、株式会社ジョイフル本田が、6時 30 分から 22 時、株式会社セブン-イレブン・ジャパンが 24 時間の営業です。

(2)来客が駐車場を利用できる時間帯については、24 時間です。

(3)駐車場の自動車の出入口の数及び位置ですが、「資料1-2図面集」3ページにごさ

います出口が1か所、出入口が6か所、計7か所です。

(4) 荷さばきを行うことができる時間帯は、荷さばき施設①②いずれも 24 時間です。

続いて、8手続き経過です。

(1)届出日は、令和7年6月 18 日、(2)公告縦覧と(3)設置者による説明会は、記載のとおりです。

続いて、9住民等の意見です。今回、住民等の意見はありませんでした。

次に、資料1-1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。計画新設店舗は、プロ向けホームセンターであることから、類似店舗の実績に基づき駐車場台数を算出しています。既存店舗駐車場 28 台に加え、特別な事情により算出した必要駐車台数 52 台を確保し、合計 80 台が確保されています。

2. 駐輪場についても、プロ向けホームセンター店舗分を類似店舗の実績を基に算出したところ、類似店舗駐輪場利用実績が0台であったため、安全側をみて 11 台確保し、既存店舗分6台とあわせて計 17 台が確保されています。

次に、3. 経路設定及び案内です。路面標示を行い、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、広告チラシにて入退場経路の周知に努める計画です。なお、出口①については、交差点内に位置していますが、従来は出入口として利用されていたところ、安全確保のため出口のみの利用に運用を変更されており、出庫にあたっては十分な安全対策をとる計画としています。

さらに、交通処理計画については、現況の交通量調査を「資料1-2図面集」5ページにございます調査地点1~4において行い、現況及び開店後の交通量の検討を行ったところ、開店後においても現況の交通を大きく悪化させるものではないとの結果が算出されています。調査結果の詳細につきましては、「資料1-3その他資料」1ページをご覧ください。

次に、4. 荷さばき施設についてご説明させていただきます。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います。また、夜間における騒音レベルの最大値について、定常騒音は自敷地境界で規制値を下回っています。また、変動騒音については自敷地境界では多くが規制値を上回るものの、直近住居、住宅外壁では規制値を下回ります。荷さばき施設①②の後進ブザー音については、直近住居外壁で基準値を上回りますが、荷さばき施設②については既存店舗の施設であり、現状も苦情等はないこと、新設の荷さばき施設①は荷さばき施設②の騒音を下回ることなど、周辺生活環境への影響は軽微であると考えられます。

「資料1計画概要」の4ページ目をご覧ください。

6. 廃棄物に係る事項については、指針に基づく排出予測量 12.65 立方メートルに対して、14 立方メートルの保管容量となっていることから、充足していると認められます。

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、ローマ数字Ⅲ、市の意見案についてご説明します。

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4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で、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、食品リサイクル法など、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。

(4)本件届出の路外駐車場については、駐車場法届出の対象ではないため、交差点内の出口を制限するものではございませんが、交差点内の出入口設置は駐車場法の技術的基準に適合していません。十分な安全策を講ずるとともに、問題が発生した場合、速やかに原因分析を行うと共に、通行経路の見直し等について道路管理者、交通管理者と協議してください。付帯意見については、以上です。

以上で本件の説明とさせていただきます。

○家永会長

ありがとうございました。これの図面に書いてある面積ですけれども、合計で2,715.56㎡とあるのですが、これは2,811㎡が正しいのですか？

○事務局

図面に書いてある2,715.56平方メートルというのはジョイフル本田だけであり、セブンイレブンの売り場面積95.85を足すと、届出面積の2,811㎡になります。

○家永会長

はい。分かりました。ありがとうございました。それでは、ご意見のある委員さんのご発言をお願いいたします。その前に、事前に意見照会でのご質問やご意見等に対する設置者の回答を事務局でお預かりしているとのことなので、事務局より説明をお願いします。

○事務局

はい、頂いた意見について、ご紹介させていただきます。鈴木委員、大橋委員、堤委員、手塚委員、二村委員、矢野委員から、ご意見を頂いております。

まず鈴木委員のご意見です。1. No.1 交差点出口について、信号交差点における出庫について、十分な安全対策を行っていただきたい。また、予定している具体的な安全対策について、開店後、実際に機能しているかモニタリングすることを求める。

1の回答としては、出口①については、案内看板及び路面表示を設置し、来場者に方面別の退場経路を周知します。また、オープン時及び繁忙時には、交通誘導員を配置し、直進出庫及び右折出庫を徹底することで安全確保に努めます。

2点目です。業態（資材館）に則した大型車用駐車スペースの確保について、計画されている駐車マス（2.5メートル×5メートル）は、千葉市の条例上の最低基準は満たしているものの、これは一般乗車用車両の寸法である。本計画は資材館であり、建築資材等を運搬するプロ向けの大型車（トラック・バン等）の来店が複数想定される。一般

車両と大型車が同じ区画を奪い合うことは、駐車場内の渋滞・接触事故及び荷積み時の危険性を高める要因となる。一般乗用車用の区画とは別に、大型車が安全に駐車し、資材の積み下ろしができる専用の駐車スペースを一定数確保することを求める。

2点目の回答です。届出台数 52 台に比べ、設置台数が 92 台となっており、十分な駐車区画数と考えておりますが、トラック等が利用できる縦 2 台分の駐車区画を 2 か所確保します。また、開業後の様子を見て、大型車両用の区画が別途必要かどうかは検討いたします。

続いて、大橋委員のご意見です。駐車場出入口①の交差点内利用は、他地区への指導許可基準との公平性・一貫性から、再検討をお願いしたい。長期間利用の既得権や、無事故実績は合理性がないのでは。店舗閉店後も 24 時間利用ですので安全管理体制上、課題も残ります。今回の更新にあわせて是正してはいかがでしょうか。

設置者の回答です。店舗運営上で必要な出口と考えるためすぐの是正は難しいですが、事故が発生しないよう十分な安全対策に努めます。また、本田屋の開店後も順次必要な対応を検討していきます。

次に堤委員からの意見です。出口①からの出庫車両による国道利用者（自動車・自転車・歩行者）との接触事故や、交通渋滞が発生した場合、速やかに原因分析を行うとともに、通行経路の見直し等について道路管理者、交通管理者と協議してください。

設置者の回答です。出口①からの出庫車両による国道利用者（自動車・自転車・歩行者）との接触事故や、交通渋滞が発生した場合、速やかに原因分析を行うとともに、通行経路の見直し等について道路管理者、交通管理者と協議します。

続いて手塚委員のご意見です。出口①は交差点内に位置しており、茂原街道側の右折車線が 2 車線で、駐車場から出た車両が直進または右折しようとする、交差点内で事故を起こす危険性が認められる。また、原付専用の信号機を一般車両が誤信する可能性もある。可能な限り、出口①以外の出入口を推奨させ、敷地内に『左折出庫』の看板などを出すことが望ましい。

設置者の回答です。現地の状況を判断しながら左折出庫の看板の設置を含めて、必要な個所に対策を検討します。なお、出口①には、直進・右折矢印を、出口②には左折矢印を表示します。

二村委員のご意見です。国道 357 号線沿いに駐車場への出入口が複数設置されている。上手く来店車両を分散させる方法が考えられているか。

設置者の回答です。本田屋・コンビニ・ガソリンスタンドにそれぞれ乗入口が 2 か所ずつあり、ある程度のすみ分けはできると考えますが、本田屋の開店後の状況を見ながら、看板の設置など必要な対策を検討します。

続いて矢野委員のご意見です。357 号線から交差点内の出口①への左折、及び茂原街道から直進で出入口①への入庫はできないことを知らせる看板等の設置をする必要があると考える。

設置者の回答です。出口①への左折及び茂原街道から直進で出口①への入庫は出来ない事を知らせる看板等の設置をします。

頂いた意見等の説明は以上です。

○家永会長

はい。ありがとうございます。それでは会場でご参加頂いている委員の皆さんからご意見伺いたいと思います。市原委員お願いします。

○市原委員

会場内にレジュメを追加配布しましたが、新しい「プラスチック資源循環法」が2022年施行になりました。この目的は地球環境保護、CO2の削減ということですが、資料2枚目を見ていただくと、排出事業者に対して、廃プラスチックの抑制・再資源化の努力義務を求めています。廃プラスチックというのは産業廃棄物に該当するので、事業者も回収業者もこの目的のために努力義務をするということを確認することが大事だと思います。参考ですけど、千葉市の一般廃棄物、家庭用の廃棄物に関しましては、2027年の12月から完全にプラスチックのリサイクルを行います。あわせて、排出事業所についても社会的に法律で求められているということを確認することが大事だと思います。意見照会には間に合わなかったのですが新しい法律になりますので必要な事項だと思います。

所用により3時前後に退席させていただきますが、指摘事項は議題2と3も同じなのでご了解していただきたいと思います。以上です。

○家永会長

はい、ありがとうございました。では、続いて、大橋委員をお願いします。

○大橋委員

駐車場出入口①について、もう少し改善したらどうかという提案をしたのですが、技術基準には合致していないと設置者も分かってらっしゃるみたいで、回答を見ますと、今すぐの是正は難しいが、安全対策に努めながら、状況を見て必要な対応をしていくという回答をいただきました。直進と右折について安全対策を使いながら、そのうち、適切な対応をされるということに期待したいと思います。

○家永会長

ありがとうございました。それでは、手塚委員をお願いします。

○手塚委員

①の出口は茂原からくる車両2車線の交差点内にあり、交通量が激しく、出口から車両が直進・右折してくることを想定していない。交通の部門でOKということであれば、今後の対策の様子を見たいとは思いますが、場合によっては、この交差点にかからないような場所に出入り口を1本化する等対策が必要かと思います。時間帯によっては車の流れが切れて、左折・直進・右折どれでもできると誤認されて慣例化されてしまう懸念があるため、どのくらいの人数の警備をつけるか分からないが、しっかりとやってもらいたい。

○家永会長

はい、ありがとうございました。次に鈴木委員。お願いします。

○鈴木委員

私も交差点の出口①のところについて、お話しさせていただいたのですが、一旦、安全確保に努め一定の対策をされるというところで認識をいたしました。また、大型車の駐車スペースといったところについては、設置者でご対応いただけるということですので、回答として充足していると考えております。以上です。

○家永会長

ありがとうございました。

○手塚委員

すみません、もうひとつ、私から。

ちょっとお聞きしたいのは、この既存のセブンイレブンは今後何か変わるのですか。

○事務局

既存のセブンイレブンについて変更があるという話は、聞いておりません。

○手塚委員

セブンイレブンの後ろは、道路にはなっていないですよ。

○事務局

現地確認したところ、セブンイレブンの後ろは工場が建っている状況でございます。変更があるというような話は、今のところ聞いておりません。

○手塚委員

もしスペースが取れる道路であれば、迂回させた方が出やすいのかなと思ったのですが。

○事務局

図面集の4ページ、右上の7番店舗北側敷地境界というところが、工場と境目のところを写しており、建物が建っている状況です。

○手塚委員

分かりました。

○家永会長

現地確認しまして交差点から入ってくる車が実際にありましたし、出口専用ということがどれだけ守られるのかというのが非常に不安ではありました。

○事務局

今回のジョイフル本田は新設という形ですが、以前は、スポーツレクリエーション施設が運営されており、当時から出入口として、利用されていたという実態がございます。

○家永会長

続いて、矢野委員さん、御意見を申し上げます。

○矢野委員

矢野でございます。騒音については意見ございません。私も事前に意見を出させていたのですが、やはり皆さん心配されている出口①のところ、この出口だけが問題なのではなく駐車場の運営時間が①②ともに24時間になっています。セブンイレブン

は 24 時間営業でしょうけど、ジョイフル本田の店舗は 22 時で閉店になるので、通常であれば駐車場①というのは 24 時間ではなく開店から閉店まで前後 30 分ぐらいの余裕をとって開けるのが普通だと思います。閉店しているのに、広い駐車場が出入り自由で開いているというのは非常に管理上まずいと思うが、どうなっているのでしょうか。

○家永会長

事務局、ご意見ください。

○事務局

大規模小売店舗立地法の一体的な施設として今回届け出られているところで、設置者からも駐車場①の運用が、24 時間隣が開いているので閉める計画にはなっていないという回答をいただいております。

○矢野委員

設置者はいいのかもしれないですけど、やっぱり管理上よろしくないのではと思います。閉店のときに出入り口を閉鎖するような処置もされないということですね。

○事務局

事務局でございます。頂いた意見に関しましては、設置者に懸念があるとお伝をさせていただき、回答を依頼させていただきます。結果がきましたら、委員に展開をさせていただければと思います。

○矢野委員

そうですね、先ほどから心配されている出口①交差点内にあるということで、深夜まるっきり開いてしまっていると、周囲の目や管理者の目もないというところで、非常にまずいと思います。その辺しっかり管理していただきたいと思います。

○事務局

その点について、再度設置者に見解を求めていきたいと思います。事務局としては以上でございます。

○矢野委員

以上です。よろしく申し上げます。

○大橋委員

書面で店舗閉店後も 24 時間利用して安全の問題がありますので、ご検討くださいという意見を出しました。回答は事故が発生しないように十分な安全対策に努めますと書いてあるので経過を見たいと思います。

○手塚委員

続いていいですか。主に 24 時間としたのは、資料搬入とかで開けたのですかね。

○事務局

荷捌き①に関して 24 時間でございますので、その点からも駐車場を閉めるという

のが難しいというような判断があろうかと思えます。

○手塚委員

それにしても、出入口②がありますよね。そこだけで足りないということですかね。

○事務局

設置者に、出口①について営業終了した後、部分的に対応ができないのか、対応策の中で検討する中に含まれるのかというところを、再度、設置者に確認させていただければと思います。

○手塚委員

分かりました。もう一つ、これは夜間の警備員をつけるのでしょうか。

○事務局

オープン期及び繁忙期に関して交通整理員を導入するというような計画は聞いていますが、夜間時間帯について配置する予定があるのか、あわせて確認をさせていただければと思います。

○手塚委員

よろしくお願いします。

○家永会長

はい。では、次に日名子委員さん、お願いします。

○日名子委員

私からは特にございません。

○家永会長

はい。皆さん、出口1の状況について非常に不安で、できることなら閉店時間は閉めてほしいというのが本音ではないかと思えますので、そのことを設置者に伝えていただきたいと思うんですけど、いかがでしょうか。

○事務局

承知しました。事務局から設置者に対応を確認しまして、結果を委員の皆様にお知らせさせていただきます。

○家永会長

よろしくお願いします。では、議題2の説明をお願いします。

○事務局

続いて議題2 「（仮称）ダイレックス作新台（新設）」について、ご説明させていただきます。

始めに、店舗の計画の概要をご説明させていただきます。当該店舗は、地上1階建てとなっており、主として販売する物品の種類は、食料品、衣料品、住・生活関連用品等

となっております。店舗の面積の合計が 1,223 m²となるため、大規模小売店舗施行の届出の対象となっております。

それでは、店舗の周辺の環境について、ご説明させていただきます。

資料 2-2 図面集の 1 ページ「広域図」をご覧ください。まず、店舗の所在地ですが、広域図の真ん中に黒く記載された箇所が計画地となっております。京葉本線八千代台駅より南に約 1,300m の場所に位置しております。なお、狭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させていただきます。図面集 4 ページ目をご覧ください。会場参加の皆様は、前方のスクリーンにも投影しますのでそちらをご確認いただければと思います。

まず左上 1 番は、入口 No. 1 です。

左中 2 番は、出口 No. 2 です。

続いて左下 3 番は、店舗南側敷地境界です。

続いて真ん中上 4 番は店舗西側敷地境界です。

なお、いずれも撮影日は、11 月 28 日です。周辺環境の説明は以上です。

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」3 ページ「建物配置図」「資料 2-3 その他資料」1 ページ目を、お手元にご用意ください。まず、「資料 2-1」計画概要について、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させていただきます。

1 の大規模小売店舗の名称は、(仮称)ダイレックス作新台店で、所在地は千葉市花見川区作新台二丁目 1535 番 1 です。2 の設置者はダイレックス株式会社、3 の小売業者はダイレックス株式会社です。4 の新設する年月日は、令和 8 年 2 月 28 日です。5 の店舗面積は、1,223 平方メートルです。

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ご説明させていただきます。まず、(1) 駐車場の位置及び収容台数ですが、計 47 台です。次に、(2) 駐輪場の位置及び収容台数ですが、計 36 台です。(3) 荷さばき施設の位置及び面積については図面集上、紫色で着色した 1 箇所で、面積は 65 平方メートルです。(4) 廃棄物等の保管施設につきまして図面集上位置は橙色で着色しております 1 箇所で、容量は 7.87 立方メートルです。

続いて、計画概要に戻りまして、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計画概要の 2 ページ目をご覧ください。まず、(1) 開店時刻及び閉店時刻については、午前 9 時 00 分から午後 9 時 45 分です。(2) 来客が駐車場を利用できる時間帯については、午前 8 時 30 分～午後 10 時 00 分です。(3) 駐車場の自動車の出入口の数及び位置ですが、資料 2-2 図面集 3 ページ目にあります入口が 1 か所、出口が 1 か所、計 2 箇所です。(4) 荷さばきを行うことができる時間帯は、午前 6 時 00 分～午後 10 時 00 分です。

続いて、8 手続き経過です。(1) 届出日は、令和 7 年 6 月 27 日 (2) 公告縦覧と (3) 設置者による説明会は、記載のとおりです。

続いて、9 住民等の意見です。今回、住民意見はありませんでした。

次に、「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 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、指針に基づき算出した必要駐車台数 47 台に対して 47 台、47 台が確保され

ています。2. 駐輪場については、指針に基づき算出した必要駐輪台数 35 台に対して 36 台が確保されています。次に、3. 経路設定及び案内です。経路設定及び案内については、関係機関と協議の上、交通検証結果でも「遅滞、滞留はなく、遅れなし」と評価されていることから、右折での入出庫を認めています。各出入口には入口専用、出口専用の旨を記載した案内表示看板を設置するほか、オープン時の新聞折り込みチラシ等で案内経路図を掲載するなどの適切な対応を行う計画です。さらに、交通処理計画については、現況の交通量調査を資料 2-2 図面集 5 ページにございます調査地点 1~3 において行い、現況及び開店後の交通量の検討を行ったところ、開店後においても現状の交通を大きく悪化させるものではないとの結果が算出されています。次に、4. 荷さばき施設については、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については、北西側地点において「夜間」のレベルが環境基準値を上回る結果となりましたが、北西側近接立地建物側では規制値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。また、夜間における騒音レベルの最大値について、キュービクルによる騒音が自敷地境界で環境基準値を上回りますが、騒音源から最も近接して立地する住居位置では規制値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 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は、指針に基づく排出予測量 5. 7 立方メートルに対して、7. 8 7 立方メートルの保管容量となっていることから、充足していると認められます。

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、ローマ数字Ⅲ市の意見案についてご説明します。

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、食品リサイクル法など、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す。以上で本件の説明とさせていただきます。

○家永会長

はい、ありがとうございます。事前にご意見を預かっているものの説明をお願いします。

○事務局

はい、頂いた意見をご説明させていただきます。

鈴木委員から頂いた意見です。全部で4件です。

一点目です。通学路の安全対策の徹底について計画地(花見川区作新台)は小学校、幼稚園、保育園が近接する住宅街の中心に位置しており、周辺道路は多くの児童、園児が日常的に利用する通学路、通園路と想定される。児童の安全確保を最優先事項とし、オープン時や繁忙期に限らず登下校時間帯(特に開店時間 9 時と重なる朝の時間帯、及び午後の下校時間帯)において交通誘導員を配置するなど、徹底した安全対策を講じるよう求める。原則である、左折IN・左折OUTを徹底すべきであるが、店舗利用車両が、住宅街の生活道路へ流入することによる危険が考えられることから、安全性を考慮した上で、案内表示および誘導の徹底を求める。

設置者の回答です。登下校時間帯において多くの来店車両が見込まれ、児童の安全確保が必要な場合には、交通誘導員を配置し、安全確保に努めて参ります。今回の来店経路は交通解析結果等により、右折入庫する計画としていますが、店舗利用車両が住宅街の生活道路に流入することによる危険を回避するよう誘導していきます。

2点目です。駐輪場計画(台数を質と配慮について)。食料品や日用品を扱うディスカウント業態は、自転車利用の来客(特に主婦層)が多いと想定される。店舗面積 1,223 平方メートルに対し、駐輪場 35 台という計画は実態に即した台数を確保しようとする姿勢として評価する。一方で台数だけでなく質が重要である。指定サイズ(1.9メートル×0.6メートル)が子供乗せ自転車や、電動自転車に対応しているか懸念がある。買い物客の利便性向上のため、幅広のスペースを一定割合確保するなど、多様な自転車利用に配慮した計画を求める。

設置者回答です。

駐輪場計画について一区画当たりの大きさ(1.9メートル×0.6メートル)は千葉市自転車駐車場の位置決めに沿って計画しております。駐輪場の幅広のスペース確保については、利用状況を見ながら検討していきます。

3点目です。夜間の生活環境の配慮について、開店時刻が 21 時 45 分と比較的遅い時間となる。計画地は住宅街となっているため、夜間における駐車場で車両走行音、アイドリング音、また店舗や駐車場の照明が、近隣住戸の生活環境に悪影響を及ぼさないよう十分な配慮を求める。

設置者の回答です。

夜間における駐車場の車両走行音、アイドリング音、店舗や駐車場の照明が周辺・近隣の生活環境に悪影響を及ぼさないよう配慮して参ります。

4点目です。駐車場の利便性と安全性について。子供づれや、高齢者の来客が多い業態であるため、身障者用駐車場は店舗出入口に最も近い、安全な動線上に設置するよう求める。

設置者の回答です。身障者用駐車場は店舗で入り口に近い位置に配置しており、店舗からの動線について安全に配慮して計画しております。

続いて手塚委員からのご意見です。店舗駐車場で入り口前の道路の交通量が多く、右折入庫待ちをする車両があった場合、交通渋滞を引き起こす可能性があり、オープン時や繁忙期などは、誘導員を配置し、渋滞を引き起こさないような対応を図ること。

設置者の回答です。

オープン時や繁忙期などは誘導員を配置し、渋滞を起こさないよう対応いたします。

二村委員からの意見です。

必要駐車場台数の、小数点第1までの数字をお示しいただきたい。(必要台数としか記載されていないため。)搬出入車両と来店車両の出入り口が同じだが、この際の誘導體制は整えられているのか。

設置者の回答です。必要駐車場台数は47.3台になります。搬入について、来店車両の多い時間帯を極力避けた搬出入計画を立てるとともに、搬入車両には入出庫時の安全運転を徹底して参ります。

頂いた意見は以上なのですが、二村委員からの意見について事務局から補足させていただきます。小数点以下の処理に関しては、四捨五入すると、国から通知が出ておりますので、その点補足させていただきます。

頂いた意見の回答としては以上です。

○家永会長

はい、ありがとうございました。

それでは会場のご意見を伺いたいと思います。

○市原委員

先ほどの議題1で申し上げましたが、プラスチックのリサイクル法が施行されたことを、事業者の方に通知し法の遵守を指導してもらうということが必要だと思います。ではすみませんが所用がありますので、退場させていただきます。議題3についても同等でございます。以上です。よろしくお願ひします。

○家永会長

廃プラスチックの件は設置者の方によくお伝えください。

では次に鈴木委員お願ひします。

○鈴木委員

はい。私から4点意見という形で出させていただきます。4点目の身障者用駐車場に関しては、店舗から横断歩道を渡るという形に見えておまして、店舗から一番近い駐車場であるものの、利用者の方のご意見等もし何かあるのであれば、検討いただくのが良いのかなと考えた次第です。

それ以外の件に関しては、適切に対応されるという回答とっておりますので、追加の意見等ございません。以上です。

○家永会長

はい。ありがとうございました。次に手塚委員お願ひします。

○手塚委員

はい。調査でずっと見ているわけにはいかないので、どのぐらいの交通量あるか分からないが距離があったとして、信号のサイクルによっては右折から入る時渋滞を引き起こすんじゃないかなという感覚はありました。あわせて駐車場から出庫する時には植え込みところがちょうど車1台分入れるようなスペースがありそれで駐車スペースが緩和されると思うんですけども、逆に入り込んだ時に、もし警備員が誘導でさっと入れてしまうと、この次の歩道で自転車等に注意しない可能性があるのでは、二重で警備員をつけるのか、その辺を伝えておいてください。ただ、既設の店舗が並びにありますから、これまでの状況から問題になっていなければ

ば、問題がないと思うんですけれども、やっぱりあのオープン時・繁忙期は特に注意してもらいたいというお願いです。

○家永会長

はい。ありがとうございました。

私も現地見まして、自転車が非常に多く不安があります。その点、よく伝えてください。

○事務局

承知いたしました。

○家永会長

では、次に大橋委員お願いします。

○大橋委員

私は意見ありません。私も現地を見させていただいたのですけれども並びにウエルシアとか色々な店舗がありまして街並みとしても整ってきている印象を受けました。他の店舗さんも入庫の出入りの同じような状態を示していましたので、問題がないのかなという印象を受けました。以上です。

○家永会長

ありがとうございました。はい。

ということで、その出入りの不安ということを伝えてください。

では ZOOM で参加の矢野委員お願いします。

○矢野委員

はい。矢野でございます。

1点だけ、計算上は、キュービクルの騒音が、やっぱり大きいということで、居住者のレベルのところまで行くと下がるということではあるのですが、予測に使っているのは既存の類似店舗の実測値を使っており、申請時点でまだ使用機器は決まってないのではないかと思っています。キュービクルはできるだけ低騒音型のものを選んでいただきたいと思います。キュービクルの騒音というのは、非常に特殊な音、低音でブーンという音が多く、これが 24 時間休みなく続くこととなりますので、レベルがいくら低くても気になる性質のものです。設置者の対応として、苦情があった場合には対応いただけることにはなっておりますけど、最初から低いレベルのものが選べるのであれば、その方が望ましいとお伝え願えればと思います。以上です。

○家永会長

分かりました。はい。で次に日名子委員さんお願いします。

○日名子委員

私からは特にございません。

○家永会長

はい。ではダイレックス作新台店の審議はこれでよろしいでしょうか。では次に、カスミ西千葉店の説明をお願いします。

○事務局

続いて議題3「(仮称)カスミ西千葉店(新設)」について、ご説明させていただきます。

初めに、店舗の計画の概要をご説明します。

当該店舗は地上2階建てとなっております、主として販売する物品の種類は、食料品等となっております。店舗面積の合計が2,297㎡となるため、大規模小売店舗法の届出の対象となります。

それでは、店舗の周辺環境について、ご説明します。

「資料3-2 図面集」の1ページ「広域図」をご覧ください。

まず、店舗の所在地ですが、広域図の真ん中に黒く記載された箇所が計画地となっております。JR西千葉駅より北東に約480mの場所に位置しております。なお、狭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」をご覧ください。

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。図面集4ページ目をご覧ください。

会場参加の皆様は、前方のスクリーンにも映しますので、そちらの方もご覧ください。

左上1番は、店舗北側敷地境界を撮影したものです。

左下2番は、店舗南側敷地境界を撮影したものです。

右上3番は、駐車場出入口①を撮影したものです。

最後に右下4番が、駐車場出入口②を撮影したものです。

なお、いずれも撮影日は、11月28日です。

周辺環境の説明は以上です。

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」3ページ「建物配置図」資料3-3 その他資料1ページ目をお手元にご用意ください。

まず、「資料3-1 計画概要」につきまして、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。

Iの大規模小売店舗の名称は、(仮称)カスミ西千葉店で、所在地は千葉市稲毛区弥生町2番16です。

2の設置者は大和ハウス工業株式会社、3の小売業者は株式会社カスミです。

4の新設する年月日は、令和8年3月9日です。

5の店舗面積は、2,297平方メートルです。

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ご説明します。

まず、(1)駐車場の位置及び収容台数ですが、収容台数105台のうち計100台を届出台数として設置します。

次に、(2)駐輪場の位置及び収容台数ですが、計75台を設置します。

(3)荷さばき施設の位置及び面積については、位置は黄色で着色した2箇所で、面積は合計54平方メートルになります。

続いて「資料3-1 計画概要」の2ページ目をご覧ください。

(4)廃棄物等の保管施設につきまして、位置は紫色で着色した1箇所となっております、容量は15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ご説明します。

まず、(1)開店時刻及び閉店時刻については、9時から翌0時です。

(2)来客が駐車場を利用できる時間帯については、8時30分～翌0時30分です。

(3)駐車場の自動車の出入口の数及び位置ですが、資料3-2 図面集3ページに記載の出入口2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①は6時～22時、荷さばき施設②は6時～8時30分です。

続いて、8手続き経過 です。

(1)届出日は、令和7年7月8日、(2)公告縦覧と(3)設置者による説明会は、記載のとおり

りです。

続いて、9住民等の意見です。今回、1件の住民意見がありました。内容につきましては、「資料3-4 住民意見対応報告書」をご参照ください。

①(仮称)カスミ西千葉店新設にあたり道路を挟んだ反対側、(千葉市稲毛区轟町1丁目6-3付近)から店舗に行くための道路や、道路を横断できるための手立てが重要である。1丁目に在住の高齢者や子供達等でも安全安心に横断して、店舗に行ける手立てを講じてほしい。(少なくとも1箇所以上に横断歩道や信号機の設置をするなど)

設置者の回答としましては、横断歩道や信号機の設置については、交通管理者や警察の権限となるため、設置しますと回答はできませんが、警察へ地元住民からの強い要望があった旨お伝えさせていただきます。

2つ目のご意見でございます。警察官の指導で、(仮称)カスミ店の車の入出を左折で行うことを基本とするとの説明があったが、それは周辺の交差点を右折して進行する車が増加することを前提としている。現状では右折指示のある信号機は周辺交差点にはなく、右折レーンのない幅の広い市道交差点もある。信号機や右折レーンの状況等を検討、考察し、安全に通行横断できるように、施設配置や検討を実施してほしい。

設置者の回答でございます。経路については店舗として案内する旨を様々な指導をもとに、届け出上約束したものであることをご理解ください。

なお、頂いたご意見については、交通管理者及び道路管理者に対して、近隣住民から強い要望が上がっているとお伝えさせていただきます。

住民意見は以上でございます。

次に、「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 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、指針に基づき算出した必要駐車台数 100 台に対して 100 台が確保されています。

2. 駐輪場については、指針に基づき算出した必要駐輪台数 66 台に対して 75 台が確保されています。

次に、3. 経路設定及び案内です。

経路設定及び案内について、原則左折での入出庫となっており、駐車場内各所に路面標示等を行い、来客者に退場経路を周知するほか、折り込み広告チラシに入退場経路を掲載するなどの適切な対応を行う計画です。

さらに、交通処理計画については、現況の交通量調査を「資料3-2 図面集5ページ」にあります調査地点1~4において行い、現況及び開店後の交通量の検討を行ったところ、開店後においても現状の交通を大きく悪化させるものではないとの結果が算出されています。

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います。また、夜間における最大レベルの、騒音レベルの最大値について、定常騒音は自敷地境界で規制値を下回っております。また、変動騒音について、変動騒音については一部、自敷地境界及び隣地敷地境界で環境基準値を超過しますが、直近住居外壁においては基準値を下回ることから、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. 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 10.7 立方メートルに対して、15.0 立方メートルの保管容量となっていることから、充足していると認められます。

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、ローマ数字Ⅲ 市の意見案 についてご説明します。

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2項に基づく意見以外の付帯意見として、次の4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(こんにち)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、食品リサイクル法など、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。

(4) 周辺住民が交通に係る要望について関係機関に協議するにあたり、協力の要請があった場合は、必要に応じて協力するよう努めてください。

付帯意見については、以上です。

以上で本件の説明とさせていただきます。

○家永会長

はい。ありがとうございました。事前の質問の説明をお願いします。

○事務局

事前の意見照会でのご質問やご意見に対し、設置者から提出されました回答をご紹介します。鈴木委員、大橋委員、手塚委員、二村委員、日名子委員から、ご意見を頂いております。

まず鈴木委員からのご意見です。4点頂いております。

1点目のご意見です。本計画地は千葉大学をはじめとする学校教育施設が密集する文教地区であり、かつ高密度の住宅地であり、特に前面道路や周辺道路は児童生徒の通学路に指定されている可能性が高い。

安全対策の具体性。食料品スーパーは、日中から夕方にかけて来客車両が集中する。下校時間帯と重なるため、児童の飛び出し等に対する安全対策が必須である。繁忙期のみならず、下校時間帯における交通誘導員の常時配置を求めたい。

設置者の回答です。前提として、計画地は弥生小、轟中の学区で、どちらも通学路には指定されておりましたが、児童生徒の通行もそれなりにあるものと考えております。誘導員については、オープン時からしばらく配置し、開店後の状況を見きわめた結果、店舗が必要と判断した際に常設いたします。

2点目です。自転車対策(駐輪場)。学生街という特性上、自動車だけでなく、自転車での

来店が相当数見込まれる、計画されている駐輪場台数が十分か、また、駐輪場の位置が歩行者や車両の動線と交錯し、危険ではないかを精査する必要がある。駐輪場不足は、歩道への違法駐輪を誘発し、歩行者、特にベビーカーや車椅子利用者の通行を妨げるため確認したい。なお、資料 P31 には 0.5 メートル×0.5 メートルになっているが、2.6 メートル×2.6 メートルとなっている。どちらが正しいか確認したい。また、子育て世帯が使うチャイルドシート付き自転車は幅 0.7m 程度の幅を要するが、顧客ターゲットと駐輪エリアのサイズについて検討が十分か確認したい。

設置者の回答です。駐輪対策については、現時点では間に合うものと考えておりますが、溢れることがあるような場合には、臨時で駐輪場を拡幅し、常態的に足りないようであった際には、大店立地法窓口である産業支援課に相談し、必要な際には駐輪場の新設をします。なお、定期的に従業員が巡回し、自転車やカートの整備をし、違法駐輪や通行の妨げがないよう努めます。駐輪場のサイズについては、最終的に自転車政策課と調整し、0.6 メートル×1.9 メートル設置することとなりました。少し大きな自転車についてですが、今回はタイヤの幅が広い自転車が増えていることもあり、ラック式ではなく駐輪しやすいスペースを設けて平置きしていただくスタイルとなっております。一般的な日においては、駐輪台数は十分足りると考えており、空いているスペースに駐輪していただけたと考えております。

3点目です。搬入車両、荷さばきの安全性。周辺道路は生活道路が多い。大型の搬入車両が周辺の安全を脅かすことのないよう、搬入経路と時間帯（特に早朝の騒音と下校時間帯の通行）について具体的な計画の掲示を求めたい。

設置者の回答です。搬入車両の経路は来客の案内経路と同様に幹線道路を通行し、左折IN/OUTを徹底します。騒音については、アイドリングストップの徹底、静穏作業等により、極力近隣にご迷惑にならないよう努めます。登校時の通行についても教育委員会と調整し、7時20分から8時10分、14時30分から16時をできるだけ避けて荷捌き計画を行うこととしております。

4点目です。地域商店街との共存・共栄について。本計画（千葉市稲毛区弥生町2番 16）は、JR 西千葉駅周辺の西千葉マロニエ商店会と商圈が重複する。2,297 平方メートル規模のスーパーマーケットの出店は、地域の中小事業者の経営に大きく影響を与えることが懸念される。設置者には単なる競合ではなく、既存地域商店街との共存・共栄（例：地域イベントの協賛、地元製品の取り扱い、商店会との連携等）について積極的な配慮を求めたい。

設置者の回答です。地域との共存については必要なことと考えており、他店舗の実績でも協力している店舗はたくさんあります。要望全てということではありませんが、具体的な要請があれば個別に検討し、協力できるものについては協力して参ります。

続いて、大橋委員のご意見でございます。今後、東京大学西千葉キャンパス跡地開発（ウォークアブルなまちづくり・計画人口 2,600 人）やリサーチパーク開発により大学通りの交通量増大、西側（千葉大・公園・南北遊歩道）からの歩行者・自転車の流出入増加が予想されます。出入口②はアクティブシニア住宅の車出口と5メートル程度しか離れていないので、集中時に滞留しないような配慮、西側方面からの歩行者・自転車増に関しては、必要に応じて駐輪場の拡充、公園や北側遊歩道からの案内強化などの柔軟な対応をお願いします。

設置者の回答です。店舗のオープン時はまだ工事中的のところが多いことと思います。そのため、オープンしてからも様々な問題が発生すると考えております。発生した問題には個別的に誠意をもって対処して参ります。

手塚委員からのご意見です。交通量も少なく、特に問題がないと思われる。オープン時などの混雑が予想される場合は、誘導員を配置して交通安全に努めていただきたい。

設置者の回答です。承知しました。

続いて、二村委員のご意見です。店舗前の道路はバスの停留所ありそうだが支障はないのか。また、バス事業所との話し合いを行っているか。

設置者の回答です。店舗前はバスの経路になっておりますが、バス停からは距離が離れ

ており、当該店舗計画においては支障ありません。しかし、開発区域全体の他の施設の完成に伴い、支障がある箇所が発生する可能性はあります。全体の開発事業者の方で協議されることとなります。

日名子委員からのご意見です。他の開発あつての出店だと思われれます。現時点ではいいですが、他の開発が進み、近隣住民に支障が出た際は他の開発の問題とせず、事業者同士協力して問題の解決にあたることを望みます。

設置者の回答です。当該店舗の開店後においても支障があった際には、問題解決に真摯に取り組みます。

頂いた意見については以上となります。

○家永会長

はい、ありがとうございました。では、この件につき、大橋委員ご意見をお願いします。

○大橋委員

現地を確認させていただいたんですが、工事中のため全部囲まれていて、隙間から中を覗いてきたという現状でした。ここは、西千葉キャンパスの跡地開発で、7.8ヘクタールの開発の中の中央部に位置する店舗なのだと理解しています。今の状況で審査していますけれども、再開発が完了すると2,600人の人口が増えることとなります。西側の大学キャンパスからの人の流れや、緑道にも接しており、メインの歩行者専用道路の整備もあることから、この店舗の流入の実態というのは開発が完了しないと把握できないという状態なので、開発の動向を見ながら、ぜひ柔軟な対応をお願いします。設置者からは、様々な問題が発生すると考えており発生した問題には個別に誠意をもって対処すると回答いただいていますので、今後の開発の動向と設置者の運営の仕方を注視したいと思います。

○家永会長

ありがとうございました。次に手塚委員をお願いします。

○手塚委員

誤解を招くといけないのですが、交通量も少ないという趣旨は、他のところと比べて裏通りということで少ないのかなと思いました。逆に、周辺、今、大橋委員がおっしゃったようにいろんなマンションとか建設中のところがあつて、多分車というよりも歩道上を通行する自転車だとか、歩行者、先ほどのベビーカーだとか、そういうのが多くなることが予想されますので現状は問題ないにしろ、いずれそういったところで問題が出てくる可能性があります。これ右折入出庫は可能ですか。

○事務局

左折IN左折OUTです。

○手塚委員

それを守っていただきたい。道幅がちょっと広くも感じるし、右折に入るようなところだと狭い道路ですので、環境はいいのですけれども、今後注意が必要かと思います。

○家永会長

はい、ありがとうございました。次に鈴木委員をお願いします。

○鈴木委員

はい、私の方からは4点、意見させていただきました。設置者に関しては、基本的に真摯にお答え頂いたと考えておりまして、特段懸念する点は現時点ではないかと思えます。先般もお話がありましたとおり、今後、子育て世代も増えてくることが想定される中においては、他の店舗とは異なって、環境の変化を継続的に設置者に見ていただく必要があると考えています。私からは以上です。

○家永会長

はい、ありがとうございました。では、ZOOMで参加の日名子委員、お願いします。

○日名子委員

はい、もうすでに他の委員から話も出ているのですが、この計画は東京大学西千葉キャンパス跡地利用事業の一環ですので、すべての事業が終わった時にならないと問題が起きるかどうかが正直分からないところが課題だと考えております。私の事前質問に対して、設置者の方で、支障があった際には問題解決に真摯に取り組みますと回答を頂いているんですけども、設置者は、この跡地利用事業での、他の建築にも絡んでいるようですので、文字通り今後も真摯に取り組んでいただきたいと思いますと考えております。以上です。

○家永会長

はい、ありがとうございました。次に、矢野委員、ご意見お願いします。

○矢野委員

はい。今のご意見にもあったように、周りができてこないと予測がつかないと思えます。騒音については、周りができてきた時に、特に第4工区の建設予定地には集合住宅ができて、敷地境界から6メートル以上の間隔をとる計画と記載されています。それを踏まえての予測では基準値内に収まっていますが、実際できてみないと分からないというところがあるため、問題が生じた場合には、真摯に対応していただけるものと信じて、意見なしということにしたいと思えます。

○家永会長

この件よろしいでしょうか。では、司会に進行をお返しします。

○事務局

ありがとうございます。

それでは事務局より御案内がございまして、資料の法第6条第2項変更届出一覧というのがございます。審議会案件ではない法第6条第2項の変更届出について、千葉市に提出されたものに関して、審議会の際に資料提供という形でお配りさせて頂いているものです。

今年4月から11月末までの届出をまとめたものをお配りしておりますのでご確認いただければと思います。

以上をもちまして、令和7年度第1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、慎重な審議ありがとうございました。