

令和7年度第2回千葉市大規模小売店舗立地審議会

日 時 令和8年3月9日（月）
午後2時00分 開始
会 場 千葉市役所本庁舎2階
X L 2 0 2 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R7-3）ドラッグコスモス千葉桜木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 その他資料

資料1-3 設置者対応報告書

図面集

○事務局

定刻となりましたので、ただ今から令和7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。

本日はお忙しい中お集まりいただき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。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。

今回の審議会は、会場への出席と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。ZOOMでの参加に関しては二村委員、日名子委員の2人となります。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、皆様のお手元にご用意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。議題資料については、A4サイズ、左上ホチキス留め各資料のタックシールをつけたものが1部ございます。図面集としてA3サイズを左上ホチキス留めが1冊。そして、法第6条第2項変更届出一覧と記載されたA4が1枚ございます。過不足はございませんでしょうか。

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2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、委員半数以上が出席により開催させていただくこととなっております。本日の出席者は委員数、委員総数9人のうち、会場出席者5人、ZOOMによる出席者2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項に基づき、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。よろしくお願いいたします。

○家永会長

はい、それでは、本日の審議に入りたいと思います。本日の議題はドラッグコスモス千葉桜木店の1件となります。それでは各委員の皆さんにおかれましては、専門的なお立場からのご意見をいただきたいと存じます。それでは議題1「ドラッグコスモス千葉桜木店」の届出について、事務局より説明をお願いします。

○事務局

産業支援課です。よろしくお願いします。それでは、議題1「ドラッグコスモス千葉桜木店」新設についてご説明させていただきます。当該店舗は地上1階建て、主として販売する物品の種類は、医薬品、生活用品、食料品等となります。店舗面積の合計が 1,200 平方メートルであり、大規模小売店舗立地法の届出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します。図面集1ページ広域図をご覧ください。店舗の所在地は広域図の中央、黒く記載された場所となっております。千葉都市モノレール桜木駅から南西に約 1,600 メートルに位置しています。周辺状況は、図面集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。

左上から時計回りに1番は隔地駐車場北西側、敷地境界、2番目が隔地駐車場北東側、3番目が店舗北西側、4番目が店舗北東側、5番目が店舗南東側、6番目が市道桜木町 40 号線と出入口①②、7番目が宅地駐車場南西側を撮影したものです。いずれも撮影日は2月 10 日となっております。周辺環境の説明は以上です。

次に、店舗の概要をご説明します。資料1-1と図面集3ページ配置図をご覧ください。まず、資料1-1、ローマ数字Ⅰ届出概要についてご説明します。

1 大規模小売店舗の名称はドラッグコスモス千葉桜木店、所在地は千葉市若葉区桜木1丁目 37-2他となっております。2 設置者は株式会社コスモス薬品、3 小売業者は株式会社コスモス薬品、4 新設する年月日は令和8年5月 11 日、5 店舗面積は 1,200 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です。(1)駐車場の位置及び収容台数は、収容台数 60 台のうち計 46 台を届出台数として設置します。(2)駐輪場の位置及び収容台数は計 15 台を設置します。(3)荷捌き施設の位置は配置図、黄色に着色した1箇所、面積は 50 平方メートルです。(4)廃棄物等の保管施設の位置は配置図、紫色で着色した1箇所、容量は 13.5 立方メートルです。

続いて、7 大規模小売店舗の施設と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、閉店時刻は9時から 21 時 45 分です。(2)来客が駐車場を利用できる時間帯は、駐車場①②ともに8時半から 22 時です。(3)駐車場の自動車の出入り口の数及び位置は、配置図の通り駐車場①②、それぞれ出入口1箇所となっております。(4)荷捌きを行うことができる時間帯は6時から 22 時です。続いて、8、手続き経過です。(1)届出日は9月 10 日です。(2)公告縦覧と(3)設置者への説明会は記載の通りです。9、住民等の意見は今回ございませんでした。続いて資料1の3ページ目、ローマ数字Ⅱ、総合判断についてご説明します。駐車場の充足等交通に係る事項についてです。

計画店舗は指針に基づき算出した必要駐車台数 46 台に対して 46 台が確保されています。2 駐輪場についてです。既存類似店舗の駐輪場の利用台数実績により算出した必要台数 10 台に対し 23 台が確保されています。3 経路設定及び案内、路面表示により駐車場内に誘導を行うほか折込広告チラシに入退場経路を記載するなどの適切な対応を行う計画としています。交通処理計画については、現況交通量調査を図面集5ページの調査地点1から4にて行い、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。4 荷捌き施設についてです。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。5 騒音についてです。昼間、夜間の等価騒音レベルについては、全計測地点で数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も、全ての地点が、指定の値を下回る結果となり、適切な配慮がされているものと認められます。6 廃棄物に係る事項についてです。指針に基づく排出予測量が 5.7 立方メートルに対して 13.5 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。7 街並みづくり等への配慮、8 その他については記載の通りです。以上のことから、当該店舗の新設に関して適切な配慮がされていると判断いたしました。

資料1-1、4ページ目、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、本件は意見なししたいと存じます。附帯意見として次の3点について対応を求めたいと考えております。

(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、食品リサイクル法やプラスチック資源循環法など、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。

本件の説明は以上です。次に、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です。資料1-3をご覧ください。

まず、家永会長からのご意見です。計画店舗と駐車場間の出入口の交通の安全には十分に注意してください。設置者の回答です。開業時には誘導員を配置します。安全には十分に配慮いたします。

続いて、鈴木委員からのご意見です。1点目、出入り口①についてドライバーが注意すべきポイントが多いため、道路 No.1(市道桜木町小倉町線)については右折入庫、右折出庫を規制するためポールコーン等を立てるといった対応が必要ではないかと考えます。1の回答です。公道であり、事業者だけの判断では設置ができません。協議時にもそのような話はありませんが、現在この交差点を利用している住人がいることから、設置は難しいと判断いたしました。

2点目です。歩行者がどこを歩いて売り場へ向かうか不明です。道路 No.1(市道桜木町小倉町線)から直接、歩行者・自転車専用の細いスロープを設けて、駐車場を横断せずに駐輪場①に誘導するルートを作るとは難しいでしょうか。難しい場合、車の動線と歩行者の動線が交錯する場合には、横断歩道をペイントするなど動線がわかるよう示すことをご検討くださ

い。回答です。道路との高低差があり、歩道から直接駐輪場①あたりと繋げるスロープは難しいです。現状は交差点角から入ることになります。ペイントについては検討します。

続いて、大橋委員からのご意見です。8ページ、道路 No.3(市道桜木町 40 線)の交通規制一部(7時から9時車両通行止め)の影響を受けるのか確認をお願いします。影響を受ける場合はその対策も示してください。16 ページ駐車場②38 台から 41 台へ修正。道路 No.1と、駐車場出入口の間の入庫車軌跡と出庫車軌跡が錯綜しています。左側通行の軌跡に表示願います。道路 No.1からの歩行者および駐車場①②へのアクセス動線は確保されているのでしょうか。動線を示してください。

回答です。道路 No.3の交通規制については、敷地より北側であり、規制時間も営業時間前になるので、来客車両、搬入車両については影響はないです。駐車場②の台数は修正差替します。軌跡は搬出・搬入車両の軌跡になります。出庫軌跡については、道路幅員いっぱい使用する軌跡になってしまいます。道路管理者、交通管理者ともに理解をいただいております。歩行者については、道路 No.1から階段で敷地内に入れます。自転車については車両扱いになるので自動車出入口と同様になります。

続いて、手塚委員のご意見です。駐車場の出入り等については、交通の支障が無いと思われるが、交差点付近であることから、オープン時などの繁忙期は渋滞を招く恐れがあるので誘導員を配置するなど交通整理を適切に行うこと。南側丁字路交差点における自動車の横断や飛び出し等が予想されるため、同交差点付近では左右の見通しを悪化させる遮蔽物(フェンス、植木等)の設置は控えること。

回答です。開業時には誘導員を配置し、安全及び交通の円滑化に配慮します。交差点付近の見通しを悪化させる工作物の設置は控えます。

二村委員からのご意見です。斜向かいにもう一つドラッグストア(ウェルシア)が立地しているようですが、店舗前の横断歩道の状況が気になりました(向かいのお店から移動するケースを想定しています)。回答です。店舗前には横断歩道はありません。宅地駐車場南、南西角の交差点の横断歩道を利用していただく事になります。

2点目のご質問です。出入口が一つですが、繁忙期以外は誘導員は置かないようです。ここは問題ないと考えて良いのですね。回答です。他の店舗の運用状況からも運営、通常営業においては問題ないと考えております。

日名子委員からのご意見です。近辺の騒音レベルの予測の根拠を教えてください。回答については下表となっております。いただいた意見については以上となります。事務局からの説明は以上になります。

○家永会長

ありがとうございます。それでは会場の皆様のご意見を伺いたいと思います。まず市原委員をお願いします。

○市原委員

市原でございます。廃棄物保管容量に関しましては、条例の規定の7.5リットルに対して13.5 リットルの保管容量という形は望ましいと思います。一般廃棄物と産業廃棄物の保管についても、設置者側の回答で一般廃棄物と産業廃棄物と分けて保管したいとなっております。ただ、現実にはリサイクル品も非常に多く出ますので、リサイクル品も別に分かるように保管した方が総合的な作業が楽になるので望ましいです。以上でございます。

○家永会長

はい、ありがとうございました。次に大橋委員ご意見をお願いします。

○大橋委員

私からは主に交差点から駐車場①と駐車場②の右折入庫について質問をお伝えしました。現地にお伺いしましたが、ここは交差点から高低差がありまして坂を上るような形になって、斜面になっているところに駐車場出入口1と出入口2がついています。交差点に近く車道が斜めになっているポイントと、歩行者が②の駐車場から渡って店舗の方に入ること、車両だけじゃなくて歩行者動線も交差しており、危ないな、という感想を持ちました。

回答が、道路管理者交通管理者にご理解をいただいているとのことですが、出入口①からトラックが搬入搬出を終えて出てくる際に、車両が交差点から駐車場②に入ると、トラックは軌跡が幅員いっぱいあるので衝突してしまう。市の附帯意見で、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ということなので、その範囲に含まれると思いますが、繁忙期だけではなく、そういう時の対応も必要かなというのが印象でした。以上です。

○事務局

基本的には幅員に関しては現況 6.4 メートルに拡幅しているという話を聞いております。

この軌跡図よりは多少広がった形での交錯になりますけれども、ここに関して交錯する事実はございますので、再度事業者には十分注意するようという形でお伝えさせていただきます。

○家永会長

大橋委員指摘の、駐車場②の台数について。届出の内容では 27 台ということになっており、最初の届出図面は 38 台。でも、実際 41 台である。数字の整理はどのように考えたらいいでしょうか。

○事務局

事務局です。ご質問の駐車場②のところの台数が、当初 38 台の記載がございましたが、実際は総数 41 台ございます。大規模小売店舗立地法の届出台数としては 27 台となります。

○家永会長

ということは、従業員駐車場として利用するという事でしょうか。

○事務局

どの部分が従業員用となるかは不明ですが、従業員駐車場として残り台数は整理する形です。

○家永会長

どこが従業員用かということを決めないと、来客車と交錯しないか不安ですけれども、どういふところでしょうか。

○事務局

明確に明示があるか、おそらく表示しない形だとは思いますが、ご指摘の部分について、設置者に確認させていただきます。

○家永会長

確認をしていただきたいと思います。次に手塚委員、お願いします。

○手塚委員

私からは、丁度、丁字路になる店舗と駐車場に入るところの入り口の交差点、入りについ

てはそれほど問題ないかと思われます。出る際は店舗側の駐車場から下部のところに高い植栽を植えてしまうと、傾斜になっていることもあり、全くこの歩道が見えなくなってしまう。人の目からも車からもお互いが見える範囲の高さまで下げるよう気をつけてもらいたい。反対側の駐車場も一緒に、囲ったり高い物を入れたりすると、入る側も入りづらくなると思います。

出るときに規制がないので、右折が可能です。店舗がその先の大きい交差点から近いので、どのくらいの交通量があるか分かりませんが、開店時に並んでしまうと右折するときに、反対側から来る車を止めざるを得ない状態になり、信号の変わり目などで事故を起こしやすいため、その辺の整理等をしてもらいたいなと思います。

あと、写真を見ても出入口幅員自体はそれほど問題はないと思いますが、先ほど言ったようになんか遮蔽物ができてしまうと、すごく狭く感じます。あと、ここに進入禁止の標識があるのですが、これ、この時間帯は、居住者しか入れないような状態になっているかなと思いますけど、これは朝だけの話ですか。

○事務局

営業時間にかからない範囲の規制と聞いております。

○手塚委員

分かりました。そのような道路だということは覚えておきます。駐車場からこの店舗側の駐車場に向かうこの間っていうのは歩道かなにか付けるのですか。

○事務局

ここに横断歩道を作るという計画は今のところ聞いておりません。

○手塚委員

今のところないですか。交通量は日中も反対側から来る車はそんなにないかと思われますけども、その辺も考えて道路管理者にお伝えください。以上です。

○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

私の方からは①の出入り口の右折出庫・入庫とかいったところに関しましては設置者コメントにあります通り、すでに交差点を使用している住民がいることから、協議の話の中でそれについては難しいということで認識しました。私も現地行きましたけれども、2点目につきましては、すでに工事は進んでいるといったところ、道路との高低差があるといったところについて認識しておりまして、駐輪場の位置が結構奥まった場所にあり、歩行者の方が入ってこられる時に駐車場を突っ切る形になるといったところについては、ご注意ください上で、運営していただくのがよろしいかなと思っております。近隣のウエルシアさんもあるといったところで、お買い回りの方とかもいらっしゃると、動線の混雑をしやすかったりする可能性もあるのかなと思っております。以上です。

○家永会長

はい、ありがとうございました。ここ坂で、しかも大通りに繋がっているということで自転車も降りてほしいかなというところですけども、交通事故には十分に注意していただきたいということです。ZOOMで参加の二村委員。ご意見お願いします。

○二村委員

はい。ご説明等ありがとうございました。写真でしか分からないところがございますが、周囲はそれほどの交通量はない場所かなと思いながら拝見しておりました。これは感想ですけど、こういう場所に斜向かいに結構大型のドラッグストアが二つ並ぶというのも随分凄いものだかなと思いながら拝見しておりました。で、先ほど質問の中に書かせていただきましたのは、例えば片方の店舗に来て、もう片方の店舗も見に行こうかなと思った時に、そこをある程度の交通量のある道路を渡ってしまう方がいると、事故の温床にならないかと思ったのですが、まあ、あまりこちらのお店ではお気になさっていないようでございますので、問題はないのだろうと、一般的にそのように理解されているのだろうと感じた次第でございます。

また、このドラッグストア周辺の道路は、バスが運行していて、バス停もいくつかあるようですけれども、ここもそれほど交通量も多くないようですので、駐車場の混雑と公共交通の妨げになるような状況というのは想定されないかなと思います。以上です。

○家永会長

ありがとうございました。交通量は時間帯によるので、十分に注意して管理していただければと思います。次に、ZOOMでご参加の日名子委員をお願いします。

○日名子委員

はい、日名子です。私の方では規制値はクリアしているのですけれども、夜間騒音が少し気になりました。キュービクルの騒音レベルの予測の根拠が分かりませんでしたので、事前に質問したのですけれども、資料1-2の夜間騒音レベルの最大値の合成値でいきますと、予測地点のアとイがもうほぼ規制値ぎりぎりぐらいの数値になっているようです。環境要因によってカタログ値通りに作動するとは限りませんし、規制値内の音でも気になる方は気になりますので、音の関係については十分気をつけていただいた方がいいだろうと思っております。市の意見ですと、(3)のところに含まれてしまうとは思いますが、この数値どおり、規制値 40 のところで予測結果 40 となりますと、近隣の方から苦情が出始めるぐらいの騒音レベルになるかと思うので、その点を事業者によくお伝えください。以上です。

○家永会長

はい。ありがとうございました。騒音の件も十分にお伝えください。はい。これで皆さんのご意見出尽くしという事でよろしいでしょうか。では、これを以て、設置者の方にお伝えください。

以上をもちまして、本日の審議と報告は終了という事で議事を終了とさせていただきます。それでは、事務局に進行をお返しいたします。よろしくお願いいたします。

○事務局

事務局よりご案内します。資料の法第6条第2項変更届一覧についてですが、新設案件ではない法第6条第2項の変更届出について審議会の際に資料提供を行っております。つきましては、令和7年12月から令和8年2月末までの届出をまとめたものを配布しておりますので、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2回の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。委員の皆様慎重なご審議ありがとうございました。