

審議案件 1

第108回大規模小売店舗立地審議会資料（法第5条第1項）

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称) ダイエー浦安店
- 2 所在地：浦安市北栄三丁目771番1ほか
- 3 建物設置者：株式会社ダイエー 代表取締役 村井 正平
- 4 小売業者名：株式会社ダイエー (業種：食料品等専門店)
- 5 敷地の概要：・敷地面積 5,099㎡ ・所有形態 借地
・都市計画区域 市街化区域
・用途地域 第一種住居地域、第二種住居地域
・現況 駐車場、駐輪場
- 6 建物の概要：・構造 鉄骨造り地上3階建て（1階ピロティ式駐車場）
・建築面積 3,534㎡
・延床面積 8,029㎡
・店舗面積 2,088㎡
- 7 周辺の環境等：北側は歩行者・自転車専用道路を挟んで住居、東側は住居、南側は道路を挟んで事業所、住居及び駐車場、西側は道路を挟んで事業所、住居及び駐車場
- 8 処理経過：・届出日 平成25年7月4日
・公告縦覧期間 平成25年8月23日～平成25年12月23日
・説明会開催日時 平成25年8月27日 午後4時、午後7時
・場 所 浦安市中央公民館
- 9 市町村・住民等の意見：浦安市の意見 なし
：住民等の意見 あり

<届出概要>

- 1 新設日：平成26年3月5日
- 2 店舗面積：2,088㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：75台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：60台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：55㎡
- 6 廃棄物等の保管施設の位置：図3
廃棄物保管施設の容量：48㎡
- 7 開店時刻：午前7時
閉店時刻：午前1時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前6時30分～翌午前1時30分
- 9 駐車場の出入口の数：1か所
駐車場の出入口の位置：図3
- 10 荷さばき可能時間帯：
午前6時～午後10時

第2 大規模小売店舗の施設の配置及び運営方法に関する事項（届出事項等）

1 駐車需要の充足その他による大規模小売店舗の周辺の地域の住民の利便及び商業その他の業務の利便の確保のために配慮すべき事項

(1) 駐車需要の充足等交通に係る事項

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 駐車場の収容台数：届出台数 75台(内身障者用2台) (指針) 必要駐車場台数=75台 (出店計画書P6参照))</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等(図3参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋外平面駐車場(自走式) ・出入口1か所 <p>交通への支障を回避するための方策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・毎営業日交通整理員を配置する。 ・駐車場の出入口付近に看板を設置し、駐車場内に停止線等の路面表示を行う。 <p>ウ 駐輪場の確保等(図3参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 60台 (指針) 必要駐輪場台数 60台(出店計画書P8参照) ・駐輪場の管理体制 従業員等が巡回し整理を行う。 営業時間外はチェーン・バリカ等により店舗敷地で入口等を閉鎖する。 ・駐輪場案内の表示方法 看板・路面表示等で表示する。 <p>エ 荷さばき施設の整備等(図3参照)</p> <p>(ア) 荷さばき施設の整備 面積：55㎡</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同時作業可能台数：2台 ・待機スペース：なし ・搬出入車両専用出入口：なし ・荷さばき可能時間帯：午前6時～午後10時 ・搬出入車両：26台(2t、4t) ・平均的な荷さばき処理時間：20分 ・ピーク時の搬出入車両台数：4台/時間 <p>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 図5のとおり</p> <p>(イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・案内看板の設置：駐車場出入口に案内看板を設置する。 ・チラシ等の配布：開店案内チラシ等に掲載する。 ・交通整理員の配置：駐車場出入口に毎営業日交通整理員を配置する。 	<p>※駐車場 指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要を充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場 指針の参考値から算出した必要台数が確保されており、駐輪需要は充足していると認められる。</p> <p>※荷さばき施設 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と認められる。</p> <p>※経路 経路の設定及び経路の周知の方法については、小学校・幼稚園・保育園等が立地する周辺環境等を踏まえ、荷さばき時間の集中を避け、左折入庫を</p>

	基本とし、出入口には出庫灯の設置や交通整理員の配置（毎営業日：午前6時～午後8時）、見通しの確保等の安全確保に努めており、指針が求める以上の駐車待ちスペースを確保するなど適切な配慮がなされていると認められる。
--	--

(2) 歩行者の通行の利便性の確保等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
・駐車場内への路面表示並びに横断歩道を設置し、見通しのよい車路とする。	※ 歩行者の通行の利便性の確保について、適切な配慮がなされていると認められる。

(3) 廃棄物減量化及びリサイクルについての配慮

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 廃棄物減量化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画的な商品仕入れや商品管理を行い、廃棄物の発生量を抑制する。 ・コンテナによる搬入を行い、搬入に伴う廃棄物の削減に努める。 ・過剰包装を廃止し、廃棄物の減量に努める。 ・マイバックやマイバスケットのコーナーを展開し、レジ袋辞退への推進を図る。 ・空き缶・牛乳パック・食品トレー等の回収ボックスを店頭配置する。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食品リサイクル法に基づき、発生抑制、再生利用、減量に努める（魚あら・食品残渣の飼料・肥料化等）。 ・再資源化可能な段ボール、古紙、空き缶・空き瓶、ペットボトル、発泡スチロールは容器包装リサイクル法に基づき、再資源化する。 	※ 廃棄物の減量化及びリサイクル計画について、適切な配慮がなされていると認められる。

(4) 防災・防犯対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 防災対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・具体的な協力要請があれば、可能な範囲で必要な協力をする。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・深夜の青少年対策として、従業員による巡回を適宜実施し注意を促す。 ・所轄警察署の支援を得ながら、防犯対策に努める。 ・閉店後は警備会社と委託契約を行い、機械警備による防犯対策を実施する。 	※ 防災・防犯対策への協力については、適切な配慮がなされていると認められる。

2 騒音の発生その他による大規模小売店舗の周辺の地域の生活環境の悪化の防止のために配慮すべき事項

(1) 騒音の発生に係る事項

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 騒音問題に対応するための対応策</p> <p>(ア) 騒音問題への一般的対策：遮音壁を設置する（押出成型セメント板 厚さ 60mm、高さ 1.5m、1.7m 及び 1.8m） 室外機は最小限の稼働とする。</p> <p>(イ) 荷さばき作業等小売店舗の営業活動に伴う騒音への対策</p> <p>a 荷さばき作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・荷さばき作業：夜間の時間帯にかからない搬入計画とする。 荷さばき車両のアイドリング禁止を徹底する。 荷さばき作業員に入出場時や待機中及び作業は静穏に努めるよう指導を行う。 ・荷さばき施設：十分な作業スペースを確保し平滑な路面とする。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・BGM等の営業宣伝活動はしない。 <p>(ウ) 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策</p> <p>a 室外機等からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・室外機は必要最小限の稼働とする。 <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設面の対策：平滑な路面とする。 ・運用面の対策：店内放送、看板等により空ぶかしやアイドリングの禁止、徐行の呼びかけを行う。 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設面の対策：住居側へ音が伝播し難い構造とする。 ・運用面の対策：廃棄物の減量化を図る。 空ぶかしやアイドリングを禁止し、作業員に静穏作業の指導を行う。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の総合的な予測・評価については、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。</p> <p>夜間において発生する騒音ごとの予測評価において、来客車両走行音及び定常騒音最大値合成が敷地境界及び隣地敷地境界で基準値を超過するが、2 地点を除き住居位置では基準値を満たしている。基準超過する 2 地点については、現況の騒音以下であり、周辺地域の生活環境に与える影響は軽微であると認められる。</p>

イ 騒音の予測・評価について（図4 参照）

(ア) 騒音の総合的な予測・評価方法

- a 予測方法：音源ごとに距離減衰効果を考慮した予測地点での騒音レベルを求め、
昼間(6:00~22:00)及び夜間(22:00~6:00)における各音源の稼動状況から等価騒音レベルを算出した。
- b 予測地点：建物の周囲に近接した最も騒音の影響の受けやすい地点に立地し又は立地可能な住居等の屋外。
- c 評価方法：騒音に係る環境基準。
- d 騒音の総合的な予測結果

予測地点			総合的な予測（等価騒音レベル） 単位：dB				備考
地点名	用途地域区分	環境基準類型	昼間（6:00~22:00）		夜間（22:00~6:00）		
			予測レベル	基準値	予測レベル	基準値	
A	第一種住居地域	B	44	55 以下	41	45 以下	
B	第一種住居地域	B	48	55 以下	45	45 以下	
C	第二種住居地域	B	35	55 以下	<30	45 以下	
D	第一種住居地域	B	43	55 以下	32	45 以下	
E	第一種住居地域	B	44	55 以下	39	45 以下	

(イ) 発生する騒音ごとの予測・評価方法

- a 予測方法：音源ごとに距離減衰効果を考慮した予測地点での最大騒音レベルを算出した。
- b 予測地点：建物の周囲について、敷地境界地点、隣地敷地境界及び住居外壁位置。
- c 評価方法：騒音規制法の夜間の規制基準。
- d 発生する騒音ごとの予測結果

予測地点			音源ごとの予測（最大騒音レベル） 単位：dB						備考
地点名	用途地域区分	騒音規制法区域区分	夜 間（22:00~6:00）						
			敷地境界	基準値	隣地敷地境界	住居位置	現況	基準値	
P1	第一種住居地域	第2種区域	45	45	—	—	—	—	定常騒音合成
P2	第一種住居地域	第2種区域	72	45	56	55	59	45	来客車両走行音 001
P3	第二種住居地域	第2種区域	50	45	48	—	—	50	定常騒音合成
P4	第二種住居地域	第2種区域	45	45	—	—	—	45	定常騒音合成
P5	第一種住居地域	第2種区域	45	45	—	—	—	45	来客車両走行音 011
P6	第一種住居地域	第2種区域	49	45	46	46	53	45	来客車両走行音 009

※P2,6 地点で住居外壁位置においても基準値を超過するが、隣地敷地境界において現況の騒音を測定したところ、それぞれ 59dB、53dB であり、当該店舗が環境へ与える影響は軽微であると認められる。

(2) 廃棄物に係る事項等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 廃棄物等の保管について (図3 参照)</p> <p>(ア) 保管のための施設容量の確保 廃棄物の保管施設の容量 48 m³ (高さ1.5 m) (指針) 廃棄物等の保管容量 9.76 m³ (出店計画書 P14 参照)</p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理 ・ 運搬頻度 毎日 	<p>※廃棄物</p> <p>廃棄物に係る事項等について、保管施設は指針を満たす保管容量が確保されており、運搬等についても適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(3) 街並みづくり等への配慮等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 453.13 m² (「浦安市宅地開発事業等に関する条例」に基づく緑化基準による緑化面積 452.869 m²)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 建物に設置する看板及び広告塔は必要最小限の大きさ及び設置個所に留め、屋外広告物条例等を遵守したものにする。 「浦安市景観計画」を順守したものとし、建物はシンプルな形状とし、外壁等は周囲との調和に配慮した色感のデザインとする。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 点灯時間 日没から駐車場利用可能時刻終了まで ・ 光害対策 周辺住居に対して光害による悪影響を及ぼさないよう、細心の注意を払い照射方向や照度に配慮する。 	<p>※街並みづくり等への配慮</p> <p>地域環境との調和に適切な配慮がなされていると認められる。</p>

3 市町村・住民等の意見について

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 浦安市の意見 なし</p> <p>イ 住民等の意見 あり ※住民等の意見及び設置者からの対応報告については、8頁から11頁までを参照。 1 団体7名から意見の提出があり4つの項目に整理した。 ・ 駐車場出入口及び交通計画等 7 ・ 今回の届出書の扱い等について 5 ・ 住民説明会で説明した変更届の内容と扱いについて 4 ・ 併設する保育施設について 1</p> <p>ウ 縦覧期間終了後の添付書類の差し替えに対して提出された意見 ※大規模小売店舗立地法に基づく意見ではない。 ※住民等の意見及び設置者からの対応報告については、12頁から13頁までを参照。 3名から意見の提出があった。 ・ 今回の届出書の扱い等について 3</p>	<p>※住民等からの意見については、周辺環境へ配慮し、指針に基づき適切な対応がなされていると認められる。</p>

○住民等の意見及び設置者からの対応報告《駐車場出入口及び交通計画等》

住民等の意見	設置者からの対応報告(参考として、要望等への県の見解)
<p>①私は近隣住民として現地の事情を知る立場から、ダイエー浦安店の車両出入口の配置は欠陥であり、県道やなぎ通りに出入口を移動すべきと意見する。 住民の生活環境を守り、子弟や市民の交通事故を防ぐために設計の見直しが必要である。 なお、実態をよく調査せず、計画を押し通そうとする計画者の姿勢は疑問であり、この際、千葉県担当各位の的確な指導を望むものである。 【対応】125 【参考】</p>	<p>1 出入口の設置位置について 出入口の位置については、駐車場法施行令に則り、2箇所の接道の内、交通量の少ない北西側市道への出入口設置としております。必要な駐車待ちスペースの算出結果は0台であります。入庫待ちスペースを5台分設置し、十分に処理可能な計画としております。また、出庫灯の設置や、交通整理員の配置(毎営業日:午前6時～午後8時)、見通しの確保等、駐車場出入口における歩行者・自転車の安全確保に努めてまいります。</p>
<p>②私は毎日通勤でこの通りを使用しています。そういった目線で見たとときに、この出入口には無理があり、入口をやなぎ通りに移動すべきだと感じております。 再度周辺の調査や意見聴取を行い、千葉県担当者様に適切な判断を行っていただきたく意見書を提出します。 【対応】125 【参考】</p>	<p>2 来退店経路・交通調査について お客様の来退店経路及び交通量調査地点については、警察等関係課との協議により、お客様に安全に来退店して頂くために事業者から周知する経路として設定しております。ホームページや売出し時の折込チラシにより来退店経路の周知を図ってまいります。また、オープン時には周辺交差点に看板を持たせた誘導員を配置し、来客車両が生活道路へ進入しないよう、ご案内いたします。</p>
<p>③浦安商工会議所街づくり審議会規則第2条(2) 大店立地法に関する事項等の審議に基づき「生活環境に対する影響の緩和策」として以下の点について意見を提出する。 1. 計画地B方面への車両流入削減のために、現在の計画の店舗駐車場出入口を出口のみとし、計画地の南西側の交差点に向けて左折のみと限定する。 【対応】1 【参考】 2. 現在の計画地の南西側の交差点と猫実三丁目交差点の間の県道側に店舗駐車場入口を設置する。 【対応】1 【参考】 3. 現在の計画の店舗駐車場出入口側の歩道の拡幅をしていただきたい。 【対応】4 【参考】</p>	<p>3 搬入計画について 本計画においては構造上、来店車両と荷さばき車両が駐車場出入口を共用いたしますが、通学時間帯に車両が集中しないような荷さばき計画としております。また、出庫灯の設置や、出入口の交通整理員の配置(毎営業日:午前6時～午後8時)、見通しの確保等、駐車場出入口における歩行者・自転車の安全確保に努めてまいります。</p> <p>4 歩道の拡張について 歩道の拡張をする計画はございませんが、駐車場出入口の見通しの確保や、出庫灯の設置、交通整理員を配置する(毎営業日:午前6時～午後8時)等、歩行者自転車の安全確保に努めます。</p>
<p>④ダイエー出店による交通渋滞・交通事故多発の懸念への調査及び解消対策を県も考慮していただきたい。 【参考】</p>	<p>5 朝の営業時間について お客様のニーズがあると考え、現在の営業時間とさせて頂いております。通勤通学時間帯においても出入口には交通整理員を配置し(毎営業日:午前6時～午後8時)、出庫灯の設置や、見通しの確保等、駐車場出入口における歩行者・自転車の安全確保に努めてまいります。</p>
<p>⑤朝の通勤通学時間帯の開店を見合わせてほしい。 【対応】5 【参考】</p>	<p>※参考(県・審議会に対する要望等への見解) ・意見①②については、出入口は駐車場法施行令に従い設置されています。 ・意見④については、設置者は立地法が求める必要な調査を行い、適切に対応しています。 ・意見⑦については、交通整理員を毎営業日設置し必要な対応をしています。また、設置者は駐車場出入口の見通しの確保や、出庫灯の設置等、歩行者自転車の安全確保に努め対応しています。荷さばきについては、登下校時に荷さばき車両を減らしたり、交通整理員を配置するなど必要な措置をとっています。</p>
<p>⑥事業者と市との間で締結された協定書に基づき、登下校時間帯の商品搬入はしないことを遵守すること。 【対応】3 【参考】 また、計画地周辺は通学路としての利用者が多いことから、開店時刻の繰下げ(8時45分)を要望する。 【対応】5 【参考】</p>	
<p>⑦市道側の駐車場出入口は危険極まりないので、常時監視者を立たせるよう指導すべきだ。 【対応】1 【参考】 審議会が市道側の駐車場出入口を認めるのであれば、反対車線に事業者の費用で歩道を作ることを勧告すべきである。 【参考】 荷物搬出入車両出入口と一般客駐車場出入口を分けるべきである。荷物搬出入の時間帯を「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」や浦安市との協定書に則って変更すべきだ。通学時間帯の荷物搬出入は認めるべきではない。【対応】3 【参考】</p>	

○住民等の意見及び設置者からの対応報告《今回の届出書の扱い等について》

住民等の意見	設置者からの対応報告(参考として、要望等への県の見解)
<p>⑧平成25年7月4日付け大規模小売店舗届出書記載の事項について間違いを指摘する。</p> <p>1. 道路幅員について 大規模小売店舗立地法に基づく添付書類関係第5項(3)敷地周辺の道路の状況について、道路幅員の記載数値は信用できず、再調査すべきである。</p> <p>2. バス路線の有無について、道路ナンバー2の市道北栄第二号線の「無」は間違いであり「有」とすべきである。</p> <p>実態をよく調査せず、届出を行う計画者の姿勢は疑問である。 千葉県担当各位の的確な指導を望みます。 【対応⑥】 【参考】</p>	<p>⑥</p> <p>1. 道路幅員について 道路幅員とは歩道を含めた道路全体の数値であり、「車道幅員」とは異なります。</p> <p>2. バス路線の有無について 誤記につき平成25年9月18日付で差替えさせていただきました。</p> <p>※参考(県に対する要望等への見解) 申し出により添付書類の差し替えが度々行われたことから、届出内容の適正化に努めるよう文書で指導したところです。</p>
<p>⑨県は、ダイエーからの届出を平成25年7月4日に受理したが、受理の根拠となったダイエーからのデータには多くの間違いがあった。受理は無効なのではないか。県は、ダイエーに届出の取下げを指導されたい。 【参考】</p>	<p>※参考(県に対する要望等への見解) 手続き中の添付書類事項の変更について、国の見解は「法律上、変更手続きが定められていないが、実際の計画に則したものに変更することが必要である」としており、県はこれに沿って対応しています。</p>
<p>⑩今計画を取り下げ、住民が懸念する環境の悪化(特に交通問題)を回避するよう新たな「5条届出書」を出すよう事業者に強く要望する。それに際し、「今計画を取り下げ新たな5条届出をするよう」事業者に対し県の打診、指導、意見、勧告がなされることを強く求める。「一旦計画を取り下げ、新たな5条届出」あるいは「6条変更」の決定は事業者がなすものであるが、あるべき姿を県から打診、指導することは最低でも可能なはずである。県の良識の下、公明、公正かつ適切な判断を強く求める。 【対応⑦】 【参考】</p>	<p>⑦ 当社としては、本件届出に関する総合的な審議結果を確認すべき立場であり、現段階において新たな5条届出を提出する予定はございません。</p> <p>※参考(県に対する要望等への見解) 手続き中の添付書類事項の変更について、国の見解は「法律上、変更手続きが定められていないが、実際の計画に則したものに変更することが必要である」としており、県はこれに沿って対応しています。</p>
<p>⑪駐車場出入口は2か所になるはずだが、正式に縦覧に付されているのは1か所しかない。2か所の出入口を作った図面を縦覧に付すべきである。 【対応⑧】</p>	<p>⑧ 大規模小売店舗立地法の定めにより、適正に手続きを進めております。</p>
<p>⑫この地にダイエーはいらない。大事な市有地を防災公園として整地してほしい。 【対応⑨】</p>	<p>⑨ 食品スーパーマーケットと保育施設の複合施設として、お客様の利便性の確保及び雇用促進において、地域の皆様に貢献してまいりたいと考えております。</p>

○住民等の意見及び設置者からの対応報告《住民説明会で説明した変更届の内容と扱いについて》

住民等の意見	設置者からの対応報告(参考として、要望等への県の見解)
<p>⑬平成25年10月30日及び同年11月30日にダイエーが開催した住民向け説明会(第2回及び第3回)において配布された1階平面図の車両出入口について違法性がある。</p> <p>また、違法性のある1階平面図を基に二度も説明会を開催し、多数の参加者に誤解と迷惑を与えたダイエーに猛省を求め、県各位の指導を願う。更に浦安市長の要望書を反映した適正な変更図面を平成26年3月上旬開店であることから早急に市民に配布・説明されるよう、県担当各位は指導されたい。</p> <p>また、ダイエーは当初県に提出した書類のまま縦覧期限(平成25年12月23日)までこれを訂正せず、審議会通過後に変更届を提出すると宣言している。しかし、これでは店舗は完成し、既成化してしまう。</p> <p>したがって、説明会の趣旨を考えるなら、市民の正当な意見提出の権利を阻害する行為と認められる。</p> <p>この点は制度の不備と考えるが、審議会及び県担当各位の適切な処置を切望するところである。</p> <p style="text-align: right;">【対応 10】 【参考】</p>	<p>10 届出上の配置計画は駐車場法等関係法規の趣旨に添う計画としております。</p> <p>任意2回の説明会で提示した配置計画案につきましては、地元の皆様の意見を集約するための計画案であるため、今後実施の可否について、関係各部署との協議により、精査してまいります。</p> <p>※参考(県・審議会に対する要望等への見解)</p> <p>意見⑬⑭⑯については、今後大規模小売店舗立地法に基づく変更の届出が提出された場合は、大規模小売店舗立地法の趣旨に沿って適切に対応してまいります。</p>
<p>⑭縦覧期間終了後、ダイエーは、車両出入口の変更届を出すとのことだが、その案は駐車場法に違反しているので、受理は避けていただきたい。</p> <p style="text-align: right;">【対応 10】 【参考】</p>	
<p>⑮交差点処理計画における交差点需要率、混雑率とも数値上では問題はないが、市道側出入口前では多くの交通問題(渋滞発生、それに伴う交通事故)が発生することは容易に想像できることから、適正な出入口(県道側への増設等も含む)を慎重に協議(関係機関はもちろん、住民も含む)した上で設置を求めらる。</p> <p style="text-align: right;">【対応 10】</p>	
<p>⑯今回の意見書は5条届出について述べるところであるが、今後についてここで意見を述べる。平成25年10月30日及び同年11月30日に行われた説明会で事業者から提示された交通計画(案)は法に適合せず、全く実効性、実態のない架空の案である。このような案を提示することは住民を欺く行為で、虚偽の届出(添付資料)内容で5条届出を完了し、6条届出で違法とも言える変更をなそうとするもので、法を遵守する姿勢が全く見えない。今後の改善案については県の厳正な判断を仰ぐとともに、法に則した改善案のないまま今届出が完了することのないよう厳しく意見する。</p> <p style="text-align: right;">【対応 10】 【参考】</p>	

○住民等の意見及び設置者からの対応報告《併設する保育施設について》

住民等の意見	設置者からの対応報告
<p>⑰</p> <p>1. シンボルロード側に保育園専用の駐車場入口をもう一つ設けてほしい。</p> <p>2. 3階の保育園の園庭の横の室外機を他に移動させてほしい。できないのであれば、防音・防熱対策をしてほしい。</p> <p>3. 3階の保育園の非常階段が直線なのが怖い。踊り場を設けて、通常の階段のように折り曲げてほしい。</p> <p>4. 3階の保育園の非常すべり台が、閉鎖的なのが怖い。2階からも乗り降りできないと、途中でパニックを起こしたこともがいても、大人が介入できない。</p> <p style="text-align: right;">【対応 11】</p>	<p>11</p> <p>1. 保育施設出入口の安全確保策については、出入口へ交通整理員を配置する(毎営業日:午前6時～午後8時)等、保育園側とも相談し、適宜対応してまいります。</p> <p>2. 園庭外周に高さ2,500mmの植栽を設け、テナントである保育園運用に支障が出ないよう配慮します。また、開園後に問題が発生した場合は、保育園側と相談し適宜対応してまいります。</p> <p>3・4. 避難通路の設置については、消防法等関係法規に則り計画しております。万一の事故にも迅速に対応できるよう、建物設置者として、テナントである保育園と定期的な避難訓練の実施、安全教育等、連携を十分に図り、対応してまいります。</p>

○住民等の意見及び設置者からの対応報告≪平成25年12月26日付けの添付書類の変更に伴う意見≫

住民等の意見	設置者からの対応報告(参考として、要望等への県の見解)
<p>⑱</p> <p>1. 千葉県は、(仮称)ダイエー浦安店の出店申請について、申請を取り下げるよう指導して頂きたい。</p> <p>2. (仮称)ダイエー浦安店が出店した場合、あきらかに交通渋滞が引き起こされ、交通事故の多発が大いに懸念される。千葉県は、住民、とりわけ児童と高齢者の安全をはかる具体的な対応策を、責任をもってダイエーに指導されたい。</p> <p style="text-align: right;">【対応 12】 【参考】</p>	<p>12 交通安全対策について(意見⑱2について)</p> <p>出入口の位置については、駐車場法施行令に則り、2箇所の接道の内、交通量の少ない北西側市道への出入口設置としております。</p> <p>必要な駐車待ちスペースの算出結果は0台ですが、入庫待ちスペースを5台分設置し、十分に処理可能な計画としております。また、出庫灯の設置や、交通整理員の配置(毎営業日:午前6時～午後8時)、見通しの確保等、駐車場出入口における歩行者・自転車の安全確保に努めてまいります。</p> <p>来退店経路の周知にあたっては、ホームページや売出し時の折込チラシにより努めてまいります。また、オープン時には周辺交差点に看板を持たせた誘導員を配置し、来客車両が生活道路へ進入しないよう、ご案内いたします。</p> <p>※参考(県に対する要望等への見解)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・意見⑱1については、手続き中の添付書類事項の変更について、国の見解は「法律上、変更手続きが定められていないが、実際の計画に則したものに変更することが必要である」としており、県はこれに沿って対応しています。 ・意見⑱2については、設置者は大規模小売店舗立地法が求める必要な調査を行い、適切に対応しています。
<p>⑲</p> <p>1. 縦覧期間経過後の差し替えを認める理由は無いはずですが、根拠ないことを、敢えてする理由を示してください。</p> <p>2. 縦覧期間中の意見と、今回の意見の取り扱いの違いがあるのでしょうか。</p> <p>3. 意見受付期間を1月20日にした根拠が示されていません。根拠をHP上で明らかにして下さい。つまり、縦覧期間4ヵ月を厳格に守って下さい。</p> <p style="text-align: right;">【参考】</p>	<p>※参考(県に対する要望等への見解)</p> <p>設置者から縦覧期間終了後に差し替えの申し出があり、添付資料の差し替えについては、正しい情報に変更することが必要であるため受理したものです。しかし、既に縦覧期間は終了しており、大規模小売店舗立地法上住民の知る機会がないため、法に基づくものではないが県のHPに掲載するとともに、これまで縦覧した方、意見提出のあった方、住民説明会に出席された方について、差し替えのあった旨連絡しました。</p> <p>県が意見を述べる際に配慮すべき住民意見は、大規模小売店舗立地法に基づき提出されたものを対象とするものですが、今回の差し替えに係る意見については、これに準ずるものとして取り扱うこととしました。</p>

住民等の意見	設置者からの対応報告(参考として、要望等への県の見解)
<p>⑳</p> <p>1. ダイエーは今5条届出を取り下げよ。繰り返される添付資料の訂正が縦覧期間後も行われるなど、言語道断である。計画書を整えた上で、再度の新設届出を出すべきである。</p> <p>2. 「1.」で述べた5条届出の取り下げをダイエー自らがなさない場合、県は今届出についての取り下げをダイエーに求めるか、手続きを中止若しくは中断せよ。このまま手続きを進めることは、千葉県は言うまでもなく、全国でも類を見ない悪例を作ることになる。</p> <p>3. 「1.2.」がなされず、今回の添付書類の変更について意見を述べるなら、意見の締切日設定は県による大店法の濫用に他ならない。本来ならば変更届出の平成25年12月26日から4ヵ月後を締切とすべきと考えるが、本年1月20日締切とされている。この根拠が全く理解できない。</p> <p>4. 未だ法に適合する改善案(以下、適合案)がダイエーから出されないまま、今5条届出を完了させるべきではない。「1.2.」がなされないなら、住民の合意を得られる適合案が出されるまで県は手続きを中断すべきだ。</p> <p>5. ホームページ上で住民等の意見の概要が掲載されているが、審議委員に詳細な点(交通問題は交差点そのものでなく、交差点に近い出入口の位置(約16m)、市道の処理能力に問題があること等)が伝わるようお願いしたい。</p> <p style="text-align: right;">【対応 13】 【参考】</p>	<p>13 (意見⑳1、4について)</p> <p>1. 当社としては、本件届出に関する総合的な審議結果を確認すべき立場であり、現段階において新たな5条届出を提出する予定はございません。</p> <p>4. 現在届出している配置計画については法に適合しております。また、任意2回の説明会で提示した配置計画案につきましては、地元の皆様の意見を集約するための計画案であるため、今後実施の可否について、関係各部署との協議により精査してまいります。</p> <p>※参考(県に対する要望等への見解)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・意見⑳2については、手続き中の添付書類事項の変更について、国の見解は「法律上、変更手続きが定められていないが、実際の計画に則したものに変更することが必要である」としており、県はこれに沿って対応しています。 ・意見⑳3については、設置者から縦覧期間終了後に差し替えの申し出があり、添付資料の差し替えについては、正しい情報に変更することが必要であるため受理したものです。しかし、既に縦覧期間は終了しており、立地法上住民の知る機会がないため、法に基づくものではないが県のHPに掲載するとともに、これまで縦覧した方、意見提出のあった方、住民説明会に出席された方について、差し替えのあった旨連絡しました。県が意見を述べる際に配慮すべき住民意見は、立地法に基づき提出されたものを対象とするものであるが、今回の差し替えに係る意見については、これに準ずるものとして取り扱うこととしました。 ・意見⑳4については、届出事項の変更について、国の見解は「当初の届出を取り下げたうえで再度手続きをやり直すか、そのまま手続きを続行してから変更届出を行うかを届出者が選択することとなる」としており、県はこれに沿って対応しています。 ・意見⑳5については、意見書全体を事前に審議委員に送付しています。

第3 総合判断

- 1 駐車需要の充足等交通に係る事項について、駐車場については、指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要を充足していると認められる。
駐輪場については、指針の参考値から算出した台数が確保されており、駐輪需要は充足していると認められる。
経路の設定及び経路の周知の方法については、小学校・幼稚園・保育園等が立地する周辺環境等を踏まえ、荷さばき時間の集中を避け、左折入庫を基本とし、出入口には出庫灯の設置や交通整理員の配置（毎営業日：午前6時～午後8時）、見通しの確保等の安全確保に努めており、指針が求める以上の駐車待ちスペースを確保するなど適切な配慮がなされていると認められる。
- 2 荷さばき施設については、搬出入車両の車両種別、入庫状況、作業時間帯から必要な規模の施設であり、通学時間帯にも配慮が見られ、適切な運営計画であると認められる。
- 3 騒音の総合的な予測・評価については、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。
夜間において発生する騒音ごとの予測評価において、来客車両走行音及び定常騒音最大値合成が敷地境界及び隣地敷地境界で基準値を超過するが、2地点を除き住居位置では基準値を満たしている。基準超過する2地点については、現況の騒音以下であり、周辺地域の生活環境に与える影響は軽微であると認められる。
- 4 廃棄物に係る事項等については、指針に基づく予測排出量を充足させる保管容量を確保しており、リサイクル計画、廃棄物の減量化、廃棄物処理に関しても、適切な配慮がされていると認められる。
- 5 街並みづくり等への配慮については、地域環境との調和に適切な配慮がされていると認められる。
- 6 浦安市からの意見はなかった。
住民等からの意見については、周辺環境へ配慮し、指針に基づき適切な対応がなされていると認められる。

以上のことから、当該店舗の立地に関し、周辺地域の生活環境の保持を図るため施設の配置及び運営方法について、指針に照らし適切に配慮されていると判断する。

第4 県の意見(案)

「意見なし」

なお、店舗の維持・運営に当たっては、届出及び住民等の意見への対応報告を踏まえ、店舗周辺地域の生活環境の保持に適切な配慮をしてください。
また、交通対策については状況把握に努め、必要に応じ関係機関と協議のうえ適切な配慮をしてください。

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称) ケーズデンキ山武成東店
- 2 所在地：山武市成東1, 968番4ほか
- 3 建物設置者：株式会社ケーズホールディングス 代表取締役 遠藤 裕之
- 4 小売業者名：株式会社ケーズホールディングス (家庭電化製品)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 9, 884㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 非線引き区域
 - ・用途地域 無指定地域
 - ・現況 農地、雑種地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造平屋建
 - ・建築面積 3, 800㎡
 - ・延床面積 3, 793㎡
 - ・店舗面積 2, 975㎡
- 7 周辺の環境等：南東側は工場、北東側は住宅及び道路を挟みパチンコ店と農業施設
北西側は住宅及び水田、南西側は畑
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成25年8月20日
 - ・公告縦覧期間 平成25年9月13日～平成26年1月13日
 - ・説明会開催日時 平成25年9月27日 午後6時30分
 - ・場 所 山武市成東文化会館 のぎくプラザ
- 9 市町村・住民等の意見
 - ：山武市の意見 なし
 - ：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日 : 平成26年3月27日
- 2 店舗面積 : 2, 975㎡
- 3 駐車場の位置 : 図3
駐車場の収容台数 : 134台
- 4 駐輪場の位置 : 図3
駐輪場の収容台数 : 85台
- 5 荷さばき施設の位置 : 図3
荷さばき施設の面積 : 74㎡
- 6 廃棄物等の保管施設の位置 : 図3
廃棄物保管施設の容量 : 11m³
- 7 開店時刻 : 午前9時30分
閉店時刻 : 午後9時
- 8 駐車場利用可能時間帯 :
午前9時～午後9時30分
- 9 駐車場の出入口の数 : 2か所
駐車場の出入口の位置 : 図3
- 10 荷さばき可能時間帯 :
午前6時～午後10時

第2 大規模小売店舗の施設の配置及び運営方法に関する事項（届出事項等）

1 駐車需要の充足その他による大規模小売店舗の周辺の地域の住民の利便及び商業その他の業務の利便の確保のために配慮すべき事項

(1) 駐車需要の充足等交通に係る事項

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 駐車場の収容台数：届出台数 134台(内身障者用1台、高齢者用2台) (指針) 必要駐車場台数=134台 (出店計画書 P7 参照)</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図3 参照) ・建物外平面駐車場 (自走式) ・出入口2か所 交通への支障を回避するための方策 ・オープン時及び繁忙期に駐車場の出入口に交通整理員を2名配置する。 ・帰宅経路の案内看板の設置や停止線等の路面表示を行う。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照) ・届出台数 85台 *指針の参考値に基づく必要台数 85台 (出店計画書 P10 参照) ・駐輪場の管理体制 従業員が適宜巡回し、駐輪場の整理を行う。(時間外は出入口を施錠する) ・駐輪場案内の表示方法 看板の設置、区画線で明示する。</p> <p>エ 荷さばき施設の整備等 (図3 参照) (ア) 荷さばき施設の整備 面積：74㎡ (イ) 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数 : 1台 ・待機スペース : なし ・搬出入車両専用出入口 : 1か所 ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後10時 ・搬出入車両 : 4台 (4t×4台) ・平均的な荷さばき処理時間 : 15分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 1台/時間</p> <p>オ 経路の設定 (ア) 案内経路 図5のとおり (イ) 周知の方法 ・駐車場出口付近に案内看板を設置する。 ・チラシ等の配布：オープン時等の新聞折込み広告に誘導経路を掲載する。 ・繁忙時等の状況に応じて交通整理員の配置を検討する。</p>	<p>※駐車場 指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要を充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場 指針の参考値から算出した必要台数が確保されており、駐輪需要は充足していると認められる。</p> <p>※荷さばき施設 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と認められる。</p> <p>※経路 経路設定及びその周知の方法は、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(2) 歩行者の通行の利便性の確保等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> ・道路から店舗入口まで歩行者通路を設置。 ・駐車場内に歩行者通行帯を設け、歩車分離。 	<p>※ 歩行者の通行の利便性の確保について、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(3) 廃棄物減量化及びリサイクルについての配慮

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 廃棄物減量化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商品搬入時の緩衝材、梱包材、段ボール等は搬入業者が持ち帰り、リユース・リサイクル。 ・折りたたみ式コンテナ等を使用。 ・メーカーと協力し、梱包材や包装材の簡素化。 ・配送センターで1店舗に必要な商品を取りまとめ、搬入車の台数を削減。 ・レジ袋削減を呼びかけ。 ・店舗及び事務所内にポスター掲示、リサイクルボックス設置、資源ゴミ分別を喚起。 ・事務所内での再生紙の利用、コピー・メモ用紙の両面使用。 ・文具類を大切に使用し、減量化。 ・社内に省エネ推進室を設け、会社全体で良好な環境づくりを目指す。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家電リサイクル対象品目の引き取り。 ・商品搬入時の緩衝材、梱包材、ダンボールは搬入業者が持ち帰り、リユース・リサイクル。 ・パソコン回収・リサイクル。 ・インクカートリッジ、乾電池、電球、蛍光灯、空き缶、ペットボトルなどリサイクルできるものは、店頭回収ボックスを設置して、業者委託によりリサイクルを行う。 	<p>※ 廃棄物の減量化及びリサイクル計画について、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(4) 防災・防犯対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 防災対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・要請があれば必要に応じ、関係機関との連携をとり、地域の寄与に努める。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場内には、適切な照明設備を配置する ・従業員による定期的巡回。 ・閉店後はチェーンで施錠・閉鎖し、機械警備を実施。 ・緊急時の通報体制を整備。 	<p>※ 防災・防犯対策への協力については、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

2 騒音の発生その他による大規模小売店舗の周辺の地域の生活環境の悪化の防止のために配慮すべき事項

(1) 騒音の発生に係る事項

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 騒音問題に対応するための対応策</p> <p>(ア) 騒音問題への一般的対策：室外機は低騒音型を積極的に採用し、営業時間外は必要な設備以外停止する。室外機の定期点検及び清掃を随時実施する。</p> <p>(イ) 荷さばき作業等小売店舗の営業活動に伴う騒音への対策</p> <p>a 荷さばき作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・荷さばき作業：深夜・早朝の荷捌き作業は禁止する。 搬入時間の設定により待機車両を低減し計画時間帯に搬入させる。 アイドリングストップを徹底する。 作業員の騒音防止意識を徹底させる。 ・荷さばき施設：荷さばき施設は十分なスペースを確保する。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・BGM等の営業宣伝活動はしない <p>(ウ) 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策</p> <p>a 室外機等からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低騒音型機器を使用する。 <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設面の対策：床や排水蓋等による段差を極力なくす。 ・運用面の対策：駐車場利用可能時間帯以外はチェーン等により出入口を封鎖する。 アイドリングストップ等の看板を設置し来客者への呼びかけを行う。 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設面の対策：廃棄物の回収時間を短縮するため十分なスペースを確保する。 ・運用面の対策：廃棄物収集業者への騒音抑制意識向上を働きかける。 深夜・早朝に作業を行わない。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の予測・評価結果は、すべて基準値を満たしており、適切な対応がとられているものと認められる。</p>

イ 騒音の予測・評価について（図4 参照）

（ア）騒音の総合的な予測・評価方法

- a 予測方法：音源ごとに距離減衰効果を考慮した予測地点での騒音レベルを求め、
昼間（6:00～22:00）及び夜間（22:00～6:00）における各音源の稼動状況から等価騒音レベルを算出した。
- b 予測地点：建物の周囲に近接した最も騒音の影響の受けやすい地点に立地し又は立地可能な住居等の屋外。
- c 評価方法：騒音に係る環境基準。（無指定地域であるが、周辺の状況を考慮しB類型の基準を用いた。）
- d 騒音の総合的な予測結果

予測地点			総合的な予測（等価騒音レベル） 単位：dB				
地点名	用途地域区分	環境基準類型	昼間（6:00～22:00）		夜間（22:00～6:00）		備考
			予測レベル	基準値	予測レベル	基準値	
A	無指定地域	(B)	54	55以下	<30	45以下	
B	無指定地域	(B)	54	55以下	33	45以下	
C	無指定地域	(B)	48	55以下	<30	45以下	
D	無指定地域	(B)	48	55以下	<30	45以下	
E	無指定地域	(B)	49	55以下	<30	45以下	
F	無指定地域	(B)	53	55以下	<30	45以下	
G	無指定地域	(B)	55	55以下	<30	45以下	

（イ）発生する騒音ごとの予測・評価方法

- a 予測方法：音源ごとに距離減衰効果を考慮した予測地点での最大騒音レベルを算出した。
- b 予測地点：建物の周囲について、敷地境界地点
- c 評価方法：騒音規制法の夜間の規制基準。
- d 発生する騒音ごとの予測結果

予測地点			音源ごとの予測（最大騒音レベル） 単位：dB				
音源名	用途地域区分	騒音規制法区域区分	夜間（22:00～6:00）				備考
			敷地境界	基準値	隣地敷地境界	基準値	
A'	無指定地域	その他地域	33	50	—	—	S10 キュービクル
B'	無指定地域	その他地域	<30	50	—	—	S10 キュービクル

(2) 廃棄物に係る事項等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 廃棄物等の保管について (図3 参照) (ア) 保管のための施設容量の確保 廃棄物の保管施設の容量 : 24 m^3 (高さ1.5m) (指針) 廃棄物等の保管容量 $11\text{ m}^3 + \text{回収品(廃家電)} 13\text{ m}^3 = 24\text{ m}^3$</p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理 ・運搬頻度 毎日 (廃家電については7日に3回) 	<p>※廃棄物</p> <p>廃棄物に係る事項等について、保管施設は指針を満たす保管容量が確保されており、運搬等についても適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(3) 街並みづくり等への配慮等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 519 m^2 (敷地面積 $9,884\text{ m}^2$ の5.3%) (法的規制はなし)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 敷地周辺に緑地を配置し、景観及び環境に配慮する。 建物の形状はシンプルな形状とする 従業員による店舗清掃に努める。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 日没から駐車場利用時間終了まで ・光害対策 隣地に光が行かないよう配慮する。 	<p>※街並みづくり等への配慮</p> <p>地域環境との調和に適切な配慮がなされていると認められる。</p>

3 市町村・住民等の意見について

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 山武市の意見 なし</p> <p>イ 住民等の意見 なし</p>	

第3 総合判断

- 1 駐車需要の充足等交通に係る事項について、駐車場については、指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要を充足していると認められる。
駐輪場については、指針に基づく必要台数が確保されており、駐輪需要は充足していると認められる。
経路の設定及びその周知方法について、適切な配慮がされていると認められる。
- 2 荷さばき施設については、搬出入車両の車両種別、入庫状況、作業時間帯から必要な規模の施設及び適切な運営計画であると認められる。
- 3 騒音の予測・評価結果は、すべて基準値を満たしており、適切な対応がとられているものと認められる。
- 4 廃棄物に係る事項等については、指針に基づく予測排出量を充足させる保管容量を確保しており、リサイクル計画、廃棄物の減量化、廃棄物処理に関しても、適切な配慮がされていると認められる。
- 5 街並みづくり等への配慮については、地域環境との調和に適切な配慮がされていると認められる。
- 6 山武市及び住民等からの意見はなかった。

以上のことから、当該店舗の立地に関し、周辺地域の生活環境の保持を図るため施設の配置及び運営方法について、指針に照らし適切に配慮されていると判断する。

第4 県の意見(案)

「意見なし」

なお、店舗の維持・運営に当たっては、届け出たところにより、店舗周辺地域の生活環境の保持に適切な配慮をしてください。