

審議案件 2

第113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

<届出概要>

- 1 大規模小売店舗の名称：スーパーセカンドストリート八千代店
- 2 所在地：八千代市大和田新田字壺本松前138番66ほか
- 3 建物設置者：有限会社吉田総業 代表取締役 吉田 昭夫
- 4 小売業者名：株式会社ゲオ(総合リサイクル業、レンタル及び古物営業)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 3,409.15㎡
 - ・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、第一種低層住居専用地域
 - ・現況 建物、駐車場、車路
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造 地上2階建
 - ・建築面積 1,006㎡
 - ・延床面積 1,999㎡
 - ・店舗面積 1,662㎡
- 7 周辺の環境等：北側は国道を挟み飲食店、東側は店舗、南側は住居及び駐車場、西側は通路を挟み住居及び畑。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成26年3月6日
 - ・公告縦覧期間 平成26年3月24日～平成26年7月24日
 - ・説明会開催日時 平成26年3月26日 午後7時
 - ・場 所 八千代市市民会館 第1会議室
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ：八千代市の意見 あり
 - ：住民等の意見 なし

- 1 新設日 :平成26年11月7日
- 2 店舗面積：1,662㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：57台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：90台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：32㎡
- 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：13㎡
- 7 開店時刻：午前10時
閉店時刻：午後10時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前9時30分～午後10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 57台(内身障者用2台) (指針) 必要駐車場台数=57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"> ・繁忙時は出入口に交通整理員を1名配置し、状況に応じ増員を検討する。 ・出入口付近に駐車場看板を設置。 ・場内に停止線等の路面表示をする。 <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 90台 *指針に基づく必要台数48台 (出店計画書 P8 参照) 別途、自動二輪車用8台。 ・駐輪場の管理体制 従業員等が巡回し、整理を行う。 駐車場利用可能時間外は駐車場出入口を施錠する。 ・駐輪場案内の表示方法 看板・路面標示等を設置。 <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：32㎡</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 : 1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 : 4台 (2t×4台) ・平均的な荷さばき処理時間 : 15分/台 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 1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"> ・駐車場出入口に案内看板を設置する。 ・オープン時の新聞折込みチラシに案内経路図を掲載。 	<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。</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>

<ul style="list-style-type: none"> ・オープン時及びイベント時等の繁忙時には、駐車場出入口に適宜交通整理員を配置。 (ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無 : あり 有りの場合の安全策：駐車場出入口付近に『通学路により、通学児童に注意』の旨の注意看板を設置し、通学児童に十分注意していただくよう喚起する。(朝の通学時間帯は、営業時間外) 通学時間帯の搬出入を避ける。	
--	--

(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
<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場内は見通しの良い車路とする。 ・夜間照明の設置。 	※ 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
ア 廃棄物減量化 <ul style="list-style-type: none"> ・食料品等は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。 ・過剰梱包を廃止する。 ・レジ袋、梱包資材の削減に努め、簡易包装を推進する。 ・紙製廃棄物等のリサイクル可能な廃棄物は専門業者に委託し、リサイクルする。 イ リサイクル計画 <ul style="list-style-type: none"> ・再資源化可能な(段ボール、古紙、空き缶、ペットボトル、発泡スチロール) 物資については、法に基づき処理する。 	※ 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
ア 防災対策 <ul style="list-style-type: none"> ・自治体等より協力要請があった場合には対応を検討する。 イ 防犯対策 <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場内へ適切な照明設備を設置する。 ・駐車場利用時間後は敷地内通路と駐車場出入口の境をチェーンバリカー等で施錠する。 ・地元警察の支援をいただきながら、防犯対策に努める。 ・緊急事態及び災害時には、関係機関より協力の要請があれば、可能な範囲で必要な協力をする。 	※ 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。

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				
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	第一種低層住居専用地域	A	50	55 以下	33	45 以下	
B	第一種住居地域	B	46	55 以下	30	45 以下	
C	第一種低層住居専用地域	A	55	55 以下	<30	45 以下	
D	第一種低層住居専用地域	A	51	55 以下	<30	45 以下	
E	第一種低層住居専用地域	A	50	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、敷地境界地点及び隣地敷地境界点
- 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						
予測地点	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	住居側	基準値	
P 1	第一種住居地域	第二種区域	48	40	<30	40	—	—	定常騒音合成
P 2	第一種低層住居専用地域	第一種区域	56	40	51	40	49(P 2'')	40	来客車両走行
P 3	〃	〃	64	40	47	40	45(P 3'')	40	来客車両走行
P 4	〃	〃	64	40	64	40	58(P 4'') 48(P a) 48(P b)	40	来客車両走行

※P 2 及びP 3 地点では、敷地境界、隣地敷地境界、住居側で基準値を超過するが、周辺の現況騒音を測定したところ、等価騒音レベルが52dB及び56dBであり、予測値を上回った。

※P 4 地点では、敷地境界、隣地敷地境界、住居側で基準値を超過するが、隣地敷地境界の位置で現況の騒音を測定した結果は53dBであり、P 4' 地点以外については、予測値を上回った。P 4' 地点については、基準超過する住宅及び隣地住宅の住民に基準超過等について、説明し了解を得ていることから、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。

(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 : 13 m³ (高さ1.5 m) (指針) 廃棄物等の保管容量 7.73 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 0 m² (敷地面積 3,409.15 m²) 本計画は八千代市の緑化基準に該当しないため、緑化計画なし。</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箇所に留め、屋外広告物条例等を遵守したものとする。 屋外照明は過剰な光量とならないように配慮する。 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間終了時まで ・光害対策 周辺住居に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 八千代市の意見 あり</p> <p>駐車場関係</p> <p>(ア) 駐車場の出入口について、現状の利用と出入口が変わるため、明確にした上で駐輪場を確保すること。 (対応) 駐車場出入口を明確に、駐輪場部分には車両が進入しないようにポール等を設置し、駐輪場を確保する。</p> <p>騒音関係</p> <p>(ア) 大規模小売店舗における営業活動に伴って発生する騒音の防止に十分に配慮すること。</p>	<p>※市の意見については、適切な対応がなされていると認められる。</p>

<p>(対応) 室外機等の設備機器は必要最小限の稼働とし、静穏に努めて運用する。 (イ) 低周波音等の苦情があった際には、適切な対応策を講じること。 (対応) 低周波音等の苦情があった場合には、状況を確認し、明らかに当該店舗が起因している場合には対応を検討する。 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 騒音の総合的な予測・評価結果については、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。
夜間に発生する騒音ごとの予測評価において、来客車両走行音が敷地境界、隣地敷地境界、住居側で超過するが、2地点については現況の騒音以下であり、残る1地点については基準超過する住宅及び隣地住宅の住民に説明し、了解を得ていることから、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配慮がされていると認められる。
- 6 八千代市からの意見については、適切な対応がなされていると認められる。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。