

審議案件 3

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

- 1 大規模小売店舗の名称：てらお食品八千代店
- 2 所在地：八千代市大和田新田字天谷572番4ほか
- 3 建物設置者：中村 光雄
- 4 小売業者名：株式会社てらお食品（食品スーパー）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 9,165.21㎡ ・所有形態 自己所有
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 工業地域
 - ・現況 遊技場、更地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建
 - ・建築面積 2,708.08㎡
 - ・延床面積 2,827.37㎡
 - ・店舗面積 1,666.08㎡
- 7 周辺の環境等：店舗北西側及び南西側は道路を挟んで工場、事業所、北東側は事業所、南西側は事業所、工場が立地。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成26年3月27日
 - ・公告縦覧期間 平成26年4月15日～平成26年8月15日
 - ・説明会開催日時 平成26年5月17日 午後2時30分、午後6時30分
 - ・場 所 八千代市市民会館 3階第四会議室
- 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

<届出概要>

- 1 新設日：平成26年11月28日
- 2 店舗面積：1,666㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：138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：258㎡
- 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：32㎡
- 7 開店時刻：午前9時（年間10日は午前6時）
閉店時刻：午後8時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前5時30分～午後8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～翌午前6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 138台（内身障者用3台、高齢者用3台） （指針）必要駐車場台数＝58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）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物外平面駐車場（自走式） ・出入口2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"> ・繁忙期等、駐車場出入口に交通整理員を配置する。 ・出入口付近に案内看板を設置し、円滑な入庫が行えるように配慮する。 ・停止線や矢印等の路面標示を行う。 <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 *指針に基づく必要台数 48台（出店計画書P10参照） 別途、自動二輪車用10台 ・駐輪場の管理体制 必要に応じ、従業員が駐輪場を巡回し整理整頓をする。 来客以外の駐輪を防止する看板を設置する。また、敷地内への違法駐輪防止のために従業員等の巡回を行う予定。 ・駐輪場案内の表示方法 駐輪場に案内看板を設置予定。 店内案内板にて駐輪場の場所を明記する。 <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：258㎡</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：10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～翌午前6時 ・搬出入車両：28台（4t×6台、2t×6台、2t未満×16台） ・平均的な荷さばき処理時間：4t：20分、2t：15分、2t未満：10分 ・ピーク時の搬出入車両台数：9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>	<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"> ・ 駐車場出入口等に看板を設置する。 ・ 販促の新聞折込みチラシに来店経路を掲載。また、ホームページにも掲載し周知を図る。 ・ 繁忙期等の混雑が予想される日に、駐車場出入口 No.1 付近を中心に交通整理員を配置する。 <p>(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無 : あり</p> <p>ありの場合の安全策：児童の通行状況を把握したうえで通学時間の交通整理員の配置等の安全対策を行う。</p> <p>通学時間の搬出入車両は必要最小限とし、搬出入業者には、通学児童に十分注意して走行するよう指導を徹底する。</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"> ・ 駐車場内の路面表示等にて歩車分離をする。 ・ 夜間照明等の設置。 	※ 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
<p>ア 廃棄物減量化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 商品搬入ダンボール削減のために折り畳みコンテナ・リサイクルカート・パレットの使用に努める。 ・ 商品搬入ダンボールは再資源化する。 ・ 計画的に商品の仕入れ・管理を行うことにより、廃棄物の発生量を抑える。 ・ 過剰梱包を極力行わないよう、納品業者に要請する。 ・ 過剰包装を抑制するとともに、レジ袋削減のための声かけを行う。 ・ 再生紙の利用を促進する。 ・ リサイクル品（ペットボトル、食品トレー）の回収ボックスを設置するとともに、分別可能なものは分別しリサイクルに努める。 ・ 生ごみはできるだけ種類ごとに区分し、水分は完全に切るようにする。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 食品廃棄物は食品リサイクル法の基本方針に基づき、発生抑制・減量・再利用に努める。 ・ ペットボトルは分別し、指定取引先が回収して再資源化を図る。 	※ 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"> ・ 防災協定等の締結について、行政機関より要請があった場合は検討する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場等の施設への適切な照明設備及び防犯カメラの設置。 	※ 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				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	工業地域	C	44	60 以下	45	50 以下	
B	工業地域	C	46	60 以下	47	50 以下	
C	工業地域	C	53	60 以下	47	50 以下	
D	工業地域	C	51	60 以下	49	50 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
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)						
			敷地境界	基準値	隣地敷地境界	基準値	住居側	基準値	
a	工業地域	第四種区域	59	60	—	—	—	—	定常騒音合成
b	工業地域	第四種区域	53	60	—	—	—	—	定常騒音合成
c 1	工業地域	第四種区域	72	60	56 (c2)	60	—	—	来客車両走行
d 1	工業地域	第四種区域	72	60	52 (d2)	60	—	—	来客車両走行
e 1	工業地域	第四種区域	68	60	68	60	33 (e2)	60	荷さばきアトリング
c 1	工業地域	第四種区域	91	60	75 (c2)	60	47 (c3)	60	荷さばき車両走行
d 1	工業地域	第四種区域	91	60	71 (d2)	60	<60	60	荷さばき車両走行

(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 : 18 m³ (高さ1.5 m) (指針) 廃棄物等の保管容量 7.77 m³ (出店計画書 P19 参照)</p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について ・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>	<p>※廃棄物 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 1024.94 m² (敷地面積 9,165.21 m² の 11.2%) ※八千代市緑化推進指導要綱に基づく必要面積 = (敷地面積 - 建築面積) × 20% = (9156.21 - 2708.08) × 20% = 1289.63 m² ※市要綱に基づく必要面積を 264.69 m² 下回るが、市との協議の結果、当計画建築物がスーパーマーケットであるため、周辺への影響を考慮し、敷地内に駐車場と駐輪場をできるだけ多く確保し、その他のスペースは可能な限り緑地として確保することとした。</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 建物の色は彩度及び明度の高い色や蛍光色の使用を避けることや、点滅光源等は使用しない等の配慮を行う。 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とする。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 日没から閉店まで ・光害対策 周辺住環境に配慮した位置・方向・角度・照度とする。</p>	<p>※街並みづくり等への配慮 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 八千代市の意見 あり</p> <p>防災・防犯関係</p> <p>(ア) 当該敷地北側の既存店舗出店時に設置されていた施設防火水槽（四十立方メートル級）の使用及び維持管理について協定書を締結し、有事の際に使用できるよう維持管理すること。</p> <p>(対応) 工事完了前までに防火水槽を点検・清掃してから再度協定書締結する予定です。</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>(対応) 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配慮いたします。</p> <p>(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。</p> <p>(対応) 低周波音等の苦情があった際には適切な対応を行います。</p> <p>イ 住民等の意見 なし</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>

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、来客車両走行音等が敷地境界で超過し、隣地敷地境界でも超過する地点があるが、それらに対応する住居側の予測地点で基準値を満たしていることから、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適切な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。