

審議案件 2

第115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：スーパーセンタートリアル旭川口店
- 2 所在地：旭市川口字及内3435番1ほか
- 3 建物設置者：株式会社トリアルカンパニー 代表取締役 永田 久男
- 4 小売業者名：株式会社トリアルカンパニー(食料品・実用衣料品・日用雑貨消耗品ほか)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 13,809㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 区域外
 - ・用途地域 無指定地域
 - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造平屋
 - ・建築面積 5,611㎡
 - ・延床面積 5,486㎡
 - ・店舗面積 4,145㎡
- 7 周辺の環境等：北側は国道を挟み一部住宅があり、千葉県東部中央市場が立地、南側と西側は更地、東側は主に農地となっている。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成25年5月26日
 - ・公告縦覧期間 平成26年6月10日～平成26年10月10日
 - ・説明会開催日時 平成26年7月4日 午後7時
平成26年7月5日 午前10時
 - ・場 所 匝瑳市市民ふれあいセンター
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ：旭市の意見 あり
 - ：住民等の意見 なし

<届出概要>

- | | | |
|----|--------------|-------------------|
| 1 | 新設日 | ：平成27年1月27日 |
| 2 | 店舗面積 | ：4,145㎡ |
| 3 | 駐車場の位置 | ：図3 |
| | 駐車場の収容台数 | ：217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 | ：175㎡ |
| 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 | ：23㎡ |
| 7 | 開店時刻 | ：午前9時 |
| | 閉店時刻 | ：午前9時 |
| 8 | 駐車場利用可能時間帯 | ：午前8時30分～翌午前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4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 217台(内身障者用2台、高齢者用2台) (指針) 必要駐車場台数=205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) ・屋外平面駐車場 (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 ・オープン期等繁忙期には適宜駐車場出入口に交通整理員を配置する。 ・出入口付近に駐車場看板を設置し、場内には停止線等の路面標示を行う。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照) ・届出台数 60台 (別途、自動二輪車用駐車場5台を設置。) (既存類似店舗実績により算出) 参考必要駐輪場台数 44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、駐輪場の整理を行う。 ・駐輪場案内の表示方法 看板・路面標示等により駐輪場を示す。</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: 175㎡ (イ) 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数 : 3台 ・待機スペース : なし ・搬出入車両専用出入口 : あり (1か所) ・荷さばき可能時間帯 : 午前4時～午後10時 ・搬出入車両 : 10台 (2t×3台、10t×7台) ・平均的な荷さばき処理時間 : 2t=15分、10t=20分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 2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 ・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: オープン時の新聞折込みチラシに案内経路図を掲載する。 ・交通整理員の配置: オープン期等繁忙期には駐車場出入口に適宜交通整理員を配置する。 (ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無 : なし</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 既存類似店舗の実績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>

ありの場合の安全策：		
(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よい車路とする。 ・車路上には停止線を適切に標示する。 ・夜間照明等を設置する。 	※ 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
ア	<p>廃棄物減量化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・メーカーに対する簡易梱包促進や発泡スチロールを紙製に変更するなど、リサイクルできる素材の使用によりゴミの減量化に努める。 ・ダンボール・発泡スチロール等のゴミについては、開梱は店内の展示品のみとする。 	※ 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。
イ	<p>リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家電リサイクル法に基づき、使用済みのテレビ・エアコン・冷蔵庫・冷凍庫・洗濯機は引取り・収集・運搬を適切に行う。上記製品のうち再利用が可能なものは買取り・修理・再販売をする。 ・簡易包装やレジ袋の削減など、法に則り、適切な対応をする。 ・パソコンリサイクル法に基づき、使用済みのパソコンは引取り・収集・運搬を適切に行う。 ・買い上げ商品の簡易包装を行う。 ・店舗から発生する包装に用いたダンボール等の紙製廃棄物についてはリサイクル原料として活用する。 	
(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	<p>防災対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防災時、必要に基づき、駐車場などの店舗敷地の一時的な使用について、また災害時における市民活動に必要な物資の供給について、県や市から要請があった場合は可能な限り協力する。 	※ 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	<p>防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防犯カメラを設置し、監視をする。 ・社員による定期巡回を実行する。 ・場内の暗がりが発生しないよう適切な照明計画とする。 	

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： 室外機は必要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"> ・荷さばき施設： 荷さばき施設は十分なスペースを確保し平滑な路面とする。 ・荷さばき作業： アイドリング停止の徹底化に努める。 衝撃音の発生抑制に努め、台車に積載した荷物は、運送車両から直ちに室内へ移動する。 作業時間の短縮化に努める。 作業員人員への騒音防止意識を徹底する。 <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。駐車場内の側溝蓋や排水蓋等は段差をなくすなど音の抑制に努める。 ・運用面の対策： 必要駐車台数を上回る駐車台数を確保して、駐車待ち車両によるアイドリング等の騒音の低減に努める。 駐車場内におけるアイドリング、クラクション等を行わない旨の看板を設置する。 多客が予想される場合、交通整理員による来客車両誘導、場内整理を実施する。 <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： 平滑な路面とする。 ・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。</p> <p>夜間に発生する騒音ごとの予測評価において、来客車両走行音及び荷さばき車両走行音が敷地境界で超過し、荷さばき車両走行音については住居外壁でも超過するが、現況の騒音以下であることを確認している。</p> <p>以上のことから、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。</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	無指定地域	(B)	50	55 以下	45	45 以下	
B	無指定地域	(B)	46	55 以下	40	45 以下	
C	無指定地域	(B)	44	55 以下	44	45 以下	
D	無指定地域	(B)	45	55 以下	43	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						現況騒音 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		
P 1	無指定地域	その他	45	50	—	—	—	—	—	定常騒音合成
P 3	無指定地域	その他	45	50	—	—	—	—	—	定常騒音合成
P 4	無指定地域	その他	45	50	—	—	—	—	—	定常騒音合成
P 5	無指定地域	その他	44	50	—	—	—	—	—	定常騒音合成
P 2	無指定地域	その他	76	50	63	50	60	50	65~66	搬入車両走行音
P 6	無指定地域	その他	56(来客車両)	50	52(搬入車両)	50	54 (搬入車両)	50	65~66	車両走行音
P 7	無指定地域	その他	72(来客車両)	50	56(搬入車両)	50				車両走行音

※P 2・P 6・P 7 地点では住居外壁においても基準値を超過するが、周辺の現況騒音を測定したところ、夜間荷さばきを実施する時間帯(4時~6時)で、それぞれ予測値を上回ったことから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 : 23 m³ (高さ1.5 m) (指針) 廃棄物等の保管容量19.32 m³ (出店計画書 P18 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 413.52 m² (敷地面積 13,809 m²の2.99%) * 条例等の規定はなし。</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 建物の色は最大限シンプルなデザインとし清潔感あふれる建物とする。建物の高さは既定の範囲内とする。 周辺の景観及び建築物との調和に配慮する。 広告物の形態、デザイン及び色彩は建築物と調和するよう配慮し、その建築物及び周辺の街並みの景観を損なわないものとする。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 日没から日の出まで ・光害対策 光の量若しくは方向又はその両者によって、人の活動や生物(作物)等に悪影響を及ぼす障害光が少なくなるように配慮する。 	<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 旭市の意見 あり</p> <p>防災・防犯対策関係 (ア) 出店計画地域の排水対策については万全の措置を講じられたい。 (対応) 既設ルートをそのまま利用いたしますが、流出量に応じた対策については、大和根改良区と協議中でございます。</p> <p>(イ) 消防水利について、40 m³以上の防火水槽の設置をお願いします。 (対応) 防火水槽の設置を検討いたします。</p> <p>イ 住民等の意見 なし</p>	<p>※市町村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>

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、既存類似店舗の実績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、来客車両走行音及び荷さばき車両走行音が敷地境界で超過し、荷さばき車両走行音については住居外壁でも超過するが、現況の騒音以下であることを確認している。
以上のことから、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 旭市からの意見については、周辺環境に配慮し、指針に基づき適切な対応がなされていると認められる。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。