

審議案件 4

第118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：スーパーガッツ馬立店
- 2 所在地：市原市馬立字出戸美1916番1ほか
- 3 建物設置者：有限会社木村屋 代表取締役 木村 等
- 4 小売業者名：有限会社木村屋(食料品専門店)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 9,641㎡
 - ・所有形態 自己所有、借地
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第一種低層住居専用地域、第二種住居地域
 - ・現況 更地、駐車場、店舗用地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造地上2階建
 - ・建築面積 2,200㎡
 - ・延床面積 4,112㎡
 - ・店舗面積 1,726㎡
- 7 周辺の環境等：西側は国道を挟んで店舗、事務所及び駐車場、北側は一部道路を挟んで戸建て住宅、南側は道路を挟んで自動車整備工場及び戸建て住宅、東側は市道を挟んで農耕地。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成26年9月29日
 - ・公告縦覧期間 平成26年10月10日～平成27年2月10日
 - ・説明会開催日時 平成26年10月31日 午後6時30分
 - ・場 所 市原市戸田コミュニティセンター
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ：市原市の意見 あり
 - ：住民等の意見 あり

<届出概要>

- 1 新設日：平成27年5月30日
- 2 店舗面積：1,726㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：104台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：30台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：67㎡
- 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：10m³
- 7 開店時刻：午前10時
閉店時刻：午後9時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前9時30分～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7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 104台 (内身障者用3台、高齢者用4台) (指針による算出) 必要駐車場台数=60台 (出店計画書 P7 参照) *付置義務なし</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 ・交通の混雑が予測される日時 (オープン、特売セール、土・日・祭日など) に、来客出入口に2名交通整理員を配置し、状況に応じて適宜増員する。 ・誘導の看板及び矢印、停止線、止まれ、徐行マーク等の路面標示を設置する。 ・周辺道路の混雑が予測される場合、予測される混雑時間帯を広告チラシや店内に掲示して来店の分散をはかる。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照) ・届出台数 30台 (既存店舗実績により算出) 必要駐輪台数 11台 (出店計画書 P9 参照) *指針の参考値に基づく必要駐輪台数 50台 (出店計画書 P9 参照) *付置義務なし 別途、自動二輪車用5台 ・駐輪場の管理体制 随時、社員及び交通整理員が点検整理を行う。時間外は駐車場出入口を閉鎖する。 ・駐輪場案内の表示方法 駐輪場位置に案内看板及び路面表示を設置する。</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: 67㎡ (1か所) (イ) 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数 : 2台 (4t) ・待機スペース : あり (1台) ・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7時 ・搬出入車両 : 12台 (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 : 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: 店舗周辺の主要交差点に店舗案内看板を設置。</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。</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"> ・チラシ等の配布：新聞折込み広告チラシに案内図を記載する。 ・交通整理員の配置：交通の混雑が予測される時に、交通整理員を配置する。 ・その他：予測される混雑時間帯・経路を店舗入口に掲示する。 <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：通学路には出入口を設けないため来客用車両の走行はない。</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"> ・歩行者・自転車の専用出入口を設け、建物入口まで歩行者用通路を設定する。 ・交通の混雑が予測される時には、出入口に交通整理員を配置する。 ・駐車場は日没から利用時間まで夜間照明をつける。 	※ 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"> ・メーカーと協力し合って搬入商品時の梱包材の使用量の削減に努める。 ・簡易包装に理解を求め包装紙の使用量の削減に努める。 ・お客様に対してレジ袋の削減の声かけを行う。 ・各店舗に責任者を置いて廃棄物の分別を徹底して再利用を進め、最終廃棄物の削減に努める。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食品リサイクル法の基本方針に基づき、発生の抑制、減量、再生利用に努める。 ・建物出入口付近にトレイ、ペットボトル、牛乳パックの回収ボックスを設置し定期的に見回る。 ・回収したトレイや店舗から発生する紙類廃棄物等はリサイクル業者に引き渡し、処理を依頼する。 ・自社で買物カゴ、コピー用紙、石鹸、トイレットペーパー等のリサイクル品を使用する。 	※ 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"> ・地元行政より要請があれば前向きに検討する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物入口や店内の要所に防犯カメラを設置する。 ・営業時間内は警備員もしくは従業員による店内及び場内パトロールを随時実施する。 ・駐車場は日没から利用時間まで夜間照明をつける。 ・店舗駐車場出入口については利用時間外は閉鎖する。 ・緊急時における所轄警察署への通報体制を整備する。 	※ 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：遮音壁の設置。 低騒音型機器の導入（設備屋外機・換気扇など）。 騒音発生源である空調室外機等は周辺の住居から離して配置する。 やむを得ず住居側に設置する冷凍室外機は室内とする。 設備は稼働時間帯も含め点検整備を行い管理する。</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：作業床を段差のないように平滑仕上げに舗装する。 ・荷さばき作業：荷さばき作業時の騒音防止意識を社内教育により徹底させる。 社外搬入業者にも注意看板等で騒音防止への協力をお願いする。 <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"> ・低騒音型の採用。 <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：外周部に緑地を設ける。横断溝のグレーチングをボルトで固定する。 ・運用面の対策：利用時間以外は、チェーンにて出入口を閉鎖する。アイドリング停止看板を駐車場の各所に設置する。 <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：作業床を段差のないように平滑仕上げに舗装する。（遮音壁あり） ・運用面の対策：回収時間帯は早朝及び夜間の時間帯を避けて設定する。 作業時の騒音防止意識を社内教育により徹底させる。 社外搬出業者にも注意看板等で騒音防止への協力をお願いする。 	<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。
- 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	第二種住居地域	B	47	55 以下	34	45 以下	
B	第二種住居地域	B	46	55 以下	30	45 以下	
C	第一種低層住居専用地域	A	45	55 以下	<30	45 以下	
D	第一種低層住居専用地域	A	50	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				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	
a	第二種住居地域	第二種区域	37	45	—	—	定常騒音合成
b	第一種低層住居専用地域	第一種区域	33	40	—	—	定常騒音合成

(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 : 10 m³ (指針による) 廃棄物等の保管容量 8 m³ (出店計画書 P16 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 9,641 m² の 0%) ※広場 (駐車場) を多く確保するため緑地は不要ということで市原市と協議済み。</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 国道より建物壁面を 5m 以上離して歩行者空間を確保する。 市原市の景観条例に従い適切な沿道環境の形成に努める。 国道沿線の景観を整えるため、建築物の色彩や広告物等について調和を図るように配慮する。 市原市景観計画に適合させるように計画し壁面などは光の反射しない材料などに配慮して周辺景観との調和をはかる。 敷地内がゴミ等の散乱していないように敷地内の巡回パトロールや従業員教育により常にきれいな施設であることを目指す。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 日没後から午後 9 時 30 分まで ・光害対策 周辺の住居などに悪影響を与えないよう敷地外周側より内部側の地面へ照射角度を向け、外部へ直接照射の出ないよう設置する。 	<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 市原市の意見 あり</p> <p>○交通関係</p> <p>(ア) 国道297号における交通渋滞の抑制及び周辺道路を含む交通事故の防止に努めること。</p> <p>(対応) 交通の混雑が予測される時には交通整理員を出入口に配置して円滑な交通と安全に努めます。なお、状況に応じて適時増員もいたします。また、周辺の道路を含む交通事故防止については、市原警察署及び道路管理者(県市原土木事務所、市原市)と協議して、既存のカーブミラーを新しい物に置き換えることや注意喚起する路面標示、看板等の設置や路側線による明確化など可能な安全対策等については、設置者として関係各庁と協議して全面的に協力していきます。</p> <p>(イ) 歩行者の安全確保及び事故防止に努めること。</p> <p>(対応) 市原警察署及び道路管理者である市原市と道路安全対策について協議して、東側 No.3 市道については道路中心線から2mのセットバックを行い、既存舗装とすり合わせて側線等で歩道を確保出来ないか検討いたします。南側 No.2 みなし道路については幅員6mに拡幅舗装整備して、円滑な相互交通にして駐車場出入口を1箇所に絞り見通しを十分確保した上で、一旦停止の表示を施します。また、交通の混雑が予測される時には交通整理員を出入口に配置して円滑な交通と安全に努めます。なお状況に応じて適時増員いたします。今後はこれらの安全対策等については設置者として関係各庁と全面的に協力して行きます。</p> <p>イ 住民等の意見 あり</p> <p>去る平成26年10月31日に当該店舗の立地に関し、施主から地域住民に対し、本計画の概要の説明があったが、大規模小売店舗立地法第10条に規定する周辺の地域の生活環境の保持について適切な配慮がなされていないため、関係する県、市及び当局に対し、その問題解決のために十分な現地調査をすること及び施主に対し適切な指導・改善勧告をすることを要請する次第であり、詳細は、以下のとおりである。</p> <p>(ア) 店舗北側の境界線と接する民家及び私道を隔てた住宅街への店舗駐車場からの騒音及び排気ガス並びに夜間に利用する車両からの照明等による影響について、生活環境の保持のための対策が十分考慮されていない。また、駐車場等の雨水の排水に関連して、施主側の説明では、昨今の異常気象等による大雨対策が不十分である。</p> <p>(対応) 立地北側境界線側には高さ2mくらいの塀もしくは目隠しフェンスなどを計画していますが、必要な箇所について北側住民と話し合っって設置いたします。また、駐車場等の雨水排水に関しては造成設計の詳細(敷</p>	<p>※市原市及び住民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>

地は高く盛らないなど)を説明し理解を得ました。

(イ) 店舗東側の市道(準学童通学路及び農道)の境界に関して、周辺住民への公衆衛生及び生活環境についての配慮が十分ではない

(対応) ゴミの飛散などは早速に従業員によりゴミ拾いや草刈りを実施して周辺の環境整備に努めておりますが、改築後に於いても市のポイ捨て条例に従って同様な活動を継続するほか、駐車場を舗装するなどきれいに整備することや注意喚起の声かけを行うなどして、利用者のモラルの向上を図ります。また、東側 No.3 市道沿いの駐車枠は従業員用としていますが、車が入りできないように車止めを設置するほか、市原警察署及び道路管理者である市原市と協議して道路中心線から 2m のセットバックを行い既存舗装とすり合わせて側線等で歩道を確保出来ないか検討することになりました。

(ウ) 店舗南側に接する市道(兼農道)を店舗の出入口として利用しているが、隣接住民及び周辺住民への生活環境の影響並びに国道 297 号の交通渋滞及び交通事故についての配慮が欠落している。

(対応) 立地南側に接する No.2 みなし道路については、幅員 6m に拡幅舗装整備して円滑な相互交通を確保するほか、駐車場出入口を 1 箇所に絞り見通しを十分確保した上で、一旦停止の表示を施します。また、交通の混雑が予測される時には交通整理員を出入口に配置して円滑な交通と安全に努めます。なお状況に応じて適時増員もいたします。騒音対策としては、荷さばき施設南側に遮音壁(高さ 2.5m)を設置して荷さばき作業とともに減音に努めます。No.1 国道 297 号の交通渋滞・交通事故対策については、交通の混雑が予測される時には交通整理員を出入口に配置して円滑な交通と安全に努めます。なお状況に応じて適時増員もいたします。また、周辺の道路を含む交通事故防止については、市原警察署及び道路管理者(県市原土木事務所、市原市)と協議して既存のカーブミラーを新しい物に置き換えることや注意喚起する路面標示、看板等の設置や路側線による明確化など可能な安全対策を行うことになりました。今後はこれらの安全対策等については設置者として関係各庁と協議して全面的に協力していきます。なお、地元町会様には上記安全対策等について十分に説明して参ります。

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、既存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 市原市及び住民等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。

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。