

審議案件 2

第121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：スーパーセンタートリアル八街店
- 2 所在地：八街市八街字北富士見ほ742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(総合店)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 14,941.77㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 都市計画区域の区分なし
 - ・用途地域 無指定地域
 - ・現況 農地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造地上1階建て
 - ・建築面積 5,586.12㎡
 - ・延床面積 5,495.94㎡
 - ・店舗面積 4,382.28㎡
- 7 周辺の環境等：北側は市道を挟んで農地、東側は隣接して住宅、道路を挟んで住宅、南側は県道を挟んで店舗・コミュニティーセンター・住宅、西側は隣接して店舗となっている。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成27年1月20日
 - ・公告縦覧期間 平成27年2月3日～平成27年6月3日
 - ・説明会開催日時 平成27年3月14日 午前10時30分、午後2時30分
 - ・場 所 八街市中央公民館
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ：八街市の意見 あり
 - ：住民等の意見 なし

- 1 新設日：平成27年9月21日
- 2 店舗面積：4,382㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：221台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：62台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：240㎡
- 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：29㎡
- 7 開店時刻：午前9時
閉店時刻：午前9時(24時間営業)
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前8時30分～翌午前8時30分
(24時間)
- 9 駐車場の出入口の位置：図3
駐車場の出入口の数：2か所
- 10 荷さばき可能時間帯：
午前5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 221台 (内身障者用4台、高齢者用2台) (指針による算出) 必要駐車場台数=221台 (出店計画書P7参照) ※市条例等による附置義務なし</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図3参照) ・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 ・オープン期や繁忙期は各駐車場出入口付近に1名交通整理員を配置。繁忙状態を見ながら配置人員を検討する。 ・出入口付近に駐車場看板を設置する。 ・場内に停止線等の路面標示をする。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3参照) ・届出台数 62台 (既存類似店の実態調査による算出) 必要駐輪場台数 46台 (出店計画書P10,11参照) ※市条例等による附置義務なし ・駐輪場の管理体制 従業員がカート回収、清掃作業を行いながら定期的に巡回し、整理整頓を行う。 ・駐輪場案内の表示方法 区画をペイントし、分かりやすくする。</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: 240㎡ (イ) 計画的な搬出入 ・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5時～午後10時 ・搬出入車両 : 8台 (2t×1台、4t×2台、10t×5台) ・平均的な荷さばき処理時間 : 2t=15分/台、4t=15分/台、10t=20分/台 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 2台/時間 ・ピーク時荷さばき処理時間 : 35分/時間 ・時間当たり延べ荷さばき処理可能時間120分/時間</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 既存類似店の実態調査結果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>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 図4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：駐車場出入口に設置する。 チラシ等の配布：オープン時、新聞折込広告等に案内経路図を掲載する。 交通整理員の配置：オープン時及び繁忙時等の10時～19時は、出入口に各1名交通整理員を配置する。 <p>(ウ) 敷地周辺の通学路の有無：あり</p> <p>ありの場合の安全策：敷地に面した通学路には出入り口を設けず、誘導経路を設定していない。</p>	<p>※経路</p> <p>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"> 駐車場では出口に一時停止の路面表示を行う。 夜間歩行者の交通安全や防犯に考慮し、夜間（日没から日出まで）敷地内の照明を点灯する。 	<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"> 食料品・日用雑貨類は極力配送センターで、合積みして納品とする。 搬入商品は、物流センターと取引先との連携により折りたたみコンテナを使うことによって、ダンボールの減量化に努める。 一部の生鮮食品はパック詰めにして納品し、生ごみの減量に努める。 過剰包装の廃止により使用料の削減に努める。 食品リサイクル法、容器包装リサイクル法に基づき、廃棄物の発生抑制・再利用・減量化に努める。 認定を受けた指定業者により業務委託し、毎年廃棄物の減量及び再利用に関する計画を市町村に提出し、実行していく。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> 食品加工工程により発生した生ごみは、再利用するため、専門リサイクル業者に回収を委託し適正に処理を行う。 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。 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。また、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。 	<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">・緊急を要する際の駐車場などの店舗敷地の一時的な使用及び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。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none">・夜間、駐車場の死角をなくすため、従業員による巡回、防犯灯、防犯カメラの設置を行うことにより、深夜営業時間帯の駐車場内が青少年等の溜まり場にならないよう対策をとる。・死角をなくすため、商品等については店舗出入口周辺に置かないようにする。見通しが悪くならないよう、透明ガラスにシール等を貼付しないようにする。売場等の視認性を確保し、従業員による巡回を実施する。・夜間はレジ担当を複数置き、従業員による巡回を実施する。・敷地内にいる青少年（18歳未満の者）に対しては、帰宅を促すよう従業員による声かけを行なう。	<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：遮音壁（鋼板製、高さ2.0m、厚さ9.0cm、）の設置。 空調機及び送風機は低騒音型の機種を設定する。 キュービクルはカワチ薬品側に設置する。</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：十分なスペースの確保による荷さばき時間の短縮を図る。 ・荷さばき作業：荷さばき作業時間を特定する。 搬入車両のアイドリング禁止を徹底する。 搬入業者に対して、作業中の騒音低減意識を徹底させる。 <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"> ・低騒音機器を導入する。 <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：隣接する住宅の外周に遮音効果を有する壁を設置する。 ・運用面の対策：千葉県環境保全条例に従い、アイドリングストップを励行する。 <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：適切なスペース確保により、廃棄物収集作業時間の短縮を図る。 ・運用面の対策：回収作業時間以外における作業回避。作業員への騒音防止意識を徹底させる。 	<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、一部の来客及び搬入車両走行音等が敷地境界及び住居側において、基準値超過しているが、現況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5 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 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)	49	55 以下	41	45 以下	
B	無指定地域	(B)	48	55 以下	40	45 以下	
C	無指定地域	(B)	52	55 以下	41	45 以下	
D	無指定地域	(B)	51	55 以下	39	45 以下	
E	無指定地域	(B)	47	55 以下	42	45 以下	
F	無指定地域	(B)	53	55 以下	45	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 (抜粋)

予測地点			音源ごとの予測等 (最大騒音レベル) 単位：dB							備考
地点 名	用途地域区分	区域区分	夜 間 (22:00~6:00)							
			敷地 境界	基準値	保全対象敷 地境界	基準 値	保 全 対 象	基準値	現況	
a	無指定地域	その他地域	90	50	69	50	59	50	59	搬入車両走行音
b	無指定地域	その他地域	72	50	54	50	56	50	61	搬入車両走行音
c	無指定地域	その他地域	52	50	52	50	52	50	55	搬入車両走行音
d	無指定地域	その他地域	50	50	50	45	49	45	50	搬入車両走行音
e	無指定地域	その他地域	50	50	—	—	—	—	—	搬入車両走行音
f	無指定地域	その他地域	75	50	75	50	59	50	59	搬入車両走行音

(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 29 m³ (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 20.42 m³ (出店計画書 P22 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 691.95 m² (敷地の4.63%) (出店計画書 P47 参照) ※八街市宅地開発事業指導要綱に基づく基準 (開発区域の3%以上)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : シンプルなデザインとし、清潔感のある建物とする。 周辺と調和したデザイン、色彩計画にする。 広告物の形態、デザイン及び色彩は、建物と調和するように配慮し、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 ・点灯時間 日没から日出まで ・光害対策 屋外照明 : 光が拡散せず、漏れが少ないLED照明を用いる。光害対策ガイドラインを遵守する。 広告照明 : 外に光が漏れない内照明式の看板を設置</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 八街市の意見 あり (ア) 八街市環境保全条例に規定する特定施設に該当する設備を設置する場合には、特定施設設置届出書を提出すること。 (設置者の対応) 現在は計画段階のため、特定施設に該当する設備が設置された場合は、八街市環境保全条例に基づき、特定施設設置届出書を提出いたします。</p> <p>イ 住民等の意見 なし</p>	<p>※八街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。</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、既存類似店の実態調査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、一部の来客及び搬入車両走行音等が敷地境界及び住居側において、基準値超過しているが、現況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 八街市からの意見については、適切な対応がされていると認められ、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。

特に、交通対策については開店後も状況把握に努め、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。