

審議案件 4

第122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：(仮称) 東習志野商業施設計画
- 2 所在地：習志野市東習志野七丁目1番1
- 3 建物設置者：三菱UFJリース株式会社 代表取締役 白石 正
- 4 小売業者名：株式会社カスミ (食料品等)
株式会社富士薬品 (医薬品等)
株式会社ユニクロ (衣料品等)
- 5 敷地の概要：・敷地面積 13,570.26㎡ ・所有形態 借地
・都市計画区域 市街化区域
・用途地域 工業地域
・現況 更地
- 6 建物の概要：・構造 鉄骨造平屋建て
・建築面積 4,886.84㎡
・延床面積 4,736.77㎡
・店舗面積 3,394㎡
- 7 周辺の環境等：北側、東側は工場となっており、西側は市道を挟み店舗及び住居、南西側は市道を挟みマンション及び事業所、南側は市道を挟み店舗及び住居が立地している。
- 8 処理経過：・届出日 平成27年3月19日
・公告縦覧期間 平成27年4月3日～平成27年8月3日
・説明会開催日時 平成27年4月19日 午前11時～、午後1時30分～
・場 所 東習志野コミュニティセンター
- 9 市町村・住民等の意見：習志野市の意見 あり
：住民等の意見 なし

- 1 新設日：平成27年11月20日
- 2 店舗面積：3,394㎡
- 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：205台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：227㎡
- 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：38㎡
- 7 開店時刻：午前9時
(ユニクロは午前11時)
閉店時刻：午前0時
(ユニクロは午後8時、富士薬品は午後10時)
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前8時30分～翌午前0時30分
- 9 駐車場の出入口の位置：図3
駐車場の出入口の数：5か所
- 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 138台 (内身障者用4台) (指針による算出) 必要駐車場台数=138台 (計画書 P6 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) ・建物外平面駐車場 (自走式) ・出入口5か所 交通への支障を回避するための方策 ・土曜日及び日祭日の混雑時、各駐車場出入口に適宜交通整理員を配置する。 ・出入口付近に駐車場案内看板を設置する。 ・停止線等の路面表示を設置する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照) ・届出台数 205台 (習志野市自転車等の放置防止に関する条例による算出) 必要駐輪台数=170台 (計画書 P8 参照) ※店舗面積20㎡ごとに1台 3, 394㎡÷20㎡=169.7台 ・駐輪場の管理体制 従業員が適宜巡回。 ・駐輪場案内の表示方法 案内看板を設置。</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: 227㎡ (イ) 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数 : 5台 ・待機スペース : なし ・搬出入車両専用出入口 : 1か所 ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後10時 ・搬出入車両 : 13台 (4t×12台、10t×1台) ・平均的な荷さばき処理時間 : 4t=15分/台、4t (ロング)=30分/台、10t=20分/台 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 3台/時間 ・ピーク時荷さばき処理時間 : 55分/時間 ・荷さばき処理可能時間 : 60分×5台=300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 市条例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 (ア) 案内経路 図4のとおり (イ) 周知の方法 ・案内看板の設置：敷地内に案内看板を設置。 ・チラシ等の配布：開店時や繁忙時等の広告チラシに案内経路を記載。 ・交通整理員の配置：土曜日、日祭日の混雑時には出入口に各1名交通整理員を配置。 (ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：あり(店舗西側の道路のうち、店舗敷地と反対側の歩道は通学路設定されておりますが、店舗敷地側の歩道については、通学路の設定はありません。) ありの場合の安全策：荷さばきにおいては、極力通学時間帯を避けた搬入計画とする。 開店時、繁忙時等に交通整理員を適宜配置する。 開店後の様子を見ながら、必要に応じて関係機関と協議を行うなど、適切に対応策を検討する。</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>
--	--

<p>(2) 歩行者の通行の利便性の確保等</p>	
<p>指針等に基づく配慮事項</p>	<p>検討状況</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場内は見通しの良い車路とする。 ・敷地外からの徒歩での来客に対しては出入口周辺に敷地内自主管理道路を設け、駐車場内より店舗入口までは歩行者通路及び横断歩道を設置し、来店者の安全を確保する。 ・夜間照明等の設置。 	<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"> ・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。 ・リサイクル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。 ・工場出荷時に使用する商品の梱包材については、可能な限り減らす。 ・レジ袋無料配布の中止や、「Eco. スタンプカード」配布等、レジ袋削減運動を実施する。 ・過剰梱包を廃止し、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。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食品加工工程に発生した端材・野菜くず・魚のアラは飼料化し、再利用するため、回収を専門リサイクル業者に回収を委託する。 ・店頭のリサイクルボックスを設置し、牛乳パック、食品トレイ、ペットボトル等の分別回収を行います。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、業者委託によりリサイクルを行う。 	<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"> ・緊急事態及び災害時には、関係機関からの要請があれば、避難場所として駐車場敷地の一部使用、あるいは店舗で扱っている物資の提供等について可能な範囲で必要な協力を行う。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場内に適切な照明設備を設置する。 ・従業員等による定期的な巡回を実施するとともに、閉店後は出入口をバリカー等で施錠・閉鎖し、店舗の管理を徹底する。 ・緊急時における所轄警察署への通報体制を整備する。 	<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（アルミ樹脂積層複合板 高さ2 m、厚さ111.8 mm）の設置。 設備機器の定期的なメンテナンスにより経年劣化による騒音発生を防止。</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：十分なスペースを確保し、平滑な路面とする。 荷さばき施設①より北側の位置に高さ2 mの防音壁の設置。 ・荷さばき作業：荷さばき車両のアイドリングストップの徹底。 荷さばき作業員に入出場時や待機中及び作業は静穏に努める。 極力作業時間の短縮に努めるよう、指導を行う。 <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"> ・近隣住居から距離を置いた配置計画とする。 ・設備機器の定期的なメンテナンスにより経年劣化による騒音発生を防止する。 <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：極力段差を無くす事で、来客車両走行音の抑制に努める。 ・運用面の対策：空ぶかしやアイドリングの禁止を告知して騒音防止に努める。 <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：極力建物内に配置するように計画。 ・運用面の対策：廃棄物の分別を徹底し、作業員の作業時間短縮を図る。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の総合的な予測・評価について、昼間及び夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。</p> <p>夜間に発生する機器類の予測評価において、来客車両走行音等が敷地境界で基準超過するが、保全対象側敷地境界で基準値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	工業地域	C	51	60 以下	47	50 以下	
B	工業地域	C	45	60 以下	41	50 以下	
C	工業地域	C	46	60 以下	41	50 以下	
D	工業地域	C	44	60 以下	38	50 以下	
E	第一種住居地域	B	45	55 以下	37	45 以下	
F	第一種住居地域	B	45	55 以下	37	45 以下	
G	工業地域	C	54	60 以下	46	50 以下	
H	工業地域	C	56	60 以下	47	50 以下	
I	工業地域	C	46	60 以下	30	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。
- 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	
P1	工業地域	第四種区域	50	60	—	—	—	—	—	機器合成音
P6	工業地域	第四種区域	51	60	—	—	—	—	—	機器合成音
P7	工業地域	第四種区域	54	60	—	—	—	—	—	機器合成音
P2	工業地域	第四種区域	72	60	57	60	—	—	—	来客車両走行音
P3	工業地域	第四種区域	72	60	49	60	—	—	—	来客車両走行音
P4	工業地域	第四種区域	72	60	44	60	—	—	—	来客車両走行音
P5	工業地域※	第三種区域	72	50	45	50	—	—	—	来客車両走行音

※第二特別地域に該当するため、騒音規制法区域区分は第三種区域である。

(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 38 m³ (高さ1.5 m) (指針) 廃棄物等の保管容量 15.82 m³ (計画書 P19 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 436.81 m² (敷地面積 13,750.26 m² の 3.17%) ※「習志野市開発事業指導要綱」による必要緑化面積の基準 : 開発区域面積の 3.0%</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : ・店舗建物や屋外広告物は周辺と調和する色調で、極力シンプルなデザインとしており、街並みの形成に貢献できる施設とする。 ・建物に設置する看板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。 ・建物の色や外壁等は派手なものは避け、落ち着いた色調、周囲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 隣地敷地へ極力光が漏れないよう配慮する。 	<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 習志野市の意見 あり</p> <p>○交通関係</p> <p>(ア) 想定を超える駐車場の需要が生じた場合又は超えることが予想される場合は、臨時駐車場の設置を検討すること。また、交通誘導員を配置し、路上駐車や入庫待ちによる交通渋滞が生じないよう対策を講じること。 (設置者の対応) オープン時及び繁忙時には、臨時駐車場の確保や、出入口における交通整理員の配置により、周辺交通環境の保持に努めます。開店後は周辺交通の様子を見ながら、適宜、状況に応じて交通対策を検討して参ります。</p> <p>(イ) 実花小学校に通学する児童の登下校時における交通安全の確保をお願いしたい。 (設置者の対応) 荷さばき、従業員出入口の安全対策としては、搬入ドライバー及び従業員に対して、安全に十分注意して入出庫を行うよう、教育を徹底致します。また、状況に応じて荷受人等による誘導を行います。 入口③の安全対策としては、オープン時及び繁忙時の交通整理員の配置により、通学児童の安全確保に努めます。また、交通整理員の配置計画については、開店後の様子を見ながら適宜検討して参ります。</p> <p>イ 住民等の意見 なし</p>	<p>※ 習志野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、市条例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・評価について、昼間及び夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。
夜間に発生する機器類の予測評価において、来客車両走行音等が敷地境界で基準超過するが、保全対象側敷地境界で基準値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 習志野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、届出及び市意見等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。