

審議案件 3

第124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：スーパーベルクス松戸六高台店
- 2 所在地：松戸市六高台九丁目73番2ほか
- 3 建物設置者：株式会社サンベルクスホールディングス 代表取締役 鈴木秀夫
- 4 小売業者名：株式会社サンベルクス (食料品)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 6, 952㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第一種住居地域
 - ・現況 畑、駐車場、住居
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造地上2階建て
 - ・建築面積 2, 776㎡
 - ・延床面積 2, 869㎡
 - ・店舗面積 1, 711㎡
- 7 周辺の環境等：店舗敷地については、北東側は市道を挟み老人ホーム、南東側は市道を挟んでコンビニエンスストア及び戸建住居、南西側は集合住宅が隣接、北西側は市道を挟み店舗駐車場、事務所が立地している。
 駐車場敷地については、北東側は市道を挟みアパート及び老人ホーム、南東側は市道を挟んで計画店舗、南西側は駐車場が隣接、北西側は市道を挟み集合住宅が立地している。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成27年7月16日
 - ・公告縦覧期間 平成27年8月7日～平成27年12月7日
 - ・説明会開催日時 平成27年8月2日 午後5時
 - ・場 所 六実市民センター
- 9 市町村・住民等の意見：松戸市の意見 なし
 : 住民等の意見 あり

- 1 新設日 : 平成28年3月17日
- 2 店舗面積 : 1, 711㎡
- 3 駐車場の位置 : 図3
 駐車場の収容台数 : 81台
- 4 駐輪場の位置 : 図3
 駐輪場の収容台数 : 73台
- 5 荷さばき施設の位置 : 図3
 荷さばき施設の面積 : 60㎡
- 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 : 17m³
- 7 開店時刻 : 午前7時
 閉店時刻 : 午後9時45分
- 8 駐車場利用可能時間帯 :
 午前6時30分～午後10時
- 9 駐車場の出入口の数 : 4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 81台（内身障者用1台） （指針による算出）必要駐車場台数＝70台（出店計画書 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） ・屋外平面駐車場（自走式） ・出入口4か所 交通への支障を回避するための方策 ・繁忙期や特異日の混雑が予想される日においては、駐車場開場時間帯に1名、出入口①～③、出口④付近に交通整理員を配置。 ・出入口①付近に駐車場誘導看板と右折入庫禁止看板、出入口②付近に右折出庫誘導看板、出口④付近に左折出庫誘導看板を設置する。 ・駐車場出入口に停止線の路面表示をする。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等（図3 参照） ・届出台数 73台 （指針の参考値による算出）必要駐輪場台数 49台（出店計画書 P8 参照） ※市条例等による附置義務なし（「松戸市自転車駐車場附置義務条例」指定区域外） ・駐輪場の管理体制 営業時間内は、従業員1名が巡回し枠内への駐輪の呼びかけ等を行う。 ・駐輪場案内の表示方法 駐輪場入口への案内看板の掲示、区画線の路面標示を行う。</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：60㎡ （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：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：20台（4t） ・平均的な荷さばき処理時間：15分/台 ・ピーク時の搬出入車両台数：3台/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 指針の参考値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>

<ul style="list-style-type: none">・ピーク時荷さばき処理時間 : 45分/時間・荷さばき処理可能時間 : 60分×2台=120分/時間 <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">・駐車場出入口に案内看板を設置する。・開店前の予告チラシ、開業後は定期的に案内図を記載したチラシを周辺に配布する予定。・繁忙期や特異日の混雑が予想される日に交通整理員を適宜配置する。 <p>(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：なし</p> <p>ありの場合の安全策：</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">・歩行者・自転車用出入口を設置する。・歩行者・自転車用出入口には「自転車は降りて歩いてください」の看板を設置する。・整理員（従業員が兼務）が歩行者や自転車の安全に配慮する。・荷さばき車両の搬入に際して、事前に交通整理員（従業員が兼務）を荷さばき車両の前後に配置し、来客車両や歩行者・自転車の安全に配慮する。・繁忙期には来客車両の駐車場出入口に交通整理員を配置し、歩行者・自転車の安全に配慮する。・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"> ・無駄のない仕入れに努め、廃棄物の発生抑制を図る。 ・商品搬入時のダンボール減量のために、折りたたみ式通い箱を使用する。 ・野菜、果物等はばら売りをし、パックやトレイの減量化に努める。 ・納入業者に対し、過剰包装の自粛を呼びかける。 ・店舗から発生する廃棄物については、各テナントでの分別を徹底し可能な限り再資源化に努める。 ・定期的に行う従業員研修のなかで減量化に関する教育を行う。 ・ごみの減量化に関するよびかけ（ポスター等）を従業員や納入業者のよく見える位置に掲示する。 ・賞味期限が近くなった商品を、タイムサービスで販売することにより売れ残りを極力減らすよう努める。 ・大型商品等はテープで会計済とする等、簡易包装に努める。 ・事務所においては、再生紙の使用を推進するとともに、両面コピーや裏紙の利用を図り、紙ごみの減量化に努める。 ・店内にてレジ袋削減の呼びかけを行う。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・年間100t以上の多量排出事業者には該当しないが、調理残渣や食料品の売れ残り等の食品ロスの削減や資源化を積極的に図る。 ・生ごみの水切りを行う等、食品廃棄物の発生抑制に努める。 ・食品廃棄物の減量化・リサイクルを推進する。 ・分別した食品循環資源は、再生処理事業者にて適正にリサイクルする。 ・ダンボール、びん、缶、ペットボトル、牛乳パック、発泡トレイのリサイクルを行う。 ・ペットボトル、牛乳パック、発泡トレイについては、リサイクルボックスによる店頭回収を行ってリサイクルの推進を図る。 ・容器包装リサイクルについて店舗内でPRを図る。 ・分別した資源物は、再生処理業者にて適正にリサイクルする。 ・ごみ減量協力店制度に参加する。(トレイ回収、牛乳パック回収、ペットボトル回収、レジ袋不要カードによるレジ袋の削減) ・リサイクルの取り組みを掲示し、お客様へのPRに努める。 ・従業員に対し、リサイクルに関する啓蒙活動を行う。 	<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">・市や自治会等の要望により、必要に応じて協議する。 <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を配置する。・使用しない時間帯の駐車場等の出入口は、チェーンにより閉鎖し、施設管理の強化を図る。・緊急時の通報体制の整備を行う。・店内に防犯カメラを設置する。	<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：空調機器等の騒音発生機器の稼働は必要最低限とする。</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：十分なスペースを確保し、平滑な路面とする。 荷さばき施設のうち荷卸し作業をする場所は、できる限り敷地境界から離れた場所とする。 ・荷さばき作業：アイドリングストップをこまめに行う。 夜間や早朝の搬入は行わない。 <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"> ・室外機は主に屋上に設置し、住居から十分離れた位置に計画する。 <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。 ・運用面の対策：アイドリングストップの標識を設置する。 <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：平滑な路面とする。 三方を壁で囲い、騒音が伝搬し難い構造とする。 ・運用面の対策：早朝・夜間の作業は行わない。 	<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	第一種住居地域	B	44	55 以下	<30	45 以下	
B	第一種住居地域	B	40	55 以下	<30	45 以下	
C	第一種住居地域	B	39	55 以下	<30	45 以下	
D	第一種住居地域	B	39	55 以下	<30	45 以下	
E	第一種住居地域	B	46	55 以下	<30	45 以下	
F	第一種住居地域	B	53	55 以下	35	45 以下	
G	第一種住居地域	B	53	55 以下	<30	45 以下	
H	第一種住居地域	B	45	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、敷地境界地点及び隣地敷地境界点
- 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	住居側	基準値	
P1	第一種住居地域	第二種区域	35	45	—	—	—	—	機器合成音
P2	第一種住居地域	第二種区域	35	45	—	—	—	—	機器合成音
P3	第一種住居地域	第二種区域	44	45	—	—	—	—	機器合成音

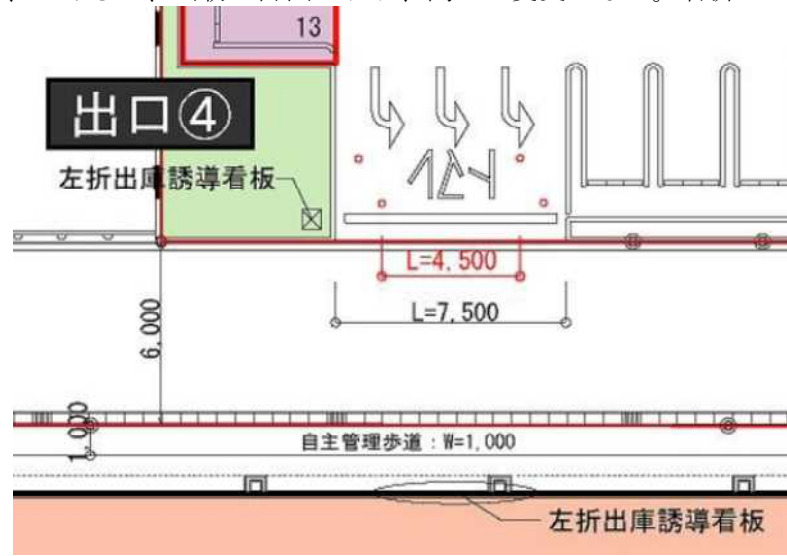
(2) 廃棄物に係る事項等

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)</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 : 17 m^3 (高さ1.5 m) (指針) 廃棄物等の保管容量 7.95 m^3 (出店計画書 P15 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 368.4 m^2 (敷地$4,058.35\text{ m}^2$の5.3%) ※「松戸市における宅地開発事業等に関する条例」(事業区域面積から自動車駐車施設面積、自主管理歩道面積を除いた面積の10%)による 事業区域 $4,058.35\text{ m}^2$ 自動車駐車施設面積 287.50 m^2 自主管理歩道面積 87.21 m^2 必要緑化面積 $368.3640\text{ m}^2 = (4,058.35 - 287.50 - 87.21) \times 0.1$</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 接道部の緑化、雨水流出抑制施設の設置を計画している。 以上により当該地区計画により地域の住環境への影響に配慮しているが、街並みづくり等に関する市の指導等があればその指導に従う。 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。 屋外照明は過剰な光量とならないように配慮する。 建物はシンプルな形状で外壁等は周囲との調和に配慮し、景観条例を遵守した色感のデザインとする。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 屋外照明については、日没より駐車場利用可能時間終了時まで。広告塔照明は、なし。 ・光害対策 周辺居住地に直接照明が当たらないように配置、方向、強さ、点灯時間に十分注意する。 	<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 松戸市の意見 なし</p> <p>イ 住民等の意見 あり</p> <p>(ア) 駐車場出口に右折禁止の表示をする、とあるが、当初の計画どおり、間口に変更がない。右折しにくくするため、斜め方式の出口に変更願いたい。</p> <p>(設置者の対応)</p> <p>出口④においては、左折出庫を促す路面表示、及び誘導看板の設置を実施いたします。また、安全上、出庫する車両が前面道路に対して正対可能な構造とする必要があるため、斜め方式の出口に変更することは対応しかねますが、出口付近にポールを設置することで、右折出庫し難い構造とします。(右図参照)</p>  <p>(イ) 柏市しいの木台方面からの車両進入路を明確にするため、誘導標識を明示願いたい。</p> <p>(設置者の対応)</p> <p>当該店舗への来退店経路の周知は、開店前の予告チラシ及び営業開始後の定期的なチラシ配布により実施いたします。ご要望の交差点を含む敷地外の誘導看板の設置については、効果的な位置に設置可能かどうか、今後オープン時対策での対応を協議します。</p> <p>ウ 千葉県大規模小売店舗立地連絡調整会議委員（県関係課）からの意見 あり</p> <p>(ア) 開店後の状況に応じて、適宜、対策内容の見直しや追加対策を実施するなど、周辺地域の生活環境の保持に努められたい。</p> <p>(設置者の対応)</p> <p>オープン時等繁忙期における出入口への交通誘導員配置等、周辺交通に影響を与えないよう対策を講じてまいります。また、開店後の状況に応じて、適宜、対策内容の見直しや追加対策を実施するなど、周辺地域の生活環境の保持に努めます。</p>	<p>※住民等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、指針の参考値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、在庫状況、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 松戸市からの意見はなかった。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。