

審議案件 4

第125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：アクロスプラザ千葉ニュータウン西
- 2 所在地：白井市桜台一丁目1番1ほか
- 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：株式会社ヤオコー（食料品、生活用品等）  
株式会社セリア（日用雑貨等）  
株式会社マツモトキヨシ（薬・日用雑貨）  
株式会社AOKI（衣料品） ほか1者未定
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 17,141㎡
  - ・都市計画区域 市街化区域
  - ・用途地域 近隣商業地域
  - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
  - ・構造 鉄骨造 地上1階建
  - ・建築面積 5,302㎡
  - ・延床面積 5,003㎡
  - ・店舗面積 3,850㎡
- 7 周辺の環境等：北側は市道を挟み集合住宅、南側は国道、線路を挟み事業所及び大学、西側は事業所が隣接、東側は商業施設が隣接している。
- 8 処理経過：
  - ・届出日 平成27年9月18日
  - ・公告縦覧期間 平成27年10月9日～平成28年2月9日
  - ・説明会開催日時 平成27年9月27日 午後5時～、午後7時～
  - ・場 所 白井市役所桜台センター2階 桜台公民館
- 9 市町村・住民等の意見：白井市の意見 あり  
：住民等の意見 なし

- 1 新設日：平成28年5月19日
- 2 店舗面積：3,850㎡
- 3 駐車場の位置：図3  
駐車場の収容台数：173台
- 4 駐輪場の位置：図3  
駐輪場の収容台数：162台
- 5 荷さばき施設の位置：図3  
荷さばき施設の面積：330㎡
- 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：28㎡
- 7 開店時刻：午前 9時  
閉店時刻：午後10時
- 8 駐車場利用可能時間帯：  
午前8時30分～午後10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 173台（内身障者用6台、高齢者用2台） （指針による算出） 必要駐車場台数＝163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）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外平面駐車場（自走式）</li> <li>・出入口2か所</li> </ul> <p>交通への支障を回避するための方策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・繁忙期や特異日の混雑が予想される日の駐車場開場時間帯は、出入口付近に適宜交通整理員を各1名ずつ配置。</li> <li>・出入口付近に駐車場誘導看板を設置。</li> <li>・駐車場出入口の停止線、方向指示表示の路面標示を行う。</li> </ul> <p>ウ 駐輪場の確保等（図3参照）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・届出台数 162台 （指針の参考値による算出） 必要駐輪場台数＝110台（出店計画書P8参照） ※市条例等による附置義務なし</li> <li>・駐輪場の管理体制 営業時間内に従業員1名を適宜配置し、場内の見回り、枠内への駐輪の呼びかけ等を行う。</li> <li>・駐輪場案内の表示方法 駐輪場入口看板の掲示、区画線の路面標示を行う。</li> </ul> <p>エ 荷さばき施設の整備等（図3参照）</p> <p>（ア）荷さばき施設の整備 面積：330㎡</p> <p>（イ）計画的な搬出入</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>																																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>施設名（面積）</th> <th>荷さばき施設1（260㎡）</th> <th>荷さばき施設2（35㎡）</th> <th>荷さばき施設3（35㎡）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>同時作業可能台数</td> <td>4台</td> <td>1台</td> <td>1台</td> </tr> <tr> <td>待機スペース</td> <td>なし</td> <td>なし</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <td>搬出入車両専用出入口</td> <td>なし</td> <td>なし</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <td>荷さばき可能時間帯</td> <td>午前6時～午後10時</td> <td>午前10時～午後9時</td> <td>午前6時～午前8時</td> </tr> <tr> <td>搬出入車両台数／日</td> <td>4t×30台</td> <td>4t×3台</td> <td>4t×2台</td> </tr> <tr> <td>平均的な荷さばき処理時間／台</td> <td>15分(4t)</td> <td>15分(4t)</td> <td>15分(4t)</td> </tr> <tr> <td>ピーク時搬出入車両台数／時間</td> <td>4台</td> <td>1台</td> <td>1台</td> </tr> <tr> <td>ピーク時荷さばき処理時間／時間</td> <td>60分</td> <td>15分</td> <td>15分</td> </tr> <tr> <td>荷さばき処理可能時間／時間</td> <td>240分</td> <td>60分</td> <td>60分</td> </tr> </tbody> </table> <p>※一日当たりの搬出入車両台数：35台（4t）</p>	施設名（面積）	荷さばき施設1（260㎡）	荷さばき施設2（35㎡）	荷さばき施設3（35㎡）	同時作業可能台数	4台	1台	1台	待機スペース	なし	なし	なし	搬出入車両専用出入口	なし	なし	なし	荷さばき可能時間帯	午前6時～午後10時	午前10時～午後9時	午前6時～午前8時	搬出入車両台数／日	4t×30台	4t×3台	4t×2台	平均的な荷さばき処理時間／台	15分(4t)	15分(4t)	15分(4t)	ピーク時搬出入車両台数／時間	4台	1台	1台	ピーク時荷さばき処理時間／時間	60分	15分	15分	荷さばき処理可能時間／時間	240分	60分	60分	
施設名（面積）	荷さばき施設1（260㎡）	荷さばき施設2（35㎡）	荷さばき施設3（35㎡）																																						
同時作業可能台数	4台	1台	1台																																						
待機スペース	なし	なし	なし																																						
搬出入車両専用出入口	なし	なし	なし																																						
荷さばき可能時間帯	午前6時～午後10時	午前10時～午後9時	午前6時～午前8時																																						
搬出入車両台数／日	4t×30台	4t×3台	4t×2台																																						
平均的な荷さばき処理時間／台	15分(4t)	15分(4t)	15分(4t)																																						
ピーク時搬出入車両台数／時間	4台	1台	1台																																						
ピーク時荷さばき処理時間／時間	60分	15分	15分																																						
荷さばき処理可能時間／時間	240分	60分	60分																																						

<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"> <li>案内看板の設置：駐車場出入口に案内看板を設置する。</li> <li>チラシ等の配布：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。</li> <li>交通整理員の配置：繁忙期や特異日の混雑が予想される日には交通整理員を適宜配置する。</li> </ul> <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"> <li>歩行者・自転車用出入口を設置する。</li> <li>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。</li> <li>荷さばき車両の搬入に際して、荷受けの従業員等により来客車両や歩行者・自転車の安全に配慮する。</li> <li>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。</li> <li>夜間照明等の設置。</li> </ul>	<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"> <li>計画的な商品仕入れや商品管理を行い、廃棄物の発生抑制を図る。</li> <li>納入業者に対し、過剰包装の自粛を呼びかける。</li> <li>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。</li> <li>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る。</li> <li>マイバッグ運動を展開し、レジ袋の削減に努める。</li> </ul> <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>食品廃棄物の減量化・リサイクルを推進する。</li> <li>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。</li> <li>ペットボトル、牛乳パック、食品トレーについては、リサイクルボックスによる店頭回収を行う。</li> <li>分別した資源物は、再生処理事業者にて適正にリサイクルする。</li> <li>リサイクルの取り組みを掲示し、お客様へのPRに努める。</li> <li>従業員に対し、リサイクルに関する啓蒙活動を行う。</li> </ul>	<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"><li>・市や自治会等の要望により、必要に応じて協議する。</li></ul> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・防犯カメラの設置、警備員の巡回を行い、防犯対策に努める。</li><li>・防犯マニュアルを作成し、従業員の防犯意識の向上並びに有事の際に迅速な対応が取れるよう努める。</li><li>・地元警察の支援を頂きながら、防犯対策に努める。</li><li>・営業時間終了後は駐車場をバリカー等で閉鎖する。</li></ul>	<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。 緑地帯の設置（防音効果はなし）</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"> <li>・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。</li> <li>・荷さばき作業：アイドリング・ストップを徹底する。 夜間や早朝の搬入は行わない。</li> </ul> <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・BGM等の営業宣伝活動はしない。</li> </ul> <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"> <li>・必要最小限の稼働とし、定期的なメンテナンスを実施する。</li> </ul> <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面の対策：平滑な路面とする。</li> <li>・運用面の対策：アイドリング・ストップの標識を設置する。</li> </ul> <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面の対策：平滑な路面とする。</li> <li>・運用面の対策：早朝・夜間の作業は行わない。</li> </ul>	<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、一部の来客車両走行音が敷地境界で超過するが、隣地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				
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)		備考
			予測レベル	基準値	予測レベル	基準値	
A	第二種中高層住居専用地域	A	51	55 以下	31	45 以下	
B	第二種中高層住居専用地域	A	51	55 以下	39	45 以下	
C	近隣商業地域	C	54	60 以下	41	50 以下	
D	近隣商業地域	C	46	60 以下	33	50 以下	
E	近隣商業地域	C	51	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 (最大騒音レベル) 単位：dB				
地点名	用途地域区分	騒音規制法 区域区分	夜 間 (22:00~6:00)				備 考
			敷地境界	基準値	隣地敷地境界	基準値	
P 1	近隣商業地域	第三種区域	43	50	—	—	機器合成音
P 2	近隣商業地域	第三種区域	42	50	—	—	機器合成音
P 3	近隣商業地域	第三種区域	49	50	—	—	機器合成音
P 4	近隣商業地域	第三種区域	40	50	—	—	来客車両走行音
P 5	近隣商業地域	第三種区域	72	50	34	45	来客車両走行音

## (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 28 m<sup>3</sup> (高さ1.5 m)            (指針に基づく算出) 廃棄物等の保管容量 17.94 m<sup>3</sup> (計画書P18 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 1165.25 m<sup>2</sup> (敷地面積 17,141 m<sup>2</sup> の6.8%)            ※「白井市宅地開発指導要綱」に基づく必要緑化面積=敷地面積の3%以上</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 接道部の緑化、雨水抑制施設の設置を計画している。            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、地区計画ほか関係法令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> <table border="1" data-bbox="143 1086 1570 1238"> <thead> <tr> <th></th> <th>屋外照明</th> <th>広告塔照明</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>点灯時間</td> <td>日没より駐車場利用可能時間終了時まで</td> <td rowspan="2">設置なし</td> </tr> <tr> <td>光害対策</td> <td>屋外照明の設置箇所については、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。</td> </tr> </tbody> </table>		屋外照明	広告塔照明	点灯時間	日没より駐車場利用可能時間終了時まで	設置なし	光害対策	屋外照明の設置箇所については、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            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>
	屋外照明	広告塔照明							
点灯時間	日没より駐車場利用可能時間終了時まで	設置なし							
光害対策	屋外照明の設置箇所については、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。								

## 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 白井市の意見      あり</p> <p>【廃棄物関係】</p> <p>廃棄物について、資源として再利用できるものは、リサイクルなどをして減量に努めてください。 (設置者の対応)</p> <p>廃棄物は分別回収を実施し、資源として再利用できるものはリサイクルする等、廃棄物の減量に努めてまいります。</p> <p>イ 住民等の意見      なし</p>	<p>※白井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>
<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      なし</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、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 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、一部の来客車両走行音が敷地境界で超過するが、隣地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。
- 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 白井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。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。