

審議案件 3

第127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) ロイヤルホームセンター松戸新田
- 2 所在地：松戸市松戸新田字吉兵衛屋舗125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：ロイヤルホームセンター株式会社(住・生活関連用品等)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 14,917㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 準工業地域
 - ・現況 更地(一部宅地及び駐車場)
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造地上2階建
 - ・建築面積 8,933㎡
 - ・延床面積 10,742㎡
 - ・店舗面積 6,800㎡
- 7 周辺の環境等：東側は市道を挟んでマンション及び事業所。南側は市道を挟んで事業所建設工事中、一部は隣接してマンション。西側は隣接してマンション及び事業所。北側は隣接してマンションが立地している。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成28年2月26日
 - ・公告縦覧期間 平成28年3月15日～平成28年7月15日
 - ・説明会開催日時 平成28年3月6日 午後6時～
 - ・場 所 明市民センター ホール
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ：松戸市の意見 あり
 - ：住民等の意見 なし

- | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ol style="list-style-type: none">1 新設日：平成28年10月27日2 店舗面積：6,800㎡3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：244台4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：58台5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：63㎡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：35㎡7 開店時刻：午前6時15分
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～午後10時9 駐車場の出入口の数：3か所
駐車場の出入口の位置：図310 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 244台 (内身障者用1台、高齢者用なし) (既存類似店舗の利用実態調査結果) 必要駐車場台数=236台 (出店計画書P6~9参照)</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"> ・平面駐車場 (自走式) ・出入口3か所 <p>交通への支障を回避するための方策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・繁忙日や特異日及び混雑が予想される日に、出入口に各1名の交通整理員を配置する。 ・駐車場内に誘導看板等を設置する。 ・路面標示 (駐車場出入口の停止線) <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 58台 (既存類似店舗に基づく算出) 必要駐輪台数58台 (出店計画書P12参照) (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 駐輪場周辺に従業員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。 ・駐輪場案内の表示方法 案内看板の掲示 (駐車場看板)、区画線の路面標示を行う。 <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: 63㎡</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</p> <table border="1" data-bbox="311 1050 1400 1414"> <thead> <tr> <th>施設名 (面積㎡)</th> <th>荷さばき施設 (63㎡)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>同時作業可能台数</td> <td>1台</td> </tr> <tr> <td>待機スペース</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <td>搬出入車両専用出入口</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> </tr> <tr> <td>搬出入車両台数/日</td> <td>10台 (4t×8台、10t×2台)</td> </tr> <tr> <td>平均的な荷さばき処理時間/台</td> <td>20分 (4t)、30分 (10t)</td> </tr> <tr> <td>ピーク時搬出入車両台数/時間</td> <td>2台/時間</td> </tr> <tr> <td>ピーク時荷さばき処理時間/時間</td> <td>50分/時間</td> </tr> <tr> <td>荷さばき処理可能時間/時間</td> <td>60分/時間</td> </tr> </tbody> </table>	施設名 (面積㎡)	荷さばき施設 (63㎡)	同時作業可能台数	1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6時~午後10時	搬出入車両台数/日	10台 (4t×8台、10t×2台)	平均的な荷さばき処理時間/台	20分 (4t)、30分 (10t)	ピーク時搬出入車両台数/時間	2台/時間	ピーク時荷さばき処理時間/時間	50分/時間	荷さばき処理可能時間/時間	60分/時間	<p>※駐車場 既存店舗の実績に基づく必要台数が確保されており、駐車需要は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>
施設名 (面積㎡)	荷さばき施設 (63㎡)																				
同時作業可能台数	1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6時~午後10時																				
搬出入車両台数/日	10台 (4t×8台、10t×2台)																				
平均的な荷さばき処理時間/台	20分 (4t)、30分 (10t)																				
ピーク時搬出入車両台数/時間	2台/時間																				
ピーク時荷さばき処理時間/時間	50分/時間																				
荷さばき処理可能時間/時間	60分/時間																				

<p>オ 経路の設定 (ア) 案内経路 図4のとおり (イ) 周知の方法 ・ 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。 ・ 繁忙期や特異日及び混雑が予想される日に交通整理員を適宜配置する。 (ウ) 敷地周辺の通学路の有無：あり ありの場合の安全策：オープン時及び繁忙期には各出入口に交通誘導員を配置する。その後は状況を確認しながら、適切に通学児童の安全確保に努める。 また、朝の通学時間帯においては出入口③からの出庫を制限し、通学児童との交錯に配慮する。 工事の際の安全対策について、公道待機の禁止及び車両入出庫時の誘導員配置によって対応する旨、松戸市教育委員会関係課へ回答済み。</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>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------

(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。 ・ 駐車場内は見通しのよい車路とする。 ・ 繁忙期には来客車両の駐車場出入口に交通整備員を配置し、歩行者・自転車の安全に配慮する。 ・ 夜間照明等を設置する。 	<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 ・ リターナブルコンテナによる納品を行い、ダンボール等の削減を行う。 ・ ダンボール・発泡スチロール等については、開梱は店内の展示品のみとすることで、ゴミの発生抑制に努める。 ・ レジ袋は最小限の配布とし、レジ袋の削減を行う。</p> <p>イ リサイクル計画 ・ ペットボトル・アルミ缶・スチール缶などリサイクルできる物は分別を徹底し、業者委託によるリサイクルを行う。</p>	<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 防災計画</p> <ul style="list-style-type: none">自治体から、災害時の避難場所としての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緊急時における提供等について要請があれば必要な協力を行う。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none">駐車場内に適切に照明を配置する。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：空調機器等の騒音発生機器の稼働は必要最低限とし、定期的にメンテナンスを行い経年劣化による騒音発生を防止する。 緑地帯を設置する。</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：荷さばき施設は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。 夜間や早期の搬入は行わない。 <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"> ・主に屋上に設置し、住居から充分離れた位置とする。 <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。 ・運用面の対策：早期・深夜の作業は行わない。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の予測・評価結果は、全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	準工業地域	C	57	60 以下	<30	50 以下	
B	準工業地域	C	52	60 以下	<30	50 以下	
C	準工業地域	C	49	60 以下	<30	50 以下	
D	準工業地域	C	57	60 以下	<30	50 以下	
E	準工業地域	C	57	60 以下	<30	50 以下	
F	準工業地域	C	51	60 以下	<30	50 以下	
G	準工業地域	C	52	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	住居側	基準値	現況	
P 1	準工業地域	第三種区域	<30	50	—	—	—	—	—	キュービクル

(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 35 (34.5) m³ (高さ1.5m) (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 28.47 m³ (出店計画書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 1,413 m²</p> <p style="margin-left: 40px;">必要緑化面積=事業区域面積の10%</p> <p style="margin-left: 40px;">事業区域面積=敷地面積-駐車敷地面積</p> <p style="margin-left: 80px;">= 14,917 m² - 1,003 m²</p> <p style="margin-left: 80px;">= 13,914 m²</p> <p style="margin-left: 40px;">必要緑化面積=13,914 m² × 0.1</p> <p style="margin-left: 80px;">= 1,391 m² (1,413 m² > 1,391 m²)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 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 : 日没から駐車場利用可能時間終了まで 広告塔照明 : 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し、強さ、点灯時間に注意する。 	<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 あり</p> <p>【交通関係】</p> <p>(ア) 市道7地区185号(東側道路)については通学路に指定されているため、登校時間帯の朝6時から9時は入 出庫の制限及び下校時間帯については交通整理員を配置し安全確保に努めること。</p> <p>(設置者の対応)</p> <p>東側道路に面する出入口③については平日午前6時～午前9時は入口専用として運用いたします。 交通整理員についてはオープン時には配置の上、その後の状況を見て適正な時間帯及び位置に配置いたしま す。</p> <p>(イ) 子どもの通学における安全確保に関して、特段の配慮を求める。</p> <p>(設置者の対応)</p> <p>上記対応を実施するとともに、開店後、子どもの通学における安全確保のために必要と考えられる対策に ついては、適宜検討してまいります。</p> <p>【その他】</p> <p>(ウ) 近隣住民に対する説明を十分に行い、理解を得られるよう努めること。</p> <p>(設置者の対応)</p> <p>出入口の位置を含めた建物配置や運営方法について、大店立地法に基づく住民説明会を含め、近隣住民の 代表者様と5度にわたり協議させていただきました。開店後においても、ご相談の機会を設ける予定として おります。</p> <p>イ 住民等の意見 なし</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>	<p>※市の意見については、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、既存店舗の実績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。
駐輪場は、既存類似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、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、全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。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、市の意見を踏まえ、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。