

審議案件 3

第128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：ベルク野田柳沢店
- 2 所在地：野田市柳沢新田字畔ヶ谷24番34ほか
- 3 建物設置者：株式会社ベルク
- 4 小売業者名：株式会社ベルク（食料品、日用品等）ほか未定1者
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 12, 131. 00㎡
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域
 - ・現況 山林
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造平屋建
 - ・建築面積 3, 193. 00㎡
 - ・延床面積 3, 692. 00㎡
 - ・店舗面積 2, 623. 00㎡
- 7 周辺の環境等：計画地北側は山林が隣接、東側は市道を挟み戸建住宅及び更地、南側は市道（都市計画道路）を挟み戸建住宅、駐車場及び公園、西側は戸建住宅、更地、店舗が隣接している。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成28年5月13日
 - ・公告縦覧期間 平成28年6月3日～平成28年10月3日
 - ・説明会開催日時 平成28年6月19日 午後6時00分～
平成28年6月20日 午後7時00分～
 - ・場 所 野田中央公民館
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ：野田市の意見 なし
 - ：住民等の意見 なし

- 1 新設日：平成29年1月14日
- 2 店舗面積：2, 623㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：103台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：75台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：266㎡
- 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：20㎡
- 7 開店時刻：午前9時
閉店時刻：午前0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 103台（内身障者用3台、高齢者用2台） （指針による算出）必要駐車場台数＝100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"> ・敷地内平面駐車場（自走式） ・出入口2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"> ・繁忙時の午前10時から午後5時まで、車両出入口に交通整理員を配置する（2名）。 ・車両出入口付近に「車両出入口」、「一旦停止」の案内看板を設置する。 ・車両出入口に「一旦停止（とまれ）」、駐車場内に停止線の路面標示を行う。 ・来店車両を周辺から速やかに誘導できるよう、配布する販売促進チラシに案内経路を掲載する。 ・周辺の道路体系や来店車両の生活道路への流入を防ぐ観点から、来退店車両へ右左折入出庫の誘導を行う。 <p>ウ 駐輪場の確保等（図3参照）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 75台 （指針の参考値による算出）必要駐輪場台数 75台（出店計画書P11参照）※市条例等による附置義務なし ・駐輪場の管理体制 従業員が随時場内の見回りを行う。 ・駐輪場案内の表示方法 案内看板の掲示及び駐輪場の路面標示を行う。 <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：266㎡</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</p> <table border="1" data-bbox="136 1075 1576 1437"> <thead> <tr> <th>施設名（面積㎡）</th> <th>荷さばき施設①(158㎡)</th> <th>荷さばき施設②(60㎡)</th> <th>荷さばき施設③(48㎡)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>同時作業可能台数</td> <td>3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>あり</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6時～午前8時</td> <td>午前6時～午後10時</td> </tr> <tr> <td>搬出入車両台数/日</td> <td>3台(10t)、8台(4t)</td> <td>2台(10t)、2台(4t)</td> <td>2台(4t)、3台(2t以下)</td> </tr> <tr> <td>平均的な荷さばき処理時間/台</td> <td>20分</td> <td>20分</td> <td>20分</td> </tr> <tr> <td>ピーク時搬出入車両台数/時間</td> <td>3台/時間</td> <td>2台/時間</td> <td>1台/時間</td> </tr> <tr> <td>ピーク時荷さばき処理時間/時間</td> <td>60分/時間</td> <td>40分/時間</td> <td>20分/時間</td> </tr> <tr> <td>荷さばき処理可能時間/時間</td> <td>180分/時間</td> <td>60分/時間</td> <td>60分/時間</td> </tr> </tbody> </table>	施設名（面積㎡）	荷さばき施設①(158㎡)	荷さばき施設②(60㎡)	荷さばき施設③(48㎡)	同時作業可能台数	3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	あり	なし	なし	荷さばき可能時間帯	午前6時～午後10時	午前6時～午前8時	午前6時～午後10時	搬出入車両台数/日	3台(10t)、8台(4t)	2台(10t)、2台(4t)	2台(4t)、3台(2t以下)	平均的な荷さばき処理時間/台	20分	20分	20分	ピーク時搬出入車両台数/時間	3台/時間	2台/時間	1台/時間	ピーク時荷さばき処理時間/時間	60分/時間	40分/時間	20分/時間	荷さばき処理可能時間/時間	180分/時間	60分/時間	60分/時間	<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>
施設名（面積㎡）	荷さばき施設①(158㎡)	荷さばき施設②(60㎡)	荷さばき施設③(48㎡)																																						
同時作業可能台数	3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	あり	なし	なし																																						
荷さばき可能時間帯	午前6時～午後10時	午前6時～午前8時	午前6時～午後10時																																						
搬出入車両台数/日	3台(10t)、8台(4t)	2台(10t)、2台(4t)	2台(4t)、3台(2t以下)																																						
平均的な荷さばき処理時間/台	20分	20分	20分																																						
ピーク時搬出入車両台数/時間	3台/時間	2台/時間	1台/時間																																						
ピーク時荷さばき処理時間/時間	60分/時間	40分/時間	20分/時間																																						
荷さばき処理可能時間/時間	180分/時間	60分/時間	60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し来店車両が速やかに入庫できるよう案内する。 ・ 販売促進チラシに案内経路を掲載し、来店車両の誘導を行う。 ・ 繁忙時に交通整理員を配置する。 <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"> ・ 歩行者通路を設置する。 ・ 自転車歩行者出入口付近において、看板による案内を行う。 	<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"> ・ 計画的な商品の仕入れ・管理を行い、廃棄物の発生量を抑える。 ・ 商品搬入用ダンボール減量のために、納入業者に要請しパレット、リターナブルコンテナを使用する。 ・ 計画的な仕入れによる売り切り、小容量の販売やばら売りする事により食品ロスを削減する。 ・ 商品への包装は、簡易包装により必要最小限にする。 ・ 来客へレジ袋削減の声かけを行う（買物袋持参によるエコシールのポイント制にて廃棄物の減量化に努める。）。 ・ 贈答品等の簡易包装を推進する。 ・ 事務所においては、再生紙およびリサイクル品を使用し、また、裏紙を使用する。 ・ 事業系一般廃棄物責任者を置き廃棄物の分別の徹底を行い、減量化・再利用化を進める。 ・ 朝礼、社内会議において、廃棄物の分別、廃棄物減量化の啓発を行う。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 魚のアラ、廃油、牛脂は肥料化等のため業者に委託し、リサイクルを実施する。 ・ ダンボール等の資源ごみについては、業者委託し、リサイクルを実施する。 ・ ビン・アルミ缶・ペットボトルについては納入業者に依頼し、リサイクルを実施する。 ・ 発泡スチロールについて回収業者を通じて溶解・固形化してリサイクルを実施する。 ・ リサイクル活動の内容について店内に表示し、お客様へPRを行う。 ・ 店頭のリサイクル専用回収ボックスを設置し、周辺住民や店舗利用客に対し積極的に周知を図り、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">・現在、防災協定は締結していないが、野田市から協定の要請があれば検討し、対応する。 <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：遮音壁の設置（ALC板 厚さ100mm 高さ4m） 低騒音型の機器を選定する。 定期的にメンテナンスを行う。</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：荷さばき施設：朝の時間帯（6時～8時）については、住環境に影響が少ない荷さばき施設②で大半の荷さばき作業を行います。 荷さばき施設は、床や排水蓋等の段差のない平面構造とします。 荷さばき施設は、余裕のある十分なスペースを確保し、作業時間の短縮を図ります。 搬入品は、極力弊社センター便に集約し、一括配送します。</p> <p>・荷さばき作業：荷さばき作業員にアイドリング・ストップを徹底するよう指示する。 荷さばき作業員への騒音防止意識の徹底 計画的な搬入計画により夜間の荷さばきは行わない。</p> <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <p>・BGM等の営業宣伝活動は行わない。</p> <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"> ・低騒音機器の選定 ・騒音発生源の分散 ・定期的なメンテナンス <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：床や排水蓋等の段差のない平面構造 ・運用面の対策：徐行及びアイドリングストップの呼びかけ（路面の表示、案内看板の設置） <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：床や排水蓋等の段差のない平面構造 ・運用面の対策：深夜、早朝における作業の回避 	<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の予測評価において、来客車両走行音等が敷地境界で超過した地点について、直近住居外壁で再予測したところ、基準値を超過する地点では、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	45	55 以下	41	45 以下	
B	第一種住居地域	B	45	55 以下	41	45 以下	
C	第一種住居地域	B	49	55 以下	44	45 以下	
D	第一種中高層住居専用住居地域	A	47	55 以下	41	45 以下	
E	第一種中高層住居専用住居地域	A	55	55 以下	34	45 以下	
F	第一種中高層住居専用住居地域	A	47	55 以下	43	45 以下	
G	第一種中高層住居専用住居地域	A	51	55 以下	44	45 以下	
H	第一種住居地域	B	49	55 以下	40	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	現況	
e	第一種中高層住居地域	第一種区域	47	40	37	40	—	—	—	機器合成音
f	第一種中高層住居地域	第一種区域	46	40	37	40	—	—	—	機器合成音
a	第一種住居地域	第二種区域	45	45	—	—	—	—	—	来客車両走行音
b	第一種住居地域	第二種区域	72	45	49	45	48	45	56	来客車両走行音
c	第一種住居地域	第二種区域	57	45	43	45	—	—	—	来客車両走行音
d	第一種中高層住居地域	第一種区域	39	40	—	—	—	—	—	来客車両走行音
e	第一種中高層住居地域	第一種区域	52	40	37	40	—	—	—	来客車両走行音
f	第一種中高層住居地域	第一種区域	<30	40	—	—	—	—	—	来客車両走行音
g	第一種住居地域	第二種区域	<30	45	—	—	—	—	—	来客車両走行音
h	第一種中高層住居地域	第一種区域	39	40	—	—	—	—	—	来客車両走行音
i	第一種中高層住居地域	第一種区域	40	40	—	—	—	—	—	来客車両走行音
j	第一種中高層住居地域	第一種区域	40	40	—	—	—	—	—	来客車両走行音
k	第一種住居地域	第二種区域	72	45	49	45	48	45	56	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)</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 : 20 m^3 (高さ1.5 m) (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 12.18 m^3 (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</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 624.00 m^2 (敷地面積 $12,131.00\text{ m}^2$ の 5.14%) ※野田市宅地開発事業指導要綱による必要緑化面積 (開発区域面積の 5% 以上) 必要緑化面積 = 敷地面積 $12,131.00\text{ m}^2 \times 5\%$ $= 606.55\text{ m}^2$</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺の低層住宅に合わせ、高い建物とはしない。 ・高齢者、身体の不自由な方等に配慮し、すべての人が利用しやすい施設とするよう、建物内外の建築計画を行う。 ・千葉県屋外広告物条例を遵守し、屋外広告物の設置に際しては、周辺景観との調和に配慮する。 ・建物は、周辺と調和の取れる色 (既存店舗と同様の色合い) や外壁とし、敷地周辺に緑地を配置する。 ・屋上に配置する室外機等は、外から見えないように防音の機能も兼ね外壁で隠しスマートな見栄えとする。 <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、広告塔照明とも日没から駐車場の閉鎖 (午前 0 時 30 分) まで。 ・光害対策 屋外照明施設は、周辺の住宅に対し直接光が入らないよう、設置場所、照明の向き、角度等に配慮し、配置する。 なお、照明に関して周辺住民等から要望があった際には適切に対応する。 	<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
ア 野田市の意見 なし	
イ 住民等の意見 なし	
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	

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の予測評価において、来客車両走行音等が敷地境界で超過した地点について、直近住居外壁で再予測したところ、基準値を超過する地点では、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 野田市及び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。