

審議案件 4

第 1 2 8 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) 浦安マリーナイースト 2 1 計画
- 2 所在地：浦安市日の出五丁目 7 番 2 ほか
- 3 建物設置者：大和ハウス工業株式会社 代表取締役 大野直竹
- 4 小売業者名：未定 6 者 (食料品、医薬品、自動車ほか未定 3 者)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 20, 236.02 m²
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第二種住居地域
 - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造平屋建
 - ・建築面積 5, 186.91 m²
 - ・延床面積 4, 974.43 m²
 - ・店舗面積 3, 297.76 m²
- 7 周辺の環境等：計画地北側は道路を挟み小学校及び幼稚園、東側は道路を挟んで更地、南側は道路を挟んで温泉施設、西側は隣接してホテルが立地している。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成 28 年 5 月 20 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 7 月 15 日 午後 5 時～、午後 7 時～
 - ・場 所 高洲公民館
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ：浦安市の意見 なし
 - ：住民等の意見 なし

- 1 新設日：平成 29 年 1 月 21 日
- 2 店舗面積：3, 298 m²
- 3 駐車場の位置：図 3
駐車場の収容台数：185 台
- 4 駐輪場の位置：図 3
駐輪場の収容台数：195 台
- 5 荷さばき施設の位置：図 3
荷さばき施設の面積：189 m²
- 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：17 m³
- 7 開店時刻：午前 10 時
閉店時刻：午後 9 時 45 分
(一部は午前 0 時、午後 8 時、午後 7 時)
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前 9 時 30 分～翌午前 0 時 30 分
- 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 185台 (内身障者用6台) (指針による算出) 必要駐車台数 185台 ※市条例等による附置義務 有 必要駐車台数 104台 「浦安市宅地開発条例」 (出店計画書 P7 参照)</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4か所 (入口2か所、出口1か所、出入口1か所) 交通への支障を回避するための方策 ・繁忙期の混雑時間帯には、各出入口に1人ずつ交通整理員を配置する。 ・出入口には駐車場案内看板を設置する。また、カーディーラー専用出入口にも看板を設置する。 ・駐車場内に停止線等の路面表示を行う。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3参照) ・届出台数 195台 (指針の参考値による算出) 必要駐輪場台数 94台 ※市条例等による附置義務 有 必要駐輪場台数 194台 「浦安市駐輪場附置義務条例」 (出店計画書 P9 参照)</p> <p>・駐輪場の管理体制 従業員が適宜巡回する。 ・駐輪場案内の表示方法 看板を設置する。</p>	<p>※駐車場 指針及び市条例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 指針の参考値及び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>

- 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: 189㎡
 (イ) 計画的な搬出入

施設名 (面積㎡)	① (27 ㎡)	② (54 ㎡)	③ (27 ㎡)	④ (27 ㎡)	⑤ (27 ㎡)	⑥ (27 ㎡)
同時作業可能台数	1 台	2 台	1 台			
待機スペース	無					
搬出入車両専用出入口	無					
荷さばき可能時間帯	午前 6 時～午後 10 時			午前 6 時～午前 9 時 30 分		
搬出入車両台数/日	2 台 (2t)	2 台 (2t)	1 台 (2t)		2 台 (2t)	
	2 台 (4t)	3 台 (4t)	1 台 (4t)		1 台 (4t)	
平均的な荷さばき処理時間/台	15 分					
ピーク時搬出入車両台数/時	2 台/時			2 台/30 分*		
ピーク時荷さばき処理時間/時	30 分/時			60 分/時		
荷さばき処理可能時間/時	60 分/時	120 分/時	60 分/時			

※午前 9 時から午前 9 時 30 分までの間

- オ 経路の設定
 (ア) 案内経路 図 3 のとおり
 (イ) 周知の方法
 ・敷地内に案内看板を設置する。
 ・開店時や繁忙時には広告チラシに記載する。
 ・繁忙時、交通整理員を各出入口に 1 名ずつ配置する。
 (ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無: あり
 ありの場合の安全策: 来客車両の安全対策として、開店時、繁忙時等に交通整理員を適宜配置する。
 荷さばき車両の安全対策として、通学時間帯 (午前 7 時～午前 8 時) を避けた搬入計画とする。

※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。

※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。

(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"> ・ 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を設置し、来客者の安全を確保する。 ・ 夜間照明等を設置する。 照明灯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、点灯時間に配慮する。 	<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</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。 ・ レジ袋の有料化や、レジ袋削減運動を実施し、廃棄物の減量化に努める。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 買い上げ商品の簡易包装を行う。 <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、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う。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）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">・防災協定等の締結の有無 なし・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">・駐車場内への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：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> <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。 ・荷さばき作業：荷さばき車両のアイドリング・ストップを徹底する。 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、極力作業時間を短縮するよう指導を行う。 <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行わない。 <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"> ・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。 ・近隣住居から距離を置いた配置計画とする。 <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：駐車場内は、極力段差を無くす事で、来客車両走行音の抑制に努めてまいります。 ・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する。 ・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、来客車両走行音が敷地境界で超過した一部の地点については、隣地敷地境界で再予測したところ、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	第一種中高層住居専用地域	A	45	55 以下	31	45 以下	
B	第一種中高層住居専用地域	A	50	55 以下	33	45 以下	
C	第二種住居地域	B	49	55 以下	34	45 以下	
D	第二種住居地域	B	48	55 以下	33	45 以下	
E	第二種住居地域	B	44	55 以下	35	45 以下	
F	第二種住居地域	B	41	55 以下	33	45 以下	
G	第一種低層住居専用地域	A	45	55 以下	34	45 以下	
H	第一種低層住居専用地域	A	46	55 以下	35	45 以下	
I	第一種低層住居専用地域	A	46	55 以下	35	45 以下	
J	第一種低層住居専用地域	A	44	55 以下	33	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 (抜粋)

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)				住居側	基準値	基準値	
			敷地境界	基準値	隣地敷地境界	基準値				
P 1	第二種住居地域	第二種区域	40	40 ^{**}	—	—	—	—	—	機器合成音
P 2	第二種住居地域	第二種区域	38	40 ^{**}	—	—	—	—	—	機器合成音
P 3	第二種住居地域	第二種区域	39	40 ^{**}	—	—	—	—	—	機器合成音
P 4	第二種住居地域	第二種区域	34	45	—	—	—	—	—	機器合成音
P 6	第二種住居地域	第二種区域	33	45	—	—	—	—	—	機器合成音
P 5	第二種住居地域	第二種区域	72	45	43	45	—	—	—	来客車両走行音
P 7	第二種住居地域	第二種区域	46	45	40	40	—	—	—	来客車両走行音
P 8	第二種住居地域	第二種区域	72	45	43	45	—	—	—	来客車両走行音

※小学校及び幼稚園の敷地から 50m の区域内のため、基準値より 5 デシベル減じた値を基準値としている。

(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 : 17 m³ (高さ1.5 m) (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 15.38 m³ (出店計画書 P21~24 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 2,304.06 m² 浦安市宅地開発事業等に関する条例第 44 条 (必要緑化面積は敷地面積の 10%以上)</p> <p>敷地面積 20,236.02 m² 必要緑化面積 20,236.02 × 0.1 ≒ 2,023.60 m²</p> <p>2,304.06 m² > 2,023.60 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とし設置箇所に留め、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 屋外照明、広告塔照明ともに日没から日の出まで。 ・光害対策 隣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
ア 浦安市の意見 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、指針及び市条例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、指針及び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、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 浦安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。