

審議案件 2

第129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) 松戸二ツ木商業施設新築工事 (南棟)
- 2 所在地：松戸市八ヶ崎八丁目34番3ほか
- 3 建物設置者：ダイワロイヤル株式会社 代表取締役 原田 健 ほか1
- 4 小売業者名：株式会社マツモトキョシ (医薬品等) ほか未定1 (衣料品)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 5, 552. 77 m²
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第一種低層住居専用地域、準住居地域、第二種住居地域
 - ・現況 店舗及び駐車場
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造地上1階建
 - ・建築面積 2, 119 m²
 - ・延床面積 2, 027 m²
 - ・店舗面積 1, 827 m²
- 7 周辺の環境等：計画地北東側は、新設道路を挟んで商業施設が出店予定、北西側は国道を挟み店舗及び高層住宅が立地、南東側は戸建住宅が隣接、南西側は店舗駐車場及び戸建住宅が隣接
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成28年9月23日
 - ・公告縦覧期間 平成28年10月7日～平成29年2月7日
 - ・説明会開催日時 平成28年11月1日 午後5時～、午後7時～
 - ・場 所 八ヶ崎市民センター第1会議室
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ：松戸市の意見 なし
 - ：住民等の意見 なし

- 1 新設日：平成29年4月23日
- 2 店舗面積：1, 827 m²
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：76台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：52台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：60 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：20 m³
- 7 開店時刻：午前9時 (未定は午前10時)
閉店時刻：午前0時 (未定は午後8時)
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前8時30分～翌午前0時15分
(一部区域は、午前8時30分～午後10時)
- 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：
荷さばき施設①
午前0時～翌午前0時 (24時間)
荷さばき施設②
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 76台 (内身障者用3台) (指針による算出) 必要駐車場台数=76台 (届出書 P7 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) ・平面駐車場 (自走式) ・出入口2か所 交通への支障を回避するための方策 ・駐車場出入口に案内看板を配置する。 ・オープン時の新聞折り込みチラシ等に案内経路図を掲載する。 ・駐車場出入口に適宜交通整理員を配置する。 (オープン時及び繁忙時等、混雑が予想される場合は各出入口に1名以上)</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3参照) ・届出台数 52台 (指針の参考値による算出) 必要駐輪場台数 52台 (届出書 P12 参照) ※市条例等による附置義務なし ・駐輪場の管理体制 営業時間内に従業員が巡回し、必要に応じて整理及び枠内への駐輪を呼びかける。 ・駐輪場案内の表示方法 駐車場付近に案内看板を設置し、区画への路面標示を行う。</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</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> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="136 1034 600 1070">施設名 (面積㎡)</th> <th data-bbox="600 1034 1059 1070">荷さばき施設① (30㎡)</th> <th data-bbox="1059 1034 1574 1070">荷さばき施設② (30㎡)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="136 1070 600 1107">同時作業可能台数</td> <td data-bbox="600 1070 1059 1107">1台</td> <td data-bbox="1059 1070 1574 1107">1台</td> </tr> <tr> <td data-bbox="136 1107 600 1144">待機スペース</td> <td data-bbox="600 1107 1059 1144">なし</td> <td data-bbox="1059 1107 1574 1144">なし</td> </tr> <tr> <td data-bbox="136 1144 600 1181">搬出入車両専用出入口</td> <td data-bbox="600 1144 1059 1181">なし (出入口①)</td> <td data-bbox="1059 1144 1574 1181">なし (出入口②)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="136 1181 600 1217">荷さばき可能時間帯</td> <td data-bbox="600 1181 1059 1217">午前0時~翌午前0時</td> <td data-bbox="1059 1181 1574 1217">午前6時~午後10時</td> </tr> <tr> <td data-bbox="136 1217 600 1254">搬出入車両台数/日</td> <td data-bbox="600 1217 1059 1254">1台(4t)、1台(廃棄物車両)</td> <td data-bbox="1059 1217 1574 1254">4台(4t)、1台(2t)、1台(廃棄物車両)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="136 1254 600 1291">平均的な荷さばき処理時間/台</td> <td data-bbox="600 1254 1059 1291">15分(4t、廃棄物車両)</td> <td data-bbox="1059 1254 1574 1291">30分(4t、2t)、15分(廃棄物車両)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="136 1291 600 1327">ピーク時搬出入車両台数/時間</td> <td data-bbox="600 1291 1059 1327">1台/時間</td> <td data-bbox="1059 1291 1574 1327">2台/時間</td> </tr> <tr> <td data-bbox="136 1327 600 1364">ピーク時荷さばき処理時間/時間</td> <td data-bbox="600 1327 1059 1364">15分/時間</td> <td data-bbox="1059 1327 1574 1364">60分/時間</td> </tr> <tr> <td data-bbox="136 1364 600 1401">荷さばき処理可能時間/時間</td> <td data-bbox="600 1364 1059 1401">60分/時間</td> <td data-bbox="1059 1364 1574 1401">60分/時間</td> </tr> </tbody> </table> | 施設名 (面積㎡) | 荷さばき施設① (30㎡) | 荷さばき施設② (30㎡) | 同時作業可能台数 | 1台 | 1台 | 待機スペース | なし | なし | 搬出入車両専用出入口 | なし (出入口①) | なし (出入口②) | 荷さばき可能時間帯 | 午前0時~翌午前0時 | 午前6時~午後10時 | 搬出入車両台数/日 | 1台(4t)、1台(廃棄物車両) | 4台(4t)、1台(2t)、1台(廃棄物車両) | 平均的な荷さばき処理時間/台 | 15分(4t、廃棄物車両) | 30分(4t、2t)、15分(廃棄物車両) | ピーク時搬出入車両台数/時間 | 1台/時間 | 2台/時間 | ピーク時荷さばき処理時間/時間 | 15分/時間 | 60分/時間 | 荷さばき処理可能時間/時間 | 60分/時間 | 60分/時間 | |
| 施設名 (面積㎡) | 荷さばき施設① (30㎡) | 荷さばき施設② (30㎡) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 同時作業可能台数 | 1台 | 1台 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 待機スペース | なし | なし | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 搬出入車両専用出入口 | なし (出入口①) | なし (出入口②) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 荷さばき可能時間帯 | 午前0時~翌午前0時 | 午前6時~午後10時 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 搬出入車両台数/日 | 1台(4t)、1台(廃棄物車両) | 4台(4t)、1台(2t)、1台(廃棄物車両) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 平均的な荷さばき処理時間/台 | 15分(4t、廃棄物車両) | 30分(4t、2t)、15分(廃棄物車両) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ピーク時搬出入車両台数/時間 | 1台/時間 | 2台/時間 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ピーク時荷さばき処理時間/時間 | 15分/時間 | 60分/時間 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 荷さばき処理可能時間/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する。 ・ オープン時の新聞折り込みチラシに案内経路図を掲載する。 ・ 駐車場出入口に適宜交通整理員を配置する。 (オープン時及び繁忙時等、混雑が予想される場合、各出入口に1名以上) <p>(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：なし</p> <p>(エ) その他 右折入出庫の安全策 オープン時及び繁忙時等、混雑が予想される場合、交通整理員の配置により安全を確保する。</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"> ・ 混雑が予想される場合には、適宜交通整理員を配置する。 ・ 夜間照明を設置する。 | <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 法令への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 再資源化可能な物資については、法に基づき処理する <p>イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組</p> <p>【販売品目：衣料品】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 納品用及び廃棄用のダンボール、ビニールは、自社回収によるリサイクルシステムを構築している。 ・ 納品後の不要なハンガーは店舗にてお客様へ配布を行う。 ・ 過剰包装がないように努める。 ・ 簡易包装箱を使用し包装紙利用の減量化に努める。 ・ 不要な自社買い物袋を有償買取する。(1枚1円) ・ 店舗間にて商品の移動を行う場合は、納品時のダンボールを使用する。 ・ 納品時に使われたビニール袋(有色・無色)は分別して回収し、一部は店舗作業用に使用する。 ・ 下着用プラスチックハンガー(有色・無色)は分別して回収する。 ・ 紙ごみは回収する。 <p>【販売品目：医薬品】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ コンテナによる搬入を行う。 ・ 過剰包装を廃止し、廃棄物の減量に努める。 ・ レジ袋・梱包資材の削減に努め、簡易包装を推進する。 | <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> |

| | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・店内にてマイバッグ利用をPRする。 ・店舗から発生する廃棄物については分別を徹底し、可能な限り再資源化に努める。 ・従業員に対する廃棄物減量化の意識向上に努める。 | |
|---|--|

(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"> ・地元行政から要望があれば対応する。 <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や店内外への防犯カメラを設置する。 ・閉店後の駐車場出入口はをチェーンにより施錠し、施設管理の強化を図る。 ・警備会社と連携し、緊急時の通報体制の整備を行う。 | <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) 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。 駐車場入口の段差を無くし、車両入出庫時の騒音が極力出ないようにする。 ・荷さばき作業：搬入作業については、手作業にて荷おろしを行う。 バックブザー音は夜間鳴らさない。 アイドリングストップを徹底する。 作業員には効率的な搬出入作業を徹底させるとともに、時間の短縮、静穏な作業についても徹底するよう指導する。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・BGM等は使用しない。 <p>(イ) 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"> ・必要最低限の稼働とし、定期的なメンテナンスを実施する。 <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：敷地内段差を極力少なくし、走行騒音を軽減する。 ・運用面の対策：繁忙時は従業員による見回りを行い、問題発生に対応する。 看板等により空ぶかしやアイドリングの禁止を呼びかける。 一部の駐車場に対して、夜間利用規制を行う。 (店舗出入口は、チェーンバリカーにて閉鎖し、駐車場内はコーンとバーにより閉鎖する。 22時までに駐車場利用規制の外へ移動するよう促す。) <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：十分な面積を確保する。 ・運用面の対策：収集作業の効率化を図る。 廃棄物処理業者へ騒音防止の呼びかけを行う。 | <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、機器合成音が敷地境界で超過した一部の地点については、住居側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 | 第二種住居地域 | B | 44 | 55 以下 | 32 | 45 以下 | |
| B | 準住居地域 | B | 50 | 55 以下 | 37 | 45 以下 | |
| C | 第一種低層住居専用地域 | A | 44 | 55 以下 | 36 | 45 以下 | |
| D | 第一種低層住居専用地域 | A | <30 | 55 以下 | <30 | 45 以下 | |
| E | 第一種低層住居専用地域 | A | 47 | 55 以下 | 34 | 45 以下 | |
| F | 第二種住居地域 | B | 51 | 55 以下 | 34 | 45 以下 | |
| G | 第二種住居地域 | B | 43 | 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 | 現況 | |
| P 1 | 第二種住居地域 | 第二種区域 | 80 | 45 | 58 | 45 | 45 | 45 | — | 車両走行音 |
| P 2 | 第一種低層住居専用地域 | 第一種区域 | 37 | 40 | — | — | — | — | — | 機器合成音 |
| P 3 | 第一種低層住居専用地域 | 第一種区域 | 39 | 40 | — | — | — | — | — | 機器合成音 |
| P 4 | 第一種低層住居専用地域 | 第一種区域 | 39 | 40 | — | — | — | — | — | 機器合成音 |
| P 5 | 第一種低層住居専用地域 | 第一種区域 | <30 | 40 | — | — | — | — | — | 車両走行音 |
| P 5 | 第一種低層住居専用地域 | 第一種区域 | 36 | 40 | — | — | — | — | — | 機器合成音 |
| P 6 | 第二種住居地域 | 第二種区域 | 43 | 45 | — | — | — | — | — | 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 : 19.5 m³ (高さ1.5 m) (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 8.56 m³ (届出書 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 | <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 442.11 m²</p> <p>※松戸市における宅地開発事業等に関する条例による必要緑化面積 (敷地面積から駐車面積を除いた面積の10%) 必要緑化面積 = (敷地面積 5,552.77 m² - 駐車面積 1,131.7 m²) × 10% = 442.11 m²</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮</p> <p>関連する計画等 : 松戸市景観計画、松戸市景観条例、千葉県屋外広告物条例</p> <p>配慮事項 : ・店舗のカラーはベージュを基調とし、落ち着いた色調の外観とする。 ・建物に設置する看板類は屋外広告物条例を遵守したものとする。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 屋外照明及び広告塔照明いずれも駐車場利用可能時間終了時まで ・光害対策 周辺住居に対して照射角度や照度に配慮する。 | <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 |
|---|------|
| <p>ア 松戸市の意見 なし</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> | |

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、機器合成音が敷地境界で超過した一部の地点については、住居側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。
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 松戸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。
特に、夜間の時間帯における駐車場の運用については、より一層の配慮に努めてください。