

審議案件 1

第130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) 流山おおたかの森P J
- 2 所在地：流山都市計画事業新市街地地区一体型特定土地地区画整理事業A67街区1画地ほか
- 3 建物設置者：住友商事株式会社 代表取締役 中村 邦晴
- 4 小売業者名：株式会社ヤオコー(食料品、家庭用品等)ほか未定4者
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 12,434.78㎡
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第一種住居地域
 - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 (マルチテナント棟) 鉄骨造2階建
(スーパー棟) 鉄骨造1階建
 - ・建築面積 5,050.00㎡
 - ・延床面積 7,160.00㎡
 - ・店舗面積 3,323.00㎡
- 7 周辺の環境等：北西側は道路を挟み更地(戸建住宅建設予定)、北東側は道路を挟みマンション(建設中)、南東側は道路を挟みアパート、駐車場、畑及び更地、南西側は道路を挟み更地となっている。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成28年10月31日
 - ・公告縦覧期間 平成28年11月18日～平成29年3月21日
 - ・説明会開催日時 平成28年11月26日 午前10時～
 - ・場所 流山市おおたかの森センター
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ：流山市の意見 なし
 - ：住民等の意見 なし

- 1 新設日：平成29年7月1日
- 2 店舗面積：3,323㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：150台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：194台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：360㎡
- 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：26㎡
- 7 開店時刻：午前9時
閉店時刻：午後9時45分
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前8時30分～午後10時
- 9 駐車場の出入口の位置：図3
駐車場の出入口の数：4か所
- 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 150台 (内身障者用6台、高齢者用4台) (指針による算出) 必要駐車場台数=145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) ・建物外平面駐車場(自走式)、建物内立体駐車場(自走式) ・出入口4か所 交通への支障を回避するための方策 ・繁忙期や特異日の混雑が予想される日に交通整理員を駐車場出入口に適宜配置(各出入口に1名)し、通常日は混雑が発生する等の状況に応じて配置する。 ・開店前の予告チラシ、開店後は適宜、案内図を記載したチラシを周辺に配布する。 ・駐車場出入口に案内看板を設置し、場内に方向指示の矢印や停止線等の路面標示を行う。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3参照) ・届出台数 194台 (流山市開発事業整備基準による算出) 必要駐輪場台数 167台 (届出書P12参照) ※流山市開発事業整備基準に基づき、店舗面積20㎡ごとに1台設置 (店舗面積3,323㎡ ÷ 20㎡/台 = 167台) ・駐輪場の管理体制 整理員を繁忙期や特異日の混雑が予想される日に適宜、通常日は状況に応じて配置する。 ・駐輪場案内の表示方法 従業員が場内の見回り、枠内への駐輪の呼びかけ等を行う。</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: 360㎡ (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>荷さばき施設名(面積)</th> <th>荷さばき施設①</th> <th>荷さばき施設②</th> <th>荷さばき施設③</th> <th>荷さばき施設④</th> <th>荷さばき施設⑤</th> <th>荷さばき施設⑥</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>面積</td> <td>60.0㎡</td> <td>60.0㎡</td> <td>66.9㎡</td> <td>50.0㎡</td> <td>60.0㎡</td> <td>63.0㎡</td> </tr> <tr> <td>同時作業可能台数</td> <td colspan="6">1台</td> </tr> <tr> <td>待機スペース</td> <td colspan="6">なし</td> </tr> <tr> <td>搬出入車両専用出入口</td> <td colspan="4">あり</td> <td colspan="2">なし</td> </tr> <tr> <td>荷さばき可能時間帯</td> <td colspan="4">午前6時～午後10時</td> <td colspan="2">午前6時～午前8時30分</td> </tr> <tr> <td>搬出入車両台数</td> <td>4台/日</td> <td>6台/日</td> <td>12台/日</td> <td>9台/日</td> <td>5台/日</td> <td>5台/日</td> </tr> <tr> <td>平均的な荷さばき処理時間</td> <td colspan="6">20分/台</td> </tr> <tr> <td>ピーク時搬出入車両台数</td> <td>1台/時間</td> <td colspan="5">2台/時間</td> </tr> <tr> <td>ピーク時荷さばき処理時間</td> <td>20分/時間</td> <td colspan="4">25分/時間</td> <td>40分/時間</td> </tr> <tr> <td>荷さばき処理可能時間</td> <td colspan="6">60分/時間</td> </tr> </tbody> </table>	荷さばき施設名(面積)	荷さばき施設①	荷さばき施設②	荷さばき施設③	荷さばき施設④	荷さばき施設⑤	荷さばき施設⑥	面積	60.0㎡	60.0㎡	66.9㎡	50.0㎡	60.0㎡	63.0㎡	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	あり				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30分		搬出入車両台数	4台/日	6台/日	12台/日	9台/日	5台/日	5台/日	平均的な荷さばき処理時間	20分/台						ピーク時搬出入車両台数	1台/時間	2台/時間					ピーク時荷さばき処理時間	20分/時間	25分/時間				40分/時間	荷さばき処理可能時間	60分/時間					
荷さばき施設名(面積)	荷さばき施設①	荷さばき施設②	荷さばき施設③	荷さばき施設④	荷さばき施設⑤	荷さばき施設⑥																																																																								
面積	60.0㎡	60.0㎡	66.9㎡	50.0㎡	60.0㎡	63.0㎡																																																																								
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	あり				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30分																																																																									
搬出入車両台数	4台/日	6台/日	12台/日	9台/日	5台/日	5台/日																																																																								
平均的な荷さばき処理時間	20分/台																																																																													
ピーク時搬出入車両台数	1台/時間	2台/時間																																																																												
ピーク時荷さばき処理時間	20分/時間	25分/時間				40分/時間																																																																								
荷さばき処理可能時間	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。 ・ 開店前の予告チラシ、開店後は適宜、案内図を記載したチラシを周辺に配布する。 ・ 繁忙期や特異日の混雑が予想される日に交通整理員を駐車場出入口に適宜配置し、通常日は混雑が発生する等の状況に応じて配置する。 <p>(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：あり</p> <p>ありの場合の安全策：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 繁忙期や特異日の混雑が予想される日に交通整理員を駐車場出入口に適宜配置し、通常日は混雑が発生する等の状況に応じて配置する。 ・ 開店後の様子を見ながら、必要に応じて関係機関と協議を行うなど、適切に対応策を検討し、通学児童の安全確保に努める。 ・ 荷さばき車両の出入りの際には荷受人による安全確認を適宜実施する。なお、荷さばき施設①～③の前面道路は現在、通学路に指定されていないが、将来、住居の立地に伴い、児童の通行がある場合には通学時間帯を避けた荷さばきスケジュールに配慮する。 	<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"> ・ 道路より店舗入口まで歩行者通路を設置し、来店者の安全を確保する。 ・ 交通の混雑が予測されるときには、適宜交通整理員を配置する。 	<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"> ・ 調理残さや食料品の売れ残り等の食品ロスの削減や資源化を積極的に行う。 ・ 生ごみの水切りを行う等、食品廃棄物の発生抑制に努める。また、食品廃棄物の減量化・リサイクルを推進し、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を行う。 ・ ダンボール、びん、缶、ペットボトル、牛乳パック、発泡トレイのリサイクルを行う。 ・ ペットボトル、牛乳パック、発泡トレイについては、リサイクルボックスによる店頭回収を行ってリサイクルの推進を図るとともに、容器包装リサイクルについて店舗内でPRを行う。 ・ 分別した資源物は、再生処理業者にて適正にリサイクルを行う。 <p>イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 無駄のない仕入れに努め、廃棄物の発生抑制を図る。 ・ 商品搬入時のダンボール減量のために、折りたたみ式通い箱を使用する。 ・ 野菜、果物等はばら売りをし、パックやトレイの減量化に努めるとともに、賞味期限が近くなった商品をタイム 	<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>

<p>サービスで販売することにより売れ残りを極力減らすよう努める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大型商品等はテープで会計済とする等、簡易包装に努める。 ・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り、紙ごみの減量化に努める。 ・店内にてレジ袋削減の呼びかけを行う。 ・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。 ・定期的に行う従業員研修の中で、減量化に関する教育を行う。 	
--	--

(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"> ・現時点では防災協定等の締結予定はなし。 ・市や自治会等の要望により、必要に応じて協議する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場等の施設へ適切な照明設備を配置する。 ・駐車場等の出入口について、使用しない時間帯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：空調機器等の稼働は必要最低限とする。</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：荷さばき施設に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、待機中及び作業は静穏に努めるよう指導を行う。 <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"> ・空調機器等の稼働は必要最低限とする。 <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：早朝・夜間の作業は行わない。 	<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	第一種住居地域	B	42	55以下	19	45以下	
B	第一種住居地域	B	53	55以下	18	45以下	
C	第一種低層住居専用地域	A	53	55以下	17	45以下	
D	第一種低層住居専用地域	A	49	55以下	30	45以下	
E	第一種低層住居専用地域	A	52	55以下	30	45以下	
F	第一種住居地域	B	54	55以下	35	45以下	
G	第一種住居地域	B	51	55以下	37	45以下	
H	第一種住居地域	B	44	55以下	32	45以下	
I	第一種住居地域	B	44	55以下	26	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)							
			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	第一種住居地域	第二種区域	28	40*	—	—	—	—	—	機器合成音
P 2	第一種住居地域	第二種区域	31	45	—	—	—	—	—	機器合成音
P 3	第一種住居地域	第二種区域	32	45	—	—	—	—	—	機器合成音
P 4	第一種住居地域	第二種区域	45	40*	33	45	—	—	—	機器合成音

※保育園の敷地から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 : 26 m³ (高さ1.5 m) (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 15.43 m³ (届出書 P24 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 995.0 m² (敷地面積 12,434.78 m² の 8.0%) 接道緑化 363.91 m (接道部分 454.7 m の 80.03%)</p> <p>※流山市開発事業の許可基準等に関する条例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・必要緑化面積 (敷地面積 × (1 - 法定建ぺい率) × 20%) 敷地面積 12,434.78 m² × (1 - 0.6) × 20% = 994.78 m² ・接道緑化基準 (道路に接する部分の 8/10 以上) 接道部分 454.7 m × 0.8 = 363.76 m <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の景観に配慮した施設の整備及び緑化等、積極的に良好な景観の形成に努める。 ・千葉県屋外広告物条例を遵守し、良好な景観の形成および風致の維持に配慮する。 <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 屋外照明は日没から駐車場利用可能時間終了 (午後 10 時) まで、広告塔照明は日没から営業時間終了 (午後 9 時 45 分) まで。 	