

審議案件 2

第134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) フォレストモール印西牧の原
- 2 所在地：印西市滝野三丁目1番
- 3 建物設置者：株式会社フォレストモール 代表取締役 多田直樹
- 4 小売業者名：未定5社(食料品・家庭用品等)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 11,842㎡
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 近隣商業地域
 - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造、平屋建て
 - ・建築面積 5,250㎡
 - ・延床面積 5,100㎡
 - ・店舗面積 3,500㎡
- 7 周辺の環境等：北総鉄道北総線印西牧の原駅から北東約1,070mに位置。
 計画地北東側は市道を挟み住宅、北西側は市道(歩行者専用道路)を挟み保育園、公園及び公共施設、南東側は県道を挟み医療施設及び店舗、南西側は市道を挟み更地(宅地造成中)となっている。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成29年7月31日
 - ・公告縦覧期間 平成29年8月18日～平成29年12月18日
 - ・説明会開催日時 ①平成29年9月16日(土) 午後1時～
 ②平成29年9月16日(土) 午後3時～
 - ・場 所 印西市立そうふけ公民館
- 9 市町村・住民等の意見：印西市の意見 なし
 :住民等の意見 なし

- 1 新設日：平成30年4月1日
- 2 店舗面積：3,500㎡
- 3 駐車場の位置：図3
 駐車場の収容台数：148台
- 4 駐輪場の位置：図3
 駐輪場の収容台数：176台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
 荷さばき施設の面積：623㎡
- 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：70m³
- 7 開店時刻：午前9時
 閉店時刻：午後10時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
 午前8時30分～午後10時30分
- 9 駐車場の出入口の位置：図3
 駐車場の出入口の数：2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 148台 (内身障者4台) (指針による算出) 必要駐車場台数=144台 (届出書 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) ・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 ・繁忙期や特異日の混雑が予想される日に交通整理員を配置し、通常日においても状況に応じて配置する。 ・駐車場内に方向指示の矢印や停止線等の路面標示を行う。 ・開店前には予告チラシを配布し、開店後には案内図を記載したチラシを配布する。 ・駐車場出入口に案内看板を設置する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3参照) ・届出台数 176台 (指針の参考値による算出) 必要駐輪場台数 100台 (届出書 P11 参照) ※市条例等による附置義務: あり 附置義務に基づく必要駐輪台数=175台 ・駐輪場の管理体制 従業員が巡回し、枠内への駐輪を呼びかける。また、営業時間外はバリカーで駐輪場を封鎖する。 繁忙時や特異日の混雑が予想される日には整理員を配置し、通常日においても状況に応じて配置する。 ・駐輪場案内の表示方法 案内看板の掲示、区画線の路面標示を行う。</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: 623㎡ (イ) 計画的な搬出入</p> <table border="1" data-bbox="241 1169 1606 1458"> <thead> <tr> <th>施設名 (面積㎡)</th> <th>No1 (512㎡)</th> <th>No2 (81㎡)</th> <th>No3 (30㎡)</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>有</td> <td>無</td> <td>無</td> </tr> <tr> <td>搬出入車両専用出入口</td> <td>有</td> <td>有</td> <td>無</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~午後10時</td> <td>午前6時~午前7時30分</td> </tr> <tr> <td>搬出入車両台数/日</td> <td>18台(4t) 6台(廃)</td> <td>4台(4t) 2台(廃)</td> <td>5台(4t)</td> </tr> <tr> <td>平均的な荷さばき処理時間/台</td> <td>15分(4t) 5分(廃)</td> <td>20分(4t) 5分(廃)</td> <td>15分(4t)</td> </tr> <tr> <td>ピーク時搬出入車両台数/時間</td> <td>4台/時間</td> <td>2台/時間</td> <td>3台/時間</td> </tr> </tbody> </table>	施設名 (面積㎡)	No1 (512㎡)	No2 (81㎡)	No3 (30㎡)	同時作業可能台数	3台	1台	1台	待機スペース	有	無	無	搬出入車両専用出入口	有	有	無	荷さばき可能時間帯	午前6時~午後10時	午前6時~午後10時	午前6時~午前7時30分	搬出入車両台数/日	18台(4t) 6台(廃)	4台(4t) 2台(廃)	5台(4t)	平均的な荷さばき処理時間/台	15分(4t) 5分(廃)	20分(4t) 5分(廃)	15分(4t)	ピーク時搬出入車両台数/時間	4台/時間	2台/時間	3台/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 市の条例等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㎡)	No1 (512㎡)	No2 (81㎡)	No3 (30㎡)																														
同時作業可能台数	3台	1台	1台																														
待機スペース	有	無	無																														
搬出入車両専用出入口	有	有	無																														
荷さばき可能時間帯	午前6時~午後10時	午前6時~午後10時	午前6時~午前7時30分																														
搬出入車両台数/日	18台(4t) 6台(廃)	4台(4t) 2台(廃)	5台(4t)																														
平均的な荷さばき処理時間/台	15分(4t) 5分(廃)	20分(4t) 5分(廃)	15分(4t)																														
ピーク時搬出入車両台数/時間	4台/時間	2台/時間	3台/時間																														

ピーク時荷さばき処理時間/時間	50分/時間	25分/時間	45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

オ 経路の設定

(ア) 案内経路 図4のとおり

(イ) 周知の方法

- ・繁忙期や特異日の混雑が予想される日に交通整理員を配置し、通常日においても状況に応じて配置する。
- ・開店前には予告チラシを配布し、開店後には案内図を記載したチラシを配布する。
- ・駐車場出入口に案内看板を設置する。

(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：

- ・繁忙期や特異日の混雑が予想される日に交通整理員を配置し、通常日においても状況に応じて配置する。
- ・朝の通学時間帯の搬出入を避けた計画とする。また、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対応策を検討し安全確保に努める。
- ・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する。

(エ) その他 右折入出庫の安全策 右折入出庫無し

※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"> ・道路から店舗入口まで歩行者通路を設置する。 ・混雑が予想される時には、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"> ・専門業者に委託し食品廃棄物は食品リサイクル法の基本方針に基づき、発生の抑制・減量化・再利用に努める。 ・容器リサイクルは専門業者に委託し、容器包装資材は建築資材等にリサイクルする。 <p>イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・最終廃棄ごみゼロを目指し社員及び従業員への意識の徹底を図る。 ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律を遵守し、適正に処理する。 ・許可業者に委託し周辺環境に影響を及ぼさないよう適正な運搬・処理を行う。 ・減量化・再資源化による排出量の削減に努める。 ・再生紙利用に努める。 ・簡易包装を推進し、包装資材の削減に努める。 ・店頭で容器包装資材の分別回収ボックスを設置する。 ・紙袋には100%リサイクルペーパーを使用する。 	<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"> ・エコバッグの販売を行い、マイバッグ持参運動を推進する。 ・エコスタンプ制度の実施と共にお客様に声かけをおこない、レジ袋削減に努める。 ・お客様に対しても環境負荷削減に向けたご協力をお願いする。 ・セールの特ラシやポスター、店内放送でマイバッグ持参キャンペーンの積極的なご案内を行い廃棄物の削減に努める。 ・生鮮、惣菜売場ではバラ売り、1 個売りなどの販売方法も取入れ包装資材減量に努める。 ・魚の内臓や骨、野菜クズ等の食品廃棄物は飼料や肥料にリサイクルする。 	
---	--

(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"> ・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。 ・防犯カメラを店内に設置する。 	<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：室外機は必要最小限の稼働とする。</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時や待機中及び作業は静穏に努めるよう指導する。 <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"> ・室外機は必要最小限の稼働とする。 <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平滑な路面とする。 ・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、来客車両走行音が敷地境界、隣地敷地境界及び直近住居外壁で基準値を超過した地点については、現況騒音との比較を行った。</p> <p>計画地周辺道路の車両走行音が主たる音源で支配的であり、対象の地点での予測値は現況騒音値を下回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	第一種住居低層専用地域	A	43	55 以下	30	45 以下	
B	近隣商業地域	C	54	60 以下	31	50 以下	
C	近隣商業地域	C	57	60 以下	36	50 以下	
D	近隣商業地域	C	53	60 以下	30	50 以下	
E	第一種住居低層専用地域	A	41	55 以下	20	45 以下	
F	第一種住居低層専用地域	A	42	55 以下	27	45 以下	
G	近隣商業地域	C	43	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	予測地点	隣地敷地境界	基準値	予測地点	住居側	基準値	現況	
P1	近隣商業地域	第三種区域	35	45※ ¹	—	—	—	—	—	—	—	機器合成音
P2			45		—	—		—	—	—	—	—
P3			52	50	P3'	44	40※ ³	P3' '	43	40※ ³	50	来客車両走行音
P4			72		P4'	52※ ²		—	—	—	54	〃

※¹ 保育園及び図書館の敷地から50mの区域内のため、規制基準値から-5dBした値としている。

※² 届出時には住宅等はなかったが、宅地造成地区のため現況騒音を測定・比較した。

※³ P3'、P3' '、P4' の用途地域区分は第一種低層住居専用地域 (第一種区域)

(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 : 70 m³ (高さ1.5 m)</p> <table border="1" data-bbox="206 323 1529 397"> <thead> <tr> <th>保管施設①</th> <th>保管施設②</th> <th>保管施設③</th> <th>保管施設④</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>29.7 m³</td> <td>13.5 m³</td> <td>13.5 m³</td> <td>13.5 m³</td> </tr> </tbody> </table> <p>(指針による算出) 廃棄物等の保管容量 16.32 m³ (届出書 P21 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 	保管施設①	保管施設②	保管施設③	保管施設④	29.7 m ³	13.5 m ³	13.5 m ³	13.5 m ³	<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>
保管施設①	保管施設②	保管施設③	保管施設④						
29.7 m ³	13.5 m ³	13.5 m ³	13.5 m ³						

(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 753 m² (敷地面積 11,842 m² の 6.4%)</p> <p>※印西市開発事業指導要綱整備基準</p> <ul style="list-style-type: none"> ・必要緑化面積 (敷地面積 × 5%) 敷地面積 11,842 m² × 5% = 592 m² <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 :</p> <p>関連する計画等 : 千葉県屋外広告物条例</p> <p>配慮事項 : ・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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋外広告物条例を遵守し、良好な景観の形成及び風致の維持に配慮する。 ・建物に設置する看板は必要最小限の大きさ及び設置個所に留める。 ・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 : 日没から駐車場利用可能時間終了まで 広告塔照明 : 日没から店舗営業時間の終了まで ・光害対策 周辺住居地に直接照明が当たらないよう配置、方向、強さ、点灯時間に十分配慮する。 	<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 印西市の意見 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、市の条例等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。
また、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、隣地敷地境界及び直近住居外壁で基準値を超過した地点については、現況騒音との比較を行った。計画地周辺道路の車両走行音が主たる音源で支配的であり、対象の地点での予測値は現況騒音値を下回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 印西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。