

審議案件 3

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) 東松戸二丁目商業施設計画
- 2 所在地：松戸市東松戸二丁目5番1
- 3 建物設置者：株式会社長谷工コーポレーション 代表取締役 辻 範明
- 4 小売業者名：未定(食料品)ほか4者
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 11,000㎡
  - ・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 鉄骨造地上2階建
  - ・建築面積 4,325㎡
  - ・延床面積 5,193㎡
  - ・店舗面積 3,350㎡
- 7 周辺の環境等：北総鉄道東松戸駅から東方向に約220mに位置しており、北側は市道及び北総線を挟んでマンションや保育園、東側は市道を挟んでマンション(第二種住居地域)、南側は市道を挟んでアパート及び戸建住宅(第一種中高層住居専用地域)、西側は市道を挟んでマンション及び事業所が立地している。
- 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 平成29年9月26日 午後6時30分～
  - ・場所 東部スポーツパーク
- 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30年4月1日
- 2 店舗面積：3,350㎡
- 3 駐車場の位置：図3  
駐車場の収容台数：69台
- 4 駐輪場の位置：図3  
駐輪場の収容台数：265台
- 5 荷さばき施設の位置：図3  
荷さばき施設の面積：40㎡
- 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：25㎡
- 7 開店時刻：午前7時00分  
閉店時刻：午後9時45分
- 8 駐車場利用可能時間帯：  
午前6時30分～午後10時00分
- 9 駐車場の出入口の数：1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 69台 (内、身障者用1台)  (指針による算出) 必要駐車場台数=69台 (届出書 P7~8 参照)  ※松戸市建築物における駐車施設の附置等に関する条例による附置義務に基づく必要駐車台数=28台</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図3参照)  ・屋上平面駐車場 (自走式)  ・出入口1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。  ・オープン時等繁忙時には、駐車場出入口に適宜交通整理員を配置する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3参照)  ・届出台数 265台  (指針の参考値による算出) 必要駐輪場台数=96台 (届出書 P12 参照)  ※松戸市自転車駐車場附置義務条例による附置義務に基づく必要駐輪台数=167台  ・駐輪場の管理体制 営業時間内は、従業員により巡回し、必要に応じて整理及び枠内への駐輪を呼びかける。  閉店後は閉鎖する。  ・駐輪場案内の表示方法 駐輪場付近に案内看板を設置する。</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、駐輪需要を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：40㎡

(イ) 計画的な搬出入

施設名 (面積㎡)	荷さばき施設 (40㎡)
同時作業可能台数	1台
待機スペース	無
搬出入車両専用出入口	有 (1か所)
荷さばき可能時間帯	午前6時～午後10時
搬出入車両台数/日	荷さばき車両20台(4t)、廃棄物車両3台
平均的な荷さばき処理時間/台	15分(4t)、10分(廃棄物車両)
ピーク時搬出入車両台数/時間	3台/時間
ピーク時荷さばき処理時間/時間	45分/時間
荷さばき処理可能時間/時間	60分/時間

※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。

オ 経路の設定

(ア) 案内経路 図4のとおり

(イ) 周知の方法

- ・ 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。
- ・ オープン時等繁忙時には、駐車場出入口に適宜交通整理員を配置する。

(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：

- ・ オープン時等繁忙時には、駐車場出入口に適宜交通整理員を配置する。
- ・ 通常の営業日には、開店後の状況を見ながら必要な対策を検討する。
- ・ 搬入時間帯を分散し、極力通学時間帯（午前7時30分～8時30分）を避ける計画とする。

(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"> <li>・ 混雑が予想される場合には、適宜交通整理員を配置する。</li> <li>・ 夜間照明を設置する。</li> </ul>	<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"> <li>・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。</li> <li>・ペットボトル、アルミ缶、スチール缶など、リサイクルできるものは分別回収し、業者委託によりリサイクルを行う。</li> </ul> <p>イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・無駄のない仕入れに努め、廃棄物の発生抑制を図る。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・賞味期限が近くなった商品を、タイム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。</li> <li>・大型商品等はテーブルで会計済とする等、簡易包装に努める。</li> <li>・店内にてレジ袋削減の呼びかけを行う。</li> <li>・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。</li> <li>・従業員に対する廃棄物減量化の意識向上に努める。</li> </ul>	<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"> <li>・現時点では防災協定等の締結予定はなし。</li> <li>・自治体より要請があった場合には、検討の上必要な協力を行う。</li> </ul> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場等に適切に照明を設置する。</li> <li>・警備員により建物内を定期的に巡回する。</li> <li>・地元警察と連携し緊急時の通報体制を整備する。</li> </ul>	<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"> <li>・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。</li> <li>・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。 十分な荷さばきスペースを確保し、荷さばき作業員には効率的な搬出入と作業を徹底し、荷さばき時間の短縮に努め、静穏な作業を徹底するよう指導を行う。</li> </ul> <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・BGM等の使用は行わない。</li> </ul> <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"> <li>・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。</li> </ul> <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面の対策：平滑な路面とする。</li> <li>・運用面の対策：店内放送、看板等により空ぶかしやアイドリングの禁止、徐行の呼びかけを行う。</li> </ul> <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面の対策：施設内での収集作業とする。</li> <li>・運用面の対策：廃棄物収集車両のアイドリング・ストップを徹底し、作業員に静穏作業の指導を行う。 十分な収集作業スペースを確保し、作業員には効率的な搬出入と作業を徹底し、廃棄物収集時間の短縮に努め、静穏な作業を徹底するよう指導を行う。</li> </ul>	<p>※騒音</p> <p>騒音の予測・評価結果は、すべ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。</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	51	55 以下	30	45 以下	
B			54	55 以下	36	45 以下	
C	第一種中高層住居専用地域	A	36	55 以下	<30	45 以下	
D	近隣商業地域	C	50	60 以下	31	50 以下	高さ 10.9m
			51	60 以下	30	50 以下	高さ 25.9m
E			47	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	隣地敷地境界	基準値	住居側	基準値	
P1	近隣商業地域	第三種区域	41	50	-				機器合成音
P2			25		-				機器合成音

(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)  (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 : 25.20m<sup>3</sup> (高さ1.5m)  (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 15.61m<sup>3</sup> (届出書 P18~19 参照)</p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について  ・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>	<p>※廃棄物  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 951.63m<sup>2</sup> (敷地面積 11,000.08m<sup>2</sup>の8.65%)  ※松戸市における宅地開発事業等に関する条例  ・必要緑化面積 (敷地面積の5%以上)  敷地面積 11,000.08m<sup>2</sup> × 5% = 550m<sup>2</sup></p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮  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  配慮事項 : 落ち着いた建物デザイン、ガイドラインの色彩に適合する外壁色とし、街並みに配慮する。  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  ・点灯時間 屋外照明及び広告塔照明 : 日没より駐車場利用時間終了時まで  ・光害対策 周辺住居に対して光害による悪影響を及ぼさないよう、細心の注意を払い照射方向や照度に配慮する。</p>	<p>※街並みづくり等への配慮  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、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、すべ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 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。