

審議案件 1

第135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：ベイシア勝浦店
- 2 所在地：勝浦市新官字長畑1392番ほか
- 3 建物設置者：株式会社ベイシア 代表取締役 橋本浩英
- 4 小売業者名：株式会社ベイシア（食料品、日用生活品）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 15,197㎡
 - ・都市計画区域 非線引都市計画区域
 - ・用途地域 第二種住居地域、準住居地域
 - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造2階建
 - ・建築面積 6,569㎡
 - ・延床面積 6,849㎡
 - ・店舗面積 4,395㎡
- 7 周辺の環境等：勝浦駅から北東方面約700mに位置しており、勝浦市が取得した県立大原高等学校勝浦若潮キャンパス跡地の一部である。
北側は学校跡地（仮設保育園として利用予定）と隣接し、
東側は共用通路を挟んで山林、南側は市道を挟んで事業所・駐車場・山林、
西側は市道を挟んで山林が立地している。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成29年9月6日
 - ・公告縦覧期間 平成29年9月22日～平成30年1月22日
 - ・説明会開催日時 平成29年9月27日 午後6時30分～
 - ・場所 勝浦市芸術文化交流センターキュステ
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ：勝浦市の意見 なし
 - ：住民等の意見 なし

- 1 新設日：平成30年5月7日
- 2 店舗面積：4,395㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：221台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：130台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：30㎡
- 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：36㎡
- 7 開店時刻：午前9時00分
閉店時刻：午後9時00分
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前8時30分～午後9時30分
- 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：
午前6時～午後9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 221台 (内、軽自動車用5台、身障者用5台、高齢者用5台) (指針による算出) 必要駐車場台数=221台 (届出書 P4~5 参照) ※市条例に基づく附置義務なし</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) ・出入口2か所 交通への支障を回避するための方策 ・幹線道路 (No1 市道墨名部原線 (旧国道128号)) からの入庫は市役所入口交差点から出入口②に誘導する看板を設置する。 ・各出口には停止指導演線、止マレの路面標示及び看板等を設置する。 ・繁忙期の午前10時から午後6時は各出入口と駐車場内の要所に交通整理員4名を配置する。 (通常時は状況に応じて配置)</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照) ・届出台数 130台 (指針の参考値による算出) 必要駐輪場台数=126台 (届出書 P8 参照) ※市条例に基づく附置義務なし ・駐輪場の管理体制 営業時間内は、従業員1名が定期的に巡回し、利用状況を把握しながら管理する。 閉店後は出入口を閉鎖する。 ・駐輪場案内の表示方法 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: 30㎡

(イ) 計画的な搬出入

施設名 (面積㎡)	荷さばき施設 (30㎡)
同時作業可能台数	1台
待機スペース	有 (1台分)
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9時
搬出入車両台数/日	荷さばき車両10台(2t、4t)、廃棄物車両1台
平均的な荷さばき処理時間/台	15分(2t)、20分(4t)、30分(廃棄物車両)
ピーク時搬出入車両台数/時間	2台/時間
ピーク時荷さばき処理時間/時間	35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

- ・新聞折り込み広告及びホームページに案内経路を掲載する。
- ・繁忙期の午前10時から午後6時は各出入口と駐車場の要所に交通整理員4名を配置する。
(通常時は状況に応じて配置)

(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:

- ・通学路であるNo1市道墨名部原線には、適宜交通整理員を配置し、荷さばき車両の出入口を設けない。
- ・搬出入業者に、通学路であることを周知し、注意するよう指導する。

(エ) その他 右折入出庫の安全策 右折入庫あり

- ・出入口②で右折入庫となっているが行き止まりの道路なので渋滞は生じない。
- ・各出口に停止指導線、止マレの路面標示及び看板等を設置し、十分な視距を確保する。

※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"> ・建物入口付近の駐車場には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時には、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"> ・ 生鮮食料品の一部は、パック詰めして納品することで生ごみの減量化に努める。 ・ 食品廃棄物を食品資源として家畜用液体飼料に加工した上で、提携する養豚場で飼料として活用し、そこで生産された豚肉を商品化するなど食品リサイクルを構築する。 ・ 容器包装廃棄物の排出抑制、化石燃料の消費抑制のため、来店客へレジ袋削減の協力を呼びかけ、マイバック持参の推進を行い、「エコショッピング」を導入する。 ・ レジ袋無料配布中止については、自治体、消費者協会の要請に応じて前向きに検討する。 ・ 認定事業者や勝浦市より回収ボックスの設置の要望があれば協力する。 <p>イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ダンボール等の削減のため、通い箱やパレットの使用、ハンガー納品など梱包材の簡素化を行う。 ・ 自社の配送センターで合積み等、流通と一体で減量化を行う。 ・ 簡易包装に理解を求め、包装紙の使用量の削減に努める。 ・ 来店客に対してレジ袋の削減の声掛けを行う。 ・ 建物出入口付近にトレイ、ペットボトル、牛乳パック回収ボックスを設置する。 ・ リサイクル材料使用の買い物カゴ、精算済カゴの導入をする。 ・ 広告チラシのスペースにて情報提供する。 ・ 回収ボックスにリサイクル活動を啓発するポスターを掲示する。 ・ ホームページでリサイクル活動の公表等を行う。 ・ 食品廃棄物を食品資源として家畜用液体飼料に加工した上で、提携する養豚場で飼料として活用し、そこで生産された豚肉を商品化して店舗にて販売する「食品リサイクル」に取り組む。 	<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> <p>防災協定等の締結予定：あり</p> <ul style="list-style-type: none">・ 駐車場を災害時の避難場所として協定を結ぶ予定である。 <p>協定以外の防災対策への協力</p> <ul style="list-style-type: none">・ 避難場所での仮設トイレ、生活支援物資の提供、災害時に太陽光パネル電力の一般開放などを計画している。・ 14 都県下 140 店舗のネットワークを活用し、緊急事態（災害やテロなど）に陥った店舗を早期復旧するための緊急時の対応計画（事業継続計画）の策定、運用に取り組んでいる。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none">・ 閉店後はチェーンにて出入口を閉鎖する。	<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) 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：十分な荷さばきスペースの確保による荷さばき時間の短縮を図る。 作業場所の床は平滑面仕上げとして段差が生じないようにする。荷さばき作業：夜間の荷さばき作業は行わない。 荷さばき作業車両のアイドリングの禁止を徹底する。 社員教育により騒音防止意識を徹底する。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none">BGM等の使用は行わない。 <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">低騒音型の採用 <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：横断排水溝の蓋はボルトで締めガタ付きを防止する。運用面の対策：不必要なアイドリング防止看板を設置する。 出入口は利用時間外は閉鎖する。 <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：作業場所の床は平滑面仕上げとし段差が生じないようにする。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、敷地境界地点で基準値を超過したが、保全対象地点では基準値を下回っているため、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 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	52	55 以下	42	45 以下	
B			53	55 以下	41	45 以下	
C			53	55 以下	<30	45 以下	
D	準住居地域		48	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 (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	保全 対象	基準値	住居側	基準値	
a、a'	第二種住居地域	第二種区域	45	40※	42	45			機器合成音
b、b'			41	40※	37	40※			機器合成音
c、c'			49	45	39	45			機器合成音
d、d'			46	40※	41	45			機器合成音

※保育園の敷地から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) 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 : 36.00m³ (高さ1.0m) (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 20.48m³ (届出書P14参照)</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 495m² (敷地面積 15,197m²の3.3%) ※必要緑化基準を定める市条例等なし</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 関連する計画等 : 千葉県屋外広告物条例 配慮事項 : 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。</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 敷地外へ直接照射しない。</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
ア 勝浦市の意見 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 騒音の予測・評価結果は、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、敷地境界地点で基準値を超過したが、保全対象地点では基準値を下回っている。
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 勝浦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。