

審議案件 2

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：(仮称) ベルク鎌ヶ谷富岡店
- 2 所在地：鎌ヶ谷市富岡三丁目1539番1
- 3 建物設置者：株式会社ベルク 代表取締役 大島孝之
- 4 小売業者名：株式会社ベルク(食料品)
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 7,497㎡
  - ・都市計画区域 市街化区域
  - ・用途地域 第一種住居地域、近隣商業地域
  - ・現況 山林
- 6 建物の概要：
  - ・構造 鉄骨造地上1階、塔屋1階
  - ・建築面積 3,472㎡
  - ・延床面積 2,999㎡
  - ・店舗面積 2,117㎡
- 7 周辺の環境等：新京成電鉄初富駅より南南西側に約300mの場所に立地している。  
北側は私道を挟んで住居、東側は市道・鉄道高架・県道を挟んで中学校・事務所、  
南側は私道を挟んで住居、西側は農地(生産緑地)に接している。
- 8 処理経過：
  - ・届出日 平成29年9月28日
  - ・公告縦覧期間 平成29年10月20日～平成30年2月20日
  - ・説明会開催日時 ①平成29年10月27日(金) 午後4時～  
②平成29年10月27日(金) 午後7時～
  - ・場所 鎌ヶ谷市総合福祉保健センター 6階大会議室
- 9 市町村・住民等の意見：鎌ヶ谷市の意見 あり  
：住民等の意見 あり

- |    |              |                                   |
|----|--------------|-----------------------------------|
| 1  | 新設日          | ：平成30年5月29日                       |
| 2  | 店舗面積         | ：2,117㎡                           |
| 3  | 駐車場の位置       | ：図3                               |
|    | 駐車場の収容台数     | ：118台                             |
| 4  | 駐輪場の位置       | ：図3                               |
|    | 駐輪場の収容台数     | ：106台                             |
| 5  | 荷さばき施設の位置    | ：図3                               |
|    | 荷さばき施設の面積    | ：72㎡                              |
| 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   | ：11㎡                              |
| 7  | 開店時刻         | ：午前9時                             |
|    | 閉店時刻         | ：午前0時                             |
| 8  | 駐車場利用可能時間帯   | ：午前8時30分～翌午前0時30分<br>(一部利用可能制限有り) |
| 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 118台（内身障者3台） （指針による算出）必要駐車場台数=77台（届出書P4参照） ※市条例等による附置義務：あり 150m<sup>2</sup>につき1台とし、2,117/150=14台</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、屋上駐車場（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 ・新聞折込広告等にて来店経路を案内する。 ・案内看板を設置し、来店客に入退場経路を周知する。 ・オープン時及び繁忙時には、交通整理員を各出入口に配置する。下校時間帯にも配置を検討する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等（図3参照） ・届出台数 106台 （指針の参考値による算出）必要駐輪場台数 60台（届出書P8参照） ※市条例等による附置義務：あり 20m<sup>2</sup>につき1台とし、2,117/20=106台 ・駐輪場の管理体制 繁忙期には整理員が巡回し、違法駐輪が行われないよう注意喚起に努め、営業時間外は出入口を施錠し、安全確保に努める。 ・駐輪場案内の表示方法 駐輪場看板を掲示し、路面標示する。</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：72m<sup>2</sup> （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>施設名（面積m<sup>2</sup>）</th> <th>C（72m<sup>2</sup>）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>同時作業可能台数</td> <td>2台</td> </tr> <tr> <td>待機スペース</td> <td>無</td> </tr> <tr> <td>搬出入車両専用出入口</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> </tr> <tr> <td>搬出入車両台数/日</td> <td>12台（2t、4t、8t、廃）</td> </tr> <tr> <td>平均的な荷さばき処理時間/台</td> <td>10分（2t、4t）15分（8t）15分（廃）</td> </tr> <tr> <td>ピーク時搬出入車両台数/時間</td> <td>2台/時間</td> </tr> <tr> <td>ピーク時荷さばき処理時間/時間</td> <td>25分/時間</td> </tr> <tr> <td>荷さばき処理可能時間/時間</td> <td>120分/時間</td> </tr> </tbody> </table>	施設名（面積m <sup>2</sup> ）	C（72m <sup>2</sup> ）	同時作業可能台数	2台	待機スペース	無	搬出入車両専用出入口	無	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	12台（2t、4t、8t、廃）	平均的な荷さばき処理時間/台	10分（2t、4t）15分（8t）15分（廃）	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	25分/時間	荷さばき処理可能時間/時間	120分/時間	
施設名（面積m <sup>2</sup> ）	C（72m <sup>2</sup> ）																				
同時作業可能台数	2台																				
待機スペース	無																				
搬出入車両専用出入口	無																				
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	12台（2t、4t、8t、廃）																				
平均的な荷さばき処理時間/台	10分（2t、4t）15分（8t）15分（廃）																				
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	25分/時間																				
荷さばき処理可能時間/時間	120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"> <li>・新聞折込広告等にて案内経路図を掲載する。</li> <li>・案内看板を設置し、来店客に入退場経路を周知する。</li> <li>・オープン時及び繁忙時には、交通整理員を各出入口に配置する。下校時間帯にも配置を検討する。</li> </ul> <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"> <li>・オープン時及び繁忙時には、交通整理員を各出入口に配置する。下校時間帯にも配置を検討する。</li> <li>・朝の搬入車両について、通学時間帯にかからないよう配慮する。</li> </ul> <p>(エ) その他 右折入出庫の安全策 右折入出庫あり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・オープン時及び繁忙時には、交通整理員を各出入口に配置し、安全確保に努める。</li> </ul>	<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"> <li>・歩行者用通路を駐車場内に設置する。</li> <li>・敷地南側には自主管理歩道を整備し、南側出入口前に敷地内横断歩道を表示する。</li> <li>・歩行者注意の看板を設置する。</li> <li>・混雑が予想される場合は、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>・食品廃棄物の発生の抑制・減量・再利用に努める。</li> <li>・処理業者に委託し、魚のあらや生ごみは堆肥・飼料等に、廃油は石鹼等に再利用する。</li> <li>・食品トレイ、牛乳パック、ペットボトルのリサイクルボックスを設置し、再資源化に努める。</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>・ダンボールや発泡スチロールの減量のため、パレット、リターナブルコンテナを利用する。</li> <li>・贈答品等の簡易包装を推進する。</li> <li>・エコバッグの販売や、レジ削減のための声かけをしてレジ袋の使用量を削減する。</li> <li>・マイバッグ持参のお客様にポイント加算を行い、レジ袋を削減するとともに店内ポスター等で周知する。</li> <li>・ばら売り販売を行い、容器包装の削減を行う。</li> <li>・少量パックを採用し販売促進するとともに、売れ残りによる廃棄物の削減を行う。</li> <li>・商品の販売時間や数量など、詳細なデータを把握する情報システムを構築し、生鮮食品・加工食品をいち早くお客様に供給するとともにロス削減に努める。</li> <li>・朝礼・社内会議において廃棄物の分別、廃棄物減量化の啓発を行う。</li> <li>・店内にリサイクルに関する取組について掲示し、PRする。</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>

・事務所のコピー用紙を両面使用後、再資源化する。	
--------------------------	--

(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
ア 防災対策 ・災害時に物資提供等の要請があれば、協力する。 イ 防犯対策 ・定期的に警備員が巡回し事件・事故が発生しないよう努める。 ・駐車場、駐輪場及び場内は、閉店後チェーンバリカーにより施錠・管理し、警備会社による機械警備を行う。 ・防犯カメラを設置する。	※ 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。

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：低騒音機器を導入する。</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"> <li>・荷さばき施設：荷さばき施設に十分なスペースを確保し、作業時間の短縮化を図る。 床の段差を解消し騒音の発生を抑制する。</li> <li>・荷さばき作業： <ul style="list-style-type: none"> <li>・低騒音型台車を使用し、騒音を極力小さくするよう努める。</li> <li>・搬入車両のアイドリング禁止を徹底する。</li> <li>・重量物の積み降ろしの際の衝撃音やドアの開け閉め等を最小限に抑えるよう徹底する。</li> <li>・作業員への騒音防止意識を徹底させる。</li> <li>・南側住居への配慮として、営業前は東側出入口から荷さばき車両を入退場させる。</li> </ul> </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等の営業宣伝活動は行わない。</li> </ul> <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"> <li>・低騒音機器を導入する。</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：駐車場内側溝蓋のボルト止等、衝撃音の発生を抑制する。</li> <li>・運用面の対策：駐車マスにスムーズに出入りできるようなレイアウトを検討し、アイドリング・クラクション・空ふかし等を行わないよう案内看板を掲示する。</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：床の段差を解消し、騒音を極力小さくするよう努める。</li> <li>・運用面の対策： <ul style="list-style-type: none"> <li>・深夜・早朝の作業を行わない。</li> <li>・重量物の積み降ろしの際の衝撃音やドアの開け閉め等を最小限に抑えるよう徹底する。</li> <li>・作業員への騒音防止意識を徹底させる。</li> <li>・作業時間の短縮化を図る。</li> </ul> </li> </ul>	<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及び隣地敷地境界で超過した地点については、住居側で再予測したところ、基準値は超過するが、現況騒音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	48	55以下	39	45以下	
B	近隣商業地域	C	44	60以下	35	50以下	
C	近隣商業地域		52	60以下	38	50以下	
D	第一種住居地域	B	51	55以下	43	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	予測地点	隣地敷地境界	基準値	予測地点	住居側	基準値		現況騒音
ア	第一種住居地域	第二種区域	42	45	-	-	-	-	-	-	-	機器合成音
イ			39									
ウ			35									
A-1	近隣商業地域	第三種区域	74	45※	a' -1	44	50	-	-	-	-	来客車両走行音
A-4			53	50	a' -4	50	50	-	-	-	-	
A-10			52	50	a' -10	49	45	a" -10	47	45※	53	
A-12			57	45※	a' -12	52	45※	a" -12	51	45※		
A-53			52	50	a' -53	49	45	a" -53	48	45		

※ 中学校の敷地から50mの区域内のため、規制値から-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)</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 : <math>11\text{ m}^3</math> (高さ<math>1.5\text{ m}</math>)                      (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 <math>9.86\text{ m}^3</math> (届出書 P15, 16 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"> <li>・運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理</li> <li>・運搬頻度 毎日</li> </ul>	<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 <math>826.69\text{ m}^2</math> (空地面積 <math>4,025.49\text{ m}^2</math> の<math>21\%</math>)                      ※鎌ヶ谷市宅地開発施設整備基準 : 空地面積<math>\times 20\% = 4025.49\text{ m}^2 \times 20\% = 805.10\text{ m}^2</math></p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・鎌ヶ谷市景観条例、鎌ヶ谷市景観計画及び千葉県屋外広告物条例を遵守し、落ち着いたイメージとして周辺との調和を図る。</li> <li>・周辺の建物と調和のとれる色彩を使用し、奇抜な色を避け、景観に溶け込む色彩を用いる。</li> <li>・建物の外観劣化を防ぐために、維持管理や保守を行う。</li> </ul> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・点灯時間 屋外照明及び広告塔照明は日没から駐車場閉鎖時間終了(午前0時30分)まで。</li> <li>・光害対策 敷地外への光を遮るように努め、広告面のみを照射するように設置する。</li> </ul>	<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 鎌ヶ谷市の意見 あり</p> <p>1 特定建設作業実施の場合は、特定建設作業を開始する中7日前までに届出が必要となります。作業を実施する業者が異なる場合は、各業者へも周知徹底してください。(特定建設作業の騒音基準値、振動基準値)                      (設置者の対応)                      H29. 11. 19 に鎌ヶ谷市長より特定建設作業の受理書をいただきました。</p> <p>2 特定施設を設置する場合は、設置工事開始の30日前までに届出が必要となります。設置する業者が異なる場合は、各業者へも周知徹底してください。</p>	

(設置者の対応)

30日前に必要な届出を行います。設置を担当する業者にも周知を徹底します。

3 上記については、規制未満であっても、近隣住民への生活等に影響を与えないよう、配慮してください。

(設置者の対応)

近隣の皆様に配慮して、作業します。

4 低周波騒音について、周辺に影響が出ないように注意し、近隣住民から相談があった際は、誠意をもって対応してください。

(設置者の対応)

計画書にもありますように、近隣に配慮した設置計画をしていますが、低周波騒音も含め、近隣住民から相談があった際は、誠意をもって対応します。

5 工事等の前には、近隣住民へ工事期間・工事内容等の周知を徹底し、事前に対策を講じてから工事を開始してください。

(設置者の対応)

工事前には、周知し、事前の対策を講じています。

6 荷さばき施設は、住民側に隣接しているので、早朝及び夜間の作業について、配慮してください。

(設置者の対応)

営業前の荷さばき車両は、店舗前面の出入口から入出庫します。夜10時以降は、荷さばきしません。

7 早朝及び夜間の騒音について、近隣住民に事前に説明し、適正な対応策を講じるよう努めてください。

(設置者の対応)

近隣住民に、配置図を示して説明しています。

8 キュービクルの位置を修正しておりますが、修正により近隣住民に影響がないよう努めてください。

(設置者の対応)

防音フェンスを設置し、影響が無いように努めます。

9 騒音レベルの予測結果について、基準値を上回らないよう努めてください。

(設置者の対応)

機器の整備や静穏な作業を行い、基準値を上回らないよう努めます。



<p>10 周辺からご意見等があった場合は、事業者側は誠意をもって対応してください。また、近隣住民に対応する責任者を設置してください。(担当者の氏名・連絡先がわかるようにしてください)</p> <p>(設置者の対応)</p> <p>誠意をもって対応します。当店の店長が責任者になります。決定次第、報告します。</p> <p>イ 住民等の意見 あり</p> <p>1 営業時間中は常に、少なくとも鎌ヶ谷小中学生が下校する時間帯には必ず交通整理員を出入口付近に配置してほしい。</p> <p>(設置者の対応)</p> <p>開店から3ヶ月間、鎌ヶ谷小中学生が下校する時間帯に、交通整理員を出入口付近に配置します。その後、状況を見て検討致します。</p> <p>2 No.2道路の住宅側にも歩道を作ってほしい。</p> <p>(設置者の対応)</p> <p>No.2道路はベルク側の土地所有者と反対側の土地所有者がそれぞれ所有している私道です。道路の反対側は、ベルクの計画地ではなく、反対側の土地所有者の私道ですので、ベルクが歩道を設置することは出来ません。ご理解をお願いします。</p> <p>3 閉店時間を午後9時位にしてほしい。</p> <p>(設置者の対応)</p> <p>昨今のお客様の要望や多様性に対応し、ベルクはほぼ全店舗で午前0時までの営業を行っています。一部、午前1時や午後11時の店舗もありますが、東武線の終電も0時台であることから、鎌ヶ谷富岡店では午前0時までの営業を予定しています。また、開店後、車の騒音や店舗の照明等が気になります場合は、店長にご連絡ください。</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。  
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及び隣地敷地境界で超過した地点については、住居側で再予測したところ、基準値は超過するが、現況騒音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 鎌ヶ谷市及び住民等からの意見については、周辺環境に配慮し、指針に基づき適切な対応がなされていると認められる。

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、住民等の意見を踏まえ、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。