

審議案件 1

第139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)四街道市もねの里商業施設計画
- 2 所在地：四街道市もねの里六丁目10番3ほか
- 3 建物設置者：株式会社新昭和 代表取締役 松田芳彦
- 4 小売業者名：未定5者（食料品、医薬品等、靴、衣料、雑貨）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 25,433.55 m²
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 準工業地域
 - ・現況 宅地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造り地上1階建て
 - ・建築面積 7,825 m²
 - ・延床面積 6,929 m²
 - ・店舗面積 5,212 m²
- 7 周辺の環境等：JR総武本線物井駅より西側に約900mの市道物井1号線に接している。
周辺地区はUR都市機構の造成地であり、計画地に接する東西の道路は、市道認定予定の道路。市道物井1号線沿線には、ドラッグストアや家電量販店等の店舗が点在。
周辺は北側に市道を挟んで住居・歯科医院・店舗・空地、東側は道路を挟んで住宅・宅地造成完了地、南側は公園・空地、道路を挟んで宅地造成完了地、西側は道路を挟んで店舗・宅地造成完了地。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成30年7月24日
 - ・公告縦覧期間 平成30年8月24日～平成30年12月25日
 - ・説明会開催日時 平成30年8月30日 一回目：17時 二回目：19時
 - ・場所 四街道市立千代田公民館
- 9 市町村・住民等の意見：四街道市の意見 なし
：住民等の意見 なし

- 1 新設日：平成31年3月25日
- 2 店舗面積：5,212 m²
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：280台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：149台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：232 m²
- 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 m³
- 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
- 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 280台 (内、身障者用3台、高齢者用1台) (指針による算出) 必要駐車場台数=279台 (届出書 P6 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 ・オープン時及び繁忙時に各出入口に1名ずつ交通整理員を配置し、その後状況に応じて検討する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3参照) ・届出台数 149台 (指針の参考値による算出) 必要駐輪場台数=149台 (届出書 P9 参照) ※市条例に基づく附置義務対象外 ・駐輪場の管理体制 ・繁忙期等は整理員が巡回し、違法駐輪が行われないよう注意喚起に努める。 ・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 案内看板を設置し、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: 232㎡ (イ) 計画的な搬出入</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">施設名 (面積㎡)</th> <th style="text-align: center;">C-1 (40㎡)</th> <th style="text-align: center;">C-2 (40㎡)</th> <th style="text-align: center;">C-3 (40㎡)</th> <th style="text-align: center;">C-4 (72㎡)</th> <th style="text-align: center;">C-5 (40㎡)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>同時作業可能台数</td> <td style="text-align: center;">1台</td> <td style="text-align: center;">1台</td> <td style="text-align: center;">1台</td> <td style="text-align: center;">2台</td> <td style="text-align: center;">1台</td> </tr> <tr> <td>特設スペース</td> <td style="text-align: center;">無</td> </tr> <tr> <td>搬出入車両専用出入口</td> <td colspan="5" style="text-align: center;">有 (1か所) 搬入車両専用出入口</td> </tr> <tr> <td>荷さばき可能時間帯</td> <td colspan="5" style="text-align: center;">午前6時～午後10時</td> </tr> <tr> <td>搬出入車両台数/日</td> <td style="text-align: center;">荷さばき車両3台(4t以下) 廃棄物車両2台</td> <td style="text-align: center;">荷さばき車両3台(4t以下) 廃棄物車両2台</td> <td style="text-align: center;">荷さばき車両3台(4t以下) 廃棄物車両2台</td> <td style="text-align: center;">荷さばき車両7台(4t以下) 3台(10t) 廃棄物車両2台</td> <td style="text-align: center;">荷さばき車両3台(4t以下) 廃棄物車両2台</td> </tr> <tr> <td>平均的な荷さばき処理時間/台</td> <td style="text-align: center;">10分(4t以下) 15分(廃)</td> <td style="text-align: center;">10分(4t以下) 15分(廃)</td> <td style="text-align: center;">10分(4t以下) 15分(廃)</td> <td style="text-align: center;">10分(4t以下) 15分(10t) 15分(廃)</td> <td style="text-align: center;">10分(4t以下) 15分(廃)</td> </tr> <tr> <td>ピーク時搬出入車両台数/時間</td> <td colspan="5" style="text-align: center;">2台/時間</td> </tr> <tr> <td>ピーク時荷さばき処理時間/時間</td> <td colspan="5" style="text-align: center;">25分/時間</td> </tr> <tr> <td>荷さばき処理可能時間/時間</td> <td style="text-align: center;">60分/時間</td> <td style="text-align: center;">60分/時間</td> <td style="text-align: center;">60分/時間</td> <td style="text-align: center;">120分/時間</td> <td style="text-align: center;">60分/時間</td> </tr> </tbody> </table>	施設名 (面積㎡)	C-1 (40㎡)	C-2 (40㎡)	C-3 (40㎡)	C-4 (72㎡)	C-5 (40㎡)	同時作業可能台数	1台	1台	1台	2台	1台	特設スペース	無	無	無	無	無	搬出入車両専用出入口	有 (1か所) 搬入車両専用出入口					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3台(4t以下) 廃棄物車両2台	荷さばき車両3台(4t以下) 廃棄物車両2台	荷さばき車両3台(4t以下) 廃棄物車両2台	荷さばき車両7台(4t以下) 3台(10t) 廃棄物車両2台	荷さばき車両3台(4t以下) 廃棄物車両2台	平均的な荷さばき処理時間/台	10分(4t以下) 15分(廃)	10分(4t以下) 15分(廃)	10分(4t以下) 15分(廃)	10分(4t以下) 15分(10t) 15分(廃)	10分(4t以下) 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	60分/時間	60分/時間	60分/時間	120分/時間	60分/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 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> <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㎡)	C-1 (40㎡)	C-2 (40㎡)	C-3 (40㎡)	C-4 (72㎡)	C-5 (40㎡)																																																								
同時作業可能台数	1台	1台	1台	2台	1台																																																								
特設スペース	無	無	無	無	無																																																								
搬出入車両専用出入口	有 (1か所) 搬入車両専用出入口																																																												
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3台(4t以下) 廃棄物車両2台	荷さばき車両3台(4t以下) 廃棄物車両2台	荷さばき車両3台(4t以下) 廃棄物車両2台	荷さばき車両7台(4t以下) 3台(10t) 廃棄物車両2台	荷さばき車両3台(4t以下) 廃棄物車両2台																																																								
平均的な荷さばき処理時間/台	10分(4t以下) 15分(廃)	10分(4t以下) 15分(廃)	10分(4t以下) 15分(廃)	10分(4t以下) 15分(10t) 15分(廃)	10分(4t以下) 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	60分/時間	60分/時間	60分/時間	120分/時間	60分/時間																																																								

<p>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 図4-1、4-2のとおり</p> <p>(イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場内及び計画地北西角に案内看板及び誘導看板設置し来店客に入退場経路を周知する。 ・新聞折込広告等に、案内経路図を掲載する。 <p>(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：なし</p> <p>(エ) その他 右折入出庫の安全策 右折入庫あり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・オープン時などの繁忙時は出入口付近に交通整理員を配置し、安全確保に努める。 	<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"> ・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"> ・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・再利用に努める。 ・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。 ・店頭にてトレー、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。 <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・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使用する。 ・贈答品等の簡易包装を推進する。 ・エコパックの販売や、お客様へレジ袋削減のための声かけをして、レジ袋の使用量を削減する。 ・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共に、店内ポスター等で周知する。 ・バラ売り販売を行い、容器包装の削減をする。 ・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。 ・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。 ・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。 ・店内にリサイクルに関する取り組みについて掲示し、PR する。 ・事務所のコピー用紙を両面使用後、再資源化する。 	<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>

(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 防災協定等の締結：なし 協定以外の防災対策への協力 ・災害時に物資提供等の要請が行政からあれば、協力する。</p> <p>イ 防犯対策 ・警備員が定期的に巡回することで事件・事故等が発生しないように努める。 ・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。 ・店内各所に防犯カメラを設置する。</p>	<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 (ア) 騒音問題への一般的対策：低騒音型機器の導入</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 a 荷さばき作業等に伴う騒音対策 ・荷さばき施設：十分な荷さばきスペースを確保し荷さばき時間の短縮に努める。 床の段差を解消し、騒音を極力小さくするよう努める。 ・荷さばき作業：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。 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指導する。 荷さばき車両のアイドリング禁止の徹底等、作業人員への騒音防止の徹底を指導する。</p> <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策 ・BGM等の使用は行わない。</p> <p>(ウ) 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策 a 室外機等からの騒音対策 ・低騒音型機器の導入 b 駐車場からの騒音対策 ・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。 ・運用面の対策：駐車マスにスムーズに出入り出来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が抑えられるよう案内板等に掲示する予定。 営業時間外に入出庫する従業員に対し、静穏な運用を行うよう指導する。 c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策 ・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。 ・運用面の対策：深夜・早朝の作業を回避する。 重量物の積み降ろしの際の衝撃音やドアの開け閉め等、最小限に抑えるよう指導し、徹底する。</p>	<p>※騒音 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、機器合成音については敷地境界地点で基準値を下回っている。また、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い現況騒音値以下であることを確認している。よって、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>

回収車両の作業人員への騒音防止の徹底し、指導する。
作業時間の短縮に努める。

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	41	45 以下	
B	第一種低層住居専用地域	A	55	55 以下	43	45 以下	
C	準工業地域	C	50	60 以下	45	50 以下	
D	準工業地域	C	49	60 以下	43	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)

【定常騒音】

予測地点			音源ごとの予測 (最大騒音レベル) 単位：dB		
地点	用途地域区分	騒音規制法 区域区分	夜間 (22:00~6:00)		備考
			敷地境界	基準値	
ア	準工業地域 【第一特別地域】	第二種区域	42	45	機器合成音
イ			44	45	〃
ウ			44	45	〃

【変動騒音】												
予測地点			音源ごとの予測 (最大騒音レベル) 単位: dB									
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	備考
A-1	準工業地域	第二種区域 (第一特別区域)	74	45	a'-1※1	50	45	a''-1※2	38	40	-	車両走行音
A-7			58		a'-7※2	52	40	a''-7※2	43	40	53.8	車両走行音
A-13			50		a'-13※2	38	40	a''-13	-	-	-	車両走行音
A-34			50		a'-34	38	45	a''-34	-	-	-	車両走行音
A-39		第三種区域	74	50	a'-39	58	50	a''-39※1	40	45	-	車両走行音
A-47			54	50	a'-47※1	47	45	a''-47※1	41	45	-	車両走行音

※1…第一種住居地域
 ※2…第一種低層住居専用地域

(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 : 25.20 m³ (高さ1.5m) (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 : 24.29 m³ (届出書19参照)</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 4,975.21㎡(敷地面積 25,433.55㎡の19.56%) ※四街道市都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例 宅地開発事業の基準に関する条例：敷地面積の6%以上 (25,433.55㎡×6%=1,526㎡)</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、落ち着いたイメージの外観とし、周辺の調和を図る。 敷地周辺に緑地を配置し、排ガス・騒音等に対する緩衝帯とする。 建物の外観劣化を防ぐために、維持管理や保守を随時行う。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 屋外照明：日没から駐車場利用時間まで 広告塔照明：日没から閉店時間まで ・光害対策 敷地外への光を遮るようにする。広告面のみ照射する。</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 四街道市の意見 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、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、機器合成音については敷地境界地点で基準値を下回っている。また、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い現況騒音値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 四街道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。