

審議案件 2

第140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) テラスモール松戸
- 2 所在地：松戸市八ヶ崎二丁目8番1ほか
- 3 建物設置者：特定目的会社湘南辻堂インベストメント 代表取締役 荒川真司
- 4 小売業者名：サミット株式会社 (食料品、家庭用品販売等) ほか未定130者
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 48,897 m²
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 準工業地域
 - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 (店舗棟) 地上4階、塔屋1階
 - ・建築面積 21,052 m²
 - ・延床面積 69,487 m²
 - ・店舗面積 23,854 m²
- 7 周辺の環境等：松戸市道主1-10号(けやき通り)に面した、武蔵野線・常磐線新松戸駅から南東方向約1.3kmに位置する、松戸市公設地方卸売市場北部市場の跡地。
北東側は市道を挟み、飲食店、店舗、事務所、
南東側は市道を挟み、店舗、事務所、低層住居、
南西側は市道を挟み、低層住居、公園、
北西側は市道を挟み、事務所、研修所、駐車場、が立地。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成30年10月25日
 - ・公告縦覧期間 平成30年11月13日～平成31年3月13日
 - ・説明会開催日時 ①平成30年11月22日 午後7時～
②平成30年11月23日 午前10時～
 - ・場所 八ヶ崎市民センター ホール
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ：松戸市の意見 あり
 - ：住民等の意見 あり

- 1 新設日：令和元年10月1日
- 2 店舗面積：23,854 m²
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：1,838台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：928台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：297 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：92 m³
- 7 開店時刻：午前9時
閉店時刻：午後11時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前8時～翌午前0時 (駐車場①～⑦)
午前8時～午後10時 (駐車場⑧～⑩)
- 9 駐車場の出入口の数：5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 1, 838台（総収容台数1, 937台） （特別な事情による算出）（届出書 P8～10）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・物販店舗と飲食及びサービス施設（映画館、フィットネスを除く併設施設）については、指針計算式により算出：必要駐車台数＝1, 602台 ・映画館とフィットネスについては、既存類似施設の実績値により算出：映画館215台、フィットネス21台 ・必要駐車台数の合計＝1, 838台 <p>※市条例等による附置義務：対象区域外</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等（図3参照）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物内立体駐車場（自走式） 新設駐車場棟 地上5階、塔屋1階、既存駐車場棟 地上4階建て ・出入口5か所（入口3か所、出口2か所） <p>交通への支障を回避するための方策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・オープン時等には、駐車場出入口に適宜交通整理員を配置する。 ・場内に方向指示の矢印や停止線等の路面表示を行う。 ・出口①は出口前面の道路にポストコーンを設置し、右折出庫を抑制する。 ・出口②は左折出庫による生活道路への流入を防止するため、右折出庫の路面標示、案内看板の設置を行う。 ・計画地直近の信号交差点D、Eは右折車線を設置し、来退店車両による交差点影響を緩和する。 ・入口①前面道路にて幅広路肩を設置し、入庫車両による滞留を防止する。 ・北東側及び北西側の接道部に歩行者空間を整備し、歩行者の安全を確保する。 <p>ウ 駐輪場の確保等（図3参照）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 928台 （指針の参考値による算出）必要駐輪場台数＝682台（届出書 P19 参照） ※市条例等による附置義務：対象区域外 ・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>※駐車場</p> <p>併設施設のうち映画館、フィットネス分については、既存類似施設の実績に基づく必要台数が、物販店舗及びその他併設施設分については、指針に基づく必要台数がそれぞれ確保されており、駐車需要を充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場</p> <p>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>エ 荷さばき施設の整備等 (図3参照)</p> <p>(ア) 荷さばき施設の整備 面積: 297㎡</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</p> <table border="1" data-bbox="241 240 1570 603"> <thead> <tr> <th>施設名 (面積㎡)</th> <th>荷さばき施設① (184.78㎡)</th> <th>荷さばき施設② (112.27㎡)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>同時作業可能台数</td> <td>6台</td> <td>4台</td> </tr> <tr> <td>待機スペース</td> <td>有</td> <td>有</td> </tr> <tr> <td>搬出入車両専用出入口</td> <td>無 (来客兼用2か所)</td> <td>有 (専用出入口1か所)</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> </tr> <tr> <td>搬出入車両台数/日</td> <td>90台 (4t)、8台 (廃)</td> <td>69台 (4t)、13台 (廃)</td> </tr> <tr> <td>平均的な荷さばき処理時間/台</td> <td>20分 (4t)、10分 (廃)</td> <td>20分 (4t)、10分 (廃)</td> </tr> <tr> <td>ピーク時搬出入車両台数/時間</td> <td>13台/時間</td> <td>9台/時間</td> </tr> <tr> <td>ピーク時荷さばき処理時間/時間</td> <td>240分/時間</td> <td>160分/時間</td> </tr> <tr> <td>荷さばき処理可能時間/時間</td> <td>360分/時間</td> <td>240分/時間</td> </tr> </tbody> </table>	施設名 (面積㎡)	荷さばき施設① (184.78㎡)	荷さばき施設② (112.27㎡)	同時作業可能台数	6台	4台	待機スペース	有	有	搬出入車両専用出入口	無 (来客兼用2か所)	有 (専用出入口1か所)	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	搬出入車両台数/日	90台 (4t)、8台 (廃)	69台 (4t)、13台 (廃)	平均的な荷さばき処理時間/台	20分 (4t)、10分 (廃)	20分 (4t)、10分 (廃)	ピーク時搬出入車両台数/時間	13台/時間	9台/時間	ピーク時荷さばき処理時間/時間	240分/時間	160分/時間	荷さばき処理可能時間/時間	360分/時間	240分/時間	<p>※荷さばき施設</p> <p>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㎡)	荷さばき施設① (184.78㎡)	荷さばき施設② (112.27㎡)																													
同時作業可能台数	6台	4台																													
待機スペース	有	有																													
搬出入車両専用出入口	無 (来客兼用2か所)	有 (専用出入口1か所)																													
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																													
搬出入車両台数/日	90台 (4t)、8台 (廃)	69台 (4t)、13台 (廃)																													
平均的な荷さばき処理時間/台	20分 (4t)、10分 (廃)	20分 (4t)、10分 (廃)																													
ピーク時搬出入車両台数/時間	13台/時間	9台/時間																													
ピーク時荷さばき処理時間/時間	240分/時間	160分/時間																													
荷さばき処理可能時間/時間	360分/時間	240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"> ・ 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。 <p>(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無: 有</p> <p>通学路ありの場合の安全策:</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ オープン時や繁忙時には駐車場出入口に交通整理員を配置し、安全確保に努める。 ・ 通常の営業日については、開店後の状況を見ながら必要な対策を検討する。 <p>(エ) その他 右折入出庫の有無: 有</p> <p>右折入出庫の安全策:</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 入口②の右折入庫による遅れの程度の影響評価は、休日・平日ともに「非常に小」。 ・ 既設の右折車線を活用し、右折入庫車両による滞留を防止する。 ・ オープン時や繁忙時には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"> ・ 混雑が予想される場合には、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"> ・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、回収を専門リサイクル業者に委託する。 ・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回収し、業者委託によりリサイクルする。 ・家電リサイクル法に基づき、使用済みのテレビ・エアコン・冷蔵庫・冷凍機・洗濯機は、引き取り・収集・運搬を適切に行う。 ・小型家電リサイクル法に基づき、デジタルカメラなど、使用済みの小型家電は、引き取り・収集・運搬を適切に行う。 ・資源有効利用促進法に基づき、使用済みのパソコンは引き取り・収集・運搬を適切に行う。 <p>イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商品搬入業者に納入容器の減量化を促す。 ・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。 ・コンテナによる搬入を行い、搬入に伴う廃棄物の削減に努める。 ・無駄のない仕入れに努め、廃棄物の発生抑制を図る。 ・過剰梱包を廃止し、廃棄物の減量に努める。 ・レジ袋、梱包資材の削減に努め、簡易包装を推進し、廃棄物の減量化を図る。 ・紙製廃棄物等のリサイクル可能な廃棄物は専門業者に委託し、リサイクルする。 ・店内にてレジ袋削減の呼びかけを行う。 ・従業員に対する廃棄物減量化の意識向上に努める。 	<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</p> <p>防災協定等の締結：なし</p> <p>協定以外の防災対策への協力：協力要請があった場合には、検討の上必要な協力をする。</p> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場等に適切に照明を設置する。 ・地元警察と連携し緊急時の通報体制を整備する。 ・営業時間外はチェーンバリカー等により駐車場を閉鎖する。 ・併設施設において、従業員等による定期的な敷地内巡回を実施するとともに、閉店後は店舗出入口を施錠・閉鎖し、店舗の管理を徹底する。 	<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：遮音壁を設置する。 定期的メンテナンスを実施する。</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：荷さばき施設は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。 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。 <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>(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"> ・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。 <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：平滑な路面とする。 ・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。 <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：施設内での収集作業とする。 ・運用面の対策：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。 <p>イ 騒音の予測・評価について (図5 参照)</p> <p>(ア) 騒音の総合的な予測・評価方法</p> <p>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働状況から等価騒音レベルを算出した。</p> <p>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。</p> <p>c 評価方法：騒音に係る環境基準</p>	<p>※騒音</p> <p>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。</p> <p>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及び隣地敷地境界で基準値を超過した地点については、直近住居外壁で基準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>

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	43	55 以下	37	45 以下	
B	第二種住居地域	B	50	55 以下	43	45 以下	
C	第一種住居地域	B	53	55 以下	44	45 以下	
D	第一種住居地域	B	53	55 以下	44	45 以下	
E	第一種住居地域	B	47	55 以下	37	45 以下	
F	第一種住居地域	B	50	55 以下	44	45 以下	
G	準工業地域	C	54	60 以下	44	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
- 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	準工業地域	第三種区域	41	50	—	—	—	—	—	—	—	機器合成音		
P2			43		—	—		—	—				—	—
P3			45		—	—		—	—				—	—
P4			44		—	—		—	—				—	—
P5			42		—	—		—	—				—	—
P7			49		—	—		—	—				—	—
P2			準工業地域		第三種区域	72		50	P2'				49	45※
P4	49	—		—		—	—		—	—				
P5	56	P5'		46		45※	P5''		45	45※				
P6	72	P6'		48		50	—		—	—				
P8	72	P8'		55		50	P8''		44	45※				

※予測地点 P2' は第二種住居地域（第二種区域）

※予測地点 P5'、P5''、P8'' は第一種住居地域（第二種区域）

※予測地点 P2'' 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 : 92 m³ (高さ1.5 m) (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 72 m³ (届出書 P27~28 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 (溶解・破碎・焼却等) ・ 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 4,796.25 m² (対象敷地面積47,962.42 m²の10%) ※松戸市における宅地開発事業等に関する条例による必要緑化面積 : 敷地面積の10%以上 (敷地面積47,962.42 m² × 10% = 4,796.25 m²)</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。 ・ 敷地外周に植栽帯を確保し、周辺の景観との調和を図る。 ・ 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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 点灯時間 : 屋外照明 : 日没から駐車場利用時間終了時まで 広告塔照明 : 日没から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>※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 松戸市の意見 あり</p> <p>①八ヶ崎第二小学校の通学路に出入口が設置されるため、児童の安全対策に努めていただきたい。オープン時や繁忙時に限らず、交通整理員を配置していただきたい。</p> <p>②八ヶ崎第二小学校北側の道路など、生活道路への車両の流入がないよう、対策に努めていただきたい。</p> <p>(設置者の対応)</p> <p>①八ヶ崎第二小学校とコミュニケーションはとっております。 オープン時や繁忙時には交通整理員を配置し、安全確保に努めます。 その後は状況を見て適正な時間帯及び位置に配置いたします。</p> <p>②八ヶ崎第二小学校や地元八ヶ崎第二町会ともコミュニケーションをとっております。 誘導経路の周知徹底を行い、八ヶ崎第二小学校前の道路など、生活道路への車両の流入がないよう努めます。</p> <p>イ 住民等の意見 あり</p> <p>①交差点処理計画 P8 の交差点Aの開店後の交通量予測に考慮漏れがある。</p> <p>②交差点処理計画 P20 の交差点Mの開店後の交通量予測に考慮漏れがある。</p> <p>③二ツ木交差点の交通量調査が必要と考える。</p> <p>(設置者の対応)</p> <p>①、② ご指摘頂いた交差点B（小金消防署入口交差点）の南からの右折において、現況の交通量が多く、国道6号から南方面からの全台数を処理することは難しいと予測されます。 そこで、5方面、6方面については交差点Bより手前の交差点A（八ヶ崎交差点）と交差点Mを右折する誘導計画を設定しております。 誘導にあたっては、チラシやHP等を利用し誘導経路での来退店を促すよう周知徹底を行います。</p> <p>③ 上記（①、②）の理由から、二ツ木交差点での来退店車両の右折は想定しないことから、当該店舗開店における影響は軽微であると考えております。</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、併設施設のうち映画館、フィットネス分については、既存類似施設の実績に基づく必要台数が、物販店舗及びその他併設施設分については、指針に基づく必要台数がそれぞれ確保されており、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及び隣地敷地境界で基準値を超過した地点については、直近住居外壁で基準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。
- 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、届出及び住民等の意見への対応報告を踏まえ、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。
特に、交通対策については開店後も状況把握に努め、必要に応じ関係機関と協議のうえ適切な配慮をしてください。