

審議案件 4

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) ベイシア成田芝山店
- 2 所在地：山武郡芝山町岩山字林山 2265 番 2 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・衣料品・生活関連品)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 6, 595 m²
 - ・都市計画区域 非線引き都市計画区域
 - ・用途地域 無指定地域
 - ・現況 田
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造り 1階建て
 - ・建築面積 9,378.93 m²
 - ・延床面積 9,201.38 m²
 - ・店舗面積 6,595 m²
- 7 周辺の環境等：県道八街三里塚線に面しており、芝山鉄道線芝山千代田駅から南西方面約3.5kmに位置している。北側は農地・住居に隣接、東側は住居・農地に隣接、一部は道路を挟んで農地が立地、南側はパチンコ店・農地に隣接、西側は道路挟んで中古車店・農地が立地している。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成30年11月8日
 - ・公告縦覧期間 平成30年11月27日～平成31年3月27日
 - ・説明会開催日時 平成30年12月13日 18時30分
 - ・場所 川津場三和公民館
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ：芝山町の意見 なし
 - ：住民等の意見 なし

- 1 新設日：令和元年7月9日
- 2 店舗面積：6,595 m²
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：399台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：60台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：242 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：46 m³
- 7 開店時刻：午前9時
閉店時刻：午後9時
- 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：3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 399台 (内、身障者用7台、高齢者用2台) (指針による算出) 必要駐車場台数=399台 (届出書添付資料 P2 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3か所 交通への支障を回避するための方策 ・入口・出口専用となるので敷地内及び周囲に見やすいように案内看板を設置し誘導を確保する。 ・オープン時及び売り出し時の新聞折込ちらしへ案内経路図を掲載する。 ・駐車場内に交通整理員を3名配置する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3参照) ・届出台数 60台 (既存店舗の実績に基づく算出) 必要駐輪場台数=56台 (届出書添付資料 P5-6 参照) ・駐輪場の管理体制 ・店舗従業員及び交通整理員が監視し、適切な駐輪場整理を実施する。 ・閉店後には、出入口を閉鎖する。 ・駐輪場案内の表示方法 サイン看板の設置及び駐輪区画の路面表示をする。</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: 242㎡ (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 既存店舗の実績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>																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="230 1086 689 1123">施設名 (面積㎡)</th> <th data-bbox="689 1086 1476 1123">荷さばき施設 (242㎡)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="230 1123 689 1160">同時作業可能台数</td> <td data-bbox="689 1123 1476 1160">3台</td> </tr> <tr> <td data-bbox="230 1160 689 1197">待機スペース</td> <td data-bbox="689 1160 1476 1197">有 (1台分)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="230 1197 689 1233">搬出入車両専用出入口</td> <td data-bbox="689 1197 1476 1233">有 (専用1か所)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="230 1233 689 1270">荷さばき可能時間帯</td> <td data-bbox="689 1233 1476 1270">午前6時~午後9時</td> </tr> <tr> <td data-bbox="230 1270 689 1307">搬出入車両台数/日</td> <td data-bbox="689 1270 1476 1307">24台 (4t)、9台 (2t)、6台 (廃)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="230 1307 689 1343">平均的な荷さばき処理時間/台</td> <td data-bbox="689 1307 1476 1343">17分 (2t、4t)、20分 (廃)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="230 1343 689 1380">ピーク時搬出入車両台数/時間</td> <td data-bbox="689 1343 1476 1380">7台/時間</td> </tr> <tr> <td data-bbox="230 1380 689 1417">ピーク時荷さばき処理時間/時間</td> <td data-bbox="689 1380 1476 1417">122分/時間</td> </tr> <tr> <td data-bbox="230 1417 689 1445">荷さばき処理可能時間/時間</td> <td data-bbox="689 1417 1476 1445">180分/時間</td> </tr> </tbody> </table>	施設名 (面積㎡)	荷さばき施設 (242㎡)	同時作業可能台数	3台	待機スペース	有 (1台分)	搬出入車両専用出入口	有 (専用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	24台 (4t)、9台 (2t)、6台 (廃)	平均的な荷さばき処理時間/台	17分 (2t、4t)、20分 (廃)	ピーク時搬出入車両台数/時間	7台/時間	ピーク時荷さばき処理時間/時間	122分/時間	荷さばき処理可能時間/時間	180分/時間	
施設名 (面積㎡)	荷さばき施設 (242㎡)																				
同時作業可能台数	3台																				
待機スペース	有 (1台分)																				
搬出入車両専用出入口	有 (専用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	24台 (4t)、9台 (2t)、6台 (廃)																				
平均的な荷さばき処理時間/台	17分 (2t、4t)、20分 (廃)																				
ピーク時搬出入車両台数/時間	7台/時間																				
ピーク時荷さばき処理時間/時間	122分/時間																				
荷さばき処理可能時間/時間	180分/時間																				

<p>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 図4-1、図4-2のとおり</p> <p>(イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 入口と出口を分けるので敷地内及び周辺へ向けて案内する。 ・ オープン時、及び売り出し時の新聞折込ちらしへ案内経路図を掲載する。 ・ 駐車場内に交通整理員を3名配置する。 <p>(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：無</p> <p>(エ) その他 右折入出庫の安全策：有</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 出入口を入口専用、出口専用に分ける。 ・ 右折入庫は「遅れなし」との評価。 ・ 右折出庫については「非常に大」との評価なので、場内に滞留させ誘導員により安全に出庫させる。 	<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"> ・ 敷地内に歩行者・自転車専用通路を設けて来店者の安全を確保する。 ・ 交通の混雑が予想されるときには各出入口及び駐車場の要所に交通整理員を配置する。 ・ バリヤフリー新法に適合した店舗づくりを目指し、身障者の駐車枠の設置やハンデキャップを持つ人たちに優しい店舗にする。 ・ 通路表面を滑りにくいアスファルト舗装仕上げにする。 ・ 視覚障害者誘導ブロックを設置する。 ・ 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"> ・最終廃棄品や魚腸骨を専門業者に回収を委託して飼料、肥料への再利用を積極的に行う。 ・使い終わった食用油は100%回収して石鹼などにリサイクルする。 ・食品リサイクル法の基本方針に基づき、ゴミ発生の抑制、減量、食品循環資源の再利用の促進に努める。 ・ペットボトル、アルミ缶、スチール缶などは自動販売機の隣に回収ボックスを設置して自販機業者に回収してもらう。 ・牛乳パック、トレーなどリサイクルできるものは店舗出入口に回収ボックスを設置して回収を実施するとともに、リサイクルの啓発、促進を図る。 <p>イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ダンボールのリサイクルと共に流通センターと一体になって搬入商品のダンボール減量のために、折りたたみコンテナの使用などを行い、取引先企業と連携して使用量の削減に努める。 ・直営の東金流通センターが稼働し商品の合い積みなど物流の簡素化に努力する。 ・生鮮食料品は一部パック詰め納品して生ごみの加工ロス等の減量化に努める。 ・リサイクル品のカート、パレットを使用する。 ・包装紙やビニール袋の使用量の削減に努める。 ・廃棄物はリサイクルの推進を行なっている処理専門業者に委託する。 ・過剰包装を抑制し、簡易包装を行う。 ・レジ袋削減の声掛けを実施し、マイバックキャンペーンの一環として「オリジナルエコバック」を販売してレジ袋の使用量を削減する。 ・持ち帰り可能なベシア専用の買い物かごによる「エコショッピング」によりレジ袋の削減を促進する。 ・生鮮食料品は生産データ、販売データの活用により「時間帯別販売計画」に基づいた発注と単品ごとの加工管理の徹底による廃棄物の削減に取り組む。 ・詰め替え商品など繰り返し使用できる商品を販売する。 ・各店舗に責任者をおいて廃棄物の分別を徹底して再利用を進め、最終廃棄ゼロを目指す。 ・廃棄物減量化の取り組みを広告チラシに掲載すると共に、パブリックスペース（店舗掲示板）にて情報提供する。 ・ベシアでは地球環境保護や資源のリサイクルに率先して取り組み、社員への意識の徹底をはかると同時に、お客様あるいは取引企業などにも呼びかけて環境保護活動に取り組む。 ・事務所及び店舗内においてリサイクルされたコピー用紙、トイレットペーパー等を使用する。 	<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</p> <p>防災協定等の締結予定：なし</p> <p>協定以外の防災対策への協力：地元行政より要請があれば対応する。</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>

<p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場等へ適切な照明設備を設置する。 ・ 駐車場の出入り口をバリカー等で施錠し管理する。 ・ 警備会社に委託し、店舗管理を実施する。 ・ 建物入り口や店内の要所に防犯カメラを設置する。 	
---	--

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。 ・ 架台の防振処理を行う。</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： ・ 荷さばき施設の十分なスペースの確保による荷さばき時間の短縮 <ul style="list-style-type: none"> ・ 荷下ろし後の作業の屋内化 ・ 荷さばき施設の作業床のコンクリート平滑仕上げ ・ 荷さばき作業： ・ 荷さばき作業人員への騒音防止意識の徹底 <ul style="list-style-type: none"> ・ 荷さばき作業車両のアイドリング禁止の徹底 ・ 注意看板による社外搬入業者への騒音防止への協力要請 ・ 台車のゴムローラー使用とする走行音の低減 <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"> ・ 低騒音機器を導入する。・ 架台の防振処理を行う。 <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： ・ 駐車場は段差のない構造とすることで、騒音の発生防止に努める。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 横断溝を固定する。 ・ 運用面の対策： ・ 駐車場で無駄なアイドリングを行なわないよう掲示板で告示 <ul style="list-style-type: none"> ・ 誘導員、監視員による場内走行の円滑化、見回りの実施 ・ 利用時間帯以外はチェーンで封鎖 <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： 廃棄物保管庫の屋内化 ・ 運用面の対策： ・ 回収時間は深夜、早朝を避けて設定する。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 作業員へ騒音抑制意識向上の働きかけを行なう。 	<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も基準値を下回っている。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>

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	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	無指定地域	B(※)	50	55 以下	<30	45 以下	
B			54		<30		
C			51		<30		
D			54		32		

※店舗周辺は無指定地域であり、地域の類型の指定はないため、B類型を当てはめ評価した。

(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		
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)		備考
			敷地境界	基準値	
a	無指定地域	その他区域	32	50	機器合成音
b			38		”
c			33		”
d			38		”

(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 : 46 m³ (高さ1.5~1.6m) (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 : 28.4 m³ (届出書添付書類 P12 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 1,870 m² (敷地面積 35,163 m²の 5.3%) ※芝山町宅地開発指導要綱 敷地面積の5%以上 (敷地面積35,163 m² × 5% = 1,758 m²)</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、芝山町宅地開発指導要綱 配慮事項 : ・敷地の周囲に緑地を設けて景観形成に配慮する。(5%以上の緑地) ・屋外広告物条例を遵守し、良好な景観の形成及び風致の維持に配慮する。 ・芝山町では高木を優先的に植栽するよう努めることとしており、何を植栽するかの規定はないが、敷地の外周の緑地にバランスよく植栽し周辺の景観との調和を図る。 ・建物の高さを抑え外壁は落ち着いた色彩にして周辺の景観にとけ込むように配慮する。</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 ・駐車場利用時間帯以外は消灯する。 ・住居に直接光が当たらないように配置、方向、強さ等に十分注意する。</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
ア 芝山町の意見 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、既存店舗の実績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。
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、機器について敷地境界地点で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 芝山町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。