

審議案件 1

第143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) フォルテ白井
- 2 所在地：白井市根字念仏塚476番2 ほか
- 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)ほか未定4者
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 25,433.88 m²
 - ・都市計画区域 市街化調整区域 地区計画区域
 - ・用途地域 -
 - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造 地上1階
 - ・建築面積 7,500.45 m²
 - ・延床面積 6,962.67 m²
 - ・店舗面積 4,630 m²
- 7 周辺の環境等：北総鉄道北総線の白井駅から北西400mに位置する。北西側は県道189号線を挟んで農地及び住宅(集合住宅)、北東側は住居及びスポーツ施設、南東側は県道59号線を挟んで住居、南西側は農地及び住居が立地している。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成31年4月5日
 - ・公告縦覧期間 令和元年5月10日～令和元年9月10日
 - ・説明会開催日時 令和元年5月16日 ①17時～、②19時～
 - ・場所 白井コミュニティーセンター 会議室1・2
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ：白井市の意見 なし
 - ：住民等の意見 なし

- 1 新設日：令和元年12月6日
- 2 店舗面積：4,630 m²
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：240台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：135台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：310 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：38 m³
- 7 開店時刻：午前7時
閉店時刻：午前0時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前6時30分～翌午前0時30分
- 9 駐車場の出入口の数：4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 240台（内、身障者用12台） （指針による算出）必要駐車場台数=237台（届出書 P7 参照） ※市条例に基づく附置義務：無</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4か所 交通への支障を回避するための方策 ・駐車場内に案内看板等を設置し、来店客に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。 ・出入口付近に「歩行者注意」等の注意喚起看板を設置する。 ・各出入口に通学路はないが、搬出入業者に周辺に通学路があることを周知し、注意するよう指導する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等（図3参照） ・届出台数 135台 （指針の参考値に基づく算出）必要駐輪場台数=132台（届出書 P12 参照） ※市条例に基づく附置義務：無 ・駐輪場の管理体制 ・繁忙時には従業員が巡回し、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 駐輪場看板の掲示及び路面標示。</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：310㎡ （イ）計画的な搬出入</p> <table border="1" data-bbox="228 1193 1583 1445"> <thead> <tr> <th>施設名（面積㎡）</th> <th>荷さばき施設①（88㎡）</th> <th>荷さばき施設②（58㎡）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>同時作業可能台数</td> <td>1台</td> <td>1台</td> </tr> <tr> <td>待機スペース</td> <td>無</td> <td>無</td> </tr> <tr> <td>搬出入車両専用出入口</td> <td>有（専用出入口1ヶ所）</td> <td>有（専用出入口1ヶ所）</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>2台（10t）、11台（4t）、2台（廃）</td> <td>2台（2t）、7台（4t）、2台（廃）</td> </tr> </tbody> </table>	施設名（面積㎡）	荷さばき施設①（88㎡）	荷さばき施設②（58㎡）	同時作業可能台数	1台	1台	待機スペース	無	無	搬出入車両専用出入口	有（専用出入口1ヶ所）	有（専用出入口1ヶ所）	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	2台（10t）、11台（4t）、2台（廃）	2台（2t）、7台（4t）、2台（廃）	<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㎡）	荷さばき施設①（88㎡）	荷さばき施設②（58㎡）																	
同時作業可能台数	1台	1台																	
待機スペース	無	無																	
搬出入車両専用出入口	有（専用出入口1ヶ所）	有（専用出入口1ヶ所）																	
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	2台（10t）、11台（4t）、2台（廃）	2台（2t）、7台（4t）、2台（廃）																	

平均的な荷さばき処理時間/台	15分(10t)、10分(4t)、15分(廃)	10分(2t、4t)、15分(廃)
ピーク時搬出入車両台数/時間	2台/時間	1台/時間
ピーク時荷さばき処理時間/時間	25分/時間	15分/時間
荷さばき処理可能時間/時間	60分/時間	60分/時間

施設名(面積㎡)	荷さばき施設③(60㎡)	荷さばき施設④(48㎡)
同時作業可能台数	1台	1台
待機スペース	無	無
搬出入車両専用出入口	有(専用出入口1ヶ所)	有(専用出入口1ヶ所)
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	2台(2t)、4台(4t)、2台(廃)	4台(2t)、2台(廃)
平均的な荷さばき処理時間/台	10分(2t、4t)、15分(廃)	10分(2t)、15分(廃)
ピーク時搬出入車両台数/時間	1台/時間	1台/時間
ピーク時荷さばき処理時間/時間	15分/時間	15分/時間
荷さばき処理可能時間/時間	60分/時間	60分/時間

施設名(面積㎡)	荷さばき施設⑤(57㎡)
同時作業可能台数	1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	5台(2t)、2台(廃)
平均的な荷さばき処理時間/台	10分(2t)、15分(廃)
ピーク時搬出入車両台数/時間	1台/時間
ピーク時荷さばき処理時間/時間	15分/時間
荷さばき処理可能時間/時間	60分/時間

オ 経路の設定

(ア) 案内経路 図4のとおり

(イ) 周知の方法

- ・ 駐車場内に案内看板等を設置し、来店客に退場経路を周知する。
- ・ 必要に応じて、新聞折込広告等に案内経路図を掲載する。

(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：無

(エ) その他 右折入出庫の有無：無

※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"> ・ 歩行者用通路を駐車場内に設置する。 ・ 混雑が予想される場合は、適宜交通整理員を配置して交通安全に努める。 ・ 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。 ・ 処理業者へ委託し、魚のあらや生ゴミは堆肥・飼料等に、廃油は石鹸等に再利用する。 ・ 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。 ・ エコバックの販売や、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、容器包装の削減を行う。 ・ 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</p> <p>防災協定等の締結予定：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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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>※ 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>

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	市街化調整区域	B※	56	55 以下	44	45 以下		
B	第一種住居地域	B	47		40			
C	市街化調整区域	B※	53		44			
D			58		39			
E			46		35			
A'			48		-		-	
D'			55		-		-	

※市街化調整区域については、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、隣地敷地境界点及び直近住居外壁。
- 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

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
ア	市街化調整区域	その他地域	47	50	-	-	-	-	-	-	機器合成音
イ			45		-	-	-	-	-	-	〃
A-1	市街化調整区域	その他地域	74	50	a' -1※1	46	50	-	-	-	来客車両走行音
A-27			a' -27※2		51	45	a'' -27 ※2	42	45	〃	
A-35			a' -35※1		46	50	-	-	-	〃	
A-62			a' -62※2		41	45	a'' -62 ※2	44	45	〃	

※1 市街化調整区域、※2 第一種住居地域

(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) (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 : 37.79 m³ (高さ1.0m) (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 : 21.57 m³ (届出書 P24 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 1533.07 m² (敷地面積 25,433.88 m² の 6.03%) ※白井市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例 敷地面積の6%以上 (25,433.88 m² × 6% = 1,526.03 m²)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 関連する計画等 : 千葉県景観条例、千葉県屋外広告物条例 配慮事項 : ・落ち着いたイメージとして周辺との調和を図る。 ・屋外広告物の設置に際しては、屋外広告物条例を遵守する。</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。 広告塔照明は広告面のみを照射するように設置する。</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 白井市の意見 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</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、A地点とD地点の昼間を除き、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。A地点及びD地点についても、現状住居等の保全対象はなく、直近のA'地点及びD'地点の予測値は基準値を下回っている。また、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基準値を下回った。来客車両走行音が敷地境界で基準値を超過した地点については、隣地敷地境界及び直近住居外壁で再予測を行い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 白井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。