

審議案件 4

第151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

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称) 浦安市北栄一丁目計画
- 2 所在地：浦安市北栄一丁目1530番2
- 3 建物設置者：野村不動産株式会社 代表取締役 宮嶋誠一
- 4 小売業者名：サミット株式会社(食料品・生活関連)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 4,453.95㎡
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 近隣商業地域、第一種住居地域
 - ・現況 宅地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄筋コンクリート造地上15階建
 - ・建築面積 5,311㎡
 - ・延床面積 10,823㎡
 - ・店舗面積 1,516㎡
- 7 周辺の環境等：東京メトロ東西線浦安駅から北東側約170mに位置しており、北側には道路を挟み店舗等が立地し、西側には道路を挟み高層住宅が隣接している。南側には道路を挟み戸建住宅・集合住宅・店舗・月極駐車場が立地し、東側には隣接して店舗兼住宅が立地している。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 令和2年11月27日
 - ・公告縦覧期間 令和2年12月15日～令和3年4月15日
 - ・説明会 令和2年12月17日 午後5時、午後7時
 - ・開催場所 浦安市中央公民館 大集会室
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ・浦安市の意見 なし
 - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：令和4年3月1日
- 2 店舗面積：1,516㎡
- 3 駐車場の位置：図3及び図4
駐車場の収容台数：51台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：93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
廃棄物等の保管施設の容量：11m³
- 7 開店時刻：午前9時
閉店時刻：午前1時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前8時30分～翌午前1時30分
- 9 駐車場の出入口の数：1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 51台 (内、軽自動車用8台、身障者用1台) (指針による算出) 必要駐車台数 51台 (届出書 P5 参照) ※市条例等に基づく附置義務：有 (浦安市宅地開発事業等に関する条例) 附置義務に基づく必要台数 37台 (届出書 P5 参照)</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図3及び図4参照) ・屋内平面駐車場 (自走式) 1か所 ・出入口1か所 交通への支障を回避するための方策 ・出入口付近に駐車場案内看板を設置する。 ・オープン時販促チラシ、ホームページ等に周辺地図及び来店経路図を掲載し、右折入出庫の案内を行う。 ・オープン時及び繁忙時等、各駐車場出入口に適宜交通整理員を配置する。 ・駐車場出入口に停止線・止まれ等の標示を行う。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3参照) 駐輪場の収容台数：届出台数 93台 (指針による算出) 必要駐輪台数 44台 (届出書 P9 参照) ※市条例等に基づく附置義務：有 (附置義務による算出) 必要駐輪台数 93台 (うち原付24台) (届出書 P9 参照) 駐輪場の管理体制 ・従業員等により適宜巡回を行い、必要に応じて整理を行う。 ・営業時間外、深夜等は、放置駐輪が発生しないよう、チェーン等で規制する。 駐輪場案内の表示方法 ・看板もしくは路面表示を予定している。</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>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 72㎡</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</p> <table border="1" data-bbox="271 244 1196 651"> <tr> <th>施設名 (面積)</th> <th>荷さばき施設 (72㎡)</th> </tr> <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 (兼用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> </tr> <tr> <td>搬出入車両台数/日</td> <td>20台 (2～4t)、3台 (廃)</td> </tr> <tr> <td>平均的な荷さばき処理時間/台</td> <td>20分 (2～4t)、15分 (廃)</td> </tr> <tr> <td>ピーク時搬出入車両台数/時間</td> <td>4台</td> </tr> <tr> <td>ピーク時荷さばき処理時間/時間</td> <td>80分</td> </tr> <tr> <td>荷さばき処理可能時間</td> <td>120分</td> </tr> </table> <p>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 図5のとおり</p> <p>(イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 出入口付近に駐車場案内看板を設置する。 ・ オープン時販促チラシ、ホームページ等に周辺地図及び来退店経路図を掲載し、右折入出庫の案内を行う。 <p>(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：無</p> <p>(エ) その他 右折入出庫の有無：有</p> <p>右折入庫の安全策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ オープン時及び繁忙時等、出入口に適宜交通整理員を配置し、安全な誘導を行う。 	施設名 (面積)	荷さばき施設 (72㎡)	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 (兼用1か所)	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	20台 (2～4t)、3台 (廃)	平均的な荷さばき処理時間/台	20分 (2～4t)、15分 (廃)	ピーク時搬出入車両台数/時間	4台	ピーク時荷さばき処理時間/時間	80分	荷さばき処理可能時間	120分	<p>※荷さばき施設</p> <p>搬出入車両の車両種別、入庫状況、作業時間帯等に係る搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、適切な運営計画であると認められる。</p> <p>※経路</p> <p>経路の設定及びその周知の方法については、適切な配慮がなされると認められる。</p>
施設名 (面積)	荷さばき施設 (72㎡)																				
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 (兼用1か所)																				
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	20台 (2～4t)、3台 (廃)																				
平均的な荷さばき処理時間/台	20分 (2～4t)、15分 (廃)																				
ピーク時搬出入車両台数/時間	4台																				
ピーク時荷さばき処理時間/時間	80分																				
荷さばき処理可能時間	120分																				

(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は、適宜交通整理員等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は、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"> ・食品残渣の資源化を実施する。 ・再資源化可能な物資（段ボール、古紙、空き缶、ペットボトル、発泡スチロール）については、法に基づき処理する。 ・トレイ、牛乳パック等の店頭回収を行う。 <p>イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・店頭掲示、ホームページ等により取り組みについて周知する。 ・従業員に廃棄物の分別・減量化の啓発を行う。 	<p>※ 廃棄物の減量化及びリサイクル計画については、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> <ul style="list-style-type: none"> ・防災協定等の締結予定：無 ・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>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・適宜警備員等による巡回を行い、事件・事故等が発生しないように努める。 ・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>

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) 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： <ul style="list-style-type: none"> ・速やかな荷さばき作業ができるよう施設の管理を行う。 ・施設配置の最適化により、効率のよい作業を行い、所要時間の短縮を心がける。 ・荷さばき作業： <ul style="list-style-type: none"> ・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に指導する。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <p>BGM等の使用は行わない。</p> <p>(イ) 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 駐車場の騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設面の対策： <ul style="list-style-type: none"> ・案内看板等により、空ぶかしやアイドリングの禁止を呼びかける。 ・運用面の対策： <ul style="list-style-type: none"> ・繁忙時等には適切な誘導員等を配置し、場内走行の円滑化を図る。 <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： <ul style="list-style-type: none"> ・十分な面積を確保する。 ・運用面の対策： <ul style="list-style-type: none"> ・深夜、早朝の作業を回避する。 ・回収車両の作業員への騒音防止の徹底を指導する。 ・作業時間の短縮に努める。 <p>イ 騒音の予測・評価について（図6及び図7参照）</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敷地境界。</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・評価結果において、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、各機器及び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。</p> <p>また、来客車両走行音については、直近建物及び直近住居外壁で基準値を超過するが、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。</p> <p>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
予測地点	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	第一種住居地域	B	48	55 以下	40	45 以下	
B			33		30		
C	近隣商業地域	C	41	60 以下	37	50 以下	
D	第一種住居地域	B	53	55 以下	33	45 以下	
E			54		36		

(イ) 夜間における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、隣地敷地境界地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	騒音規制法 区域	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	第一種住居地域	第二種	72	45	P1'	54	45	P1''	54	45	54	来客車両走行音
P2			42		-	-		-	-		-	来客車両走行音
P3	近隣商業地域	第三種	41	50	-	-	50	-	-	50	-	来客車両走行音
P4	第一種住居地域	第二種	33	45	-	-	45	-	-	45	-	給気口
P5			34		-	-		-	-		-	冷凍機室外機
P6			36		-	-		-	-		-	空調機室外機
P7			58		-	-		P7''	45		-	来客車両走行音

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	住居側	基準値	
P1	第一種住居地域	第二種	36	45	-	-	-	
P2			44					
P3	近隣商業地域	第三種	30	50				
P4	第一種住居地域	第二種	40	45				
P5			44					
P6			41					
P7			37		-	-		

(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 廃棄物の保管について (図3参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> 保管のための施設容量の確保 廃棄物の保管施設の容量 10.50m³ (高さ 1.5m) (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 7.03m³ (届出書 P16 参照) <p>イ 廃棄物等の運搬及び処理について</p> <ul style="list-style-type: none"> 運搬及び処理方法 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、運搬及び処理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 街並みづくり、景観への配慮</p> <p>関連する計画等: 千葉県屋外広告物条例、浦安市景観条例、浦安市景観計画</p> <p>配慮事項: ・各条例に基づいた計画として、極力落ち着いた色調の外観を計画する。 ・歩道側に緑を積極的に配置し、外周からの見え方に配慮する。</p>	<p>※街並みづくり等への配慮</p> <p>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なされていると認められる。</p>

<p>イ 敷地内の緑化計画 緑化計画 緑化面積：243.6㎡ (敷地面積4,453.95㎡の5.5%) ※浦安市宅地開発事業等に関する条例 緑化面積：敷地面積の5%以上 (4,453.95㎡×5%≒222.70㎡)</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 日没より駐車場利用時間終了時まで (防犯上一部点灯しておく可能性あり) ・光害対策 周辺住居に対して照射角度や照度に配慮する。</p> <p>エ その他、景観への配慮 ・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>	
--	--

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 浦安市の意見 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	

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の方法については、適切な配慮がな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、作業時間帯等に係る搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、適切な運営計画であると認められる。
- 3 騒音の予測・評価結果において、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、各機器及び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、来客車両走行音については、直近建物及び直近住居外壁で基準値を超過するが、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。
- 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、廃棄物の減量化、リサイクル計画、運搬及び処理についても適切な配慮がな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なされていると認められる。
- 6 浦安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のため、その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。