

審議案件 1

第155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) フォルテ我孫子
- 2 所在地：千葉県我孫子市つくし野四丁目80番1ほか
- 3 建物設置者：株式会社ベルク 代表取締役 原島 一誠
- 4 小売業者名：株式会社ベルク(食料品)、ほか未定2者
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 16,796.56 m²
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第一種低層住居専用地域、準住居地域、第一種住居地域
 - ・現況 原野、山林、雑種地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 ベルク棟 鉄骨造地上2階建て
テナント②棟 鉄骨造地上1階建て
 - ・建築面積 (ベルク棟) 4335.45 m² (テナント②棟) 768.24 m²
 - ・延床面積 (ベルク棟) 4328.66 m² (テナント②棟) 661.74 m²
 - ・店舗面積 3,645 m² (ベルク棟 3,019 m² テナント②棟 626 m²)
- 7 周辺の環境等：JR常磐線の我孫子駅より北側に約600mの国道6号線沿いに立地。
北西側は道路を挟み戸建住宅及び隣接して戸建住宅、北東側は隣接して戸建住宅、南東側は道路を挟んで事業所及び隣接して店舗、南側は道路を挟んで戸建住宅、南西側は道路を挟んで店舗が立地している。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 令和3年7月9日
 - ・公告縦覧期間 令和3年7月30日～令和3年11月30日
 - ・説明会開催日時 令和3年9月6日 午後2時～、午後3時30分～
 - ・場所 我孫子市民プラザ ホール
- 9 市町村・住民等の意見：我孫子市の意見 あり
：住民等の意見 あり

- 1 新設日：令和4年3月10日
- 2 店舗面積：3,645 m²
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：152台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：209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：26 m³
- 7 開店時刻：午前9時
閉店時刻：午前0時(一部、午後10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：3ヶ所
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 152台 (内、軽自動車用11台、身障者用3台) (指針による算出) 必要駐車場台数 152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3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。 ・オープン時などに駐車場入口、出口付近に交通整理員を配置する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3参照) ・届出台数 209台 (指針の参考値による算出) 必要駐輪場台数 104台 (届出書 P11 参照) ※市条例等による附置義務: あり (附置義務に基づく算出) 必要駐輪台数 = 182台 店舗面積 20 m²ごとに1台 3,645 m²/20 m²≒182台</p> <p>・駐輪場の管理体制 営業時間内の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。 営業時間外には出入口を施錠し、安全確保に努める。</p> <p>・駐輪場案内の表示方法 駐輪場看板の掲示及び路面標示を予定している。</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>

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

施設名 (面積)	荷さばき施設① (100㎡)	荷さばき施設② (100㎡)	荷さばき施設③ (32㎡)
同時作業可能台数	1台	1台	1台
待機スペース	無	無	無
搬出入車両専用出入口	無 (兼用1か所)	無 (兼用1か所)	無 (兼用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	午前6時～午前8時30分
搬出入車両台数/日	7台 (4t)、3台 (10t)、 2台 (廃)	4台 (4t)、2台 (廃)	2台 (4t)、2台 (廃)
平均的な荷さばき処理時間/台	15分 (4t)、20分 (10t) 10分 (廃)	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	2台	1台	2台
ピーク時荷さばき処理時間/時間	35分	20分	30分
荷さばき処理可能時間	60分	60分	60分

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。
 ・ オープン時などに駐車場入口、出口付近に交通整理員を配置し安全確保に努める。
 (ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無: あり
 安全策: オープン時には誘導員を配置し安全確保に努める。
 入口、出口及び周辺道路に通学路があることをドライバーに周知徹底する。
 (エ) その他 右折入庫の安全策: あり
 ・ 出入口②への入庫について、右折入庫用のレーンを設置する。

※荷さばき施設
 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。

※経路の設定及びその周知方法
 適切な配慮がなされていると認められる。ただし、出入口②の交通安全対策については、住民及び我孫子市と合意形成がとられていない状況である。

(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 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・再利用に努めるよう従業員に指導徹底する。 ・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 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 防災協定等の締結予定：なし 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"> ・ 駐車場等に照明を設置する。 ・ 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 適切な配慮がなされると認められる。</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"> ・ 荷さばき施設の十分なスペースを確保し、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： <ul style="list-style-type: none"> ・ 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し、徹底する。 ・ 看板を設置し、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>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>(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： <ul style="list-style-type: none"> ・ 低騒音機器の導入 </p> <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： <ul style="list-style-type: none"> ・ 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： <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ コーン等を設置することで、駐車場の一部に夜間規制をかける。 <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"> ・ 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： <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 作業員へ不要な騒音発生を防ぐよう指導する。 ・ 騒音対策のため、作業の時間短縮に努める。 	<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。 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>

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働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	第一種低層住居 専用地域	A	52	55	41	45	
B			53		41		
C	準住居地域	B	49		43		
D			46		38		

(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	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		
R1	準住居地域	第二種	38	45	-	-	-	-	-	-	-	冷凍冷蔵用室外機	
R2			37		-	-	-	-	-	-	-	冷凍冷蔵用室外機	
R3			37		-	-	-	-	-	-	-	-	冷凍冷蔵用室外機
S17			37		-	-	-	-	-	-	-	-	空調機室外機
QB2	第一種低層住居専用地域	第一種	40	40	-	-	-	-	-	-	-	キュービクル	
A11	準住居地域	第二種	74	45	a' 11	43	45	-	-	-	-	来客車両走行音	
A25	第一種低層住居専用地域	第一種	47	40	a' 25	47	40	a'' 25	46	40	48	来客車両走行音	
A29	第一種住居地域	第二種	44	45	a' 29	44	45	a'' 29	43	40*	50	来客車両走行音	
A38			74		a' 38	46		a'' 38	43	45	-	来客車両走行音	
A49	準住居地域		53		a' 49	53		a'' 49	39	45	-	来客車両走行音	
A52			55		a' 52	41		-	-	-	-	来客車両走行音	

※ 第一種低層住居専用地域 (第一種区域)

e 機器合成音の予測結果					
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	
ア	準住居地域	第二種	43	45	
イ	第一種低層住居専用地域	第一種	39	40	

(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 : 26.25 m³ (高さ1.5m)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>保管施設 No.</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>容量 (m³)</td> <td>18.75 m³</td> <td>3.75 m³</td> <td>3.75 m³</td> </tr> </tbody> </table> <p>(指針による算出) 廃棄物等の保管容量 : 16.98 m³ (届出書 P22 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 	保管施設 No.	1	2	3	容量 (m ³)	18.75 m ³	3.75 m ³	3.75 m ³	<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>
保管施設 No.	1	2	3						
容量 (m ³)	18.75 m ³	3.75 m ³	3.75 m ³						

(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、我孫子市景観形成基本計画</p> <p>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>イ 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 2,218.93 m² (敷地面積 16,796.56 m² の 13.2%) ※我孫子市緑地等の保全及び緑化の推進に関する条例 空地面積の15%以上 空地面積 = 敷地面積 (16,796.56 m²) - 建築面積 (5,563.19 m²) = 11,233.37 m² 空地面積 × 15% = 1,685.01 m² (2,218.93 m² > 1,685.01 m²)</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 屋外照明及び広告塔照明 : 日没から閉店まで。 ・光害対策 <ul style="list-style-type: none"> ・敷地外への光を遮るようにする。 ・広告面のみ照射するように設置する。 <p>エ その他景観への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地外周部には緑地を配置する等、周辺との調和を図ります。 ・周辺の建物と調和の取れる色彩 (主に茶色等) を使用し、奇抜な色を避け、景観に溶け込む色彩を用います。 ・建物の外観劣化を防ぐために、維持管理や保守を随時行います。 	<p>※街並みづくり</p> <p>我孫子市の定める基準を満たしており適切な配慮が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 我孫子市の意見 あり</p> <p>1 駐車需要の充足等交通に係る事項</p> <p>駐車場出入口における交通整理について、登下校時の通学児童生徒の安全確保のため、下校時の平日午後2時から午後4時30分の時間帯は必ず交通整理員を配置していただきたい。また、午前7時から午前8時の登校時に駐車場に車両が出入りする場合は、交通整理員の配置をお願いしたい。なお、平日以外についても、学校行事等においては学校と協議の上ご対応願いたい。</p> <p>2 騒音の発生に係る事項</p> <p>予測地点A・Bは全ての時間帯で「我孫子市環境条例」の規制基準を超過するため、対策をいただきたい。 (設置者の対応)</p> <p>1 について</p> <p>開業時(開店から5日間)における警備計画については事前に学校関係者に相談し適切な警備を行います。また、開店期間の経過後については開業時の状況を踏まえ、それ以降の警備計画について改めて学校関係者と相談し決定します。</p> <p>2 について</p> <p>全ての定常騒音、変動騒音が同時に発生していることを前提に評価した結果となります。実際には全ての音源が同時に発生することはありません。大店立地法の指針による騒音評価方法で算出しておりますので、「我孫子市環境条例」による規制基準を超過する結果となっております。設備機器については、「我孫子市環境条例」の規制基準を遵守します。今後も我孫子市手賀沼課の指導のもと設備配置等を検討します。開業後に店舗を起因とする苦情等があった場合は原因を調査し適切な対策を行います。</p> <p>イ 住民等の意見 あり(別添のとおり)</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。ただし、出入口②の交通安全対策については、我孫子市及び住民と合意形成がとられていない状況である。
- 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、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、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、我孫子市の定める基準を満たしており適切な配慮が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・運営にあたっては、届出並びに市意見、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保持に適正な配慮をしてください。特に出入口②の安全対策については開業後も状況把握に努め、住民及び我孫子市と協議のうえ適切な配慮をしてください。