

審議案件 3

第156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) 千葉ニュータウン駅前複合施設
- 2 所在地：印西市中央北一丁目1番
- 3 建物設置者：株式会社HMコーポレーション 代表取締役 小川久哉
- 4 小売業者名：株式会社くすりの福太郎ほか9者(医薬品ほか)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 4,858.11 m²
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 商業地域
 - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造地上4階建
 - ・建築面積 4,152 m²
 - ・延床面積 12,668 m²
 - ・店舗面積 3,676 m²
- 7 周辺の環境等：北総鉄道千葉ニュータウン中央駅から北方向約240mに位置する。北側は道路を挟んで駐車場、東側は隣接して宿泊施設、南側は隣接してロータリー、駅、西側は道路を挟んでマンション、商業施設が立地している。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 令和3年9月15日
 - ・公告縦覧期間 令和3年10月5日～令和4年2月7日
 - ・説明会 令和3年11月5日 午後7時
 - ・開催場所 ホテルマークワンCNT 会議室
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ・印西市の意見 なし
 - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：令和4年5月16日
- 2 店舗面積：3,676 m²
- 3 駐車場の位置：図3、図5及び図6
駐車場の収容台数：135台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：143台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：203 m²
- 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：30 m³
- 7 開店時刻：午前9時
閉店時刻：午後9時45分
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前8時30分～午後10時
- 9 駐車場の出入口の数：2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 135台（内、身障者用3台、高齢者用1台、軽自動車用5台） （指針による算出）必要駐車台数 134台（届出書P5参照） ※市条例等に基づく附置義務：無</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等（図3、図5及び図6参照） ・建物内立体駐車場（自走式） ・出入口2か所 交通への支障を回避するための方策 ・出入口箇所には、車両の出入口であることを示す案内看板を設置する。 ・駐車場出入口①には左折入出庫、駐車場入口②には入口専用看板を設置する。 ・駐車場出入口①には出庫方向の誘導看板を設置する。 ・折込チラシやホームページ等に経路を記載することにより経路の周知を図る。 ・オープン時・来客車両の集中時等、状況に応じ適切な人数の交通整理員を駐車場出入口①、駐車場入口②に配置する。 ・駐車場の出入口には一旦停止線・止まれを路面表示する。 ・各車両出入口には歩行者注意等の看板を設置する。 ・駐車場出入口交錯部付近にカーブミラー及び車両注意看板を設置する。 ・周辺道路に通学路はないが、出入口には『歩行者注意』の看板の設置を行い歩行者等の注意喚起を図る。 ・周辺道路に通学路はないが、搬入業者等に対して歩行者等の注意喚起を図る。また、荷さばき施設においては、通学時間帯を極力避けた運用計画を行う。</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 143台 （指針の参考値による算出）必要駐輪台数 105台（届出書P10参照） ※市条例等に基づく附置義務：無 駐輪場の管理体制 ・場内巡回並びに清掃を行う計画となっている。 ・店舗閉店後にチェーン等にて閉鎖する計画となっている。 駐輪場案内の表示方法 ・駐輪場付近に駐輪場を示す案内看板を設置する計画となっている。</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>

<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 203㎡</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</p> <table border="1" data-bbox="264 228 1541 632"> <thead> <tr> <th>施設名 (面積)</th> <th>荷さばき施設 (203㎡)</th> </tr> </thead> <tbody> <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>有 (専用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>6台 (2t)、4台 (4t)、4台 (廃)</td> </tr> <tr> <td>平均的な荷さばき処理時間/台</td> <td>15分 (2t)、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>3台</td> </tr> <tr> <td>ピーク時荷さばき処理時間/時間</td> <td>50分</td> </tr> <tr> <td>荷さばき処理可能時間/時間</td> <td>120分</td> </tr> </tbody> </table> <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"> ・ 出入口箇所には、車両の出入口であることを示す案内看板を設置する。 ・ 駐車場出入口①には左折入出庫、駐車場入口②には入口専用看板を設置する。 ・ 駐車場出入口①には出庫方向の誘導看板を設置する。 ・ 折込チラシやホームページ等に経路を記載することにより経路の周知を図る。 <p>(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：無</p> <p>(エ) その他 右折入出庫の有無：無</p>	施設名 (面積)	荷さばき施設 (203㎡)	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	有 (専用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	6台 (2t)、4台 (4t)、4台 (廃)	平均的な荷さばき処理時間/台	15分 (2t)、20分 (4t)、10分 (廃)	ピーク時搬出入車両台数/時間	3台	ピーク時荷さばき処理時間/時間	50分	荷さばき処理可能時間/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ていると認められる。</p>
施設名 (面積)	荷さばき施設 (203㎡)																				
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	有 (専用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	6台 (2t)、4台 (4t)、4台 (廃)																				
平均的な荷さばき処理時間/台	15分 (2t)、20分 (4t)、10分 (廃)																				
ピーク時搬出入車両台数/時間	3台																				
ピーク時荷さばき処理時間/時間	50分																				
荷さばき処理可能時間/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"> ・ 駐車場出入口、搬入車両出入口部分には車止めポールを設置し、歩行者の安全を確保する計画としている。 ・ 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"> ・業務用食用廃油・魚腸骨を飼料としてリサイクルする計画となっている。 ・県もしくは市の認定業者に委託し、適切に対応する。 ・惣菜等で使用する食品トレイは水洗い、シールをはがした後、溶解機でプラスチック原料に加工して再資源化する計画となっている。 ・プラスチック、ペットボトル等も同様に分別回収し、再資源化する。 ・パソコン等法令で定める 96 品目の引取りや収集、運搬を県もしくは市の許可業者に委託し、適切に対応する。 ・県もしくは市の許可業者に委託し、資源有効利用促進法に適切に対応する。 <p>イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・過剰梱包を極力行わないように、納品業者に徹底する。 ・余剰発注を行わず、必要最低限の発注を行うことで、廃棄物発生の抑制に努める。 ・減量及びリサイクルについては、リサイクルの種別に応じて分別可能なものは分別する。 ・再利用・使用できるものは再利用し、リサイクルする。 ・店頭でリサイクルボックスを適切に設置する計画となっている。 ・地元からの要請があれば、ペットボトルのキャップ回収物の提供等の協力を可能な限り実施するように努める。 ・商品購入時の簡易包装の呼びかけに努める。 ・電池等を取り扱う場合は売場で来店客から回収する。 	<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：なし ・協定以外の防災対策への協力：自治体等から協力要請があった場合には、要請に対し速やかに対応し、連携を図るよう努める。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・夜間営業中においては、駐車場に照明を設置し防犯に努める。また出来るだけ死角が発生しないよう照明の配光に配慮する。 ・地元警察署との連携を図り、青少年のたまり場にならないように努める。 	<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：・荷さばき施設を建物内に計画している。 ・荷さばきのための十分なスペースを確保することによって作業効率を向上させ、荷さばき時間の短縮を図る。 ・荷さばき作業：・配送効率化の推進により配送車両台数の削減を図る。 ・荷さばき車両のアイドリングの禁止の徹底、作業時の静音保持など騒音防止意識の徹底について、運転手、作業員に指導する。 ・荷さばき車両の作業時のアイドリング禁止や作業時における静音保持について看板設置や、従業員、作業員に対する呼びかけにより騒音防止意識を高める。 <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"> ・風量・風速を適宜調節する。 ・低騒音型機器を導入する。 <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：・駐車場の出入口付近に停止線を設け、出入口での一旦停止、低速走行を徹底する。 ・運用面の対策：・来店者に対し不要なアイドリング、クラクション、空ぶかし等を行わないように店内掲示、駐車場での看板、店内アナウンス等にて呼びかけを行う。 ・店舗営業終了後は速やかに駐車場出入口を施錠する。 <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：・保管庫を設置し、密閉性を保持できる廃棄物等の保管施設にて保管する。 ・運用面の対策：・十分な作業スペースを確保することによって作業効率を向上させ、回収時間の短縮を図る。 ・作業時における不要なアイドリングのストップを行うよう収集業者に対し指導するとともに静音保持の注意喚起を掲示するなどして、騒音の低減を図る。 	<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、敷地境界地点で基準値を下回っている。</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（抜粋）（各階予測結果：届出書 P14 参照）

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 (高さ)	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 (19.7)	商業地域	C	57	60 以下	42	50 以下	
A (22.7)			56		39		
A (25.7)			55		37		
B (1.2)			<30		<30		
B (4.7)			<30		<30		
C (19.7)			45		<30		
C (22.7)			45		<30		
C (25.7)			45		<30		
D (1.2)			47		<30		

(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。
- 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）（各階予測結果：届出書 P14 参照）

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	
R 1 3	商業地域	第三種	39	45*	冷凍冷蔵室外機
R 1 4			41		冷凍冷蔵室外機
R 1 5			41		冷凍冷蔵室外機

※保育園から 50m 以内のため、規制値を基準値から - 5 dB とする。

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	
Rmax1	商業地域	第三種	<30	45*	
Rmax2			<30		
Rmax3			33		

※保育園から 50m 以内のため、規制値を基準値から - 5 dB とする。

(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 29.70 m³ (高さ 1.5 m) (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 17.13 m³ (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 関連する計画等：タウンセンター地区地区計画区域、千葉県屋外広告物条例、印西市景観条例、印西市景観計画 配慮事項：タウンセンター地区地区整備計画に準じた緑化を整備し、また意匠計画としては建物、看板とも奇抜なデザイン等は避け、周辺の都市環境に調和したデザインとする。</p> <p>イ 敷地内の緑化計画 緑化計画：緑化面積 300㎡ (敷地面積4,858.11㎡の6.2%) ※必要緑化面積算出根拠：印西市開発事業指導要綱整備基準 敷地面積の5%以上 (4,858.11㎡×5%=242.9㎡) ※中低木による緑化</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：日没から閉店まで ・光害対策 屋外照明：周辺への光が無駄に漏れないような対策を基本とし、住居等に光が漏れないように配慮する。 広告塔照明：広範囲に光が漏れないように配慮した位置に設置する。</p>	<p>※街並みづくり等への配慮 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>

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 印西市の意見 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、在庫状況、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、敷地境界地点で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。
- 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 印西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。