

審議案件 1

第160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)ダイレックス八街店
- 2 所在地：八街市大木字北大富向671番109ほか
- 3 建物設置者：ダイレックス株式会社 代表取締役 多田高志
- 4 小売業者名：ダイレックス株式会社(食料品・生活雑貨・家電製品等)
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 6,128.86㎡
  - ・都市計画区域 区域区分非設定
  - ・用途地域 第一種住居地域
  - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
  - ・構造 鉄骨造地上1階建
  - ・建築面積 1,688.69㎡
  - ・延床面積 1,673.47㎡
  - ・店舗面積 1,379㎡
- 7 周辺の環境等：JR総部本線八街駅から南東側約870mに位置する。北側は隣接して田、戸建住居、東側は道路を挟んで店舗、戸建住居、南側は道路を挟んで店舗、戸建住宅、西側は隣接して駐車場が立地している。
- 8 処理経過：
  - ・届出日 令和4年7月27日
  - ・公告縦覧期間 令和4年8月12日～令和4年12月12日
  - ・説明会 令和4年9月8日 午後6時30分
  - ・開催場所 大東区コミュニティーセンター 和室
- 9 市町村・住民等の意見：
  - ・八街市の意見 なし
  - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：令和5年3月28日
- 2 店舗面積：1,379㎡
- 3 駐車場の位置：図3  
駐車場の収容台数：53台
- 4 駐輪場の位置：図3  
駐輪場の収容台数：40台
- 5 荷さばき施設の位置：図3  
荷さばき施設の面積：46㎡
- 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：8㎡
- 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45分～午後10時
- 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 53台 (内、身障者用1台) (指針による算出) 必要駐車台数 53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 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 ・各出入口付近に駐車場案内看板を設置する。 ・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する。 ・各出入口に停止線・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 40台 (指針による算出) 必要駐輪台数 40台 (届出書 P9 参照) ※市条例等に基づく附置義務：無 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。 ・営業時間外は出入口を閉鎖する。 駐輪場案内の表示方法 ・駐輪場への誘導を促す看板の掲示を予定している。</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及び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 46㎡</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</p> <table border="1" data-bbox="280 231 1527 635"> <thead> <tr> <th>施設名 (面積)</th> <th>荷さばき施設 (24㎡)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>同時作業可能台数</td> <td>1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>9台(4t)、1台(10t)、3台(廃)</td> </tr> <tr> <td>平均的な荷さばき処理時間/台</td> <td>20分(10t) 15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/時間</td> </tr> <tr> <td>ピーク時荷さばき処理時間/時間</td> <td>50分/時間</td> </tr> <tr> <td>荷さばき処理可能時間</td> <td>60分/時間</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"> <li>各出入口付近に駐車場案内看板を設置する。</li> <li>オープン時の新聞折り込みチラシに案内経路図を掲載する。</li> </ul> <p>(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：有</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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する。</li> </ul> <p>(エ) その他 右折入出庫の有無：有</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>安全対策として十分な視距を確保する。</li> </ul>	施設名 (面積)	荷さばき施設 (24㎡)	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 (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	9台(4t)、1台(10t)、3台(廃)	平均的な荷さばき処理時間/台	20分(10t) 15分(4t)、10分(廃)	ピーク時搬出入車両台数/時間	3台/時間	ピーク時荷さばき処理時間/時間	50分/時間	荷さばき処理可能時間	60分/時間	<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 (24㎡)																			
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 (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	9台(4t)、1台(10t)、3台(廃)																				
平均的な荷さばき処理時間/台	20分(10t) 15分(4t)、10分(廃)																				
ピーク時搬出入車両台数/時間	3台/時間																				
ピーク時荷さばき処理時間/時間	50分/時間																				
荷さばき処理可能時間	60分/時間																				

(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"> <li>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。</li> </ul>	<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"> <li>・食料品の売れ残り等の食品ロスの削減を図る。</li> <li>・食品廃棄物の発生抑制に努める。</li> <li>・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、容器包装リサイクル法に基づき処理する。</li> <li>・家電リサイクル法に基づき、対象廃家電は法に沿って処理を行う。</li> <li>・小型家電リサイクル法に基づき、対象廃家電は法に沿って処理を行う。</li> </ul> <p>イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・再利用、リサイクルの促進はもとより、ごみを出さないことに重点を置いたごみ減量化を図る。</li> <li>・商品購入時のレジ袋の削減の呼びかけに努める。</li> <li>・廃棄物の発生抑制に努め、再利用できるものは再利用し、生じた場合は品目ごとの分別を行い、減量化及び資源化を行う。</li> </ul>	<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"> <li>・防災協定等の締結予定：なし</li> <li>・協定以外の防災対策への協力：自治体より具体的な協力要請がある場合は対応を検討する。</li> </ul> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・死角をできるだけ作らない商品陳列を心掛け、店内の適切な位置に防犯カメラを設置する。</li> <li>・自治体より具体的な協力要請がある場合は対応を検討する。</li> </ul>	<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"> <li>・荷さばき施設：・十分なスペースを確保し平滑な路面とする。</li> <li>・荷さばき作業：・荷さばき車両のアイドリングストップを徹底する。</li> <li>・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する。</li> <li>・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。</li> </ul> <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"> <li>・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。</li> </ul> <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面の対策：・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。</li> <li>・運用面の対策：・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。</li> </ul> <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面の対策：・十分な面積を確保する。</li> <li>・運用面の対策：・深夜、早朝の作業を回避する。</li> <li>・回収車両の作業員への騒音防止の徹底を指導する。</li> <li>・作業時間の短縮に努める。</li> </ul>	<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>また、夜間に発生する騒音の予測評価においても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
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	47	55	31	45	
B			53		45		
C			46		40		
D			45		36		
E			41		<30		
F			43		<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、隣地敷地境界及び直近住居外壁。
- 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	
P1	第一種住居地域	第二種区域	42	45	冷凍機室外機
P2			35		キュービクル

e 機器合成音の予測結果					
予測地点			機器合成音の予測 (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	
P1	第一種住居地域	第二種区域	45	45	
P2			35		

(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"> <li>保管のための施設容量の確保                      廃棄物の保管施設の容量 7.51 m<sup>3</sup> (高さ 1.5 m)                      (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 6.46 m<sup>3</sup> (届出書 P14 参照)</li> </ul> <p>イ 廃棄物等の運搬及び処理について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>運搬及び処理方法 許可業者による敷地外処理</li> <li>運搬頻度 毎日</li> </ul>	<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                      配慮事項：・条例等に準拠した計画とする。</p> <p>イ 敷地内の緑化計画</p> <p>緑化計画 193.71 m<sup>2</sup> (敷地面積 6,128.86 m<sup>2</sup> の 3.13%)                      ※都市計画法 29 条                      緑化面積：敷地面積 6,128.86 m<sup>2</sup> × 3% = 183.8658 m<sup>2</sup></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>

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終了時まで 広告塔照明：日没から駐車場利用終了時まで ・光害対策 ・周辺住居に対して照射角度や照度に配慮する。	
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。	

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 八街市の意見      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（12/28☞ 見込み）	

### 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、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 八街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。