

審議案件 1

第161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) 木更津市江川複合施設
- 2 所在地：木更津市江川字下沼544番10ほか
- 3 建物設置者：大和ハウスリアルティマネジメント株式会社 代表取締役 伊藤 光博
- 4 小売業者名：未定ほか1者(食料品及び医薬品を予定)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 34,700 m²
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 準工業地域
 - ・現況 パチンコ店駐車場
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造1階建
 - ・建築面積 6,363 m²
 - ・延床面積 6,363 m²
 - ・店舗面積 2,521 m²
- 7 周辺の環境等：JR内房線巖根駅から南西側に1,500mに位置し、自衛隊基地、事業所や住宅が点在する地帯に位置する。周辺は、北側に道路を挟んで戸建住宅や集合住宅、事業所、東側に道路を挟んで戸建住宅、事業所、南側に隣接して戸建住宅、調整池、西側に隣接して事業所が立地している。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 令和4年9月6日
 - ・公告縦覧期間 令和4年9月30日～令和5年1月30日
 - ・説明会開催日時 令和4年10月22日(土) 午前10時30分・午後1時
 - ・場所 岩根西公民館2階第1・2学習室
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ・木更津市の意見 なし
 - ・住民等の意見 なし

- 1 新設日：令和5年5月7日
- 2 店舗面積：2,521 m²
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：95台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：72台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：81 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：15 m³
- 7 開店時刻：午前9時
閉店時刻：午前0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：6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 95台（内、身障者用3台、高齢者用10台） （指針による算出）必要駐車台数 95台（届出書 P4 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6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。 ・必要に応じて、新聞折込広告等に案内経路図を掲載する。 ・オープン時には交通整理員、誘導員等を配置検討する。</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 72台 （指針の参考値に基づく算出）必要駐輪場台数 72台（届出書 P9 参照） ※市条例等に基づく附置義務：無 ※特別な事情による必要駐輪場台数：無 駐輪場の管理体制 ・オープン時に整理員を配置する。 ・営業時間内には、繁忙時等に従業員が巡回し整理整頓し、事故防止に努める。 ・営業時間外には出入口を施錠し、安全確保に努める。 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</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 81㎡
 (イ) 計画的な搬出入

施設名 (面積)	③-1 荷さばき施設 (54.0㎡)	③-2 荷さばき施設 (27.0㎡)
同時作業可能台数	2台	1台
待機スペース	無	有 (1台)
搬出入車両専用出入口	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
搬出入車両台数/日	13台 (4t)、14台 (2t) 2台 (廃)	3台 (4t)、3台 (2t) 2台 (廃)
平均的な荷さばき処理時間/台	20分 (4t)、10分 (2t)、 15分 (廃)	20分 (4t)、10分 (2t)、 15分 (廃)
ピーク時搬出入車両台数/時間	4台	2台
ピーク時荷さばき処理時間/時間	60分	25分
荷さばき処理可能時間/時間	120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：有

- ・オープン時には誘導員等を配置検討する。
- ・通学時間帯 (7時～8時) (14時～16時) は、通学路に指定されていない出入口Cを入出庫利用した搬入計画とする。

(エ) その他 右折入出庫の有無：無

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

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) 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"> ・店前に歩行専用通路を設け、車と交錯しないようにする。 ・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"> ・食品廃棄物については無駄な仕入れを控え、発生量の抑制に努めているため発生量はわずかであるが、リサイクル処理に努める。 ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づき、許可を有する産業廃棄物処理業者へ委託し、適切に処理する。 ・過剰包装を廃止し、廃棄物を減量させる。 <p>イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画的な商品仕入れや商品管理を行い、廃棄物の発生量を抑制する。 ・搬入時は、極力ダンボール等の資材を使用せず、パレット、リターナブルコンテナ等を使用するよう努める。 ・マイバック利用を呼びかけレジ袋の削減に努める。 ・白色トレイ・透明トレイの回収箱を設置して資源ごみの分別を周知する。 ・店内にリサイクルに関する取り組みについて掲示し、PRを行う。 ・廃棄物の減量化及び再資源化について従業員の啓蒙活動を徹底させ、社内の研修体制や指導体制の確立を図る中でごみ発生量の抑制やリサイクルの推進に取り組む。 ・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"> ・従業員等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。 ・閉店後施錠・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>

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：・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：・従業員が搬入作業人員へ口頭で呼びかける等、搬入車両のアイドリング禁止を徹底する。 ・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。 <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：低騒音型機器の導入</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：・駐車場の衝撃音の発生を抑制するよう、極力平滑な路面とする。 ・運用面の対策：・アイドリング抑止等の表示板の設置を検討する。 ・夜間利用時間帯において一部の駐車マス、出入口の利用を制限して周辺環境の保持に努める。 <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：・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：・事業者から回収業者へ作業時間の短縮、及び不必要な騒音発生を防ぐよう騒音防止意識の指導・呼びかけをする。 	<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。</p> <p>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>また、来客車両走行音が敷地境界地点、隣地敷地境界地点で基準値を超過した地点については、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。</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	準工業地域	C	47	60	40	50	
B			50		46		
C			57		44		
D	第一住居地域	B	46	55	37	45	
E			50		41		

(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。
- 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）（全設備機器等予測結果：届出書 P14～16 参照）
（設備機器）

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	規制値	
r15	準工業 地域	第三種	34	50	冷凍冷蔵庫用室外機 R15
ys8			34		空調機室外機 YS8
yk29			39		給排気口 Yk29
os19			40		空調機室外機 OS19
ok17			44		給排気口 OK17
qb1			45		キュービクル QB1

(来客車両)											
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	規制値	予測地点	隣地敷地境界	規制値	予測地点	住居側	規制値	
a6	準工業区域、 第一種住居区 域 (a' 159、 a'' 159)	第三種、第 二種 (a' 159、 a'' 159)	48	50	-	-	-	-	-	-	来客車両走行音
a77			74		a' 77	50	50	-	-	-	来客車両走行音
a83			74		a' 83	50		-	-	-	来客車両走行音
a92			74		a' 92	50		-	-	-	来客車両走行音
a159			55		a' 159	50	45	a'' 159	44	45	来客車両走行音
a197			48		-	-	-	-	-	-	来客車両走行音
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	騒音規制法区域	夜間(22:00~6:00)								
			敷地境界		規制値						
ア	準工業地域	第三種	50		50						
イ			47								
ウ			42								

(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 15 m³ (高さ 1.3 m) (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 11.7 m³ (届出書 P18 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：千葉県屋外広告物条例、木更津市景観計画 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 緑化計画：緑化面積 153.8㎡ ※緑化基準なし。既存の緑化面積。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 屋外照明：日没から駐車場閉鎖まで 広告塔照明：日没から閉店時まで ・光害対策 敷地内外は、外部への照射を抑えるために照射方向に配慮し、適度な照度とする。</p> <p>エ その他景観への配慮 ・敷地外周部には緑地を配置し、周辺の景観に溶け込む色彩を用いる。 ・建物の外観劣化を防ぐために、維持管理や保守を随時行う。</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 木更津市の意見 なし</p> <p>イ 住民等の意見 なし</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、敷地境界地点で基準値を下回っている。
また、来客車両走行音が敷地境界地点、隣地敷地境界地点で基準値を超過した地点については、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、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 木更津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。