

審議案件 6

第166回大規模小売店舗立地審議会資料(法第6条第2項)

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：アトレ松戸
- 2 所在地：松戸市松戸字亀井1181番地5ほか
- 3 建物設置者：東日本旅客鉄道株式会社 代表取締役 深澤祐二
- 4 小売業者名：株式会社くまざわ書店 代表取締役 熊沢真(文化用品・雑貨)ほか86者
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 店舗敷地 24,187.45㎡
 - ・都市計画区域 都市計画市街化区域
 - ・用途地域 商業地域
 - ・現況 店舗、鉄道施設
- 6 建物の概要：
 - ・構造 (変更前) 鉄筋コンクリート・鉄骨造8階、塔屋2階建
(変更後) 【既存棟】鉄筋コンクリート・鉄骨造8階、塔屋2階建
【増築棟】人工地盤棟6階、駅本屋棟5階
 - ・建築面積 (変更前) 3,179.09㎡
(変更後) 7,658.65㎡ (既存棟:3,179.09㎡、増築棟:4,479.56㎡)
 - ・延床面積 (変更前) 16,896.96㎡
(変更後) 29,560.54㎡ (既存棟:16,896.96㎡、増築棟:12,663.58㎡)
 - ・店舗面積 (変更前) 8,472㎡
(変更後) 12,316㎡
- 7 周辺の環境等：JR常磐線松戸駅に接続して位置する。店舗敷地の北側は隣接して線路、東側は線路を挟んで商業ビル、駐車場、高層住宅、医療施設、南側は隣接して駅、西側は道路を挟んで商業ビル、駐車場、戸建住宅が立地している。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 令和5年5月16日
 - ・公告縦覧期間 令和5年6月13日～令和5年10月13日
 - ・説明会開催日時 令和5年6月7日(水) 午後7時～
 - ・場所 松戸市民会館 3階301会議室
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ・松戸市の意見 なし
 - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 変更日：令和9年4月1日
- 2 店舗面積：12,316㎡
(変更前：8,472㎡)
- 3 駐車場の位置：図3-2
駐車場の収容台数：100台
(変更前：34台)
- 4 駐輪場の位置：図3-2
駐輪場の収容台数：110台(変更前：なし)
- 5 荷さばき施設の位置：図3-1、3-2
荷さばき施設の面積：148㎡
(変更前：127㎡)
- 6 廃棄物等の保管施設の位置：図3-1、3-2、3-4
廃棄物等の保管施設の容量：63㎡
(変更前：52㎡)
- 7 開店時刻：午前8時(変更なし)
閉店時刻：午後10時(変更なし)
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前7時30分～午後10時30分
(変更なし)
- 9 駐車場の出入口の数：4か所(変更なし)
駐車場の出入口の位置：図3-2
- 10 荷さばき可能時間帯：
荷さばき施設 No.1:午前6時～午後9時
荷さばき施設 No.2:午前6時～午後10時
(変更前：午前6時～午後9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 100台（内、身障者用6台、軽自動車用45台） （既存届出台数に、増床分に係る必要台数を指針に基づき加算し算出）必要駐車台数 100台 （届出書P11 参照） ※市条例等に基づく附置義務：有（松戸市建築物における駐車施設の附置等に関する条例） 附置義務に基づく必要駐車台数 46台</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等（図3-2参照） ・No.1 契約駐車場：建物外地下駐車場（自走式）、No.2 契約駐車場：建物外立体駐車場（機械式）、 No.3 契約駐車場：建物外立体駐車場（自走式） ・出入口 No.1 契約駐車場：2か所、No.2,3 契約駐車場：各1か所 計4か所 交通への支障を回避するための方策 ・案内表示の店舗内掲示板等、ホームページへの掲載等により周知する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等（図3-2参照） 駐輪場の収容台数：届出台数 110台 （増床分に係る必要台数を指針の参考値に基づき算出）必要駐輪場台数 110台（届出書P24参照） ※市条例等に基づく附置義務：有（松戸市自転車駐車附置義務条例） 附置義務に基づく必要台数 168台 （上記届出台数に加えて、附置義務届出用73台及び駅用27台を別途確保（合計210台）している。） 駐輪場の管理体制 ・営業時間内は、必要に応じて適宜従業員が巡回整理を行う。 ・必要に応じて利用時間外はチェーン等により閉鎖する。 駐輪場案内の表示方法 ・駐輪場サインにより案内する。</p>	<p>※駐車場 増床部分に係る必要台数について、指針に基づき確保されており、駐車需要を充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場 増床部分に係る必要台数について、指針の参考値に基づき確保されており、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3-1、2参照)

(ア) 荷さばき施設の整備 148㎡

(イ) 計画的な搬出入

施設名 (面積)	荷さばき施設 No.1 (126.64㎡)	荷さばき施設 No.2 (21㎡)
同時作業可能台数	8台	1台
待機スペース	無	無
搬出入車両専用出入口	有 (専用1か所)	有 (専用1か所)
荷さばき可能時間帯	午前6時～午後9時	午前6時～午後10時
搬出入車両台数/日	75台 (2t未満)、 6台 (2t)、2台 (廃)	36台 (2t)、2台 (廃)
平均的な荷さばき処理時間/台	10分 (2t未満、2t、廃)	10分 (2t、廃)
ピーク時搬出入車両台数/時間	13台/時間	5台/時間
ピーク時荷さばき処理時間/時間	130分/時間	50分/時間
荷さばき処理可能時間	480分/時間	60分/時間

オ 経路の設定

(ア) 案内経路 図4のとおり

(イ) 周知の方法

- ・案内表示の店舗内掲示板等、ホームページへの掲載等により周知する。

(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：有

- ・提携駐車場のため、交通整理員の配置等を行わないが、増床後、交通環境や安全上支障がある場合には、店頭にて来店者へ注意喚起を行うなど、対策を検討する。

(エ) その他 右折入出庫の有無：有

- ・提携駐車場のため、交通整理員の配置等を行わないが、増床後、交通環境や安全上支障がある場合には、店頭にて来店者へ注意喚起を行うなど、対策を検討する。

※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

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
・店舗利用者の利便性向上と松戸駅利用の歩行者の円滑性の確保のため、新設棟と既存棟の接続通路を設ける。	※ 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。

(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"> ・極力、仕入れ調整等による食料品の売れ残り減少に努める。 ・食料残渣、廃油等について、食品リサイクル業者へ処分委託する。 ・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、再資源化する。 <p>イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・レジ袋、梱包資材の削減に努め、簡易包装を推進し、廃棄物の減量化をする。 ・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：具体的な要望があれば検討する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・店舗内には適宜防犯カメラを設置する。 ・緊急時には警察と速やかに連携できるように、通報連絡体制を整備する。 ・テナント毎に防犯マニュアルの作成等対策を講じている。 	<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"> ・速やかに荷さばき作業を完了するために、後方施設配置の最適化を図っている。 ・荷さばき施設内は、極力、段差がない構造とする。 ・荷さばき作業： <ul style="list-style-type: none"> ・搬入ドライバーへの呼びかけにより、荷さばき車両のアイドリングストップを徹底する。 ・作業人員へ、搬出入時に静音を意識して作業するよう呼びかける。 ・搬入施設内の整理整頓に努め、作業時間の短縮に努める。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <p>今回の届出に伴う変更なし。</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 駐車場からの騒音対策</p> <p>今回の届出に伴う変更なし。</p> <p>b 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"> ・夜間の時間帯の作業を回避する。 ・作業時間の短縮に努める。 ・回収車両作業員へ、静音を意識して作業するよう呼びかける。 <p>イ 騒音の予測・評価について（図5-1～5-9参照）</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動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屋外。</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>また、夜間に発生する騒音の予測評価において、一部機器、機器合成音及び来客車両走行音が敷地境界及び隣地敷地境界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>

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	商業地域	C	51	60	<30	50	
B			35		<30		
C			46		33		
D			55		41		
E			50		39		
F			41		34		

(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：届出書添付書類 P37~46 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	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
P1	商業地域	第三種	50	50	P1'	-	50	P1''	-	50	空調機室外機
P2			62		P2'	54		P2''	<30		冷却塔
P3			72		P3'	53		P3''	43		来客車両走行音
P4			57		P4'	34		P4''	-		給気口
P5			72		P5'	58		P5''	42		来客車両走行音

e 機器合成音の予測結果											
予測地点			機器合成値の予測 (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	
P1	商業地域	第三種	60	50	P1'	57	50	P1''	35	50	
P2			66		P2'	61		P2''	35		
P3			42		P3'	-		P3''	-		
P4			59		P4'	46		P4''	-		
P5			42		P5'	-		P5''	-		

(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3-1、3-2、3-4参照)</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 63.35 m³ (高さ 1.5 m) (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 10.05 m³ (届出書 P49 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: 松戸市景観条例</p> <p>配慮事項: ・条例に基づいた計画とし、松戸のまちの色を参考として、街並みと調和した色調の外観を計画する。</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 0 m² ※今回の届出に伴う必要緑化面積はなし。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 なし</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 松戸市の意見 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、増床部分の必要台数が指針に基づき確保されており、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、増床部分の必要台数が指針の参考値に基づき確保されており、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。
また、夜間に発生する騒音の予測評価において、一部機器、機器合成音及び来客車両走行音が敷地境界及び隣地敷地境界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 松戸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。