

審議案件 5

第168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：千葉鑑定団松戸店
- 2 所在地：松戸市栄町西二丁目865番ほか
- 3 建物設置者：優木産業株式会社 代表取締役 小松禎明
- 4 小売業者名：株式会社徳純 代表取締役 石舘純一郎(古着、CD、ゲーム、ビデオ他)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 3,236 m²
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第二種住居地域、第一種低層住居専用地域
 - ・現況 店舗
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造地上2階建
 - ・建築面積 721 m²
 - ・延床面積 1,346 m²
 - ・店舗面積 1,147 m²
- 7 周辺の環境等：JR常磐線北松戸駅から北西約1.7kmの住宅や事業所が混在する地域に位置する。北側は水路を挟んで戸建住宅、事業所、東側は隣接して戸建住宅、事業所、南側は水路・道路を挟んで戸建住宅、事業所、駐車場、西側は道路を挟んで戸建住宅、トランクルーム、事業所が立地している。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 令和5年9月15日
 - ・公告縦覧期間 令和5年10月27日～令和6年2月27日
 - ・説明会開催日時 令和5年11月4日(土) 午前11時～、午後1時～
 - ・場所 古ヶ崎市民センター 第1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 新設日：令和6年5月16日
- 2 店舗面積：1,147 m²
- 3 駐車場の位置：図3-1
駐車場の収容台数：44台
- 4 駐輪場の位置：図3-1
駐輪場の収容台数：33台
- 5 荷さばき施設の位置：図3-1
荷さばき施設の面積：20 m²
- 6 廃棄物等の保管施設の位置：図3-1
廃棄物等の保管施設の容量：7 m³
- 7 開店時刻：午前10時
閉店時刻：午前0時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前9時30分～翌午前0時30分
- 9 駐車場の出入口の数：1か所
駐車場の出入口の位置：図3-1
- 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 44台 (指針による算出) 必要駐車台数 44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3-1 参照) ・建物外平面駐車場 (自走式) ・出入口1か所 交通への支障を回避するための方策 ・案内看板等を設置する。 ・必要に応じて新聞折込広告等に案内経路図を掲載する。 ・繁忙期など必要に応じて出入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3-1 参照) 駐輪場の収容台数：届出台数 33台 (指針の参考値に基づく算出) 必要駐輪場台数 33台 (届出書 P9 参照) ※市条例等に基づく附置義務：無</p> <p>駐輪場の管理体制 営業時間内：定期的な巡回を行い、放置駐輪のチェックを実施する。 営業時間外：閉店後は機械警備を実施する。 駐輪場案内の表示方法 ・駐輪場の位置を示す路面表示をしている。</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3-1 参照)

(ア) 荷さばき施設の整備 20 m²

(イ) 計画的な搬出入

施設名 (面積)	荷さばき施設 (20 m ²)
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	1台 (2t)、2台 (廃)
平均的な荷さばき処理時間/台	20分 (2t)、10分 (廃)
ピーク時搬出入車両台数/時間	1台/時間
ピーク時荷さばき処理時間/時間	20分/時間
荷さばき処理可能時間	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

- ・案内看板等を設置する。
- ・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

- ・必要に応じて出入口付近に交通整理員を配置する。
- ・持ち込まれた商品を販売する為、通常時搬入はないが、通学時間帯の荷さばきは極力避ける。

(エ) その他 右折入出庫の有無：無

※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
<ul style="list-style-type: none"> ・夜間は車両との交錯を避けるよう駐車場場内に適宜照明を設置して、交通安全に努めている。 ・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"> ・販売時に家電の廃棄方法を説明する。 ・認定事業者や市町村による回収ボックスの設置に協力する。 ・回収したパソコンのリサイクルに協力する。 <p>イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・持ち込まれた商品を販売する為、搬入による納品は少ないが、極力ダンボールの使用を軽減する。 ・過剰包装を抑制し、廃棄物の分別を徹底する。 ・マイバック持参を呼び掛け、レジ袋の削減に努める。 ・商品管理を徹底し、商品の破損による廃棄物の発生を抑える。 	<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：要請があれば防災支援に努める。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・従業員等による定期的な巡回・声かけ等を行うことで防犯に努める。 ・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：・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：・低騒音型機器を導入している。</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：・駐車場内の段差を極力無くし、衝撃音の発生を抑制する。 ・運用面の対策：・駐車マスにスムーズに出入り出来るようなレイアウトとする。 <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：・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：・当店舗はリサイクルショップであり、持ち込まれた商品を販売する為、廃棄物の発生・回収はほぼないが、深夜、早朝の作業を回避する。 <p>イ 騒音の予測・評価について (図5参照)</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>夜間に発生する騒音の予測評価において、各機器については敷地境界地点で基準値を下回っている。機器合成音については、全地点で敷地境界及び隣地敷地境界で基準値を上回るが、直近住居外壁地点では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>

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	第一種低層住居専用地域	A	46	55	40	45	
B			47		35		
C			40		32		
D	第二種住居地域	B	42		36		
E			47	42			

(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 P13 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	
s-1	第二種住居地域	第二種	45	45	空調機室外機 S1
s-3			44		空調機室外機 S3
s-9	第一種低層住居専用地域	第一種	37	40	空調機室外機 S9
k-1	第二種住居地域	第二種	40	45	給排気口 K1
k-4			37		給排気口 K4
k-5			42		給排気口 K5
k-6	第一種低層住居専用地域	第一種	40	40	給排気口 K6
br			36		浄化槽ブローア
q			39		キュービクル

(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	
a-1	第二種住居地域	第二種	74	45	a' -1	54	45	a" -1	45	45	
a-4	第一種低層住居 専用地域	第一種	47	40	a' -4	45	40	a" -4	45	40	現況騒音甲:48
a-10			57		a' -10	46		a" -10	46		現況騒音乙:51
a-12	第二種住居地域	第二種	56	45	a' -12	46	45	a" -12	45	45	

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	予測地点	隣地敷地境界	規制値	予測地点	直近住居外壁	規制値	
ア	第一種低層住居 専用地域	第一種	46	40	ア'	43	40	ア"	40	40	
イ	第二種住居地域	第二種	50	45	イ'	46	45	イ"	45	45	

(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 7. 2 m³ (高さ 1. 2 m) (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 5. 3 5 m³ (届出書 P15 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 配慮事項：・定められた色彩基準を遵守して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 179.47㎡（敷地面積の7.83%） ※松戸市における宅地開発事業等に関する条例 事業敷地面積の10パーセント以上 ※計算式 2293.3㎡（敷地面積－駐車区画面積）×10%=229.33㎡以上 ※開発当時の要綱に基づき、敷地内に植栽等の緑地を配置し、排気ガス・騒音等に対する緩衝帯としている。 ※必要緑化面積を下回るが、開発当時の緑化面積を確保していれば再協議の必要は無い旨松戸市と協議済。</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時間まで 広告塔照明：・日没から閉店時間まで ・光害対策 ・施設内外灯は外部、特に住宅側への照射がないように、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 ・周辺の建物と調和の取れる色彩を使用し、奇抜な色を避け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
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、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、各機器については敷地境界地点で基準値を下回っている。機器合成音については、全地点で敷地境界及び隣地敷地境界で基準値を上回るが、直近住居外壁地点では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、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。