

一 審議案件の概要

- (1) 大規模小売店舗の名称 : ファッションセンターしまむら南小川町店
- (2) 所在地 : 銚子市南小川町716番ほか
- (3) 建物設置者 : 株式会社しまむら 代表取締役 藤原秀次郎
- (4) 小売業者名 : 株式会社しまむら 代表取締役 藤原秀次郎 (業種: 衣料専門店)
- (5) 敷地の概要 :
 - ・敷地面積 3,901m² ・所有形態 賃貸借契約
 - ・都市計画区域 区域内 (準工業地域)
 - ・現況 ファッションセンターしまむら南小川町店営業敷地
 - ・開発許可 平成14年3月8日
 - ・建築確認 平成14年7月3日

建物の概要 :

 - ・構造 鉄骨造平屋建て ・建築面積 1,461m²
 - ・延床面積 1,400m² ・店舗面積 1,313m²
- (6) 周辺の環境等 : 市道50131号線沿いで、周辺には工場等が数多く点在し、一部流通店舗も見られる。
- (7) 処理経過 :

届出日	平成14年10月4日
公告縦覧期間	平成14年10月18日～平成15年2月18日
説明会 日時	平成14年12月1日 午後1時15分から午後1時30分
場所	銚子市青少年文化会館 (銚子市)
- (8) 市町村・住民等の意見 :
 - ・銚子市の意見 なし
 - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日 : 平成15年6月5日
- 2 店舗面積 : 1,313m²
(平成14年7月に993m²でオープン。今回、増床で1,000m²を超えるため新設取扱い。)
- 3 駐車場の位置 : 図3
駐車場の収容台数 : 74台
- 4 駐輪場の位置 : 図3
駐輪場の収容台数 : 10台
- 5 荷さばき施設の位置 : 図3
荷さばき施設の面積 : 80m²
- 6 廃棄物等の保管施設の位置 : 図3
廃棄物保管施設の容量 : 30m³
- 7 開店時刻 : 午前10時
閉店時刻 : 午後8時
- 8 駐車場利用可能時間帯 : 午前9時45分
～午後8時15分
- 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9時～午後9時

二 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>駐車場の収容台数 : 届出台数 74台 (指針) 必要駐車台数 = (A : 店舗面積当たり日来客数原単位 1,061 人/千㎡) × (S : 店舗面積 1.313 千㎡) × (B : ピーク率 15.7%) × (C : 自動車分担率 75%) ÷ (D : 平均乗車人員 2 人) × (E : 平均駐車時間係数 0.62) = 51 台</p> <p>駐車場の位置及び構造等 (図3 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 店舗と同一敷地内に平面駐車場を 74 台確保する。 ・ 従業員等駐車場は、敷地内に別途 7 台確保する。 <p>出入口</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 店舗と同一敷地で道路に接する 2 か所 <p>交通への支障を回避するための方策 (図3 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場内の車両通路幅を十分に確保し、混雑緩和を図る。 ・ 大きな売り出し等混雑が予測される場合には、出入りに警備員を 2 名配置し駐車場内の誘導を行う。 <p>駐輪場の確保等 (図3 参照)</p> <p>届出台数 10台 現在営業中の店舗の 1 週間の実績データから、現状の 10 台で足りていると考える。 指針 (参考) $1,313 \text{ m}^2 \div 38 \text{ m}^2 = 35 \text{ 台}$</p> <table border="1" data-bbox="224 1173 660 1252"> <tr> <td>9月15日(日)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>11時(ピーク時)</td> <td>4台</td> </tr> </table>	9月15日(日)		11時(ピーク時)	4台	<p>駐車場 指針に基づく必要台数を超える台数が設定されており、駐車需要は充足していると認められる。 千葉県警察 交通部 交通規制課長より、「右折入庫、右折出庫の計画で、隣接して 2 箇所の出入り口があり、来客車両台数の調査結果によると右折入庫数が全体の 46% を占めることから、出入り口 2 箇所について入口専用及び出口専用に分けて運用すること。」との意見が出されている。 (平成15年4月21日付け 交規発第419号)</p> <p>駐輪場 現在営業中の店舗の実績からピーク時で 4 台であるため、充足していると考えられる。</p>
9月15日(日)					
11時(ピーク時)	4台				

<p>荷さばき施設の整備等（図3 参照）</p> <p>イ 荷さばき施設の整備 面積：79.7㎡</p> <p>ロ 計画的な搬出入</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同時作業可能台数：大型車 1台 ・待機スペース：なし ・搬出入車両専用出入口：なし。1日1台の搬出入車両の出入のため。 ・荷さばき可能時間帯：午前9時～午後9時 ・搬出入車両：1日1台 ・平均的な荷さばき処理時間：15分 ・ピーク時の搬出入車両台数：1台 <p>経路の設定等（図2 参照）</p> <p>イ 案内経路</p> <p>店舗敷地内における広告塔及び駐車場案内看板の設置。 チラシ等の配布：新聞折込チラシの中に位置図を掲載。 交通整理員の配置：・基本的に配置しない。</p>	<p>荷さばき施設</p> <p>搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、必要な配慮がなされているものと考えられる。</p> <p>経路</p> <p>必要な配慮がなされているものと考えられる。</p>
--	---

（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
現在、敷地前面に約2mの歩道があり、歩行者の利便は確保されている。	

（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>廃棄物減量化及びリサイクル計画：</p> <p>納品後の不要なハンガーは、店舗にて希望する来客に配布する。</p>	

（4）防災対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
特になし。	

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>騒音問題に対応するための対応策</p> <p>イ 騒音問題への一般的対策 : 従業員や関係者等に騒音抑止意識の向上を推進する。</p> <p>ロ 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"> ・店舗外壁部分に石膏ボード12.5mmを入れたALC50mm ・荷さばき施設の十分なスペースの確保による荷さばき時間の短縮。 ・荷さばき施設の室内化。 ・荷さばき作業車両のアイドリング禁止の徹底。 ・荷さばき時間の特定。 ・配送作業の効率化により、作業の短縮化を行う。 <p> b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・BGM等の営業宣伝活動を行わない。 <p>ハ 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ・室外機を5台、低騒音型を設置 <p> b 駐車場からの騒音対策 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ・従業員による見回りの実施。 <p> c 廃棄物収集作業に伴う騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> ・十分な面積の確保。 ・収集作業の効率化。 ・廃棄物処理業者への騒音防止の呼びかけ。 	<p>騒音</p> <p>発生する騒音の予測・評価については基準値以下であり、必要な対応がとられているものと考えられる。</p>

騒音の予測・評価について(図4 参照)

イ 騒音の総合的な予測・評価方法

- a 予測方法 各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)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4方向からそれぞれ近接した住居、今後住居が立地可能な4地点
- c 評価方法 騒音にかかる環境基準値

予測地点			総合的な予測(等価騒音レベル) 単位: dB				
地点名	用途地域区分	環境基準 類型	昼間(6:00~22:00)		夜間(22:00~6:00)		備考
			予測レベル	基準値	予測レベル	基準値	
A	準工業	C	42	60以下		50以下	
B	準工業	C	43	60以下		50以下	
C	準工業	C	42	60以下		50以下	
D	準工業	C	46	60以下		50以下	

ロ 発生する騒音ごとの予測・評価方法

営業時間が夜間に及ばず、夜間に稼働する施設(機器)は、受電設備のみであり、周辺への影響はない。

(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>廃棄物等の保管について(図3 参照)</p> <p>イ 保管のための施設容量の確保</p> <p>廃棄物の保管施設の容量 : 29.8m³</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量(m³)」 12m³</p> <p>(内訳)紙製廃棄物 = 「A:1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t)0.31×1.313千m²」×「B:廃棄物等の平均保管日数 2日」÷「C:廃棄物等の見かけ比重(t/m³)0.10」=8.2m³</p> <p>空き缶・空き瓶 = 「A:1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t)0.037×1.313千m²」×「B(廃棄物等の平均保管日数 2日)÷「C:廃棄物等の見かけ比重(t/m²)0.15(缶)0.15(瓶)」=0.7m³(缶)0.7m³(瓶)</p> <p>厨芥その他 = 「A:1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t)0.15×1.313千m²」×「B(廃棄物等の平均保管日数 2日)÷「C(廃棄物等の見かけ比重(t/m³)0.15」=2.7m³</p> <p>合計 12.3m³</p> <p>廃棄物等の運搬や処分について :</p> <p>イ ・運搬・処理方法 市認可業者による敷地外処理。</p> <p>ロ 運搬・処理予定業者</p> <p>・生ゴミ、カン・ビン、ダンボール 有限会社関商店(市認可)</p>	<p>廃棄物</p> <p>保管容量については、指針を上回る保管容量が確保されており、適正な配慮がなされていると考えられる。</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>・敷地内の緑化計画 : 緑化面積 117.11 m²(敷地面積 3901.35 m²) 緑化率 3.0%</p> <p>・屋外照明・広告塔照明等 :</p> <p>・点灯時間 夏期 18:45~20:15 冬期 16:15~20:15</p> <p>・光害対策 住宅に対して角度を配慮する。</p>	<p>緑化等</p> <p>必要な配慮がなされていると考えられる。</p>

三 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、駐車需要は充足されているものとする。
しかし、右折入庫及び右折出庫の計画で、隣接して2箇所の出入口があり、右折入庫数は全体の半数近くを占めることから、入口専用及び出口専用に分けて、出入口の運用を整理する必要があると考えられる。
駐輪場についても、駐輪需要は充足されているものとする。
荷さばき施設については、1日1台の搬出入で、処理能力は確保されているものとする。
- 2 騒音の発生に係る事項については、施設から発生する騒音全体が指針における評価基準値以下であり必要な対応がとられているものとする。
- 3 廃棄物に係る事項等については、保管容量については、指針を上回る保管容量が確保されており、適正な配慮がなされているものとする。
- 4 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正な配慮がなされているものとする。

なお、銚子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、交通対策について次の 四 県の意見(案)を事業者へ通知することが必要であるとする。

四 県の意見(案)

隣接した2箇所の出入口に右折入庫及び右折出庫が計画されており、双方からの入出庫が錯綜し、このことによる交通安全の確保が、今後懸念される。従って、この2箇所ある出入口を入口専用及び出口専用に分けて、出入車両を整理する等、出入口の運用を整理してください。

一 審議案件の概要

- (1) 大規模小売店舗の名称：ビバホーム流山店
- (2) 所在地：流山市流山九丁目500番地1
- (3) 建物設置者：トステムビバ株式会社 代表取締役 豆成勝博
- (4) 小売業者名
トステムビバ株式会社 代表取締役 豆成勝博 (ホームセンター)
- (5) 敷地の概要
 - ・敷地面積：11,098 m² ・所有形態：借地
 - ・都市計画区域：市街化区域
 - ・用途地域：工業地域 ・地目：宅地
 - ・開発許可日：不要
 - ・建築確認申請：平成14年11月1日
 建物の概要
 - ・建物構造：鉄骨耐火構造2階建て
 - ・建築面積 6,413 m²
 - ・延床面積：8,640m²
 - ・店舗面積：4,912m²
- (6) 周辺の生活環境等
 総武流山電鉄平和台駅より南に約180mの工場跡地に立地するもので、北側、西側にイトーヨーカドーほか商業施設が立地されており、南側には高等学校、幼稚園、中高層住宅が隣接している。
 その周辺には住宅地が広がっている。
- (7) 処理経過
 - ・届出年月日 平成14年10月7日
 - ・公告日縦覧期間 平成14年10月18日～平成15年2月18日
 - ・説明会 日時 平成14年11月6日(2回)午後2時～、午後6時30分～
場所 流山商工会会議室
- (8) 市町村・住民の意見
 - ・流山市の意見 なし
 - ・住民等の意見 なし

【届出概要】

- 1 新設日：平成15年6月8日
- 2 店舗面積：4,912m²
- 3 駐車場の位置：(図3・4)
駐車場の収容台数：263台
- 4 駐輪場の位置：(図3)
駐輪場の収容台数：250台
- 5 荷さばき施設の位置：(図3)
荷さばき施設の面積：124m²
- 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：42m³
- 7 開店時刻：午前9時30分
閉店時刻：午後9時00分
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前9時00分～午後9時30分
- 9 駐車場の出入口の数：2か所(図3)
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

二 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>① 駐車場の収容台数について 届出台数 263台 (指針) 必要駐車台数 = (A: 店舗面積当たり日來客数原単位 952.64 人/千㎡) × (S: 店舗面積 4.912 千㎡) × (B: ピーク率 15.7%) × (C: 自動車分担率 75%) ÷ (D: 平均乗車人員 2.0 人) × (E: 平均駐車時間係数 0.95) = 262台 (流山市開発指導要綱による必要台数: 店舗面積/20 ㎡=246 台)</p> <p>② 駐車場の位置及び構造等について ○位置等 自走式、平面駐車場(67 台)及び建物屋上駐車場(196 台) ○出入口 2 か所 (平面自走式)</p> <p>○駐車場出入口等における交通整理 ・土、日、祝祭日の営業時間帯 (午前 9 時 30 分～午後 9 時まで) には、各出入口に交通整理員 1 名を配置する。</p> <p>③ 駐輪場の確保等について 届出台数 250 台 ※流山市開発指導要綱による必要台数: 店舗面積/20 ㎡=246 台 ※指針による必要台数: 店舗面積/38 ㎡=129 台</p> <p>④ 荷さばき施設の整備等について イ 荷さばき施設の整備 面積: 124 ㎡ ・搬出入車両出入口 1 か所 ・同時作業可能台数 2 台 (4t 車・10t 車) ・待機スペース 有り</p> <p>ロ 計画的な搬出入 ・荷さばき可能時間帯 午前 6 時～午後 10 時 ・搬出入計画車両 28 台/日 ・平均的な荷さばき処理時間 30 分 ・ピーク時の搬出入車両台数 3 台/時間 (14:00～15:00)</p>	<p>(駐車需要の充足について) 市の開発指導要綱及び指針に基づく必要駐車台数を確保しており、駐車需要は充足しているものと認められる。</p> <p>(駐車場の位置及び構造等について) 駐車場及びその出入口の構造等から来店ピーク時の出入庫車両にも十分に対応できるものと考えられる。 また、土、日、祝祭日の営業時間帯に交通誘導員を配置する等必要な配慮がなされていると思われる。</p> <p>(駐輪場の確保等について) 市の開発指導要綱及び指針の必要台数を確保しており、需要を充足しているものと思われる。</p> <p>(荷さばき施設の整備等について) 搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、来店者及び周辺の交通に与える影響は少ないものと考えられる。</p>

<p>⑤ 経路の設定等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場出入口案内看板及び駐車場案内経路看板の設置。 ・ 土、日、祝祭日の営業時間帯（午前9時30分～午後9時まで）には、各出入口に交通整理員1名を配置する。 <p>なお、案内経路の要所に案内看板を設置するとともに、営業案内チラシ等により周知に努める。</p>	<p>（経路の設定等について） 適切な配慮がなされているものと思われる。</p>
--	--

(2) 歩行者の通行の利便の確保等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> ・ 各出入口に交通整理員を配置し、歩行者の安全確保に努める。 ・ 歩行者通路を設ける。 ・ 夜間照明を設置する。 	<p>適切な配慮がなされているものと思われる。</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
<ul style="list-style-type: none"> ・ 可燃ゴミ、不燃ゴミ、ビン、缶、ペットボトル、ダンボール等に分別化を行い、リサイクル可能なものは回収業者に回収を依頼する。 ・ 書類ゴミについても、分別化を図り、社内掲示板等で削減状況を報告し、従業員の削減意識を高めていく。 	<p>適切な配慮がなされているものと思われる。</p>

(4) 防災対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害時に行政から協力要請があれば、必要な協力を検討する。 	

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
地点名	用途地域区分	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-1F	一種住居	B	48	55以下	<30	45以下	1階相当
A-3F	一種住居	B	48	55以下	<30	45以下	3階相当
A-5F	一種住居	B	48	55以下	<30	45以下	5階相当
B-1F	一種住居	B	47	55以下	<30	45以下	1階相当
B-3F	一種住居	B	47	55以下	<30	45以下	3階相当
B-5F	一種住居	B	47	55以下	<30	45以下	5階相当

□ 発生する騒音ごとの予測・評価方法

- a 予測方法: 各音源ごとに距離減衰効果を考慮した予測地点での最大騒音レベルを算出した。
- b 予測地点: 現況における住居等の位置を考慮して設定。店舗側敷地境界南側、東側の2地点で実施。
- c 評価方法: 騒音規制法に係る夜間の規制基準値
- 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		
地点名	用途地域区分	騒音規制法 区域区分	夜間(22:00~6:00)		備考
			予測レベル	基準値	
a-1F	第2特別地域	第3種	<30	50以下	1階相当
a-3F	第2特別地域	第3種	<30	50以下	3階相当
a-5F	第2特別地域	第3種	<30	50以下	5階相当
b-1F	第2特別地域	第3種	<30	※45以下	1階相当
b-3F	第2特別地域	第3種	<30	※45以下	3階相当
b-5F	第2特別地域	第3種	<30	※45以下	5階相当

※流山南高等学校隣接地

(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>① 廃棄物等の保管について</p> <p>イ 保管のための施設容量の確保 廃棄物の保管施設の容量 42 m³ [指針による算定]</p> <p>①紙製廃棄物 「A：一日当たりの廃棄物等の排出予測量(t) 1.228」×「B：廃棄物等の平均保管日数2日」 ÷「C：廃棄物等の見かけ比重(t/m³) 0.1」 = 24.56 m³</p> <p>②空き缶・空き瓶 「A：一日当たりの廃棄物等の排出予測量(t) 1.182」×「B：廃棄物等の平均保管日数2日」 ÷「C：廃棄物等の見かけ比重(t/m³) 0.071」 = 3.64 m³</p> <p>③厨芥その他 「A：一日当たりの廃棄物等の排出予測量(t) 0.481」×「B：廃棄物等の平均保管日数2日」 ÷「C：廃棄物等の見かけ比重(t/m³) 0.15」 = 6.41 m³</p> <p style="text-align: center;">合計 ①+②+③ = 35 m³</p> <p>ロ 廃棄物の保管場所の位置及び構造等について ・鉄筋コンクリート造の屋内化とし、住居の立地可能性が低い荷さばき施設の隣に設置する。</p> <p>② 廃棄物等の運搬や処分について ・運搬方法： 業者委託 ・運搬頻度： 週6回～2回 ・運搬予定業者：市の指定業者に委託 ・処分予定業者：未定</p>	<p>(廃棄物等の処理等について)</p> <p>指針に基づく必要保管容量を確保しており、また、運搬及び処分委託業者についても指定業者による敷地外処理を計画しており、適正な配慮がなされているものと認められる。</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 敷地内の緑化計画 ・流山市開発指導要綱により495 m²(敷地面積の5%)の緑地を確保する。</p> <p>イ 屋外照明・広告塔照明等の計画と光害対策 ・屋外照明の投光は下向きとし、点灯時間は日没から午後9時30分とする。 ・広告塔照明は、板面に投光、点灯時間は日没から午後9時30分とする。</p>	<p>必要な配慮がなされていると思われる。</p>

二 総合判断

- 1 駐車需要の充足等交通に係る事項について、当該店舗の駐車場、駐輪場の施設及び運営計画に関しては、指針に基づく必要台数を確保しており、駐車、駐輪需要は充足されているものとする。
また、荷さばき施設については、搬出入車輛の車輛種別、入庫状況、作業時間帯等から必要な規模の施設・運営計画であり、適切な配慮がなされているものとする。
- 2 騒音の発生に係る事項については、施設から発生する騒音全体が指針における評価基準以下であり必要な対応がとられているものとする。
その他、荷さばき施設の屋内化、施設の運用制限等、騒音の低減化に必要な配慮がなされているものとする。
- 3 廃棄物に係る事項等について、指針に基づく予測排出量を充足させる施設容量を確保しており、リサイクル計画、廃棄物の減量化、廃棄物処理に関しても、適切な配慮がなされているものとする。
- 4 街並みづくりへの配慮については、地域環境との調和に適正な配慮がなされるものとする。

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を図るための施設の配置及び運営方法について、指針に照らし適正に配慮されていると認められる。

なお、流山市の意見及び住民等の意見はともになく、県の意見とする事項はないと思われる

三 県の意見(案)

意見なし。

なお、店舗の維持・運営にあたっては、届出たところにより、店舗周辺の地域の生活環境の保持に適正な配慮をしてください。