

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称 : (仮称) コモディイイダ松戸新田店
- 2 所在地 : 松戸市松戸新田字平治郎屋舗6番1ほか
- 3 建物設置者: 松久株式会社 代表取締役 神谷一雄
- 4 小売業者名: 株式会社コモディイイダ (業種: スーパーマーケット)
- 5 敷地の概要:
 - ・敷地面積 4, 018㎡
 - ・所有形態 自己所有
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途区域 準工業地域
 - ・現況 宅地
 - ・建築確認 平成16年9月16日
- 6 建物の概要:
 - ・構造 鉄骨造地上3階建て
 - ・建築面積 2, 408㎡
 - ・延床面積 2, 616㎡
 - ・店舗面積 1, 717㎡
- 7 周辺の環境等: 計画地は、JR松戸駅の東方1.6km、新京成電鉄上本郷駅の南方1kmに位置し、計画地北側及び西隣は商業施設、南隣は松戸市公設地方卸売市場、東隣は工場が立地している。
- 8 処理経過:

届出日	平成16年8月6日
公告縦覧期間	平成16年8月20日～平成16年12月20日
説明会日時	平成16年9月7日 午後3時15分～、午後5時45分～
場所	松戸市民会館
- 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 : 平成17年 4月23日
- ② 店舗面積: 1, 717㎡
- ③ 駐車場の位置: 図3(1)(2)
駐車場の収容台数: 83台
- ④ 駐輪場の位置: 図3(1)
駐輪場の収容台数: 115台
- ⑤ 荷さばき施設の位置: 図3(1)
荷さばき施設の面積: 38㎡
- ⑥ 廃棄物等の保管施設の位置: 図3(2)
廃棄物保管施設の容量: 18m³
- ⑦ 開店時刻: 午前10時 (年間60日午前9時)
閉店時刻: 翌午前0時
- ⑧ 駐車場利用可能時間帯:
午前9時30分 (年間60日午前8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>① 駐車場の収容台数：届出台数 83台 (指針) 必要駐車場台数 = (A:店舗面積当たり日來客数原単位 1,331人/千㎡) × (S:店舗面積 1.717千㎡) × (B:ピーク率 15.7%) × (C:自動車分担率 70.0%) ÷ (D:平均乗車人員 2.0人) × (E:平均駐車時間係数 0.65739) = 83台</p> <p>② 駐車場の位置及び構造等 図3(1)(2) ・敷地内第1駐車場(平面) 21台と第2駐車場(建物2階) 62台 合計83台</p> <p>出入口 図3(1) ・出入口1か所 左折入出庫のみ</p> <p>敷地内駐車待ちスペース ・第1駐車場 13.8m、第2駐車場 71.4m</p> <p>交通への支障を回避するための方策 ・交通整理員1名を毎営業日午前10時から午後6時まで出入口付近に配置する。</p> <p>③ 駐輪場の確保等 図3(1) 届出台数 115台</p> <p>・指針参考値の駐輪台数 = $1,717 \text{ m}^2 \div 38 \text{ m}^2 = 46$ 台 ・松戸市自転車駐車場附置義務条例 $1,717 \text{ m}^2 \div 20 \text{ m}^2 = 86$ 台 ・駐輪場の管理体制 整理員等の配置:社員がピーク時前後に巡回して、整理を行う。 閉店後は施設への出入口を閉鎖し、自転車の営業時間外の出入りを遮断する予定</p> <p>・駐輪場案内の表示方法 駐輪場の入口に看板を掲示する。</p> <p>④ 荷さばき施設の整備等 図3(2) ア 荷さばき施設の整備 面積: 38㎡ 建物2階 イ 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数 : 1台</p>	<p>※駐車場 指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要は充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場 指針に基づく参考値及び松戸市の附置義務条例以上の台数を確保しており、駐輪場の需要は充足していると認められる。</p> <p>※荷さばき施設 搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、適切な配慮がなされているものと認められる。</p>

<ul style="list-style-type: none"> ・待機スペース : なし ・搬出入車両専用出入口 : なし、出入口は来客車両出入口と共用。 ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後10時 ・搬出入時間帯 : 午前6時～午後10時 営業時間内における荷さばき車両の作業及び誘導については、安全確保のために店舗従業員にて誘導・管理を行う。 ・搬出入車両 : 合計11台 ウ 平均的な荷さばき処理時間 : 10～30分 エ ピーク時の搬出入車両台数 : 2台 <p>⑤ 経路の設定等</p> <p>ア 案内経路 図4</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場出入口付近に駐車場出入口の看板を設置、併せて右折入庫・右折出庫禁止の看板を設置 ・ 来店経路上に野点看板を設置予定 <p>イ チラシ等の配布</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 開店時にちらしに経路図を記載して案内する。 <p>ウ 交通整理員の配置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 毎営業日午前10時から午後6時まで駐車場出入口に1人、交通整理員を配置する。 	<p>※経路</p> <p>経路設定及び経路案内は、案内看板の設置、チラシ掲載によるPR等適切な配慮がなされているものと認められる。</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
<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐輪場より店舗入口に至るまで、歩行者通路を確保する。 ・ 自転車・歩行者専用出入口を設け、車両と歩行者の動線を分離する。 	<p>※ 歩行者の通行の利便性の確保について、適切な配慮がなされているものと認められる。</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>① 廃棄物減量化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 搬入時の段ボールを減量するため、パレットの使用を促進する。 ・ メールの活用等紙資源の消費を抑制するとともに、再生紙利用に努める。 <p>② 廃棄物リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 食品リサイクルについては、作業所内分別を徹底し、処理業者を通じて畜産飼料として再利用すること及び生ごみの堆肥化等を検討していく。また、店舗作業の精度を向上させ、廃棄ロス削減に努める。 ・ 商品の簡易包装化やレジ袋削減のための買い物袋持参者への優遇等を実施する。 ・ 空き缶・空き瓶、発泡スチロール、トレイ等のリサイクル活動を徹底する。 <p>③ 周辺住民への周知方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 店頭ペットボトル、牛乳パックのリサイクルボックスを設置する。 	<p>※ 廃棄物減量化及びリサイクル計画について、配慮がなされているものと認められる。</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
<p>松戸市から要請があれば検討する。</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>① 騒音問題に対応するための対応策</p> <p>ア 騒音問題への一般的対策 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ・遮音壁の設置 なし ・緑地帯の設置 施設の敷地境界沿いに植栽を整備する。 ・その他の騒音軽減策 車両出入口を住居に影響の少ない施設北東側に設置する。 <p>イ 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>(ア) 荷さばき作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物2階に荷さばきスペースを設けるが、極力民家位置から離れた場所に設置する。 ・荷さばき時間を昼間の時間帯に特定し、荷さばき作業時に発生する台車走行音等は極力不要な音を抑制するように作業員全員に周知徹底させる。 ・荷さばき車両のアイドリング・ストップの徹底を図る。 <p>(イ) 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・営業目的のBGM等の宣伝活動は店内のみで行う。 <p>ウ 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策</p> <p>(ア) 室外機等からの騒音 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ・設備機器は、極力隣家に面した位置にならないよう配置する。 ・吸排気口等から発生する騒音については、定期的な点検を欠かさず、風速・風量等の調整を適宜実施する。 <p>(イ) 駐車場からの騒音対策 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ・排水蓋等の整備を行い騒音を低減する。 ・アイドリング・ストップ及び低速走行並びに静かにドアの開閉を行うことについて駐車場内に表示を行い、来店者への協力を呼びかける。 <p>(ウ) 廃棄物収集作業に伴う騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物2階に収集スペースを設けるが、極力民家位置から離れた場所に設置する。 ・深夜・早朝の作業を回避するために回収時間を制限するとともに、可能な限り車両のアイドリング・ストップの徹底を図り、極力不要な騒音を抑制するように、作業員全員に周知する。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の総合的な予測・評価については、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>夜間において発生する騒音ごとの予測評価において、一部の敷地境界予測地点で来客車両騒音が基準値を超過するものの、保全対象側には住居等がなく、生活環境に与える影響はほとんどないと認められる。</p>

② 騒音の予測・評価について

ア 騒音の総合的な予測・評価方法

- (ア) 予測方法→ 音源ごとに距離減衰効果及び回折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。
 (イ) 予測地点→ 建物の周囲からそれぞれ近接した最も騒音の影響の受けやすい地点に立地した住居等の屋外5地点
 (ウ) 評価方法→ 騒音に係る環境基準

予測地点			総合的な予測 (等価騒音レベル) 単位: dB				
地点	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	準工業地域	C	47	60 以下	31	50 以下	
B	準工業地域	C	43	60 以下	39	50 以下	
C	準工業地域	C	41	60 以下	34	50 以下	
D	準工業地域	C	51	60 以下	44	50 以下	
E	準工業地域	C	50	60 以下	34	50 以下	

発生する騒音ごとの予測・評価方法

- (ア) 予測方法→ 音源ごとに距離減衰効果及び回折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。
 (イ) 予測地点→ 建物の周囲4方向において、近接した最も影響の受けやすい地点の敷地境界5地点
 (ウ) 評価方法→ 騒音規制法に係る夜間の規制基準
 (エ) 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
			敷地境界側	基準値	
a	準工業地域	第3種	67	50 以下	来客車両走行音
b	準工業地域	第3種	50	50 以下	排気口
c	準工業地域	第3種	37	50 以下	〃
d	準工業地域	第3種	50	50 以下	来客車両走行音
e	準工業地域	第3種	54	50 以下	〃

予測地点 a 及び e については、来客車両の走行騒音が基準値を越えるが、a はカラオケ等商業施設、e は会社事務所及び工場であり、保全対象である住居等はなく、生活環境に与える影響はほとんどないと認められる。

なお、b は自動車用品販売店、d は工場である。

(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 図3(2)</p> <p>ア 保管のための施設容量の確保 廃棄物の保管施設の容量：18m³ 内訳：廃棄物保管施設 1 4.38m³ 廃棄物保管施設 2 13.38m³ 計 17.76m³ リサイクル品は、廃棄物保管施設2において分別保管する。</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m³)」 紙製廃棄物＝「A：1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t)0.412 t × 「B：廃棄物等の平均保管日数 1 日 ÷ 「C：廃棄物等の見かけ比重 (t/m³) 0.10 = 4.12m³ 空き缶・空き瓶＝「A：1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t)0.064 t × 「B：廃棄物等の平均保管日数 1 日 ÷ 「C：廃棄物等の見かけ比重 (t/m³) 0.15 = 0.42m³ 厨芥その他＝「A：1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t)0.395 t × 「B：廃棄物等の平均保管日数 1 日 ÷ 「C：廃棄物等の見かけ比重 (t/m³) 0.15 = 2.63m³</p> <p style="text-align: right;">合計 7.17m³</p> <p>※小売店舗以外の施設からの廃棄物等の排出状況 小売店舗以外の施設はない。</p> <p>② 廃棄物等の運搬や処分について :</p> <p>ア ・運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理。 ・運搬頻度 毎日1回</p>	<p>※廃棄物 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、充足し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>① 街並みづくりへの配慮 店舗の外観は明度・彩度を落とし、落ち着いた色彩を用いる。</p> <p>② 敷地内の緑化 : 緑化面積 372.20 m² 敷地境界際に高木・中木・低木を植栽する。 ・松戸市まちづくり指導要綱に基づく必要面積 : (敷地面積 - 駐車場面積) × 0.1 以上 敷地面積 4,017.74 m² - 駐車場面積 310.04 m² = 3,707.70 m² 3,707.70 m² × 0.1 = 370.77 m²</p> <p>② 屋外照明・広告塔照明等 :</p> <p>・点灯時間 日没から閉店まで ・光害対策 屋外照明は、照明灯の方向を下向きにして、極力敷地境界を照らさないように配置する。 広告塔照明は、照明灯が広告塔のみを照らすよう配置する。</p>	<p>※緑化等 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>

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、駐車需要は充足していると認められる。駐輪場については、指針に基づく参考値及び松戸市の附置義務以上の台数を確保しており、駐輪場の需要は充足していると認められる。
- 2 荷さばき施設については、搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、適切な配慮がなされているものと認められる。
- 3 騒音の発生に係る事項について、騒音の総合的な予測・評価については、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。夜間において発生する騒音ごとの予測評価において、一部の敷地境界予測地点で来客車両騒音が基準値を超過するものの、保全対象側には住居等がなく、生活環境に与える影響はほとんどないと認められる。
- 4 廃棄物に係る事項等について、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、充足し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。

なお、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正な配慮をしてください。

南柏駅東口ビル計画に係る来店経路の検証

1 常磐線北側からの来店経路経緯

ルート1：交差点⑦（旭町起点）→④→③→②→⑤→計画地 交通量2台/時

ルート2：交差点⑩（名都借起点）→⑪→④→③→②→⑤→計画地 27台/時

※ いずれも跨線橋を経由、跨線橋両端の交差点③、④の交差点飽和度が極めて高い。

	現況	将来
交差点③	0.952	1.011
交差点④	1.091	1.116

2 検討した代替ルート、

ルート3（ルート1の代替）：アンダーパス経由 ⑦→⑧→③→②→⑤→計画地

ルート4（ルート2の代替）：根木内交差点⑨経由 ⑪⑩→⑨→①→②→⑤→計画地

ルート5：名都借交差点⑩から跨線橋⑫を経由するルート

3 現地調査を踏まえた評価

実施日：2月24日（木）（14:30～16:00）及び26日（土）（13:17～15:14）

(1) ルート1とルート3の比較

	ルート1	ルート3（ルート1代替）	評価等
距離	1,930m	2,160m	ほぼ同等
走行時間 24日	7分58秒	5分、8分	ルート3の走行時間の違いは、交差点③の通過時間による。 ③には右折レーンがないため直進でも信号待ちに係る可能性がある。
26日	10分	31分	
右折交差点	③跨線橋下 実質T字路であり、対向車線側からの進入は少ない。	⑧泉町 対向車線の交通量が多く、右折しにくい。	右折は③のほうが抵抗感がない。

※ ルート1・3側からの交通量は、設置者の商圈設定等もあって少ない。

日來台数11台、ピーク時間帯2台。近くにマミーマート若葉町店が立地

※ 地元柏市の担当職員の意見ではルート1が望ましいとのこと。

(2) ルート2とルート4の比較

	ルート2	ルート4（ルート2代替）	評価等
距離 ⑩	2,090m	3,030m	ルート4が遠い
⑪	1,100m	4,020m	
走行時間⑩ 24日 ⑪	10分、7分42秒 8分、6分34秒	9分30秒、7分 10分43秒、9分	ルート4がやや時間がかかる
26日 ⑩ ⑪	13分 12分	13分 15分	

(3) ルート5の評価

跨線橋⑫はスロープ部が1車線、接続道路も幅員が狭く、通学路でもあるため経路としては不適當である。

