

審議案件 4

第 1 1 3 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：(仮称)茂原 NSC 計画
- 2 所在地：茂原市六ツ野字八貫野 2 7 8 5 番 1 ほか
- 3 建物設置者：ダイワロイヤル株式会社 代表取締役 原田健
- 4 小売業者名：株式会社カスミ (食料品店) ほか
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 33,331㎡ ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 非線引区域
 - ・用途地域 第二種住居地域、第一種中高層住居専用地域
 - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨、鉄筋コンクリート造り地上 1 階建
 - ・建築面積 10,511.20㎡
 - ・延床面積 9,993.90㎡
 - ・店舗面積 7,557.65㎡
- 7 周辺の環境等：店舗北側に公園、東側に住宅が立地。南側は県道を挟み店舗及び住居。
西側は市道を挟み駐車場、店舗及び住居。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成 26 年 4 月 1 日
 - ・公告縦覧期間 平成 26 年 4 月 25 日～平成 26 年 8 月 25 日
 - ・説明会開催日時 平成 26 年 5 月 13 日 午後 7 時
平成 26 年 5 月 18 日 午後 2 時
 - ・場 所 茂原市総合市民センター 4F 視聴覚室
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ：茂原市の意見 なし
 - ：住民等の意見 あり

<届出概要>

- 1 新設日：平成 26 年 12 月 2 日
- 2 店舗面積：7,558㎡
- 3 駐車場の位置：図 3
駐車場の収容台数：503 台
- 4 駐輪場の位置：図 3
駐輪場の収容台数：342 台
- 5 荷さばき施設の位置：図 3
荷さばき施設の面積：280㎡
- 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：45㎡
- 7 開店時刻：午前 9 時
閉店時刻：翌午前 0 時
(一部、午後 10 時、午前 2 時)
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前 8 時 30 分～翌午前 2 時 30 分
- 9 駐車場の出入口の数：5 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 4 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 503台 (内身障者用5台、身障者及び高齢者用1台) (指針) 必要駐車場台数=492台 (出店計画書 P6 参照)</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図3 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平面駐車場 ・出入口5か所 <p>交通への支障を回避するための方策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・オープンセール等、設置者が必要と判断した繁忙期は、出入口に交通誘導員を配置する。 ・出入口付近に入出庫案内看板を設置する。 ・出口付近に「止まれ」及び左折の矢印の路面表示をする。また、駐車場内の車路合流部に「止まれ」を表示する。 <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 342台 *指針に基づく必要台数 216台 (出店計画書 P8 参照) ・駐輪場の管理体制 従業員が適宜巡回し放置自転車を無くすようにする。閉店後はチェーン等で施錠する。 ・駐輪場案内の表示方法 駐輪場案内看板を設置し駐輪場区画をライン引きする事で、駐輪場の位置を明確にする。 <p>エ 荷さばき施設の整備等 (図3 参照)</p> <p>(ア) 荷さばき施設の整備 面積: 280㎡</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同時作業可能台数 : 8台 ・待機スペース : なし ・搬出入車両専用出入口 : あり ・荷さばき可能時間帯 : 午前4時～午後10時 ・搬出入車両 : 28台 (4t未満×10台、4～8t×18台) ・平均的な荷さばき処理時間 : 20分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 7台/時間 <p>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 図5のとおり</p> <p>(イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場出入口付近に入出庫案内看板を設置する。 ・新聞折込み広告及び店内掲示により周知を行う。 ・オープン時には、駐車場出入口・敷地内歩道等に交通整理員を増員配置する。 ・来店車両の混雑(渋滞)状況、歩行者等の安全に問題が発生する場合には、各関係機関と協議し対策を講じる。 	<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 指針に基づく必要台数が確保されており、駐輪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と認められる。</p> <p>※経路 経路設定及びその周知の方法は、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無 : なし	
------------------------	--

(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"> ・道路より店舗入口まで、また駐車場より店舗入口まで歩行者通路を設置する。 ・夜間照明等の設置。 	※ 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 廃棄物減量化</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える。 ・折りたたみコンテナ納品等により段ボールの使用量を抑える。 ・搬入時の段ボールは商品搬入後に可能な限り搬入車が回収し、次回の搬入時に再利用する。 ・再生紙利用に努める。 ・包装資材を削減し、簡易包装を推進する。 ・少量の商品を購入するお客様には声を掛け、簡易包装を推奨する。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食品廃棄物は食品リサイクル法の基本方針に基づき、発生抑制・減量・再利用に努める。 ・段ボール、空き缶、瓶、ペットボトル、牛乳パック、発泡トレイは専門業者による引き取りによりリサイクルを図る。 ・事業により発生するパソコン本体・ディスプレイは雨ざらしにならないよう適切な保管場所を確保し、メーカー等に回収・リサイクルを依頼する。 ・リサイクルの取り組みを店頭に掲示し、PR に努める。 	※ 廃棄物の減量化及びリサイクル計画について、適切な配慮がなされていると認められる。

(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"> ・市より防災協定等の要請がある場合には、災害時の避難場所として駐車場敷地の一部を使用、あるいは緊急時に店舗で扱っている物資の提供等を行う。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・犯罪等があった場合には所轄警察署に連絡が取れる体制を整備する。 ・駐車場等の適切な場所に駐車場照明を設置し、暗がりが出ないようにする。 	※ 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。

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) 騒音問題への一般的対策：遮音壁及び緑地帯の設置。 来客車両に対してアイドリングストップを呼びかける看板を駐車場に設置。 騒音設備は可能な限り低騒音型の設備とする。 営業時間終了後は速やかに設備機器のスイッチを切るよう努める。</p> <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>a 荷さばき作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・荷さばき作業：荷さばき作業車両のアイドリングストップの徹底。特に夜間においては、アイドリング・ブザー音の禁止及び徐行走行を徹底する。 作業員への騒音防止意識を徹底する。 ・荷さばき施設：なるべく住宅や敷地境界から離れた場所に設置する。 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を図る。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・BGM等の営業宣伝活動はしない。 <p>(ウ) 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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・可能な限り低騒音型の設備とする。 <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：舗装面の段差をなくす事で騒音発生の低減に努める。 ・運用面の対策：アイドリングストップ及び静かなドアの開閉、走行を呼びかける看板を駐車場に設置。 夜間においては、住宅に近い駐車場の一部を利用制限する。 <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：なるべく住宅から離れた場所や敷地境界から離れた場所に廃棄物保管施設を配置する。 ・運用面の対策：作業中のアイドリングストップの徹底。 廃棄物の分別を徹底し、収集作業時間の短縮を図る。 廃棄物処理業者への騒音抑制意識向上の働きかけを行う。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の総合的な予測・評価結果については、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>夜間に発生する騒音ごとの予測評価において、定常騒音の合成値が敷地境界において超過したが、隣地敷地境界で基準値以下である。</p> <p>来客車両走行音及び荷さばき車両走行音が敷地境界で超過し、4地点については、住居外壁でも超過するが、現況の騒音以下である。</p> <p>また、荷さばき車両走行音等が隣地敷地境界で超過する1地点については、周辺が公園であり、住居はない。</p> <p>以上のことから、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4 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
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	第一種中高層住居専用地域	A	50	55 以下	31	45 以下	
B	第一種中高層住居専用地域	A	46	55 以下	31	45 以下	
C	第一種中高層住居専用地域	A	38	55 以下	36	45 以下	
D	第二種中高層住居専用地域	A	47	55 以下	45	45 以下	
E	第二種中高層住居専用地域	A	48	55 以下	45	45 以下	
F	第二種中高層住居専用地域	A	47	55 以下	44	45 以下	
G	第一種住居地域	B	44	55 以下	34	45 以下	

(イ) 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最大騒音レベルを算出した。
 b 予測地点：建物の周囲について、敷地境界地点及び隣地敷地境界点及び住居外壁位置
 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）

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	用途地域区分	騒音規制法 区域区分	夜 間（22:00～6:00）						
			敷地境界	基準値	隣地敷地境界	基準値	住居側	基準値	
a	第一種中高層住居専用地域	第一種区域	43	40	35	40	—	—	定常騒音合成
b	第一種中高層住居専用地域	第一種区域	43	40	36	40	—	—	定常騒音合成
c	第一種中高層住居専用地域	第一種区域	37	40	—	—	—	—	来客車両走行
d	第二種住居地域	第二種区域	74	45	52	40	<u>42</u>	40	来客車両走行
e	第二種住居地域	第二種区域	74	45	52	40	38	40	来客車両走行
f	第二種住居地域	第二種区域	74	45	55	40	<u>44</u>	40	来客車両走行
g	第二種住居地域	第二種区域	74	45	55	40	40	40	来客車両走行 荷さばき車両 荷さばきリフト
			48		47		<u>46</u>		
			47		46		39		
h	第二種住居地域	第二種区域	89	45	<u>63</u>	45	—	—	荷さばき車両 荷さばきリフト
			60		<u>47</u>				
i	第二種住居地域	第二種区域	72	45	56	45	<u>48</u>	40	荷さばき車両 荷さばきリフト
			61		49		39		
j	第二種住居地域	第二種区域	51	45	49	45	39	40	荷さばき車両

※定常騒音の合成値が、敷地境界で2地点、超過したが、隣地敷地境界で基準値以下である。

※d地点では住居外壁においても基準値を超過するが、周辺の現況騒音を測定したところ、等価騒音レベルが最も低い時間帯（2時台）においても58dBであった。

※g地点及びi地点では住居外壁においても基準値を超過するが、周辺の現況騒音を測定したところ、夜間荷さばきを実施する時間帯（4時～6時）で、それぞれ48dB以上であった。

※f地点では住居外壁においても基準値を超過するが、周辺の現況騒音の測定結果をもとに、現況騒音レベルを予測すると、53dBであった。

※h地点は隣地敷地境界で基準値を超過するが、周辺は大規模な公園が立地している。

以上のことから、当該店舗が環境へ与える影響は軽微であると認められる。

(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>ア 廃棄物等の保管について (図3 参照) (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 : 45 m³ (高さ1.2 m) (指針) 廃棄物等の保管容量 38.28 m³ (出店計画書 P21 参照)</p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について ・運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理 ・運搬頻度 毎日</p>	<p>※廃棄物 廃棄物に係る事項等について、保管施設は指針を満たす保管容量が確保されており、運搬等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 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 2688.07 m² (敷地面積 33,536.49 m² の 8.02%) 条例等の規定はなし。</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 茂原市景観計画に適合し、周辺の状況と調和するよう配慮する。 茂原市景観条例を遵守し、周辺建物や街並みに配慮した建物デザインとする。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 日没前から日の出後まで ・光害対策 近隣に住居が立地しても公害が問題とならないように敷地内に照射する事を基本とし、漏れ光等の影響が生じないように配慮する。</p>	<p>※街並みづくり等への配慮 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 茂原市の意見 なし</p> <p>イ 住民等の意見 あり</p> <p>交通関係</p> <p>(ア) 県道 84 号の長生村方面からの店舗敷地への進入については、右折での進入を禁止することであるが、この禁止が遵守されるよう交通誘導員の常駐などの対策を徹底すること。</p> <p>(対応)</p> <p>ご指摘いただいた県道 84 号線出入口については、オープンセール等、設置者にて必要と判断した繁忙期は、出入口に交通誘導員を適宜配置し、左折入出庫を徹底することを予定しております。また、出入口サインへの掲示や新聞折込広告への掲載にて周知を図ってまいります。</p> <p>近隣住民の自動車の通行を妨げないよう敷地内に駐車待ちスペースを十分に確保していると考えております。(下記参照) 万が一、繁忙期等に入庫待ちの車両が発生した場合は、交通誘導員等によって来客車両の交通整理・誘導を行い、公道に滞留しないよう努めます。</p> <p>(参照) 計算による必要駐車待ちスペース</p> <p>入口①：必要駐車待ちスペース 6. 36m < 実際の駐車待ちスペース 22m</p> <p>入口②：必要駐車待ちスペース - 30. 12m < 実際の駐車待ちスペース 12m</p> <p>(イ) 県道八十四号からの入口及び県道八十四号への出口をなるべく千葉方面に移動すること。</p> <p>(対応)</p> <p>本計画における駐車場についての協議は、地元の状況を把握されている所轄警察署と千葉県警及び千葉県道路担当窓口と協議を重ね、出入口や経路、安全対策を決定しております。その際に右折入出庫を禁止する看板の設置のご指摘を受け、対応いたしました。</p> <p>また、交通量調査を実施(平成 25 年 7 月 21 日(日)・7 月 22 日(月))しており、近隣施設及び建物を利用される自動車の交通量も考慮したうえで、交通検討を行っております。その結果、本計画の店舗の発生交通量を加味しても、周辺に大きな渋滞問題等を起こさないと考えております。</p> <p>騒音及び防犯関係</p> <p>(ウ) 営業時間中及び営業時間外においても敷地内かつ周辺の治安維持を図り騒音の低減を徹底すること。また営業時間の短縮を希望する。営業時間については、キーテナントであるスーパーは午後十一時までとし、敷地内の飲食店は午後十一時または深夜零時までとすること。</p>	<p>※住民等からの意見については、周辺環境へ配慮し、指針に基づき適切な対応がなされていると認められる。</p>

(対応)

店舗閉店後は機械警備を行い、地元警察との連携を図り、周辺環境の治安の維持に努めます。
また、店舗敷地内にアイドリングストップによる騒音低減に関する看板等を設置します。住民説明会後に、騒音検討について一部変更があり、千葉県と十分に協議をした上で、防音壁の設置を行います。
上記の治安維持及び静穏意識を図りながら、営業をまいります。

※参考（県関係課からの意見への対応報告）

(ア) 地域住民の理解が十分に得られるよう努められたい。

(対応)

開店までに、個別説明等を引き続き行い、地域住民の理解が得られるよう誠意をもって対応いたします。また、開店後につきましても地域住民よりご意見をいただいた際には、迅速に誠意をもって対応してまいります。

(イ) 住民意見を踏まえた交通誘導策の再検討を行うなど、地域住民の理解が得られるよう努められたい。

(ウ) 開店後の状況に応じて、適宜、対策内容の見直しや追加対策を実施するなど、周辺地域の生活環境の保持に努められたい。

(対応)

住民意見を踏まえた誘導方法の再検討を行い、開店までに地域住民の理解が得られるよう努めてまいります。

交通誘導につきましては、出入口でのサイン表示や新聞折込広告への掲載にて周知を行います。また、県道 84 号線出入口については、オープンセール等、設置者にて必要と判断した繁忙期は、出入口に交通誘導員を適宜配置し、左折入出庫を徹底して、交通渋滞及び近隣へご迷惑をかけないよう配慮いたします。開店後に万が一問題が発生した場合には、関係部署と協議の上、誘導方法の見直し等を検討し、周辺地域の生活環境の保持に努めてまいります。

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、指針に基づく必要台数が確保されており、駐輪需要は充足していると認められる。
経路の設定及びその周知方法について、適切な配慮が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、作業時間帯から必要な規模の施設及び適切な運営計画であると認められる。
- 3 騒音の総合的な予測・評価結果については、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。
夜間に発生する騒音ごとの予測評価において、定常騒音の合成値が敷地境界において超過したが、隣地敷地境界で基準値以下である。
来客車両走行音及び荷さばき車両走行音が敷地境界で超過した4地点については、住居外壁でも超過するが、現況の騒音以下である。
荷さばき車両走行音等が隣地敷地境界で超過する1地点については、周辺が公園であり、住居はない。
以上のことから、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、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されていると認められる。
- 6 茂原市からの意見はなかった。
住民等からの意見については、周辺環境に配慮し、指針に基づき適切な対応がなされていると認められる。

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、届出及び住民等の意見への対応報告を踏まえ、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。