

審議案件 1

第115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) 南流山70街区商業施設
- 2 所在地：流山市大字木字下谷407番地ほか
- 3 建物設置者：株式会社ヤオコー 代表取締役 川野 澄人ほか
- 4 小売業者名：株式会社ヤオコー (食料品・家庭用品) ほか
- 5 敷地の概要：・敷地面積 37,826.69㎡ ・所有形態 自己所有、借地
・都市計画区域 市街化区域
・用途地域 近隣商業地域
・現況 更地
- 6 建物の概要：・構造 鉄骨造2階建、鉄骨造3階建、鉄骨造4階建
・建築面積 19,459㎡
・延床面積 47,395㎡
・店舗面積 19,869㎡
- 7 周辺の環境等：土地区画整理事業のため、北側は道路を挟んで宅地造成中であり、東側・南側は道路を挟んで住居の立地が進んでいる。西側は流山街道沿道の土地利用であり、道路を挟んで店舗・事業所・住居等の立地が見込まれ、店舗等の立地が進んでいる。
- 8 処理経過：・届出日 平成26年5月14日
・公告縦覧期間 平成26年5月27日～平成26年9月27日
・説明会開催日時 平成26年6月8日 午前10時
・場 所 南流山センター 大ホール
- 9 市町村・住民等の意見：流山市の意見 なし
：住民等の意見 あり

<届出概要>

- 1 新設日：平成27年1月15日
- 2 店舗面積：19,869㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：1,142台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：603台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：550㎡
- 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：167m³
- 7 開店時刻：午前9時
(コーナン商事(株)は午前6時30分)
閉店時刻：午後9時30分
(株ヤオコーは午後9時45分)
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前6時00分～午後10時00分
- 9 駐車場の出入口の数：6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 1, 142台(内身障者用12台、高齢者用2台) (指針) 必要駐車場台数=1, 142台 (出店計画書 P15 参照))</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図3 参照) ・屋外平面駐車場 (自走式) ・出入口6か所 交通への支障を回避するための方策 ・オープン期等繁忙期には適宜駐車場出入口に交通整理員を配置する。 ・出入口付近に駐車場看板を設置し、駐車場内には停止線等の路面標示を行う。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照) : 届出台数 603台 (別途、自動二輪車用駐車を11台設置。) (指針) 参考必要駐輪場台数 568台 (出店計画書 P19 参照) ※流山市開発事業整備基準による必要駐輪台数は、店舗面積20㎡当たり1台であるが、届出台数でよい旨、流山市と協議済み。 ・駐輪場の管理体制 営業時間内は従業員が巡回し、駐輪場の整理を行う。 駐輪場利用可能時間外は駐輪場出入口を施錠する。 ・駐輪場案内の表示方法 看板・路面標示等により駐輪場を示す。</p> <p>エ 荷さばき施設の整備等 (図3 参照) (ア) 荷さばき施設の整備 面積: 550㎡ (イ) 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数 : 8台 ・待機スペース : あり (1か所) ・搬出入車両専用出入口 : あり (4か所) ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後10時 ・搬出入車両 : 53台 (2t×15台、3t×6台、4t×29台、10t×3台) ・平均的な荷さばき処理時間 : 2t=15分、20分、3t=20分、4t=20分、30分、40分 10t=40分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 9台/時間</p> <p>オ 経路の設定、 (ア) 案内経路 図5のとおり (イ) 周知の方法 ・案内看板の設置: 駐車場出入口に案内看板を設置する。</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 指針の参考値から算出した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>

<ul style="list-style-type: none"> ・チラシ等の配布：オープン時の新聞折込みチラシに案内経路図を掲載する。広域からの来店車両について、生活道路に進入する事の無い様に、販促チラシ、ホームページ等により誘導経路の周知案内や、野立看板の設置による、経路誘導等に努める。 ・交通整理員の配置：オープン期等繁忙期には駐車場出入口に適宜交通整理員を配置する。 <p>(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無 : あり</p> <p>ありの場合の安全策：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・狭隘な道路を通さないような、来退店経路を設定し、誘導行う。 ・通学時間帯を極力避けた荷さばき計画とするとともに、下校時間帯については、東側の搬入車出入口への交通整理員の配置を検討する。 ・車両の出入口付近の見通しを確保する。 	
--	--

(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"> ・駐車場内は見通しのよい車路とする。 ・車路上には停止線を適切に標示する。 	<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 廃棄物減量化 (全店)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・メーカーに対する簡易梱包促進や発泡スチロールを紙製に変更するなど、リサイクルできる素材の使用によりゴミの減量化に努める。 ・ダンボール・発泡スチロール等のゴミについては、開梱は店内の展示品のみとする。 ・買い上げ商品の簡易包装を行う。 ・通い箱を利用することで、店舗から発生する包装資材の減少を図る。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食品加工工程に発生した端材・野菜くず・魚のアラは飼料化し、再利用するため、回収を専門業者に委託する。(ヤオコー) ・家電リサイクル法に基づき、使用済みのテレビ・エアコン・冷蔵庫・冷凍庫・洗濯機は引取り・収集・運搬を適切に行う。そのうち再利用が可能なものは買取り・修理・再販売をする。(ヤマダ電機・コーナン) ・リサイクルボックスを設置し、牛乳パック、食品トレイ、ペットボトル等の分別回収を行う。(ヤオコー) ・パソコンリサイクル法に基づき、使用済みのパソコンは引取り・収集・運搬を適切に行う。(ヤマダ電機) ・店内に使用済みの乾電池、インクカートリッジの回収ボックスを設置する。(ヤマダ電機) ・事務所内では再生紙等の再生品の利用を促進する。(全店) ・通い箱の利用を図るが、それでも発生したダンボール等の紙製廃棄物についてはリサイクル原料として活用する。(全店) 	<p>※ 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。</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"> ・自治体等より協力要請があった場合は、対応を検討する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場内への適切な照明設備を設置する。 ・駐車場利用時間後は出入口をチェーンバリカー等で施錠する。 ・地元警察の支援をいただきながら、防犯対策に努める。 	<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) 騒音問題への一般的対策：室外機は必要最小限の稼働とする。</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"> ・荷さばき施設：荷捌き施設は十分なスペースを確保し、平滑な路面とする。 ・荷さばき作業：深夜・早朝には荷さばき作業を行わない。 荷さばき車両のアイドリング・ストップを徹底する。 荷さばき作業員に入出場時や待機中及び作業は静穏に努めるよう指導を行う。 <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"> ・室外機は必要最小限の稼働とする。 <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：平滑な路面とする。 ・運用面の対策：店内放送、看板等により空ぶかしやアイドリングの禁止、徐行の呼びかけを行う。 <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：平滑な路面とする。 ・運用面の対策：廃棄物の減量化を図る。 空ぶかしやアイドリングを禁止し、作業員に静穏作業の指導を行う。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の予測・評価結果は、すべて基準値を満たしており、適切な対応がとられているものと認められる。</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	第一種低層住居専用地域	A	53	55 以下	<30	45 以下	
B	第一種低層住居専用地域	A	52	55 以下	<30	45 以下	
C	第一種低層住居専用地域	A	52	55 以下	31	45 以下	
D	第一種低層住居専用地域	A	54	55 以下	34	45 以下	
E	第一種低層住居専用地域	A	53	55 以下	38	45 以下	
F	近隣商業地域	C	46	60 以下	<30	50 以下	
G	近隣商業地域	C	53	60 以下	<30	50 以下	
H	第二種住居地域	B	53	55 以下	<30	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

予測地点			音源ごとの予測 (最大騒音レベル) 単位：dB				備考
地点名	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	
P 1	近隣商業地域	第三種区域	38	50	—	—	定常騒音合成
P 2	近隣商業地域	第三種区域	44	50	39(P 2')	40	定常騒音合成
P 3	近隣商業地域	第三種区域	41	50	<30 (P 3')	40	定常騒音合成
P 4	近隣商業地域	第三種区域	30	50	—	—	定常騒音合成

(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)</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 167m³ (高さ1.5m) (指針) 廃棄物等の保管容量 73.15m³ (出店計画書 P33,34 参照)</p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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>※廃棄物</p> <p>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 4,675.29m² (敷地面積 37,826.69m²の12.36%) ※敷地内緑化流山市グリーンチェーンレベル2にて協議済み (敷地面積×(1-法定建ぺい率0.6)×30%=4,539.20m²)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 建物は最大限シンプルな形状とし、原色をさけた周辺と調和のとれる色調とする。 また、敷地内にポケットパークや交流広場を設置する。 建物に設置する看板及び広告塔は必要最小限の大きさ及び設置箇所に留め、屋外広告物条例等を遵守したものとする。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 日没から駐車場利用可能時間終了時まで ・光害対策 周辺住居に対して光害による悪影響を及ぼさないよう、細心の注意を払い照射方向や照度に配慮する。 	<p>※街並みづくり等への配慮</p> <p>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 流山市の意見 なし</p> <p>イ 住民等の意見 あり</p> <p>住民①意見</p> <p>(ア) 新松戸側からの来退店経路及び、通過交差点の安全対策については配慮願いたい。開店後においても松戸市と更なる協議をしてください。</p> <p>(対応) 開店後の状況を見ながら必要に応じ、松戸市と協議を行います。</p> <p>(イ) 来退店経路については、新松戸地区を迂回する経路のみが設定されておりますが、大規模商業施設業者として、現在、松戸市と接続されている箇所についても考慮し、駐車場の処理計画及び交差点処理計画の策定をお願いします。</p> <p>(対応) 近隣の皆様に日常的に使える施設を目指した施設計画としておりますので、ご近隣の皆様が、周辺の生活道路内を通過するのは止むを得ないと考えておりますが、届出の来退店経路は、大模小売店舗立地法の指針に基づき、住宅地の生活道路や狭隘な道路を回避し設定した経路となっております。</p> <p> 広域からの来店車両について、生活道路に進入する事の無い様に、販促チラシ、ホームページ等により誘導経路の周知案内や、野立看板の設置による、経路誘導等に努めてまいりたいと考えております。</p> <p> また、開店後に当該店舗が起因して問題等が発生した場合には、状況を確認し、対策を検討いたします。</p> <p>(ウ) 通過交差点となっている交通量調査地点Aの交差点について、将来的に十字路になった場合の交通需要に対する対策を検討し、お示し願います。</p> <p>(対応) 開店後の状況を見ながら必要に応じ、松戸市及び道路管理者と協議を行います。</p> <p>(エ) 地元説明会で、地域住民ではない人の商業施設に向かうための車を生活道路へ流入させないため、広域に警備員を配置するとの説明をしておりましたが、その配置計画について具体的に示してください。</p> <p>(対応) 広域からの来店車両については、生活道路に進入する事の無い様に、販促チラシ、ホームページ等により誘導経路の周知案内や、野立看板の設置による、経路誘導等に努めてまいりたいと考えております。</p> <p> 具体的な配置計画を示すオープン時の警備計画につきましては、開店の1ヶ月程度前に地元警察と協議のうえ、ご報告いたします。</p> <p> また、開店後に当該店舗が起因して問題等が発生した場合には、状況を確認し、対策を検討いたします。</p>	<p>※住民の意見については、適切な対応がなされていると認められる。</p>

住民②意見

(ア) 計画地周辺における当該店舗の開店により交通量が変化すると考えられる交差点について、交通量調査に基づく交差点需要率の結果が説明されたが、この調査では新松戸(けやき通り)方向からの交通に関する調査がされておらず、この方向の利用がかなり増加すると思われ、この増加は、周辺の道路の整備状況から、開店後に多くの問題を派生させる懸念があります。

現在、幹線道路が開通したことにより、抜け道としての利用が既に増加しております。当該店舗に至る全ての交差点及び幹線・支線の再考を望む。

(対応) 来店客車両の誘導経路については、大規模小売店舗立地法の指針に基づき、住宅地の生活道路や狭隘な道路を回避し経路を設定しております。立地上、近隣の皆様に日常的に使える施設を目指した施設計画としておりますので、ご近隣の皆様が、周辺の生活道路内を通過するのは止むを得ないと考えております。

しかしながら広域からの来店車両については、生活道路に進入する事の無い様に、販促チラシ、ホームページ等により誘導経路の周知案内や、野立看板の設置による、経路誘導等に努めてまいりたいと考えております。

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、指針の参考値から算出した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 騒音の予測・評価結果は、すべて基準値を満たしており、適切な対応がとられているものと認められる。
- 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 流山市からの意見はなかった。住民等からの意見については、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。
また、交通対策については状況把握に努め、必要に応じ関係機関と協議のうえ適切な配慮をしてください。