

審議案件 3

第132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

<届出概要>

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称) セキチュー流山おおたかの森店
- 2 所在地：流山都市計画事業新市街地地区一体型特定土地地区画整理事業B33街区4画地ほか
- 3 建物設置者：黒井産業株式会社 代表取締役 高橋 博剛
- 4 小売業者名：株式会社セキチュー (DIY用品、園芸用品)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 14,385㎡
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 準工業地域
 - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造地上3階建
 - ・建築面積 10,052㎡
 - ・延床面積 12,090㎡
 - ・店舗面積 4,034㎡
- 7 周辺の環境等：計画地北西側は道路を挟み戸建住宅及び店舗、北東側は道路を挟み店舗、事務所及び診療所等、南東側は道路を挟み店舗、事務所及び戸建住宅、南西側は戸建住宅及び自動車学校が隣接。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成29年3月15日
 - ・公告縦覧期間 平成29年3月31日～平成29年7月31日
 - ・説明会開催日時 平成29年4月26日 午後6時30分～
 - ・場所 流山市コミュニティプラザ
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ：流山市の意見 なし
 - ：住民等の意見 なし

- 1 新設日：平成29年11月16日
- 2 店舗面積：4,034㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：109台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：220台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：100㎡
- 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：23㎡
- 7 開店時刻：午前6時30分
閉店時刻：午後9時30分
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前6時～午後10時
- 9 駐車場の出入口の数：3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 109台 (内、身障者用2台) (既存類似店舗の利用実態調査結果による算出) 必要駐車場台数=109台 (届出書P4~9参照) ※市条例等による附置義務なし</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図3参照) ・平面駐車場 (自走式) ・出入口3か所 交通への支障を回避するための方策 ・駐車場内及び周辺道路に案内看板等を設置し、来店客に経路を周知する。 ・必要に応じて、新聞折込広告等に案内経路図を掲載する。 ・オープン時及び繁忙期には各出入口付近に交通整理員を1名ずつ配置し、安全確保に努める。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3参照) ・届出台数 220台 (指針の参考値による算出) 必要駐輪場台数 115台 (届出書P13参照) ※市条例等による附置義務: あり 附置義務に基づく必要駐輪台数=202台 ・駐輪場の管理体制 混雑が予想される場合は必要に応じて交通整理員を配置し、歩道に駐輪をさせないよう注意喚起に努める。また、営業時間外は出入口を施錠し、安全確保に努める。 ・駐輪場案内の表示方法 案内看板を設置するとともに、路面標示を行う。</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: 100㎡ (イ) 計画的な搬出入</p>	<p>※駐車場 既存類似店舗の実績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 市の条例等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>																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="176 1112 651 1145">施設名 (面積㎡)</th> <th data-bbox="656 1112 1536 1145">荷さばき施設 (100㎡)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="176 1149 651 1182">同時作業可能台数</td> <td data-bbox="656 1149 1536 1182">2台</td> </tr> <tr> <td data-bbox="176 1185 651 1219">待機スペース</td> <td data-bbox="656 1185 1536 1219">なし</td> </tr> <tr> <td data-bbox="176 1222 651 1256">搬出入車両専用出入口</td> <td data-bbox="656 1222 1536 1256">あり (出入口1か所)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="176 1259 651 1292">荷さばき可能時間帯</td> <td data-bbox="656 1259 1536 1292">午前6時~午後10時</td> </tr> <tr> <td data-bbox="176 1295 651 1329">搬出入車両台数/日</td> <td data-bbox="656 1295 1536 1329">荷さばき車両14台(10t、4t、2t)、廃棄物車両2台</td> </tr> <tr> <td data-bbox="176 1332 651 1366">平均的な荷さばき処理時間/台</td> <td data-bbox="656 1332 1536 1366">15分(4t、2t)、20分(10t)、15分(廃棄物車両)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="176 1369 651 1402">ピーク時搬出入車両台数/時間</td> <td data-bbox="656 1369 1536 1402">3台/時間</td> </tr> <tr> <td data-bbox="176 1406 651 1439">ピーク時荷さばき処理時間/時間</td> <td data-bbox="656 1406 1536 1439">45分/時間</td> </tr> <tr> <td data-bbox="176 1442 651 1461">荷さばき処理可能時間/時間</td> <td data-bbox="656 1442 1536 1461">120分/時間</td> </tr> </tbody> </table>	施設名 (面積㎡)	荷さばき施設 (100㎡)	同時作業可能台数	2台	待機スペース	なし	搬出入車両専用出入口	あり (出入口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	荷さばき車両14台(10t、4t、2t)、廃棄物車両2台	平均的な荷さばき処理時間/台	15分(4t、2t)、20分(10t)、15分(廃棄物車両)	ピーク時搬出入車両台数/時間	3台/時間	ピーク時荷さばき処理時間/時間	45分/時間	荷さばき処理可能時間/時間	120分/時間	
施設名 (面積㎡)	荷さばき施設 (100㎡)																				
同時作業可能台数	2台																				
待機スペース	なし																				
搬出入車両専用出入口	あり (出入口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	荷さばき車両14台(10t、4t、2t)、廃棄物車両2台																				
平均的な荷さばき処理時間/台	15分(4t、2t)、20分(10t)、15分(廃棄物車両)																				
ピーク時搬出入車両台数/時間	3台/時間																				
ピーク時荷さばき処理時間/時間	45分/時間																				
荷さばき処理可能時間/時間	120分/時間																				

<p>オ 経路の設定 (ア) 案内経路 図4のとおり (イ) 周知の方法 ・駐車場内及び周辺道路に案内看板等を設置し、来店客に経路を周知する。 ・必要に応じて、新聞折込広告等に案内経路図を掲載する。 ・オープン時及び繁忙期には、各出入口に交通整理員を1名ずつ配置し、安全確保に努める。 (ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：なし (エ) その他 右折入出庫の安全策 ・オープン時は出入口付近に交通整理員を配置し、出庫車両の台数を調整する等、安全確保に努める。</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>
--	--

(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"> ・店舗側に歩行者・自転車専用出入口を設置する。 ・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、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 ・家電リサイクル法に基づき、使用済みのエアコン・テレビ・冷蔵庫・冷凍庫・洗濯機については自社指定業者に委託し、適切にリサイクルを行う。 ・小型家電の回収ボックスの設置に協力する。</p> <p>イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組 ・商品搬入時は極力、通い箱での納品に努めることでダンボールの納品を軽減させる。 ・商品搬入業者にも納入容器の減量化を促す。 ・社員や店舗従業員に対して再利用・リサイクルを徹底するよう教育を行うとともに、簡易包装を行う等、過剰包装を抑制することへの意識強化を図る。 ・店内ポスター等により、来店客へリサイクルの推進を呼び掛ける。</p>	<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">・現時点で防災協定等の締結予定はないが、具体的な要請があれば、可能な限り協力する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none">・駐車場内等へ適切な照明設備を配置する。・警備員または従業員が巡回し、防犯に努める。・店舗閉店後は出入口をチェーンバリカー等で施錠・閉鎖する等、店舗管理を徹底するとともに青少年の溜まり場とならないよう配慮する。・併設施設（自動車学校）についても、営業時間外は車両出入口を施錠し、建物内は機械警備とする。	<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：荷さばき施設の十分なスペースを確保し、荷さばき時間の短縮に努める。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：荷さばき車両のアイドリング禁止の徹底等、作業員への騒音防止の徹底を指導する。重量物の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。荷さばき作業は、屋内で行う。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・BGM等の使用は行わない。 <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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低騒音機器を導入する。 <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：路面は段差のない仕様とする。 ・運用面の対策：来店客に対しアイドリングストップや不要なクラクションの禁止等を表示板等によって呼び掛ける。 <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：重量物の積み降ろしの際の衝撃音やドアの開け閉め等、最小限に抑えるよう指導し、徹底する。作業員へ不要な騒音発生を防ぐよう指導する。騒音対策のため、作業の時間短縮に努める。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の予測・評価結果は、全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5参照)

(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	無指定地域	B	46	55 以下	<30	45 以下	
B	第一種住居地域	B	42	55 以下	<30	45 以下	
C	準工業地域	C	52	60 以下	<30	50 以下	
D	準工業地域	C	45	60 以下	39	50 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
- 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
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	現況	
Q-1	準工業地域	第三種区域	39	50	—	—	—	—	—	機器合成音

(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 : 22.50m³ (高さ1.5m) (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 18.82m³ (届出書P19参照)</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 	<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 1,166.96m² (敷地面積 14,385.14m²の8.1%) 接道緑化 317.86m (接道部分397.33mの80%)</p> <p>※流山市開発事業の許可基準等に関する条例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・必要緑化面積 (敷地面積 × (1 - 法定建ぺい率) × 20%) 敷地面積 14,385.14m² × (1 - 0.6) × 20% = 1,150.81m² ・接道緑化基準 (道路に接する部分の8/10以上) 接道部分 397.33m × 0.8 = 317.86m <p>イ 街並みづくり、景観への配慮</p> <p>関連する計画等 : 流山市景観条例、流山市景観計画、千葉県屋外広告物条例</p> <p>配慮事項 : ・建物等高さ・色彩等、周辺地域との調和を図る。また、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。 ・経年変化による建築物の外観の劣化によって景観を損なうことのないよう、建築物の維持管理、保守に努める。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 屋外照明 : 日没後から駐車場利用時間終了まで 広告塔照明 : 日没後から閉店時刻まで ・光害対策 敷地外への光を遮るようにし、広告面のみを照射するように設置する。また、敷地内で照明を点灯する際は、周辺に対して過剰な明るさにならないよう配慮する。 	<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
ア 流山市の意見 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、既存類似店舗の実績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、市の条例等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、在庫状況、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、全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。