

審議案件 1

第133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) マルエツ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D105街区1画地ほか
- 3 建物設置者：正和株式会社 代表取締役 須賀勇介
- 4 小売業者名：株式会社マルエツ(食料品・日用品)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 5,197.93㎡
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域
 - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造、地上1階塔屋1階建
 - ・建築面積 3,189.00㎡
 - ・延床面積 3,063.00㎡
 - ・店舗面積 1,894.00㎡
- 7 周辺の環境等：計画地北西側は市道を挟み緑地、北東側は緑地が隣接し、市道を挟み霊園、霊園事務所、南東側は市道を挟み店舗、南西側は市道を挟みマンションが立地している。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成29年4月10日
 - ・公告縦覧期間 平成29年4月28日～平成29年8月28日
 - ・説明会開催日時 ①平成29年5月21日(日) 午後4時00分～
②平成29年5月22日(月) 午後7時00分～
 - ・場所 おおたかの森センター
- 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12月11日
- 2 店舗面積：1,894㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：67台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：96台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：111㎡
- 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：33㎡
- 7 開店時刻：午前0時
閉店時刻：午前0時(24時間)
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前0時～翌午前0時(24時間)
- 9 駐車場の出入口の位置：図3
駐車場の出入口の数：2か所
- 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 67台 (内身障者1台、高齢者用2台) (指針による算出) 必要駐車場台数=67台 (届出書 P4 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) <ul style="list-style-type: none"> ・平面駐車場 (自走式) ・出入口2か所 交通への支障を回避するための方策 <ul style="list-style-type: none"> ・オープン時や繁忙時には誘導員を配置する。 ・駐車場内に誘導看板や左折入出庫の周知看板を設置する。 ・出入口付近の路面に優先方向や走行方向の路面標示を行う。 ・案内経路図をチラシ、ホームページ、店舗掲示板等へ掲載する。 </p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3参照) <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 96台 (指針の参考値による算出) 必要駐輪場台数 54台 (届出書 P8 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=95台 ・駐輪場の管理体制 従業員が巡回し、整理する。 ・駐輪場案内の表示方法 案内看板を設置する。 </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: 111m² (イ) 計画的な搬出入</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 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>施設名 (面積m²)</th> <th>No1 (111m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>同時作業可能台数</td> <td>1台</td> </tr> <tr> <td>待機スペース</td> <td>無</td> </tr> <tr> <td>搬出入車両専用出入口</td> <td>有</td> </tr> <tr> <td>荷さばき可能時間帯</td> <td>午前6時～午後10時</td> </tr> <tr> <td>搬出入車両台数/日</td> <td>11台 (4t)</td> </tr> <tr> <td>平均的な荷さばき処理時間/台</td> <td>30分</td> </tr> <tr> <td>ピーク時搬出入車両台数/時間</td> <td>2台/時間</td> </tr> <tr> <td>ピーク時荷さばき処理時間/時間</td> <td>60分/時間</td> </tr> <tr> <td>荷さばき処理可能時間/時間</td> <td>60分/時間</td> </tr> </tbody> </table>	施設名 (面積m ²)	No1 (111m ²)	同時作業可能台数	1台	待機スペース	無	搬出入車両専用出入口	有	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	11台 (4t)	平均的な荷さばき処理時間/台	30分	ピーク時搬出入車両台数/時間	2台/時間	ピーク時荷さばき処理時間/時間	60分/時間	荷さばき処理可能時間/時間	60分/時間	
施設名 (面積m ²)	No1 (111m ²)																				
同時作業可能台数	1台																				
待機スペース	無																				
搬出入車両専用出入口	有																				
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	11台 (4t)																				
平均的な荷さばき処理時間/台	30分																				
ピーク時搬出入車両台数/時間	2台/時間																				
ピーク時荷さばき処理時間/時間	60分/時間																				
荷さばき処理可能時間/時間	60分/時間																				

<p>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 図4のとおり</p> <p>(イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場内に誘導看板や左折入出庫の周知看板を設置する。 ・ 出入口付近の路面に優先方向や走行方向の路面標示を行う。 ・ 案内経路図をチラシ、ホームページ、店舗掲示板等へ掲載する。 <p>(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：なし</p> <p>(エ) その他 右折入出庫の安全策 右折入出庫無し</p>	<p>※経路</p> <p>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"> ・ 繁忙時に交通整理員を増員する。 ・ 駐車場内に横断歩道を設置する。 ・ 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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 食品廃棄物は、発生の抑制・減量・再利用に努める。 ・ 店頭回収ボックスを設置して紙パック、食品トレイのリサイクル活動を推進する。 <p>イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ダンボールの他にリターナブルコンテナを使用し、ゴミ削減に努める。 ・ 計画的に商品の仕入れ・管理を行う。 ・ 商品の無包装ばら売り、トレイをできる限り使用しない簡易包装を行う。 ・ 紙パックや食品トレイ回収ボックスを店頭設置し、リサイクルを推進する。 ・ ペットボトルキャップを店頭回収し、リサイクル資源として売却する。売却分の利益は認定NPO法人JCVへ寄付する。 ・ 来店客へマイバック持参の呼びかけを行い、マイバック持参者へエコポイントを進呈する。 ・ 簡易包装を推進し、包装資材の削減に努める。 ・ 廃棄物計量管理システムを導入し、減量化の意識を高める。 	<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">・現時点では防災協定等の締結予定はなし。・災害時に物資提供等の要請が行政からあれば、検討する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none">・従業員の定期的な巡回を行う。・未成年の深夜帯の来店について従業員から声掛けを行う。・防犯カメラを店舗に設置する。・照明設置を適宜行う。	<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：低騒音機器を導入する。</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：荷さばき施設に十分なスペースを確保し、荷さばき時間の短縮化を図る。 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ストップを行うよう作業員に周知する。 荷さばきスペースを整理整頓することで、作業時間を短縮する。 <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行わない。 <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"> ・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：段差をなくした舗装を用いる。 ・運用面の対策：アイドリングの禁止・空ふかし等が抑えられるよう案内看板により注意喚起する。 <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：十分なスペースを確保し、作業時間を短縮する。 ・運用面の対策：廃棄物収集車両のアイドリングストップを行うよう作業員に周知する。 廃棄物収集スペースを整理整頓することで、作業時間を短縮する。 	<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の予測評価において、来客車両走行音及び機械合成音が敷地境界で超過した地点については、隣地敷地境界及び住居側で再予測したところ、基準値以下であることを確認している。</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	第一種中高層住居専用地域	A	41	55 以下	40	45 以下	
B	第一種住居地域	B	50	55 以下	45	45 以下	
C	第一種住居地域	B	46	55 以下	40	45 以下	
D	第一種中高層住居専用地域	A	44	55 以下	40	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
- 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	予測地点	隣地敷地境界	基準値	予測地点	住居側	基準値	
b	第一種住居地域	第二種区域	52	45	B	44	45	-	-	-	機器合成音
c			47		C	40					”
d1	第一種中高層住居専用地域	第一種区域	51	40	D	40	40	-	-	-	”
d2			41								”
d3			52								”
a	第一種中高層住居専用地域	第一種区域	53	40	A	49	40	A	43	45	来客車両走行音
e2			72								”
e1	第一種住居地域	第二種区域	72	45	E	45	45	-	-	-	”
											”

(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 : 33m³ (高さ1.5m) (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 8.83m³ (届出書 P15 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 649m² (敷地面積5,200m²の12.5%) 接道緑化 135.72m (接道部分181.48mの75%)</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5,200m²×(1-0.7)×20%=312m² ・接道緑化基準 (道路に接する部分の6/10以上) 接道部分181.48m×0.6=108.888m <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、流山市開発事業の許可基準等に関する条例、千葉県屋外広告物条例</p> <p>配慮事項 : ・店舗建物の外観については落ち着いた色彩にし、奇抜なものを避ける。 ・周囲の景観と溶け合うような環境デザインに配慮する。 ・屋外広告物条例、流山市景観条例、流山市開発事業の許可基準等に関する条例を遵守し、良好な景観の形成及び風致の維持に配慮する。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 屋外照明 : 24時間 広告塔照明 : 24時間 ・光害対策 <ul style="list-style-type: none"> ・住宅等に光が当たらないよう配慮する。 ・広範囲に光が漏れないように配慮する。 ・照射角度や照度を最低限のものにする。 	<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、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、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、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の予測評価において、来客車両走行音及び機械合成音が敷地境界で超過した地点については、隣地敷地境界及び直近住居で再予測を行い、基準値以下であることを確認している。
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 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。