

## 審議案件 1

## 第137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

## &lt;届出概要&gt;

- 1 大規模小売店舗の名称：ユニクロ成田店
- 2 所在地：成田市ウイング土屋 150 番ほか
- 3 建物設置者：株式会社 まる三 代表取締役 小川 基子
- 4 小売業者名：株式会社ユニクロ（衣類品・服飾品等）
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 3,266.79 m<sup>2</sup>
  - ・都市計画区域 市街化区域
  - ・用途地域 近隣商業地域
  - ・現況 店舗
- 6 建物の概要：
  - ・構造 鉄骨造地上2階建
  - ・建築面積 1,877.69 m<sup>2</sup>
  - ・延床面積 3,583.12 m<sup>2</sup>
  - ・店舗面積 1,501 m<sup>2</sup>
- 7 周辺の環境等：県道成田下総線に接しており、成田駅から北東方面約1,900mに位置している。計画地及び周辺は近隣商業地域、商業地域で店舗集積地となっており、北西側、北東側、南西側は道路を挟んで店舗、南東側は県道を挟んで店舗・クリニック・ガソリンスタンドが立地している。
- 8 処理経過：
  - ・届出日 平成29年12月1日
  - ・公告縦覧期間 平成30年1月9日～平成30年5月9日
  - ・説明会開催日時 ①平成30年1月12日 午後4時30分～  
②平成30年1月12日 午後6時30分～
  - ・場所 成田市国際文化会館会議室
- 9 市町村・住民等の意見：成田市の意見 なし  
：住民等の意見 なし

- 1 新設日：平成30年8月2日
- 2 店舗面積：1,501 m<sup>2</sup>
- 3 駐車場の位置：図3-1  
駐車場の収容台数：44台
- 4 駐輪場の位置：図3-1  
駐輪場の収容台数：43台
- 5 荷さばき施設の位置：図3-1  
荷さばき施設の面積：35 m<sup>2</sup>
- 6 廃棄物等の保管施設の位置：図3-1  
廃棄物保管施設の容量：10 m<sup>3</sup>
- 7 開店時刻：午前10時  
(年間10日間午前6時)  
閉店時刻：午後8時
- 8 駐車場利用可能時間帯：  
午前9時30分～午後8時30分  
(年間10日間午前6時～午後8時30分)
- 9 駐車場の出入口の数：2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～午前9時  
(年間10日間午前4時～午前6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 44台（内身障者1台） （指針による算出）必要駐車場台数=44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3-1参照） ・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 ・オープン時や繁忙時に交通整理員を配置する。 ・駐車場内及び周辺道路に案内看板等を設置して来店客に経路を周知する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等（図3-1参照） ・届出台数 43台 （指針の参考値による算出）必要駐輪台数 43台（届出書 P8 参照） ※市条例等による附置義務：なし ・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、歩道に違法駐輪をさせないように注意喚起に努める。</p> <p>エ 荷さばき施設の整備等（図3-1参照） （ア）荷さばき施設の整備 面積：35㎡ （イ）計画的な搬出入</p> <table border="1" data-bbox="241 1029 1171 1428"> <thead> <tr> <th>施設名（面積㎡）</th> <th>C（35㎡）</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>無</td> </tr> <tr> <td>荷さばき可能時間帯</td> <td>午前6時～午前9時 (年間10日 午前4時～午前6時)</td> </tr> <tr> <td>搬出入車両台数/日</td> <td>1台(4t) 2台(廃)</td> </tr> <tr> <td>平均的な荷さばき処理時間/台</td> <td>15分(4t) 15分(廃)</td> </tr> <tr> <td>ピーク時搬出入車両台数/時間</td> <td>1台/時間</td> </tr> <tr> <td>ピーク時荷さばき処理時間/時間</td> <td>15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㎡）	C（35㎡）	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	無	荷さばき可能時間帯	午前6時～午前9時 (年間10日 午前4時～午前6時)	搬出入車両台数/日	1台(4t) 2台(廃)	平均的な荷さばき処理時間/台	15分(4t) 15分(廃)	ピーク時搬出入車両台数/時間	1台/時間	ピーク時荷さばき処理時間/時間	15分/時間	荷さばき処理可能時間/時間	60分/時間	<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 指針の参考地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>
施設名（面積㎡）	C（35㎡）																				
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	無																				
荷さばき可能時間帯	午前6時～午前9時 (年間10日 午前4時～午前6時)																				
搬出入車両台数/日	1台(4t) 2台(廃)																				
平均的な荷さばき処理時間/台	15分(4t) 15分(廃)																				
ピーク時搬出入車両台数/時間	1台/時間																				
ピーク時荷さばき処理時間/時間	15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                  (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て、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。                  (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 右折入出庫無し</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"> <li>・ 混雑が予想される時には、適宜交通整理員を配置する。</li> <li>・ 夜間照明を設置する。</li> </ul>	<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                  ・ 容器包装について日本容器包装リサイクル協会に委託し適切に処理している。</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。                  ・ 従業員への意識強化を行い、簡易包装を行う等過剰包装を抑制する。                  ・ 販売した全商品を対象にリサイクル活動（難民支援）を展開している。                  ・ 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かける。                  ・ 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する。</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                  ・ 現時点では防災協定等の締結予定はなし。                  ・ 具体的な要請があれば可能な限り協力する。</p> <p>イ 防犯対策                  ・ 駐車場内等への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。                  ・ 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。</p>	<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"> <li>・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。</li> <li>・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、作業人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騒音やドアの開け閉めを最小限に抑えるよう指導し、徹底する。</li> </ul> <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・BGM等の営業宣伝活動は行わない。</li> </ul> <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"> <li>・低騒音機器を導入する。</li> </ul> <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平滑な路面とする。</li> <li>・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看板により呼びかける。</li> </ul> <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面の対策：平滑な路面とする。</li> <li>・運用面の対策：重量物や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する。 作業員へ不要な騒音発生を防ぐよう指導する。 作業時間の短縮に努める。</li> </ul>	<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>夜間の騒音予測評価について、年間10日間のみ夜間に荷さばき車両走行音が発生するが、敷地境界及び隣地敷地境界で基準値を超過した地点については、直近住居外壁で基準値を下回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	近隣商業地域	C	45	60 以下	<30	50 以下	
B	近隣商業地域	C	41	60 以下	<30	50 以下	
C	商業地域	C	45	60 以下	<30	50 以下	
D	近隣商業地域	C	52	60 以下	<30	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、隣地敷地境界点及び直近住居外壁
- 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		現況
q	近隣商業地域	第三種区域	36	50	—	—	50	—	—	—	—	機器合成音
a-1			91		a' - 1 ※	66		a' , - 1	45	50		荷さばき車両走行音

※a' - 1は商業地域

(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3-1 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 : 10 m<sup>3</sup> (高さ1 m)                      (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 6.99 m<sup>3</sup> (届出書 P14 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"> <li>・ 運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理</li> <li>・ 運搬頻度 毎日</li> </ul>	<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 173.8 m<sup>2</sup> (敷地面積3,266.79 m<sup>2</sup>の5.3%)</p> <p>※成田市開発行為指導要綱</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 必要緑化面積 (敷地面積×5%)                      敷地面積3,266.79 m<sup>2</sup>×5% = 163.34 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 :</p> <p>関連する計画等 : 成田市景観計画、成田市景観条例、千葉県屋外広告物条例</p> <p>配慮事項 : ・建物等の高さ・色彩等、周辺地域との調和を図る。                      ・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。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 点灯時間 屋外照明 : 日没から駐車場利用可能時間終了まで                      広告塔照明 : 日没から店舗営業時間の終了まで</li> <li>・ 光害対策 ・敷地外への光を遮るようにする。                      ・ 広告面のみを照射するように設置する。</li> </ul>	<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 成田市の意見 なし</p> <p>イ 住民等の意見 なし</p> <p>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</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。  
夜間の騒音予測評価について、年間10日間のみ夜間に荷さばき車両走行音が発生するが、敷地境界及び隣地敷地境界で基準値を超過した地点については、直近住居外壁で基準値を下回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 成田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。