

審議案件 3

第138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：かしょう あさひまんりき(仮称)旭萬力ショッピングモール
- 2 所在地：旭市萬力字五番割 4428 番ほか
- 3 建物設置者：株式会社ナリタヤ 代表取締役 菊川 一平
株式会社千葉薬品 代表取締役 神崎 彰道
- 4 小売業者名：株式会社ナリタヤ（食料品、家庭用品）、株式会社千葉薬品（医薬品）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 16,533㎡
 - ・都市計画区域 都市計画区域外
 - ・用途地域 指定なし
 - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造1階建
 - ・建築面積 4,305㎡
 - ・延床面積 4,246㎡
 - ・店舗面積 3,054㎡
- 7 周辺の環境等：JR総武本線千歳駅から北方面約2.6kmに位置しており、
北側は田畑と隣接し、東側は更地、
南側は道路を挟んで田畑・店舗（ガソリンスタンド）、
西側は道路を挟んで老人福祉施設、戸建住宅、田畑が立地している。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成30年5月10日
 - ・公告縦覧期間 平成30年6月1日～平成30年10月1日
 - ・説明会開催日時 平成30年6月23日 一回目：11時 二回目：13時
 - ・場所 コミュニティセンター多目的ホール
- 9 市町村・住民等の意見：旭市の意見 なし
：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成31年1月11日
- 2 店舗面積：3,054㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：138台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：90台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：165㎡
- 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：17㎡
- 7 開店時刻：(ナリタヤ) 午前9時
(年間30日に限り午前8時)
(千葉薬品) 午前0時
閉店時刻：(ナリタヤ) 午後10時
(千葉薬品) 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
ア 駐車場の収容台数 : 届出台数 138台（内、身障者用5台、高齢者用4台） （指針による算出）必要駐車場台数＝138台（届出書 P7 参照） ※市条例に基づく附置義務：旭市宅地開発指導要綱 事業内容に応じて必要台数分以上を整備することとなっており、大規模小売店舗立地法指針に基づく必要台数を整備することで旭市と協議済み。 イ 駐車場の位置及び構造等（図3参照） ・建物外平面駐車場（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 ・駐車場出入口に案内標示を設置し、場内に車両誘導の白線・矢印などの路面標示を行う。 ・定期的に新聞折込広告を配付し、来店自動車への誘導経路についての情報提供を行う。 ・交通整理員を状況に応じて配置する。 ウ 駐輪場の確保等（図3参照） ・届出台数 90台 （指針の参考値による算出）必要駐輪場台数＝87台（届出書 P12 参照） ※市条例に基づく附置義務なし ・駐輪場の管理体制 ・繁忙期等は必要に応じ整理員を配置し安全に配慮する。 ・従業員が適宜巡回し、駐輪場の整理を行う。 ・駐輪場案内の表示方法 案内看板を設置し、区画への案内を行う。	※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。 ※駐輪場 指針の参考値に基づく必要台数が確保されており、駐輪需要を充足していると認められる。

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: 1 6 5 m²

(イ) 計画的な搬出入

施設名 (面積m ²)	No. 1 (135 m ²)	No. 2 (30 m ²)
同時作業可能台数	2 台	1 台
待機スペース	有 (1 台分)	有 (1 台分)
搬出入車両専用出入口	有 (1 か所)	有 (1 か所)
荷さばき可能時間帯	午前6時～午後10時	午前6時～午後10時
搬出入車両台数/日	荷さばき車両 29 台 (4t)	荷さばき車両 4 台 (4t) 廃棄物車両 1 台
平均的な荷さばき処理時間/台	1 5 分 (4t)	1 5 分 (4t)、2 0 分 (廃)
ピーク時搬出入車両台数/時間	5 台/時間	2 台/時間
ピーク時荷さばき処理時間/時間	7 5 分/時間	3 5 分/時間
荷さばき処理可能時間/時間	1 2 0 分/時間	6 0 分/時間

※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。

オ 経路の設定

(ア) 案内経路 図4 のとおり

(イ) 周知の方法

- ・駐車場出入口に案内標示を設置し、場内に車両誘導の白線・矢印などの路面標示を行う。
- ・定期的に新聞折込広告を配付し、来店自動車への誘導経路についての情報提供を行う。

(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 右折入庫あり

- ・繁忙時等、状況に応じ出入口に交通整理員を配置し、安全確保に努める。

※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。

(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
・駐車場には歩行者通路を設置し、来店者の安全を確保する。 ・交通の混雑が予測される時には、交通整理員を配置する。 ・夜間照明を設置する。	※ 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
ア 法令への対応 ・食品残さ、廃油は食品リサイクル業者へ処分委託する。 ・瓶、缶、ペットボトル、食品トレイのリサイクルボックスを設置し、回収後はリサイクルを実施する。 ・商品のトレイ及び包装材等は、省資源や低環境負荷に配慮したものを使用する。 イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組 ・ダンボール等の削減のため、通い箱やパレットの使用、ハンガー納品など梱包材の簡素化を行う。 ・過剰包装を抑制するため、レジ袋削減の呼びかけを行う。 ・計画的な入荷により廃棄商品を減らす。 ・詰め替え商品やリターナブル容器入り商品など、繰り返し使用できる商品を販売する。また、販売していることをPRする。 ・各店舗に責任者をおいて、廃棄物の分別を徹底し、再利用を促す。 ・ポスターにより消費者にごみ減量化やリサイクルの推進を呼びかける。 ・社員やテナントに対して、分別・リサイクルの徹底のための教育を行う。	※ 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
ア 防災対策 <u>(株)ナリタヤ</u> 防災協定等の締結：なし 協定以外の防災対策への協力 ・地方公共団体等から災害時の避難場所として駐車場等敷地の一部使用、店舗で扱っている物資の緊急時における提供等について要請があった場合には必要な協力を行う。 <u>(株)千葉薬品</u> 防災協定等の締結：あり ・千葉県と包括提携協定を締結しており、災害が発生した場合は、物資の提供や避難場所の提供を行う。 イ 防犯対策 ・駐車場等の照明の設置 ・夜間における従業員等の巡回 ・休業日における駐車場等出入口の施錠 ・警察と連携した緊急時の通報体制の整備	※ 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
ア 騒音問題に対応するための対応策 (ア) 騒音問題への一般的対策：低騒音機器を導入する。 (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 a 荷さばき作業等に伴う騒音対策 ・荷さばき施設：十分な荷さばきスペースの確保による荷さばき時間の短縮を図る。 荷さばき施設を屋内化する。 ・荷さばき作業：荷さばき作業時間を特定する。 荷さばき作業車両のアイドリングの禁止を徹底する。 低騒音型の荷さばき機器を導入する。 作業者の騒音防止意識を徹底する。 b 営業宣伝活動に伴う騒音対策 ・BGM等の使用は行わない。 (ウ) 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策 a 室外機等からの騒音対策 ・低騒音型機器の導入 b 駐車場からの騒音対策 ・施設面の対策：床や排水蓋等による段差をなくす。 ・運用面の対策：アイドリングストップ、不要なクラクションの禁止、静かなドアの開閉の表示板による来客者への呼びかけの実施 c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策 ・施設面の対策：収集場所を屋内化する。 ・運用面の対策：業者への騒音抑制意識の向上の働きかけを行う。 早朝、夜間の作業は行わないなど回収時間帯を制限する。	※騒音 騒音の予測・評価結果は、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、機器合成音については敷地境界地点で基準値を下回っている。また、来客車両走行音については、敷地境界で基準値を超過したため、直近住居で再予測した結果、基準値を下回った。よって、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。

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				
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）		備考
			予測レベル	基準値	予測レベル	基準値	
A	無指定地域	C (※)	43	60 以下	36	50 以下	
B			52	60 以下	46	50 以下	
C			50	60 以下	44	50 以下	
D			54	60 以下	47	50 以下	
E			57	60 以下	46	50 以下	

※無指定地域のため旭市環境保全条例規制基準（その他の地域）である昼 60dB、夜 50dB を当てはめた。

（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
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）				備考
			敷地 境界	基準値	住居側	基準値	
a	無指定地域	その他の 区域	74	50	41	50	来客車両走行音
b			63	50	41	50	〃
c			74	50	41	50	〃
d			74	45※	41	45※	〃
e			47	50			機器合成音
f			42	50			〃
g			46	50			〃

※特別養護老人ホームの敷地から50mの区域内のため、規制基準値から－5dBした値としている。

(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
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 : 17 m³ (高さ1.5 m) (内訳) No.1: 10.79 m³、No.2: 6.00 m³ (指針による算出) 廃棄物等の保管容量: 14.23 m³ (届出書 P19 参照) 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	※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。

(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
ア 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 500 m² (敷地面積 16,533 m²の3%) ※千葉県宅地開発事業の基準に関する条例: 敷地面積の3%以上 (16,533 m² × 3% = 496 m²) イ 街並みづくり、景観への配慮 関連する計画等: 千葉県屋外広告物条例 配慮事項: 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。 ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 屋外照明及び広告塔照明: 日没から日出まで ・光害対策 住居に直接光が当たらないように配置、方向、強さ等に十分に注意する。	※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。

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 旭市の意見 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、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 騒音の予測・評価結果は、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、機器合成音については敷地境界地点で基準値を下回っている。また、来客車両走行音については、敷地境界で基準値を超過したため、直近住居で再予測した結果、基準値を下回った。
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 旭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。