

審議案件 3

第139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)ゆりまち袖ヶ浦駅前モール
- 2 所在地：袖ヶ浦都市計画事業袖ヶ浦駅海側特定土地地区画整理事業7 街区 2-1 画地 ほか
- 3 建物設置者：株式会社新昭和 代表取締役 松田 芳己
- 4 小売業者名：株式会社せんだう（食料品）ほか未定4者
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 36,000.73㎡
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 商業地域
 - ・現況 更地及び店舗
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造り地上1階建て、鉄骨造り地上2階建て
 - ・建築面積 10,874.66㎡
 - ・延床面積 14,459.66㎡
 - ・店舗面積 4,114㎡
- 7 周辺の環境等：J R内房線袖ヶ浦駅の北側ロータリー横に位置しており、
北側は道路を挟んで戸建て住宅、東側は集合住宅、ホテルに隣接しており、
一部道路を挟んで集合住宅・駐車場、南側は一部空地に隣接し、
歩行者専用通路を挟んで鉄道路線、西側は道路を挟んで戸建て住宅・事業所が
立地している。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成30年9月25日
 - ・公告縦覧期間 平成30年10月16日～平成31年2月18日
 - ・説明会開催日時 平成30年10月27日 13時30分
 - ・場所 袖ヶ浦市市民会館 2階研修室
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ：袖ヶ浦市の意見 なし
 - ：住民等の意見 なし

- 1 新設日：平成31年5月26日
- 2 店舗面積：4,114㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：404台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：135台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：133㎡
- 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：26㎡
- 7 開店時刻：午前9時
閉店時刻：午後9時45分
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前8時30分～午後10時
- 9 駐車場の出入口の数：7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 404台（内、身障者用8台、高齢者用5台） （特別な事情による算出）必要駐車場台数＝354台（届出書 P10 参照） 当該計画地は商業地区であるが、現在の状況から車による来店が主と考えられ、「C：自動車分担率」を「人口10万人未満；その他地区」として算出を行った。 参考：（指針による算出）必要駐車場台数＝221台（届出書 P9 参照） ※市条例に基づく附置義務なし 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7か所 交通への支障を回避するための方策 ・駐車場内に案内看板等を設置し、来店客に退場経路を周知する。 ・新聞折込広告等に案内経路図を掲載する。 ・オープン時、繁忙時は各出入口付近に交通整理員を配置し、安全確保に努める。 ウ 駐輪場の確保等（図3参照） ・届出台数 135台 （指針の参考値に基づく算出）必要駐輪場台数＝118台（届出書 P15-16 参照） 総収容台数＝320台 ※市条例に基づく附置義務：あり 対象面積 6,040 m²（物販店舗＋飲食店舗） (5000 m²まで) 5,000／20 m²＝250 台 (5000 m²超) 1,040／40 m²＝26 台 合計 276 台 ※総収容台数が附置義務台数を上回っていることを市と協議済み ・駐輪場の管理体制 ・繁忙時、従業員が巡回し、違法駐輪が行われないよう注意喚起に努める。 ・営業時間外は出入口を施錠する。 ・駐輪場案内の表示方法 看板の設置、路面標示により駐輪区画への誘導を促す。	※駐車場 指針及び特別な事情に基づく算出による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: 132.5㎡

(イ) 計画的な搬出入

施設名 (面積㎡)	C-1 (40㎡)	C-2 (40㎡)	C-3 (40㎡)	C-4 (12.5㎡)
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 (1か所)			有 (1か所) ※搬出はE-1出入口を使用
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 (4t以下 7台 10t 3台) 廃 (2台)	荷 (4t以下 3台) 廃 (2台)	荷 (4t以下 3台) 廃 (2台)	荷 (普通車 1台) 廃 (1台)
平均的な荷さばき処理時間/台	10分 (4t以下、普通車), 15分 (10t)、15分 (廃)			
ピーク時搬出入車両台数/時間	2台/時間		1台/時間	
ピーク時荷さばき処理時間/時間	25分/時間	25分/時間	15分/時	15分/時間
荷さばき処理可能時間/時間	60分/時			

オ 経路の設定

(ア) 案内経路 図4のとおり

(イ) 周知の方法

- ・駐車場内に案内看板等を設置し、来店客に退場経路を周知する。
- ・新聞折込広告等に案内経路図を掲載する。
- ・オープン時、繁忙時は各出入口付近に交通整理員を配置し、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、繁忙時は各出入口付近に交通整理員を配置し、安全確保に努める。

※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。

※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
・駐車場内に歩行者専用通路を設置する。 ・適宜交通整理員を配置して交通安全に努める。 ・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 ・食品廃棄物は、食品リサイクル法の基本方針に基づき、発生の抑制・減量・再利用に努める。 ・処理業者へ委託し、魚のあらや生ゴミは堆肥・飼料等に、廃油は石鹸等に再利用する。 ・店頭にてトレー、牛乳パック、ペットボトルのリサイクルボックスを設置し、再資源化に努める。 イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組 ・ダンボール・発泡スチロールの減量のため、パレット、リターナブルコンテナを使用する。 ・贈答品等の簡易包装を推進する。 ・エコパックの販売や、来店客へレジ袋削減のための声かけをして、レジ袋の使用量を削減する。 ・バラ売り販売を行い、容器包装の削減を行う。 ・少量パックを採用し販売促進するとともに、売れ残りによる廃棄物の削減を行う。 ・ホームページにリサイクルに関する取り組みについて掲示し、PRする。 ・事務所のコピー用紙を両面使用後、再資源化する。 ・朝礼・社内会議において、廃棄物の分別、廃棄物減量化の啓発を行う。	※ 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 防災協定等の締結予定：なし 協定以外の防災対策への協力 ・災害時に物資提供等の要請が行政からあれば協力する。 イ 防犯対策 ・警備員が定期的に巡回することで事件・事故等が発生しないように努める。 ・店内各所に防犯カメラを設置する。	※ 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り荷さばき時間の短縮を図る。 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：低騒音型台車を使用し、騒音を極力小さくするよう努める。 搬入車両のアイドリング禁止を徹底する。 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。 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：駐車場内側溝蓋のボルト止等、衝撃音の発生を抑制する。 ・運用面の対策：駐車マスにスムーズに出入り出来るようなレイアウトを検討する。 アイドリング・クラクション・空ふかし等が抑えられるよう案内板等に掲示する。 C 廃棄物収集作業に伴う騒音対策 ・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：深夜・早朝の作業を避ける。 重量物の積み降ろしの際の衝撃音やドアの開け閉め等、最小限に抑えるよう指導し、徹底する。 回収車両の作業人員への騒音防止の徹底し、指導する。 作業時間の短縮に努める。	※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も基準値を下回っている。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	第一種住居地域	B	51	55 以下	36	45 以下	
B	商業地域	C	45	60 以下	33	50 以下	
C			59		47		
D	第一種住居地域	B	49	55 以下	34	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		
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	
ア	商業地域	第三種区域	47	50	機器合成音
イ			50	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														
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 2 6 m³ <table><tr><td>保管施設 No.</td><td>D-1</td><td>D-2</td><td>D-3</td><td>D-4</td><td>D-5</td><td>計</td></tr><tr><td>容量（m³）</td><td>12.0</td><td>4.5</td><td>4.5</td><td>4.5</td><td>0.5</td><td>26</td></tr></table> （指針による算出）廃棄物等の保管容量：19.17 m³（届出書 P23 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	保管施設 No.	D-1	D-2	D-3	D-4	D-5	計	容量（m ³ ）	12.0	4.5	4.5	4.5	0.5	26	※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。
保管施設 No.	D-1	D-2	D-3	D-4	D-5	計									
容量（m ³ ）	12.0	4.5	4.5	4.5	0.5	26									

(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 1,491.26 m² (敷地面積 36,000 m²の4%) ※袖ヶ浦市担当課と協議し、敷地面積の4%の緑地を設けることとした。 (敷地面積36,000m²×4%=1,491.26m²) 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、袖ヶ浦市景観条例、袖ヶ浦市景観計画 配慮事項：広告物の設置に際しては、千葉県屋外広告物条例を遵守する。 敷地周辺に緑地を配置し、排気ガス・騒音等に対する緩衝帯とする。 敷地周辺の緑化により、周辺の景観との調和を図る。 周辺の建物と調和の取れる色彩（主に茶色等）を使用し奇抜な色を避け、景観に溶け込む色彩を用いる。 建物の外観劣化を防ぐために、維持管理や保守を随時行う。 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：日没より駐車場利用時間終了時まで ・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。	※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	袖ヶ浦市の意見 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、指針及び特別な事情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、駐輪需要を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敷地境界地点で基準値を下回っている。
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 袖ヶ浦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。