

審議案件 1

第142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) アクロスプラザ市原更級新築工事
- 2 所在地：市原市更級四丁目2番1
- 3 建物設置者：大和情報サービス株式会社 代表取締役 藤田勝幸
- 4 小売業者名：株式会社ニトリホールディングスほか(家具・日用雑貨・車用品・衣類・医薬品)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 25,435.24㎡
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 近隣商業地域
 - ・現況 駐車場
- 6 建物の概要：
 - ・構造 A棟、F棟 鉄骨造り2階建て、その他鉄骨造り1階建て
 - ・建築面積 8,502.87㎡
 - ・延床面積 11571.78㎡
 - ・店舗面積 6,669㎡
- 7 周辺の環境等：JR内房線五井駅から南東方向約1kmに位置している。北西側は市道を挟み公園が及び駐車場、北東側は隣接して車屋が建築中、一部市道を挟んで田畑、南西及び南東は市道(歩道)を挟んで商業施設が立地している。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成31年2月21日
 - ・公告縦覧期間 平成31年3月8日～令和元年7月8日
 - ・説明会開催日時 平成31年3月9日 ①午前10時～②午後1時～
 - ・場所 サンプラザ市原
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ：市原市の意見 なし
 - ：住民等の意見 なし

- 1 新設日：令和元年10月25日
- 2 店舗面積：6,669㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：383台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：200台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：148㎡
- 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：73㎡
- 7 開店時刻：午前9時(一部、午前10時)
閉店時刻：午後10時(一部、午後8時、午後9時)
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前8時30分～午後10時30分
- 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 383台 (内、身障者用8台) (指針による算出) 必要駐車場台数=383台 (届出書 P9 参照) ※市条例に基づく附置義務なし</p> <p>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 ・オープン時及び繁忙時等、駐車場出入口に適宜交通整理員を配置する。 ・出入口付近に駐車場案内看板を設置する。 ・オープン時の新聞折込チラシに案内経路図を掲載する。 ・各駐車場出入口に停止線・止まれ等の標示を行う。 また、出入口①、②には右折入庫禁止看板を設置し、出入口③には右折入庫禁止看板を設する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照) ・届出台数 200台 (指針の参考値による算出) 必要駐輪場台数=191台 (届出書 P14 参照) ※市条例等による附置義務: あり 総収容台数=375台</p> <p>(ア) 店舗面積 物販店舗: 6,669㎡ …① 遊技場(風除室除く): 1096.15㎡…② 合計: 7,765.15㎡ …③</p> <p>(イ) 用途ごとの基準面積 物販店舗: $5,000\text{㎡} \times \text{①}/\text{③} = 4,294.19\text{㎡}$…④ 遊技場: $5,000\text{㎡} \times \text{②}/\text{③} = 705.81\text{㎡}$ …⑤</p> <p>(ウ) 台数の計算 物販店舗: $(\text{④} \div 20\text{㎡}) + \{(\text{①} - \text{④}) \div 20\text{㎡} \times 1/2\}$ =274.08(台)…⑥ 遊技場: $(\text{⑤} \div 15\text{㎡}) + \{(\text{②} - \text{⑤}) \div 15\text{㎡} \times 1/2\}$ =60.07(台) …⑦</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 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。</p>

⑥+⑦=334.15 (端数切り捨て)

※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 従業員等により適宜巡回する。
- ・駐輪場案内の表示方法 駐輪場への誘導を促す看板の掲示をする。

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: 148㎡

(イ) 計画的な搬出入

施設名 (面積㎡)	荷さばき施設① (100㎡)	荷さばき施設② (48㎡)
同時作業可能台数	2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～午後10時	
搬出入車両台数/日	3台(4t)、7台(2t)、10台(廃)	11台(4t)、10台(2t)、3台(廃)
平均的な荷さばき処理時間/台	10分(2t、廃)、15分(4t)	
ピーク時搬出入車両台数/時間	4台/時間	5台/時間
ピーク時荷さばき処理時間/時間	45分/時間	55分/時間
荷さばき処理可能時間/時間	120分/時間	120分/時間

オ 経路の設定

(ア) 案内経路 図4のとおり

(イ) 周知の方法

- ・出入口付近に駐車場案内看板を設置する。
- ・オープン時の新聞折込チラシに案内経路図を掲載する。
- ・各駐車場出入口に停止線・止まれ等の標示を行う。
また、出入口①、②には右折入庫禁止看板を設置し、出入口③には右折入庫禁止看板を設する。

(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無: 有

安全策: オープン時及び繁忙時等、駐車場出入口に適宜交通整理員を配置する。

(エ) その他 右折出庫の安全策: 有

- ・右折出庫について休日は「非常に大」との評価なので、場内に滞留させ安全に出庫させる。
- ・オープン時及び繁忙時等、駐車場出入口に適宜交通整理員を配置する。

※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
<ul style="list-style-type: none"> ・歩行者用通路を設置する。 ・混雑が予想されるときには適宜交通整理員等を配置して交通安全に努める。 ・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"> ・再資源化可能な物資(段ボール、古紙、空き缶、ペットボトル、発泡スチロール)については、法に基づき処理する。 <p>イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コンテナによる搬入を行い、搬入に伴う廃棄物の削減に努める。 ・過剰梱包を廃止し、廃棄物の減量に努める。 ・レジ袋、梱包資材の削減に努め、簡易包装を推進し、廃棄物の減量化をする。 ・紙製廃棄物のリサイクル可能な廃棄物は専門業者に委託し、リサイクルする。 ・商品購入時の簡易包装の呼びかけに努める。 ・従業員に廃棄物の分別・減量化の啓発を行う。 ・お客様から不要になった商品を店内で回収し、固形燃料などにリサイクルする活動を行う。(株式会社ジーユー) 	<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> <p>防災協定等の締結予定：なし</p> <p>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。</p> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・適宜警備員等による巡回を行い、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。 	<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： ・必要最低限の稼働とし、定期的なメンテナンスを実施する。</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： ・荷さばき施設は十分なスペースを確保し平滑な路面とする。 ・荷さばき作業： ・荷さばき車両のアイドリングストップを徹底する。 ・十分な荷さばきスペースを確保し、荷さばき作業員には効率的な搬出入と作業を徹底し、荷さばき時間の短縮に努め、静穏な作業を徹底するように指導を行う。 <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>(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"> ・必要最低限の稼働とし、定期的なメンテナンスを実施する。 <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： ・案内看板等により、空ぶかしやアイドリングの禁止を呼びかける。 ・運用面の対策： ・繁忙時等には適切な誘導員等を配置し、場内走行の円滑化を図る。 <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： 十分な面積を確保する。 ・運用面の対策： ・深夜、早朝の作業を回避する。 ・回収車両の作業人員への騒音防止の徹底を指導する。 ・作業時間の短縮に努める。 	<p>※騒音</p> <p>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。</p> <p>夜間に発生する騒音の予測評価において、一部の機器合成音及び来客車両走行音が敷地境界、隣地敷地境界で基準値を超過した地点については、直近住居外壁で再予測を行い基準値以下であることを確認している。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。</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	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	市街化調整区域	C	41	60 以下	<30	50 以下	
B	近隣商業地域		53		32		
C			56		23		
D			55		37		
E			45		34		
F	第二種住居地域	B	45	55 以下	33	45 以下	
G			46		33		

(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)

音源ごとの予測 (最大騒音レベル) 単位：dB															
夜間 (22:00~6:00)															
予測地点	用途地域区分	騒音規制法 区域区分	敷地境界	基準値	予測地点	用途地域区分	騒音規制法 区域区分	隣地敷地境界	基準値	予測地点	用途地域区分	騒音規制法 区域区分	住居側	基準値	備考
P 1	近隣商業地域	第三種区域	72	50	P 1'	市街化調整区域	その他区域	45	50	-	-	-	-	-	車両走行音
P 2			34	50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	機器合成音
P 3			40	50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	機器合成音
P 4			60	50	P 4'	近隣商業地域	第三種区域	54	50	P 4''	市街化調整区域	その他区域	<30	50	機器合成音
P 5			70	50	P 5'	第二種住居地域	第二種区域	47	45	P 4''	市街化調整区域	その他区域	<30	50	車両走行音

(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) (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 : 73 m³ (高さ1.5m)</p> <table border="1" data-bbox="199 336 831 411"> <thead> <tr> <th>保管施設 No.</th> <th>①</th> <th>②</th> <th>③</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>容量 (m³)</td> <td>35.54</td> <td>11.13</td> <td>26.33</td> </tr> </tbody> </table> <p>(指針による算出) 廃棄物等の保管容量 : 28.38 m³ (届出書添付書類 P21 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 	保管施設 No.	①	②	③	容量 (m ³)	35.54	11.13	26.33	<p>※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。</p>
保管施設 No.	①	②	③						
容量 (m ³)	35.54	11.13	26.33						

(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 200 m² (敷地面積 25,435.24 m²の 0.78%) ※開発行為に該当しないため基準無し</p> <p>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、市原市景観条例、市原市景観計画 配慮事項 : ・歩道側に緑を配置し周囲との調和を図る。 ・各条例に基づいた計画として極力落ち着いた色調の外観を計画する。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 点灯時間 屋外照明及び広告塔照明 : 日没より駐車場利用時間終了時まで (防犯上一部点灯しておく可能性あり。) ・ 光害対策 ・照射角度や照度に配慮する。 ・周辺への悪影響が無い様に強さ等に十分配慮する。 	<p>※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。</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 市原市の意見 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、機器合成音及び来客車両走行音が敷地境界、隣地敷地境界で基準値を超過した一部の地点については、直近住居外壁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 市原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。