

審議案件 1

第144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) もりまち ちはら台モール
- 2 所在地：市原市ちはら台南二丁目3番2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：株式会社ヨークマート(食料品)、株式会社三喜(衣料品)ほか未定6者
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 55,098.53㎡
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 近隣商業地域
 - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 A、B、E、F棟 鉄骨造り1階建て、
C、D棟 鉄骨造り2階建て
 - ・建築面積 11,059.09㎡
 - ・延床面積 12,037.98㎡
 - ・店舗面積 6,165㎡
- 7 周辺の環境等：京成千原線ちはら台駅から南東方向約1500mに位置している。
北側は市道を挟み低層住宅、東側は市道を挟み店舗、南側は市道、村田川を挟み田畑、西側は給食共同調理場が隣接。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 令和元年6月21日
 - ・公告縦覧期間 令和元年7月19日～令和元年11月19日
 - ・説明会開催日時 令和元年8月18日 午前10時～
 - ・場所 ちはら台コミュニティセンター
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ：市原市の意見 あり
 - ：住民等の意見 あり

- 1 新設日：令和2年2月22日
- 2 店舗面積：6,165㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：461台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：290台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：228㎡
- 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：49㎡
- 7 開店時刻：午前9時
閉店時刻：午後9時45分(一部、午後9時15分)
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前8時45分～午後10時
- 9 駐車場の出入口の数：7カ所
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 461台（内、身障者用8台） （指針による算出）必要駐車場台数＝359台（届出書P7参照） ※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7か所 交通への支障を回避するための方策 ・駐車場出入口に必要な応じて交通整理員を配置する。（オープン時及び繁忙時等、混雑が予想される場合、状況に応じて配置人数を調整する。） ・駐車場内に案内看板及び誘導周知看板等を設置する。 ・必要に応じて新聞折込チラシに案内経路図を掲載する。 ・入口②への通り抜け防止看板の設置、通り抜けしづらい構造の駐車場とし、敷地内の一般車の通り抜けの抑制に配慮した計画とする。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等（図3参照） ・届出台数 290台 （指針の参考値による算出）必要駐輪場台数＝176台（届出書P12参照） ※市条例等による附置義務：あり （附置義務に基づく算出）必要駐輪台数＝279台 ア店舗面積5,000㎡までは20㎡に1台 イ5,000㎡を超える部分についてはアの式に2分の1を乗じた台数 $5,000 \text{ m}^2 / 20 \text{ m}^2 + (1,165.15 \text{ m}^2 / 20 \text{ m}^2) \times 1/2 \approx 279$ ・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。</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：228㎡ （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 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> <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㎡)		①36㎡	②36㎡	③24㎡	④36㎡	⑤48㎡	⑥48㎡
同時作業可能台数		2台	2台	1台	2台	3台	3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	荷2t	5台	3台	2台	10台	0	3台
	荷4t	0	0	0	0	20台	3台
	廃	1台	1台	1台	1台	3台	1台
平均的な荷さばき処理時間/台		2t、廃棄物(15分)、4t(20分)					
ピーク時搬出入車両台数/時間		1台	1台	1台	2台	3台	2台
ピーク時荷さばき処理時間/時間		15分	15分	15分	30分	60分	35分
荷さばき処理可能時間/時間		120分	120分	60分	120分	180分	180分

オ 経路の設定

(ア) 案内経路 図4のとおり

(イ) 周知の方法

- ・オープン時及び繁忙時等、混雑が予想される場合は状況に応じて交通整理員を配置する。
- ・駐車場内に案内看板及び誘導看板を設置する。
- ・必要に応じて新聞折込チラシ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：無

安全策：通学路指定はされていないが、近隣に小学校等があり児童の通行が想定されるため、駐車場出入口に状況に応じて交通整理員を配置する。

荷さばき車両に対して幹線道路の入出庫としてドライバーには安全運転の周知に努める。

(エ) その他 右折入庫の安全策：有

- ・オープン時及び繁忙時等、混雑が予想される場合には状況に応じて交通整理員を配置する。

※経路の設定及びその周知方法

適切な配慮がなされていると認められる。ただし、住宅側出入口の設置については、住民と合意形成がとられていない状況である。

(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"> ・混雑が予想されるときには状況に応じて交通整理員を配置して交通安全に努める。 ・歩行者用通路を駐車場内に設置する。 ・夜間照明を設置する。 	<p>※歩行者の通行の利便性の確保 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、食品リサイクル法の基本方針に基づき、発生の抑制・減量・再生利用に努める。 ・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。 <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・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、お客様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。 ・従業員に対して廃棄物の分別、廃棄物減量化の啓発を行う。 ・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載し、PRする。 ・事務所のコピー用紙を両面使用後、再資源化する。 	<p>※ 廃棄物の減量化及びリサイクル計画 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 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"> ・従業員が状況に応じて巡回することで事件・事故等が発生しないように努める。 ・店内及び駐車場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 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： ・低騒音機器の導入</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。 <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <ul style="list-style-type: none"> ・搬入車両のアイドリング禁止を徹底等、作業人員への騒音防止を指導する。 ・重量物の積み下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する。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策 ・BGM等の使用は行わない。</p> <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： ・低騒音機器の導入</p> <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： ・敷地内段差を極力少なくし走行騒音を軽減する。 ・運用面の対策： ・繁忙時は従業員による見回りを行い問題発生に対応する。 <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <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： ・夜間の作業を回避する。 <ul style="list-style-type: none"> ・回収車両の作業人員への騒音防止を指導する。 ・作業時間の短縮に努める。 <p>イ 騒音の予測・評価について (図5 参照)</p> <p>(ア) 騒音の総合的な予測・評価方法</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>c 評価方法：騒音に係る環境基準。</p> <p>d 騒音の総合的な予測結果</p>	<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>また、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。</p>

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	第一種住居地域	B	46	55	<30	45	
B	第一種低層住居 専用地域	A	50		32		
C			48		<30		
D			47		<30		
E			50		<30		
F			49		<30		
G	近隣商業地域	C	51	60	<30	50	
H			49	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。
- 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	
P 1	近隣商業地域	第三種	38	50	機器合成音
P 2			33		〃

(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 : 49 m³ (高さ1.0~1.8m)</p> <table border="1"> <tr> <td>保管施設 No.</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>容量 (m³)</td> <td>8.7</td> <td>3.0</td> <td>1.5</td> <td>1.5</td> <td>2.7</td> <td>28.35</td> <td>3.0</td> </tr> </table> <p>(指針による算出) 廃棄物等の保管容量 : 28.06 m³ (届出書 P24 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	4	5	6	7	容量 (m ³)	8.7	3.0	1.5	1.5	2.7	28.35	3.0	<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>
保管施設 No.	1	2	3	4	5	6	7										
容量 (m ³)	8.7	3.0	1.5	1.5	2.7	28.35	3.0										

(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 14,004.38 m² (敷地面積 55098.53 m²の 25.42%) ※市原市開発行為設計基準 開発敷地面積の3パーセント以上</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：・各条例に基づいた計画として落ち着いた色調の外観とする。 ・駐車場内は低木植栽・芝張りによる緑化とし、敷地南側は現況を生かした自然緑化を図る。</p> <p>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：日没から営業時間終了まで。ガソリンスタンドは日没から日の出まで。 ・光害対策 ・照射角度や照度に配慮する。 ・広告面のみ照射する。</p>	<p>※街並みづくり 市原市の定める基準を満たしており適切な配慮が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 あり 北西側をはじめとした駐車場の出入口については、地元住民に説明を十分に行い、理解が得られるよう努めること。 (設置者の対応) 駐車場の出入口について、地元住民に説明を十分に行い、理解が得られるよう努めます。</p> <p>イ 住民等の意見 あり (別添のとおり)</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。ただし、住宅側出入口の設置については、住民と合意形成がとられていない状況である。
- 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。
また、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、市原市の定める基準を満たしており適切な配慮がされていると認められる。

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、開店後において店舗とその周辺状況の把握に努め、交通や騒音等周辺地域の生活環境に与える影響について届出時の調査・予測結果と相当程度の違いが生じた場合は、改めて調査及び予測を実施し、道路管理者をはじめ関係機関と協議の上、必要となる追加的対策を講じること。
特に住宅側出入口の安全対策については、状況に応じ、住民及び道路管理者、交通管理者と協議し必要な対策を講じること。
また、施設全体の代表者を決め、引き続き住民との協議に応じられる態勢をとること。