

審議案件 2

第145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) 我孫子天王台商業施設
- 2 所在地：我孫子市天王台1丁目10番5ほか
- 3 建物設置者：オリックス株式会社 代表執行役 井上亮
- 4 小売業者名：株式会社クリエイトエス・ディー(医薬品)
株式会社三和(食料品)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 店舗 2175.38 m² 隔地駐車場 1821.15 m²
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 商業施設
 - ・現況 駐車場
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造り地上1階塔屋1階建て
 - ・建築面積 1,635 m²
 - ・延床面積 1,627 m²
 - ・店舗面積 1,446 m²
- 7 周辺の環境等：JR常磐線天王台駅から南に120mに位置。
店舗北側は市道を挟んでマンション及び駐車場、東側は市道を挟んで
届出店舗隔地駐車場、南側は民家に隣接、西側は市道を挟んで駐車場
- 8 処理経過：
 - ・届出日 令和元年8月30日
 - ・公告縦覧期間 令和元年9月20日～令和2年1月20日
 - ・説明会開催日時 令和元年10月24日 午後7時
 - ・場所 天王台近隣センター多目的ホール
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ：我孫子市の意見 なし
 - ：住民等の意見 なし

- 1 新設日：令和2年5月1日
- 2 店舗面積：1,446 m²
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：32台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：41台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：48 m²
- 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：7 m³
- 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～午後10時
- 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
- 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 32台（内、身障者用1台） （指針に基づく算出）：必要駐車台数＝32台（届出書 P5 参照） ※市条例に基づく附置義務：対象区域外</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等（図3参照） ・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 ・オープン時や特別な繁忙期には必要に応じて出入口に交通整理員を配置する。 ・駐車場出入口に優先方向や歩行方向の路面標示を行う。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等（図3参照） ・届出台数 41台 （指針の参考値に基づく算出）必要駐輪場台数＝41台（届出書 P10 参照） ・駐輪場の管理体制 従業員の定期巡回により管理する。 ・駐輪場案内の表示方法 駐輪場及び店舗入り口に案内看板を設置する。</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：48㎡ （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>																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="98 1050 551 1090">施設名（面積㎡）</th> <th data-bbox="555 1050 1565 1090">荷さばき施設①（48㎡）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="98 1090 551 1129">同時作業可能台数</td> <td data-bbox="555 1090 1565 1129">1台</td> </tr> <tr> <td data-bbox="98 1129 551 1169">待機スペース</td> <td data-bbox="555 1129 1565 1169">無</td> </tr> <tr> <td data-bbox="98 1169 551 1209">搬出入車両専用出入口</td> <td data-bbox="555 1169 1565 1209">有</td> </tr> <tr> <td data-bbox="98 1209 551 1249">荷さばき可能時間帯</td> <td data-bbox="555 1209 1565 1249">午前6時～午後10時</td> </tr> <tr> <td data-bbox="98 1249 551 1289">搬出入車両台数/日</td> <td data-bbox="555 1249 1565 1289">6台（2t）、2台（4t）、1台（8t）、3台（廃棄物）</td> </tr> <tr> <td data-bbox="98 1289 551 1329">平均的な荷さばき処理時間/台</td> <td data-bbox="555 1289 1565 1329">10分（2t、廃）、20分（4t、8t）</td> </tr> <tr> <td data-bbox="98 1329 551 1369">ピーク時搬出入車両台数/時間</td> <td data-bbox="555 1329 1565 1369">2台/時間</td> </tr> <tr> <td data-bbox="98 1369 551 1409">ピーク時荷さばき処理時間/時間</td> <td data-bbox="555 1369 1565 1409">30分/時間</td> </tr> <tr> <td data-bbox="98 1409 551 1449">荷さばき処理可能時間/時間</td> <td data-bbox="555 1409 1565 1449">60分/時間</td> </tr> </tbody> </table>	施設名（面積㎡）	荷さばき施設①（48㎡）	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	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	6台（2t）、2台（4t）、1台（8t）、3台（廃棄物）	平均的な荷さばき処理時間/台	10分（2t、廃）、20分（4t、8t）	ピーク時搬出入車両台数/時間	2台/時間	ピーク時荷さばき処理時間/時間	30分/時間	荷さばき処理可能時間/時間	60分/時間	
施設名（面積㎡）	荷さばき施設①（48㎡）																				
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																				
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	6台（2t）、2台（4t）、1台（8t）、3台（廃棄物）																				
平均的な荷さばき処理時間/台	10分（2t、廃）、20分（4t、8t）																				
ピーク時搬出入車両台数/時間	2台/時間																				
ピーク時荷さばき処理時間/時間	30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</p> <p>(ア) 案内経路 図4のとおり</p> <p>(イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 出入口付近の路面に優先方向や走行方向の路面表示を行う。 ・ 駐車場から店舗へ向かう歩行者の安全確保のため「歩行者横断あり」の看板を設置し、運転者に対し注意喚起を行う。 ・ ホームページやチラシ等に一定期間駐車場誘導経路を掲載。 <p>(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：無</p> <p>(エ) その他 右折入出庫の安全策：無</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 右折待ちの車両とゼブラゾーン通過の車両が接触しないようにゼブラゾーン通過を抑制するためのポールを設置する。 	<p>※経路</p> <p>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"> ・ 駐車場の安全を確保するために、ポール等で車両通路と歩行者通路を区分して、専用通路を敷地内に確保する計画とする。 ・ 隔地駐車場内に駐車場利用者の歩行者通路を設ける。 ・ 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"> ・ 業務用食用廃油・魚腸骨を飼料としてリサイクルする。 ・ 店頭回収ボックスを設置して紙パック、食品トレイのリサイクル活動を推進する。 ・ 家電製品についての取り扱いがないが、引き取りや収集、運搬を県もしくは市の認定業者に委託し、適切に対応する。 ・ パソコン等法令で定める 96 品目の引き取りや収集、運搬を県もしくは市の認定業者に委託し、適切に対応する。 <p>イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 過剰包装を極力行わないように、納品業者に徹底する。 ・ 余剰発注を行わず、必要最低限の発注を行うことで、廃棄物発生の抑制に努める。 ・ 減量及びリサイクルについては、分別可能なものは分別する。 ・ 再利用・使用できるものは再利用し、リサイクルする。 ・ 店頭でリサイクルボックスを適切に設置する。 ・ 地元からの要請があれば、ペットボトルのキャップの回収物の提供との協力を可能な限り実施するように努める。 ・ 商品購入時の簡易包装の呼びかけに努める。 ・ 電池については売り場でお客様から回収する。 	<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>

- ・ごみの減量化に向けて、従業員の意識強化を行う。

(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：行政や交通機関の情報提供等の広報活動支援に努める。 イ 防犯対策 <ul style="list-style-type: none"> ・死角となる場所を含め、必要な箇所に防犯カメラを設置するように努める。 ・警備員等の巡回を適宜行う。 ・適切な数及び位置に照明を設置し、防犯に努める。 ・青少年のたまり場にならないように店舗閉店後は出入口を速やかに閉鎖する。 	※ 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
<p>ア 騒音問題に対応するための対応策</p> <p>(ア) 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： <ul style="list-style-type: none"> ・段差をなくした舗装を用いる。 ・十分なスペースを確保し、作業時間の短縮を図る。 ・荷さばき作業： <ul style="list-style-type: none"> ・荷さばき車両のアイドリングストップを行うよう作業員に周知する。 ・荷さばきスペースを整理整頓することで、作業時間を短縮する。 <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>(イ) 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：低騒音型の機器の設置、定期的な点検を行う。</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：段差をなくした舗装を用いる。 ・運用面の対策：アイドリングの禁止、空ふかきを案内看板により注意喚起する。 <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：十分なスペースを確保し、作業時間の短縮を図る。 ・運用面の対策：廃棄物収集車両のアイドリングストップを行うよう従業員に周知指導する。 <ul style="list-style-type: none"> ・廃棄物収集スペースを整理整頓することで、作業時間を短縮する。 	<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>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>

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	商業地域	C	44	60 以下	26	50 以下	
B			40		23		
C			40		24		
D			44		28		
E	近隣商業地域		48		33		
F			50		31		
G			55		29		
H	商業地域		51		29		

(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	
a	商業地域	第三種	34	50	キュービクル
b			32		機器合成音
c			34		〃
d			36		〃
e	近隣商業地域		32		〃

(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 : 7 m³ (高さ 1.5m) (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 : 6.75 m³ (届出書 P17 参照)</p> <p>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</p>	<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>

(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 27.15 m² (店舗敷地面積 2,175.38 m²の 1.25%) ※緑化基準なし</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、我孫子市景観条例 配慮事項 : ・ 店舗建物の外観については落ち着いた色彩にし、店舗建物のデザインについても奇抜なものは避けています。また著しく街並みを損なうことのないよう店舗づくりを進める。 低木 (シャリンバイ) を 1 本 / m² 植える。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・ 点灯時間 日没～駐車場閉鎖時間 ・ 光害対策 ・ 周辺への光が無駄に漏れないような対策を基本とし、住宅等に光が漏れないように配慮する。 ・ 来店者に確認できる照度を心がけ、周辺住居に支障を与えない照度とする。</p>	<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 我孫子市の意見 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</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、在庫状況、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。
- 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 我孫子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。