

審議案件 3

第147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：(仮称)ベルク佐倉志津店
- 2 所在地：佐倉市上志津字房向台1764番5ほか
- 3 建物設置者：株式会社ベルク 代表取締役 原島一誠
- 4 小売業者名：株式会社ベルク(食品、日用品)
未定1者(生活雑貨)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 11,752.50 m²
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第二種住居地域
 - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造1階建
 - ・建築面積 3,271.14 m²
 - ・延床面積 2,976.37 m²
 - ・店舗面積 2,879 m²
- 7 周辺の環境等：京成本線志津駅から東側約400mに位置する。北側は市道を挟んで小規模商店及び共同住宅、東側は市道を挟んで戸建て住宅、マンション及びその駐車場、南側は私道を挟んで団地、西側は線路を挟んで戸建て住宅及び市民プラザが立地している。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 令和2年3月3日
 - ・公告縦覧期間 令和2年4月7日～同年8月7日
 - ・説明会 新型コロナウイルス禍により不開催
説明会に代えて、届出概要等を令和2年4月30日の新聞5紙の折り込みチラシにより配布し、同年4月25日から同年8月7日まで計画地周辺3か所に同内容を掲示
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ・佐倉市の意見 なし
 - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：令和2年11月4日
- 2 店舗面積：2,879 m²
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：178台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：126台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：120 m²
- 6 廃棄物等の保管施設の位置：図3
廃棄物等の保管施設の容量：32 m³
- 7 開店時刻：午前9時
閉店時刻：午前0時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前8時30分～翌午前0時30分
- 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 178台（内、軽自動車用9台、身障者用3台） （指針による算出）必要駐車台数 113台（届出書 P5 参照） ※市条例に基づく附置義務：無</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2か所 交通への支障を回避するための方策 ・店舗周辺の主要道路に店舗案内看板を設置する。 ・駐車場出入口に案内板を設置する。 ・繁忙期の開店時間から来客が少なくなるまでの時間に交通整理員を適宜、配置する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等（図3参照） 駐車場の収容台数：届出台数 126台 指針による算出）必要駐輪台数 83台（届出書 P10 参照） ※市条例に基づく附置義務：無 駐輪場の管理体制 ・定期的に従業員が見回り、その都度駐輪場の整理を行う。 ・閉店時に従業員が見回りを行う。 駐輪場案内の表示方法 ・駐輪場の見えやすい位置に看板を設置する。</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>

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 120㎡

(イ) 計画的な搬出入

施設名 (面積)	荷さばき施設1 (60㎡)
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)
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	7台 (2t)、2台 (10t)、3台 (廃)
平均的な荷さばき処理時間/台	15分 (2t)、20分 (10t、廃)
ピーク時搬出入車両台数/時間	2台
ピーク時荷さばき処理時間/時間	35分
荷さばき処理可能時間	60分

施設名 (面積)	荷さばき施設2 (60㎡)
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	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 (2t)、1台 (10t)、2台 (廃)
平均的な荷さばき処理時間/台	15分 (2t)、20分 (10t、廃)
ピーク時搬出入車両台数/時間	2台
ピーク時荷さばき処理時間/時間	35分
荷さばき処理可能時間	60分

オ 経路の設定

(ア) 案内経路 図4のとおり

(イ) 周知の方法

- ・店舗周辺の主要道路に店舗案内看板を設置する。
- ・駐車場出入口に案内板を設置する。
- ・販促チラシ及びホームページに案内を記載する。

※荷さばき施設

搬出入車両の車両種別、入庫状況、作業時間帯等に係る搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、適切な運営計画であると認められる。

※経路

経路の設定及びその周知の方法については、適切な配慮がなされていると認められる。

<p>(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：有（上志津小学校）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 出入口の路面上に停止線を表示し、歩行者の安全確保に努める。 ・ 歩行者用通路を設けて、歩行者の安全確保に努める。 ・ 出入口付近では、看板の設置位置等が視認性を損なわないように留意し、店舗周辺の歩行者等の安全確保に努める。 ・ 周辺道路上に搬入車両を路上駐車させない。 ・ 通学時間帯を避ける搬入計画とする。 <p>(エ) その他 右折入庫の有無：有（右折入庫：駐車場出入口2）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場出入口2を左折入庫とすると生活道路が経路となり、また、前面道路の交通量が少ないことから右折入庫とした。 ・ 繁忙期等は、適宜、交通誘導員を配置する。 	
---	--

(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"> ・ 駐車場内に適宜、停止線等を配置して歩行者等の安全を図る。 	<p>※ 歩行者の通行の利便性の確保については、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"> ・食品リサイクル法に基づき、食品残渣、廃油は、食品リサイクル業者へ処分委託する。 ・社内研修や指導することにより、食品の適正な発注や在庫管理を徹底することにより、食品廃棄物の減量化に努める。 ・再生可能な段ボール、古紙、空き缶、ペットボトル、発泡スチロール等については、容器包装リサイクル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"> ・段ボールのリサイクルとともに流通センターと一体になって、搬入商品の段ボール減量のために折り畳みコンテナの使用などを行い、取引先企業とも連携し使用量の減量化に努める。 ・社内で使用する紙は再生紙の使用に努め、両面を使用し減量化に努める。 ・リサイクル商品の多目的販売を行い、リサイクル品の流通に努める。 ・リサイクル品（買い物カゴ、パレット、コピー用紙、石鹼、トイレトペーパー等）の使用などの地球環境保護や資源のリサイクルに率先して取り組み、社員への意識の徹底を図るとともにお客様あるいは取引企業にも呼び掛けて環境銜活動に取り組む。 ・ポスター等により消費者にごみ減量化やリサイクルの推進の呼びかけを行う。 ・清涼飲料水の自販機横にペットボトル及び空き缶の回収ボックスを設置する。 ・店舗に責任者を置き廃棄物の分別化を徹底して再利用を進め、最終廃棄ごみゼロを目指す。 	<p>※ 廃棄物の減量化及びリサイクル計画については、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> <ul style="list-style-type: none"> ・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：災害時における避難場所などの要請があれば前向きに検討する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場内の適所に照明灯を配置し、夜間における視認性を確保する。 ・営業時間外は、チェーンバリカー等で出入口の封鎖を行う。 ・夜間の営業時間帯には、定期的に従業員が駐車場を巡回する。 ・緊急時の連絡体制を周知徹底する。 ・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) 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"> ・荷さばき施設の十分なスペースの確保による荷さばき時間の短縮。 ・作業場所の床に緩衝機能を有するクッション製の素材の採用又は内装面の吸音材の使用等による吸音・遮音。 ・荷さばき作業： <ul style="list-style-type: none"> ・荷さばき作業時間の特定。 ・荷さばき作業車両アイドリングの禁止の徹底。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <p>BGM等の使用は行わない。</p> <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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低騒音機器を導入する。 <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： <ul style="list-style-type: none"> ・床や排水蓋等による段差をなくす。 ・運用面の対策： <ul style="list-style-type: none"> ・アイドリングストップ、不要なクラクションの禁止、静かなドアの開閉等を表示板等によって来店者へ呼びかける。 ・夜間10km/h走行を促す。 ・「夜間徐行 また 騒音防止」等の看板を設置する。 ・従業員車両については、低騒音の走行を徹底するよう働きかける。 <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： <ul style="list-style-type: none"> ・荷さばき施設の十分なスペースの確保による荷さばき時間の短縮。 ・作業場所の床に緩衝機能を有するクッション製の素材の採用又は内装面の吸音材の使用等による吸音・遮音。 ・運用面の対策： <ul style="list-style-type: none"> ・廃棄物処理業者へ騒音抑制意識向上を働きかける。 ・深夜・早朝における作業回避等によって回収時間帯を制限する。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の予測・評価結果において、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、機器合成音については、敷地境界地点では基準値を超過するが、隣地建物もしくは直近建物で基準値を下回っている。</p> <p>また、来客車両走行音については、直近建物及び直近住居で基準値を超過するが、現況騒音との比較を行い現況騒音値以下であることを確認している。</p> <p>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働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
予測地点	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	47	55 以下	41	45 以下	
B	第二種住居地域		48		41		
C	第一種住居地域		48		41		
D			46		40		

(ア) 夜間における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、隣地建物外壁及び直近住居外壁。
- 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）

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	騒音規制法 区域	夜間（22:00～6:00）									
			敷地境界	基準値	予測地点	隣地 建物側	基準値	予測地点	住居側	基準値	現況	
a	第一種住居地域	第二種区域	51	45	A	44	45	-	-	-	-	機器合成音
b	第二種住居地域	第二種区域※	51	40	B	44	40	B'	40	40	-	機器合成音
			48			43			42※		-	来客車両走行音
c	第一種住居地域	第二種区域	57	45	C	49	45	-	-	-	61	来客車両走行音
d			57		D	47		-	-	-	51	来客車両走行音

※ 志津市民プラザ（図書館）の敷地境界から50mの範囲は、基準値から-5dBとする。

※ B'において、2dB規制基準を上回まる結果となったが、走行台数が従業員用自動車12台と極端に少ないため、低騒音の走行を徹底することで対応する。

(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
<p>ア 廃棄物の保管について (図3 参照)</p> <p>(ア) 保管のための施設用量の確保</p> <p>廃棄物の保管施設の容量 32 m³ (高さ 1.5 m)</p> <p>(指針による算出) 廃棄物等の保管容量 13 m³</p> <p>イ 廃棄物等の運搬及び処理について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 運搬及び処理方法 許可業者による敷地外処理 ・ 運搬頻度 毎日 	<p>※廃棄物</p> <p>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、運搬及び処理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</p> <p>緑化計画 709.47 m² (敷地面積11,752.50 m²の6.0%)</p> <p>※佐倉市開発事業の手続及び基準に関する条例に該当しない。</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮</p> <p>関連する計画等：千葉県屋外広告物条例、佐倉市景観計画</p> <p>配慮事項：・建物の壁面は、原色の使用を避け、彩度を落とすなど、街並み景観と調和する色彩とする。</p> <p>・屋外広告物条例を遵守し、良好な景観の形成及び風致の維持に配慮する。</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：日没から駐車場閉鎖時間まで 広告塔照明：日没から閉店時間まで ・ 光害対策 駐車場利用可能時間以外は消灯する。 住居に直接光が当たらないよう配置、方向、強さ等に十分注意する。 	<p>※街並みづくり等への配慮</p> <p>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 佐倉市の意見 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の方法については、適切な配慮がな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、作業時間帯等に係る搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、適切な運営計画であると認められる。
- 3 騒音の予測評価において、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、定常騒音が保全対象側で基準値を超過した地点については、直近住居で再予測を行い、基準値以下であることを確認している。
また、来客車両走行音が敷地境界地点、直近建物で基準値を超過するが、一部は、走行台数が従業員用自動車12台と極端に少ないため、低騒音の走行を徹底することで対応する。その他の基準値を超過した地点では、現況騒音との比較を行い現況騒音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。
- 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、廃棄物の減量化、リサイクル計画、運搬及び処理についても適切な配慮がな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なされていると認められる。
- 6 佐倉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。