

審議案件 2

第151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) ヤオコー我孫子天王台店
- 2 所在地：千葉県我孫子市天王台一丁目3番3ほか
- 3 建物設置者：株式会社ヤオコー 代表取締役 川野澄人
- 4 小売業者名：株式会社ヤオコー(食料品等)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 5,656 m²
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 近隣商業地域(店舗敷地)、商業地域(駐車場敷地)
 - ・現況 時間貸し駐車場
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造地上2階建
 - ・建築面積 2,781 m²
 - ・延床面積 2,952 m²
 - ・店舗面積 1,683 m²
- 7 周辺の環境等：JR常盤線天王台駅から南東方面約150メートルに位置する。北側は道路を挟んで駐車場、西側は道路を挟んでマンション、戸建住宅、東側は道路を挟んでマンション、戸建住宅、南側は道路を挟んで駐車場が立地している。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 令和2年11月4日
 - ・公告縦覧期間 令和2年11月20日～令和3年3月22日
 - ・説明会 令和2年12月2日 午後7時
令和2年12月5日 午後7時
 - ・開催場所 近隣センターこもれび 1階多目的ホール
- 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

<届出概要>

- 1 新設日：令和3年7月5日
- 2 店舗面積：1,683 m²
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：50台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：50台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：174 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：16 m³
- 7 開店時刻：午前8時
閉店時刻：午後10時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前7時30分～午後10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：
施設① 午前6時～午後10時
施設② 午前6時～午前7時30分

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 50台 (内、身障者用2台、高齢者用1台) (指針による算出) 必要駐車台数 41台 (届出書 P5 参照) ※市条例等に基づく附置義務：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 ・駐車場出入口に案内看板を設置する。 ・開店前の予告チラシ、開店後は適宜販促チラシに案内図を記載する予定である。 ・オープン時期及び特異日の混雑が予想される日に、出入口に交通整理員を配置する。 ・場内に方向指示の矢印や停止線等の路面表示を行う。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照) 駐輪場の収容台数：届出台数 50台 (指針による算出) 必要駐輪台数 48台 (届出書 P10 参照) ※市条例等に基づく附置義務： 無 駐輪場の管理体制 ・営業時間内は従業員が場内巡回し、枠内への駐輪の呼びかけ等を行う。 ・営業時間外、深夜等はバリカーで駐輪場を封鎖する。 駐輪場案内の表示方法 ・案内看板の掲示 (駐輪場入口看板)、区画線の路面標示を行う。</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 174㎡ (イ) 計画的な搬出入</p> <table border="1" data-bbox="280 1268 1527 1468"> <thead> <tr> <th>施設名 (面積)</th> <th>荷さばき施設① (103.0㎡)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>同時作業可能台数</td> <td>2台</td> </tr> <tr> <td>待機スペース</td> <td>有</td> </tr> <tr> <td>搬出入車両専用出入口</td> <td>2か所</td> </tr> <tr> <td>荷さばき可能時間帯</td> <td>午前6時～午後10時</td> </tr> </tbody> </table>	施設名 (面積)	荷さばき施設① (103.0㎡)	同時作業可能台数	2台	待機スペース	有	搬出入車両専用出入口	2か所	荷さばき可能時間帯	午前6時～午後10時	<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>
施設名 (面積)	荷さばき施設① (103.0㎡)										
同時作業可能台数	2台										
待機スペース	有										
搬出入車両専用出入口	2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	14台(4t)、4台(廃)
平均的な荷さばき処理時間/台	20分(4t)、5分(廃)
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	25分/時間
荷さばき処理可能時間	120分/時間

施設名(面積)	荷さばき施設②(70.9㎡)
同時作業可能台数	2台
待機スペース	有
搬出入車両専用出入口	無(兼用のため)
荷さばき可能時間帯	午前6時~午前7時30分
搬出入車両台数/日	6台(4t)
平均的な荷さばき処理時間/台	20分(4t)
ピーク時搬出入車両台数/時間	4台/時間
ピーク時荷さばき処理時間/時間	80分/時間
荷さばき処理可能時間	120分/時間

※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。

オ 経路の設定

- (ア) 案内経路 図4のとおり
- (イ) 周知の方法
 - ・駐車場出入口に案内看板を設置する。
 - ・開店前の予告チラシ、開店後は適宜販促チラシに案内図を記載する。
- (ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：無
- (エ) その他 右折入出庫の有無：有
 - ・計画地西側からの来店について、スムーズに入庫できるよう出入口②で右折入庫を計画している。
 - ・オープン時期や特異日の混雑が予想される日に交通整理員を配置し、安全を確保する。

(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"> ・道路より店舗入口まで歩行者通路を設置し、来店者の安全を確保する。 ・隔地駐車場敷地と店舗敷地の道路横断における安全確保のため、横断箇所を明確に区画し、状況に応じて整理員を配置する。 ・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"> ・調理残渣や食料品の売れ残り等の食品ロスの削減や資源化を図る。 ・生ごみの水切りを行う等、食品廃棄物の発生抑制に努める。 ・食品廃棄物の減量化・リサイクルを推進する。 ・分別した食品循環資源は、再生処理事業者にて適正にリサイクルする。 ・ダンボール、びん、缶、ペットボトル、牛乳パック、発泡トレイのリサイクルを行う。 ・ペットボトル、牛乳パック、発泡トレイについては、リサイクルボックスによる店頭回収を行ってリサイクルの推進を図る。 ・容器包装リサイクルについて、店舗内でPRを図る。 ・分別した資源物は、再生処理業者にて適正にリサイクルする。 <p>イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・無駄のない仕入れに努め、廃棄物の発生抑制を図る。 ・商品搬入時のダンボール減量のために、折りたたみ式通い箱を使用する。 ・野菜、果物等はばら売りをし、パックやトレイの減量化に努める。 ・大型商品等はテープで会計済とする等、簡易包装に努める。 ・事務所においては、再生紙の使用を推進するとともに、両面コピーや裏紙の利用を図り、紙ごみの減量化に努める。 ・店内にてレジ袋削減の呼びかけを行う。 ・店舗から発生する廃棄物については分別を徹底し、可能な限り再資源化に努める。 ・定期的に行う従業員研修のなかで減量化に関する教育に取り組む。 	<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：市や自治会等の要望により、必要に応じて協議する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場等の施設への適切な照明設備を配置する。 ・使用しない時間帯の駐車場等の出入口は、チェーンにより閉鎖し、施設管理の強化を図る。 ・緊急時の通報体制の整備を行う。 ・店内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：・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。 ・荷さばき作業員に入出場時や待機中及び作業は静穏に努めるよう指導を行う。 <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"> ・室外機は必要最小限の稼働とする。 <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：・平滑な路面とする。 ・運用面の対策：・アイドリングストップの標識を設置する。 ・午後10時以降に出入口②付近にバリケードを設置することにより通行利用制限を実施する。 <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：・平滑な路面とする。 ・運用面の対策：・早朝・夜間の作業を行わない。 ・騒音低減のため、一台あたりの作業時間を300秒に短縮している。 <p>イ 騒音の予測・評価について（図5・図6参照）</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働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>※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、各機器及び機器合成音については、敷地境界地点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外壁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>

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	商業地域	C	46	60 以下	<30	50 以下	
B			47		30		
C	近隣商業地域		41		<30		
D			36		<30		
E	第一種中高層住居専用地域	A	55	55 以下	31	45 以下	
F	近隣商業地域	C	54	60 以下	39	50 以下	

(イ) 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、隣地敷地境界地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

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 敷地境界	基準値	予測地点	住居側	基準値		現況
P1	商業地域	第三種	72	50	P' 1	52	50	P "1	51	50	59	来客車両走行音
P2			53		P' 2	50		-	-		-	来客車両走行音
P3			49		-	-		-	-		-	来客車両走行音
P4			40		-	-		-	-		-	来客車両走行音
P5	近隣商業地域		50		-	-		-	-		-	空調機室外機
P6			37									給気口

予測地点			音源ごとの予測 (最大騒音レベル)					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	予測地点	住居側	基準値	
P1	商業地域	第三種	<30	50	-	-	-	
P2			<30					
P3			<30					
P4	近隣商業地域		37					
P5			50					
P6			<30		-	-		

(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> <ul style="list-style-type: none"> 保管のための施設容量の確保 廃棄物の保管施設の容量 16.0 m³ (高さ 1.0 m) (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 7.88 m³ (届出書 P17 参照) <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 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</p> <p>配慮事項：地域の景観に配慮した施設の整備及び緑化等、積極的に良好な景観の形成に努める。</p> <p>屋外広告物条例を遵守し、良好な景観の形成および風致の維持に配慮する。</p>	<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>

<p>イ 敷地内の緑化計画 緑化計画 138㎡ (敷地面積5,656㎡の2.44%) ※我孫子市緑地等の保全及び緑化の推進に関する条例 0㎡</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 屋外照明：日没より駐車場利用時間終了まで 広告塔照明：店舗営業時間の終了まで ・光害対策 ・屋外照明の設置箇所については、周辺居住地に直接照明が当たらないように配置、方向、強さ、点灯時間に十分注意する。 ・広告塔照明の設置箇所については、周辺居住地に直接照明が当たらないように配置、方向、強さ、点灯時間に十分注意する</p> <p>エ その他景観への配慮 ・建物に設置する看板は必要最小限の大きさ及び設置箇所に留め、屋外広告物条例等を遵守したものとす る。 ・屋外照明は過剰な光量とならないように配慮する。 ・建物はシンプルな形状で外壁等は周囲との調和に配慮する。</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
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	

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、在庫状況、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。
夜間に発生する騒音の予測評価において、各機器及び機器合成音については、敷地境界地点で基準値を下回っている。また、来客車両走行音については、直近建物及び直近住居外壁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。
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 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のため、その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。