

審議案件 2

第155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) クリエイトSD松戸常盤平店
- 2 所在地：松戸市常盤平一丁目8番ほか
- 3 建物設置者：株式会社クリエイトエス・ディー 代表取締役 廣瀬泰三
- 4 小売業者名：株式会社クリエイトエス・ディーほか1者(医薬品ほか)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 計画店舗敷地 3,117.35 m² 隔地駐車場 2,555.46 m²
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第一種住居地域
 - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造2階建
 - ・建築面積 2,174.42 m²
 - ・延床面積 2,663.87 m²
 - ・店舗面積 1,630 m²
- 7 周辺の環境等：新京成電鉄常盤平駅から北西約240mに位置する。北西側は道路を挟んで商業施設及び駐車場、北東側は道路を挟んで緑地、南東側は道路を挟んで隔地駐車場、南西側は道路を挟んで戸建住宅が立地している。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 令和3年7月28日
 - ・公告縦覧期間 令和3年8月13日～同年12月13日
 - ・説明会 令和3年9月16日 午後6時
 - ・開催場所 常盤平市民センター ホール
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ・松戸市の意見 なし
 - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：令和4年3月29日
- 2 店舗面積：1,630 m²
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：76台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：47台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：66 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：13 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30分～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 76台（内、身障者用1台） （指針による算出）必要駐車台数 70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 ・出入口箇所には、車両の出入口であることを示す案内看板を設置する。 ・出入口1には左折出庫、出入口2には右折出庫の看板・路面表示等を設置する。 ・折込チラシやホームページ等に経路を記載することにより経路の周知を図る。 ・オープン時・来客車両の集中時等、状況に応じ各出入口に交通整理員を配置する。 ・駐車場の出入口には一旦停止線・止まれを路面表示する。 ・各車両出入口には歩行者注意等の看板を設置する。</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 47台 （指針による算出）必要駐輪台数 47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 ・場内巡回並びに清掃を行うことを計画している。 ・店舗閉店後に閉鎖する計画となっている。 駐輪場案内の表示方法 ・駐輪場付近に駐輪場を示す案内看板を設置することを計画している。</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>

<p>エ 荷さばき施設の整備等 (図3参照)</p> <p>(ア) 荷さばき施設の整備 66㎡</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</p> <table border="1" data-bbox="264 228 1541 632"> <tr> <td>施設名 (面積)</td> <td>荷さばき施設 (66㎡)</td> </tr> <tr> <td>同時作業可能台数</td> <td>1台</td> </tr> <tr> <td>待機スペース</td> <td>無</td> </tr> <tr> <td>搬出入車両専用出入口</td> <td>有 (専用1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> <tr> <td>搬出入車両台数/日</td> <td>4台 (2t)、5台 (4t)、4台 (廃)</td> </tr> <tr> <td>平均的な荷さばき処理時間/台</td> <td>15分 (2t)、20分 (4t)、10分 (廃)</td> </tr> <tr> <td>ピーク時搬出入車両台数/時間</td> <td>2台</td> </tr> <tr> <td>ピーク時荷さばき処理時間/時間</td> <td>35分</td> </tr> <tr> <td>荷さばき処理可能時間/時間</td> <td>60分</td> </tr> </table>	施設名 (面積)	荷さばき施設 (66㎡)	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 (専用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	4台 (2t)、5台 (4t)、4台 (廃)	平均的な荷さばき処理時間/台	15分 (2t)、20分 (4t)、10分 (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/時間	60分	<p>※荷さばき施設</p> <p>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。</p> <p>※経路</p> <p>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ると認められる。</p>
施設名 (面積)	荷さばき施設 (66㎡)																				
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 (専用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	4台 (2t)、5台 (4t)、4台 (廃)																				
平均的な荷さばき処理時間/台	15分 (2t)、20分 (4t)、10分 (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/時間	60分																				
<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"> ・ 出入口箇所には、車両の出入口であることを示す案内看板を設置する。 ・ 出入口1には左折出庫、出入口2には右折出庫の看板・路面表示等を設置する。 ・ 折込チラシやホームページ等に経路を記載することにより経路の周知を図る。 <p>(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：有</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 出入口には『歩行者注意』の看板の設置を行い歩行者等の注意喚起を図る。 ・ 搬入業者等に対して歩行者等の注意喚起を図る。 ・ 荷さばき施設においては、通学時間帯を極力避けた運用計画を行う。 <p>(エ) その他 右折入出庫の有無：有</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 出庫方向の路面表示、看板設置、停止線、止まれ表示、歩行者注意看板等を計画している。 																					

(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"> ・ 歩道内の駐車場出入口、搬入車両出入口部分には車止めポールを設置し、歩行者の安全を確保する計画としている。 ・ 敷地内に駐車場利用者の歩行者通路を設けている。 	<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"> ・業務用食用廃油・魚腸骨を飼料としてリサイクルする計画としている。 ・食品リサイクル法の対象となる廃棄物は、県もしくは市の認定業者に委託し、適切に対応する。 ・食品トレイは水洗い、シールをはがした後、溶解機でプラスチック原料に加工して再資源化する計画としている。 ・プラスチック、ペットボトル等も同様に分別回収し、再資源化する。 ・家電製品についての取扱いはないが、引取りや収集、運搬を県もしくは市の許可業者に委託し、適切に対応する。 ・パソコン等法令で定める 96 品目の引取りや収集、運搬を県もしくは市の許可業者に委託し、適切に対応する。 ・資源有効利用促進法については、県もしくは市の許可業者に委託し、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"> ・過剰梱包を極力行わないように、納品業者に徹底する。 ・減量及びリサイクルについては、リサイクル種別に応じて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。 ・余剰発注を行わず、必要最低限の発注を行うことで、廃棄物発生抑制に努める。 ・店頭のリサイクルボックスを適切に設置する計画としている。 ・地元からの要請があれば、ペットボトルのキャップ回収物の提供等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。 ・電池については売場で来店客から回収する。 	<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：自治体等から協力要請があった場合には、要請に対し速やかに対応し、連携を図るよう努める。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・夜間営業中においては、駐車場に照明を設置し防犯に努める。また出来るだけ死角が発生しないよう照明の配光に配慮する。 ・地元警察署との連携を図り、青少年のたまり場にならないように努める。 	<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：・荷さばきのための十分なスペースを確保することによって作業効率を向上させ、荷さばき時間の短縮を図る。 ・荷さばき作業：・配送効率化の推進により配送車両台数の削減を図る。 ・荷さばき車両のアイドリングの禁止の徹底、作業時の静音保持など騒音防止意識の徹底について、従業員からの呼びかけにより運転手、作業員に指導する。 <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"> ・風量・風速を適宜調節する。 ・低騒音型機器を採用する。 <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：・駐車場内の出入口付近に停止線を設け、出入口での一旦停止、低速走行を徹底する。 ・運用面の対策：・来店者に対し不要なアイドリング、クラクション、空ぶかし等を行わないように店内掲示又は駐車場で看板、店内アナウンス等にて呼びかけを行う。 ・店舗営業終了後は速やかに駐車場出入口を施錠する。 <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：・保管庫を設置し、密閉性を保持できる廃棄物等の保管施設にて保管する。 ・運用面の対策：・十分な作業スペースを確保することによって作業効率を向上させ、回収時間の短縮を図る。 ・作業時における不要なアイドリングのストップを行うよう収集業者に対して従業員からの呼びかけにより指導することで、騒音の低減を図る。 	<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、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>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 (高さ)	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(1.2)	市街化区域	B	47	55 以下	<30	45 以下	
A(4.7)	市街化区域	B	47		<30		
B(1.2)	第一種住居地域	B	37		<30		
C(1.2)	第一種住居地域	B	43		<30		
D(1.2)	第一種住居地域	B	49		<30		
D(4.7)	第一種住居地域	B	48		<30		
D(7.7)	第一種住居地域	B	49		<30		
D(10.7)	第一種住居地域	B	49		<30		
D(13.7)	第一種住居地域	B	48		<30		
D(16.7)	第一種住居地域	B	48		<30		
D(19.7)	第一種住居地域	B	48		<30		
E(1.2)	第一種住居地域	B	49		<30		
E(4.7)	第一種住居地域	B	49		<30		
F(1.2)	第一種住居地域	B	54		<30		

※ 市街化地域については、B類型（主として住居の用に供される区域）として評価

(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。
- 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	
M1	第一種住居地域	第二種	<30	45	冷凍機室外機
M2			<30		冷凍機室外機
M3			31		冷凍機室外機
M4			<30		冷凍機室外機
M5			<30		冷凍機室外機
M6			<30		冷凍機室外機
M7			<30		冷凍機室外機
M8			<30		冷凍機室外機
M5 5			40		キュービクル

e 機器合成音の予測結果

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(1.5)	第一種住居地域	第二種	37	45	
a(6.3)			37		
b(1.5)			40		
b(6.3)			34		

(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 12.96 m³ (高さ1.5m) (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 7.59 m³ (届出書 P15 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、松戸市景観条例、松戸市景観計画</p> <p>配慮事項：計画地内に必要な緑化を整備し、意匠計画については建物、看板とも奇抜なデザイン等は避け、周辺の環境に調和したデザインとする。</p> <p>イ 敷地内の緑化計画</p> <p>緑化計画：緑化面積 314 m² (敷地面積3,117 m²の10%)</p> <p>※必要緑化面積算出根拠：松戸市における宅地開発事業等に関する条例第10条第1項第1号 敷地面積の10%以上 (3,117 m² × 10% = 311.7 m²)</p> <p>※ソヨゴ、シャリンバイ、芝を用いて緑化</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：日没から閉店まで ・ 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。広範囲に光が漏れないように配慮した位置に設置する。 	<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 松戸市の意見 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、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。
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 松戸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。