

審議案件 3

第171回大規模小売店舗立地審議会資料(法第6条第2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：富里セントラルガーデン
- 2 所在地：富里市七栄字獅子穴649番地55ほか
- 3 建物設置者：株式会社ナリタヤ 代表取締役 菊川 一平
株式会社MIRAI 代表取締役 吉田 博茂
- 4 小売業者名：株式会社ナリタヤ 代表取締役 菊川 一平(食料品)ほか2者
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 店舗敷地 15,813 m²
 - ・都市計画区域 都市計画区域内の市街化区域
 - ・用途地域 第一種住居地域
 - ・現況 店舗
- 6 建物の概要：
 - ・構造 (変更前)鉄骨造 地上1階建
(変更後)【ナリタヤ棟・テナント棟】鉄骨造 地上1階建
【ダイレックス棟】鉄骨造 地上1階建
 - ・建築面積(変更前)3,457 m²
(変更後)4,990 m²(ナリタヤ棟・テナント棟:3,457 m²、
ダイレックス棟:1,533 m²)
 - ・延床面積(変更前)3,421 m²
(変更後)4,933 m²(ナリタヤ棟・テナント棟:3,421 m²、
ダイレックス棟:1,512 m²)
 - ・店舗面積(変更前)2,324 m²
(変更後)3,180 m²
- 7 周辺の環境等：京成本線公津の杜駅から南東に約4.0kmの地点に位置する。北側は空地が隣接、東側は戸建住居及び店舗が隣接、南側は県道106号線を挟み戸建住居、店舗及び事業所が隣接、西側は戸建住居が隣接、一部は市道1-0293号線を挟み更地が立地している。

- 1 変更日：令和6年11月2日
- 2 店舗面積：3,180 m² 【変更前：2,324 m²】
- 3 駐車場の位置：図3-2
駐車場の収容台数：146台 【変更前：98台】
- 4 駐輪場の位置：図3-2
駐輪場の収容台数：91台 【変更前：66台】
- 5 荷さばき施設の位置：図3-2
荷さばき施設の面積：231 m² 【変更前：195 m²】
- 6 廃棄物等の保管施設の位置：図3-2
廃棄物等の保管施設の容量：16 m³ 【変更前：9 m³】
- 7 開店時刻：午前9時
【変更前：午前9時(年間30日に限り午前8時)】
閉店時刻：午後9時45分 【変更なし】
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前8時30分～午後10時
【変更前：午前8時30分(年間30日に限り午前7時30分)】
- 9 駐車場の出入口の数：3か所 【変更なし】
駐車場の出入口の位置：図3-2
- 10 荷さばき可能時間帯：
荷さばき施設①④ 午前6時～午後10時
荷さばき施設② 午前6時～午前8時30分
荷さばき施設③ 午前9時～午後5時
【①変更なし、②③変更前：午前6時～午前8時30分(年間30日に限り午前7時30分)、④新設】

- 8 処 理 経 過：・届出日 令和6年3月1日
 ・公告縦覧期間 令和6年3月29日～令和6年7月29日
 ・説明会開催日時 令和6年4月17日（水） 午後6時30分～
 ・場 所 中部ふれあいセンター 多目的ホール（大）
- 9 市町村・住民等の意見：・富里市の意見 なし
 ・住民等の意見 なし

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
ア 駐車場の収容台数：届出台数 146台（内、身障者用5台、高齢者用3台） （指針の参考値に基づき算出）必要駐車台数 146台 （届出書 P8 参照） ※市条例等に基づく附置義務：無 イ 駐車場の位置及び構造等（図3－2参照） ・建物外平面駐車場（自走式） ・出入口：計3か所（入口①、出入口②、出口③） 交通への支障を回避するための方策 ・駐車場の各出入口にサイン看板、野立て看板を近隣交差点2箇所に設置している。 ・ダイレックス棟オープン時に新聞折込チラシにて周知する。 ・駐車場出口部に停止線、止まれの路面標示を敷設、出入口付近に歩行者及び左右車に注意を呼び掛ける看板を設定している。 ・前面県道が通学路であることを改めて搬入業者に周知するとともに、可能な限り避けた搬入計画とする。 ・駐車場の各出入口に「入口」、「出入口」及び「出口」の別が分かるよう明示している。 ・ダイレックス棟のオープン数日間は駐車場の各出入口に誘導員を配置する。その後は原則として配置を行わないが、県道の交通量が多くなる夕方を中心に従業員が定期的に状況を把握し、右折出庫ができず駐車場内の出庫車の滞留が常態化した場合は誘導員の配置を検討し、左折出庫を促すこと等により安全確保に努める。 ウ 駐輪場の確保等（図3－2参照） 駐輪場の収容台数：届出台数 91台 （指針の参考値に基づき算出）必要駐輪場台数 91台（届出書 P14 参照） ※市条例等に基づく附置義務：無	※駐車場 必要台数について、指針に基づき確保されており、駐車需要を充足していると認められる。 ※駐輪場 必要台数について、指針の参考値に基づき確保されており、駐輪需要を充足していると認められる。

駐輪場の管理体制

- ・営業時間内は、従業員の巡回により管理する。
- ・営業時間外は駐車場出入口を閉鎖する。

駐輪場案内の表示方法

- ・路面標示により駐輪区画を明示する。

エ 荷さばき施設の整備等 (図 3-2 参照)

(ア) 荷さばき施設の整備 231 m²

(イ) 計画的な搬出入

施設名 (面積)	荷さばき施設① (135 m ²)	荷さばき施設② (30 m ²)	荷さばき施設③ (30 m ²)	荷さばき施設④ (36 m ²)
同時作業可能台数	3 台	1 台	1 台	1 台
待機スペース	有 (1 台)	無	無	無
搬出入車両専用出入口	有 (専用 1 か所)	無 (来客兼用 1 か所)	無 (来客兼用 2 か所)	無 (来客兼用 1 か所)
荷さばき可能時間帯	午前 6 時～午後 10 時	午前 6 時～午前 8 時 30 分	午前 9 時～午後 5 時	午前 6 時～午後 10 時
搬出入車両台数/日	9 台 (4 t)、 4 台 (廃)	3 台 (2 t)	4 台 (ライトバン)	9 台 (4 t)、 1 台 (10 t) 3 台 (廃)
平均的な荷さばき処理時間/台	30 分 (4 t) 15 分 (廃)	20 分 (2 t)	5 分 (ライトバン)	15 分 (4 t)、 20 分 (10 t)、 10 分 (廃)
ピーク時搬出入車両台数/時間	5 台/時間	1 台/時間	1 台/時間	3 台/時間
ピーク時荷さばき処理時間/時間	120 分/時間	20 分/時間	5 分/時間	50 分/時間
荷さばき処理可能時間	180 分/時間	60 分/時間	60 分/時間	60 分/時間

オ 経路の設定

(ア) 案内経路 図 4 のとおり

(イ) 周知の方法

- ・駐車場の各出入口にサイン看板、野立て看板を近隣交差点 2 箇所に設置している。
- ・ダイレックス棟オープン時に新聞折込チラシにて周知する。

※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。

(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：有 ・駐車場出口部に停止線、止まれの路面標示を敷設、出入口付近に歩行者及び左右車に注意を呼び掛ける看板を設定している。 ・前面県道が通学路であることを搬入業者に改めて周知するとともに、可能な限り避けた搬入計画とする。 (エ) その他 右折入出庫の有無：有 ・駐車場の各出入口に「入口」、「出入口」及び「出口」の別が分かるよう明示している。 ・駐車場出口部に停止線、止まれの路面標示を敷設、出入口付近に歩行者及び左右車に注意を呼び掛ける看板を設定している。 ・ダイレックス棟のオープン数日間は駐車場の各出入口に誘導員を配置する。その後は原則として配置を行わないが、県道の交通量が多くなる夕方を中心に従業員が定期的に状況を把握し、右折出庫ができず駐車場内の出庫車の滞留が常態化した場合は誘導員の配置を検討し、左折出庫を促すこと等により安全確保に努める。	
---	--

(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
・県道からナリタヤ棟、ナリタヤ棟からダイレックス棟に歩行者通路を確保する。	※ 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。

(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
ア 法令への対応 ・廃棄物の減量及び再生化に努める。 ・再資源化可能なもの（食品トレイ、牛乳パック、ダンボール、ペットボトル）について、リサイクルボックスの設置によりリサイクルに努める。 ・対象となる廃家電について、適切に処分委託する。 ・環境に優しいバイオマスレジ袋を使用する。 イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組 ・ダンボール等の減量のため、通い箱を使用する。流通と一体で減量化を図る。 ・コンテナによる搬入により、搬入時の廃棄物の削減に努める。 ・レジ袋の有料化、環境に優しいバイオマスレジ袋の使用及び簡易包装を実施する。 ・計画的な入荷により廃棄商品の減量化に努める。 ・ばら売り、裸売りを増やし、容器包装の減量化に努める。	※ 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。

・再利用、リサイクルの促進を行うとともに、ごみを出さないことに重点を置き、ごみの減量化に努める。 ・ペットボトルや牛乳パック売場にリサイクルボックスの設置を表示し、来客者の協力を促す。 ・ポスター掲示により来客者にごみの減量化及びリサイクルの推進を働きかける。 ・商品購入時にレジ袋削減の働きかけを行う。 ・従業員に廃棄物の分別及び減量化の啓発を行う。	
--	--

(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：無 ・協定以外の防災対策への協力：富里市等から要望等があれば必要に応じ協力を検討する。 イ 防犯対策 ・従業員が定期的に敷地内を巡回することにより防犯に努める。 ・駐車場に照明を設置している。 ・店舗内に防犯カメラを設置している。 ・緊急時等の成田警察署への通報体制を整えている。	※ 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
ア 騒音問題に対応するための対応策 (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 a 荷さばき作業等に伴う騒音対策 ・荷さばき施設：十分な荷さばきスペースを確保しており荷さばき時間の短縮に繋げる。 ・荷さばき作業：アイドリングストップを徹底する。 ・搬入業者に丁寧な作業を行うよう徹底する。 ・夜間の搬入作業は実施しない。 b 営業宣伝活動に伴う騒音対策：BGM等の使用は行わない。 (イ) 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策 a 室外機等からの騒音対策：住居近くに設置せず、定期的なメンテナンスを実施する b 駐車場からの騒音対策 ・段差のない駐車場としている。 ・駐車場内にアイドリングストップ看板を設け来客者に周知している。	※騒音 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。 また、夜間に発生する騒音の予測評価において、一部機器、機器合成音が敷地境界で基準値を超過した地点については、隣地敷地境界で再予測を行い基準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。

- c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策
- ・施設面の対策：廃棄物保管場所を屋内とする。
 - ・運用面の対策：回収業者に丁寧な作業を行うよう徹底する。

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
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	49	55	37	45	
B			48		39		
C			49		39		
D			45		39		
E			44		38		
F			46		40		
G			46		36		
H			48		36		

（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。
- 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	規制値	予測地点	隣地敷地境界	規制値	
p2	第一種 住居地域	第 2 種区域	48	45	P2’	37	45	冷凍室外機
p3			46		P3’	35		冷凍室外機
p6			33		－	－		排気口
p8			36		－	－		排気口
p11			36		－	－		冷凍室外機
p12			43		－	－		冷凍室外機
p14			<30		－	－		排気口
p22			42		－	－		キュービクル
e 機器合成音の予測結果								
予測地点			機器合成音の予測（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	規制値	予測地点	隣地敷地境界	規制値	
a	第一種 住居地域	第 2 種区域	40	45	－	－	45	
b			47		b’	39		
c			44		－	－		
d			41		－	－		
e			51		e’	40		

(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
ア 廃棄物の保管について（図3-2参照） ・ 保管のための施設容量の確保 廃棄物の保管施設の容量 16.46m ³ （高さ 1.5m） （指針による算出）廃棄物等の保管容量 14.82m ³ （届出書P24参照）	※廃棄物 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

イ 廃棄物等の運搬及び処理について ・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	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。
--	-----------------------------

(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
ア 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 配慮事項：ナリタヤ棟について、街並みや周辺の景観を損なわないよう条例に基づいた計画と している。増築するダイレックス棟についても同様とする。	※街並みづくり等への配慮 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。
イ 敷地内の緑化計画 緑化計画：緑化面積 949.29 m ² (6%) 根拠法令：富里市宅地開発指導要綱 計算式：敷地面積 15,812.67×6%=948.76 m ² 緑化の内容：低木を設置する。	
ウ 屋外照明・広告塔照明等 点灯時間：日没より駐車場利用時間終了まで 光害対策：周辺住居に影響を及ぼさない方向、強さ、時間を遵守	
エ その他景観への配慮 ・サイン看板の設置に際し、屋外広告物条例を遵守する。	

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 富里市の意見 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、指針に基づき確保されており、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き確保されており、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。
また、夜間に発生する騒音の予測評価において、一部機器、機器合成音が敷地境界で基準値を超過した地点については、隣地敷地境界で再予測を行い基準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 富里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。