

審議案件 4

第 1 7 1 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

- 1 大規模小売店舗の名称：スーパービバホームちはら台店
- 2 所在地：市原市ちはら台南三丁目 21 番地 1 ほか
- 3 建物設置者：アークランズ株式会社 代表取締役 坂本 晴彦
- 4 小売業者名：アークランズ株式会社 代表取締役 坂本 晴彦（D I Y、園芸用品）ほか 2 者
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 店舗敷地 94,825.57 m²
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 近隣商業地域
 - ・現況 店舗
- 6 建物の概要：
 - ・構造（変更前）【ホームセンター棟、テナント棟①】鉄骨造り平屋建て
（変更後）【ホームセンター棟、テナント棟①】鉄骨造り平屋建て
【テナント棟②】鉄骨造り平屋建て
 - ・建築面積（変更前）21,711.25 m²
（変更後）24,793.05 m²
（ホームセンター棟、テナント棟①：21,711.25 m²、
テナント棟②：3,081.80 m²）
 - ・延床面積（変更前）21,032.60 m²
（変更後）24,010.40 m²
（ホームセンター棟、テナント棟①：21,032.60 m²、
テナント棟②：2,977.80 m²）
 - ・店舗面積（変更前）18,075 m²
（変更後）20,132 m²
- 7 周辺の環境等：京成千原線ちはら台駅から南東方面に約 1.6km に位置し、市道 34 号線（学園通り）が主たる接道（店舗西側）となる。ホームセンター棟及びテナント棟②の周辺は、東及び南側に林地が隣接、道路を挟み北側に店舗、駐車場、戸建住宅、西側に戸建住宅が立地している。テナント棟①は、道路を挟み北側に戸建住宅、東及び南側に店舗、駐車場、西側に商業施設が立地している。

<届出概要>

- 1 変更日：令和 6 年 1 1 月 2 3 日
- 2 店舗面積：20,132 m²
（変更前：18,075 m²）
- 3 駐車場の位置：図 3-2
駐車場の収容台数：777 台
（変更前：660 台）
- 4 駐輪場の位置：図 3-2
駐輪場の収容台数：79 台（変更前：542 台）
- 5 荷さばき施設の位置：図 3-2
荷さばき施設の面積：416 m²
（変更前：250 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：131 m³
（変更前：68 m³）
- 7 開店時刻：午前 6 時 30 分（変更なし）
閉店時刻：午後 9 時（変更なし）
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前 6 時～午後 9 時 30 分（変更なし）
- 9 駐車場の出入口の数：6 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①②③ 午前 6 時～午後 10 時
（①②変更なし、③新設）

- 8 処 理 経 過：・届出日 令和6年3月22日
 ・公告縦覧期間 令和6年4月16日～令和6年8月16日
 ・説明会開催日時 令和6年5月20日（月） 午後7時00分～
 ・場 所 ちはら台コミュニティセンター 第3会議室
- 9 市町村・住民等の意見：・市原市の意見 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 777台（内、身障者用18台） （既存届出台数に、増床分に係る必要台数を指針に基づき加算し算出）必要駐車台数 777台 （届出書添付書類 P3 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） ・駐車場①②屋外平面駐車場（自走式） ・出入口：駐車場① 計4か所（出入口①、出口①、出入口②、出入口③） 駐車場② 計2か所（出入口④、出入口⑤） 交通への支障を回避するための方策 ・敷地内に駐車場の位置を示す看板を設置している。 ・ホームページに掲載周知している。 ・セール等の繁忙期には、出入口及び駐車場内に必要に応じて適切な人数の交通整理員を配置する。 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 79台 （増床分に係る必要台数を指針の参考値に基づき算出）必要駐輪場台数 601台 （届出書添付書類 P10 参照） ※特別な事情による必要駐輪場台数：（現在の利用実態調査に基づく算出）70台 （届出書添付書類 P10 参照） ※市条例等に基づく附置義務：有 附置義務に基づく必要駐輪台数 628台 附置義務条例による台数には、従業員用駐輪場や今後駐輪需要が増加した場合に開放できる場所を含めて、628台以上の空間を確保することで市原市地域連携推進課と協議により了承済み。	※駐車場 増床部分に係る必要台数について、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、現況の駐輪場利用実態の調査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：繁忙時には適宜従業員が巡回し、違法駐輪が行われないよう注意喚起に努める。
- ・営業時間外：違法駐輪等が行われないよう注意喚起に努める。

駐輪場案内の表示方法

- ・駐輪場を示す看板又は路面表示等により駐輪場の位置を周知する。

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 416㎡

(イ) 計画的な搬出入

施設名（面積）	荷さばき施設① （200㎡）	荷さばき施設② （50㎡）	荷さばき施設③ （165.6㎡）
同時作業可能台数	4台	1台	2台
待機スペース	有	有	無
搬出入車両専用出入口	無（来客兼用1か所）	有（専用1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～午後10時	午前6時～午後10時
搬出入車両台数／日	12台（4t）、 3台（10t）、 3台（廃）	3台（4t）、 3台（廃）	8台（4t）、 4台（10t）、 4台（廃）
平均的な荷さばき処理時間／台	15分（4t）、 40分（10t）、 15分（廃）	30分（4t）、 15分（廃）	10分（4t）、 20分（10t）、 15分（廃）
ピーク時搬出入車両台数／時間	2台／時間	2台／時間	3台／時間
ピーク時荷さばき処理時間／時間	55分／時間	45分／時間	50分／時間
荷さばき処理可能時間	240分／時間	60分／時間	120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

- ・敷地内に駐車場の位置を示す看板の設置及びホームページに掲載し周知する。

(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：無

※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。

(エ) その他 右折入出庫の有無：有 店舗南方面の来退店は、交差点 A より北側の交差点に設置されている中央分離帯により物理的に右折できない。また、店舗北方向の来退店は近隣住民から交差点 A を経由した経路とするように要望があるため。	
---	--

(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
・ 歩行者用通路を駐車場内に設置する。 ・ 夜間照明を設置する。	※ 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 ・ 食品廃棄物は、食品リサイクル法の基本方針に基づき、発生の抑制・減量・再生利用に努める。 ・ 再資源可能な物資（食品トレー、牛乳パック等）については、再生業者に委託し、適切に再資源化する。 ・ 家電リサイクル法に則り、廃家電は適切に処分委託する。 イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組 ・ 商品搬入時の段ボール、発泡スチロールは専門業者に委託しリサイクルしている。 ・ 計画的な商品仕入れや商品管理を行い、廃棄物の発生量を抑えている。 ・ リターナブルコンテナ等を使用し、商品搬入時のダンボールの削減に努めている。 ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律を遵守し、適正に処理している。 ・ 許可業者に委託し周辺環境に影響を及ぼさないよう適正な運搬・処理を行っている。 ・ 減量化・再資源化による排出量の削減に努めている。 ・ 簡易包装を推進し、包装資材の削減に努めている。 ・ マイバッグ持参キャンペーンの積極的な案内に努めている。 ・ 有効利用可能な資源のリサイクル促進に積極的に取り組んでいる。 ・ インクカートリッジ、蛍光灯、電池等を回収し、各種リサイクル回収業者が回収している。 ・ 事務室内で使用するコピー用紙は再生紙利用に努めている。	※ 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。

(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：地方公共団体等から災害時における協力要請があった場合には可能な範囲で協力する。 イ 防犯対策 ・駐車場内への適切な照明設備や防犯灯を設置している。 ・店内の適所に防犯カメラを設置している。 ・駐車場利用可能時間終了後は出入口を施錠する。（駐車場出入口はチェーンバリカ、搬入車両出入口は門扉にて施錠） ・地域警察署への連絡体制を確保する。 ・閉店後は機械警備にて防犯に努める。	※ 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：・荷さばき施設の十分なスペースを確保し、荷さばき時間の短縮に努める。 ・荷さばき作業：・商品納入の定時配送により作業時間の短縮を図る。 ・搬出入車両のアイドリング禁止を徹底する。 ・荷さばき作業員に静穏作業の指導を行う。 ・早朝、深夜には荷さばき作業を実施しない。 ・荷さばき車両はドライバーに低速走行（10 km/h）を徹底させ、走行音の低減に努める。 ・荷さばき車両の走行ルートに住居が立地している場所から遠ざけることで車両走行音の影響に配慮した。 b 営業宣伝活動に伴う騒音対策：BGM等の使用は行わない。	※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も各機器及び機器合成音について、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。

(イ) 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策

a 駐車場からの騒音対策

- ・敷地内段差を極力少なくし走行騒音を軽減する。
- ・店内放送、掲示等により空ぶかしやアイドリングの禁止、徐行の呼びかけを行う。
- ・グレーチング設置においては車両通過時に騒音発生のないよう整備する。

b 廃棄物収集作業に伴う騒音対策

- ・施設面の対策：・平滑な路面とする。
- ・運用面の対策：・廃棄物の減量化を図る。
- ・作業員に静穏作業の指導を行います。
- ・アイドリングの禁止、徐行をドライバーに指導を徹底する。
- ・廃棄物収集車両はドライバーに低速走行（10 km/h）を徹底させ、走行音の低減に努める。
- ・廃棄物車両の走行ルートを住居が立地している場所から遠ざけることで車両走行音の影響に配慮した。

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	近隣商業地域	C	49	60	<30	50	
B	第一種低層住居専用地域	A	51	55	<30	45	
C			49		<30		
D			51		<30		
E	近隣商業地域	C	54	60	<30	50	
F			53		32		
G			53		37		

(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	
P1	近隣商業 地域	第 3 種	40	50	キュービクル
P2			31		キュービクル
P3			<30		冷凍機室外機
P4			32		冷凍機室外機

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	
P1	近隣商業地域	第 3 種	40	50	
P2			31		
P3			32		
P4			45		

(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 131.03m³（高さ 1.5m） （指針による算出）廃棄物等の保管容量 36.98m³（届出書添付書類P22参照） 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	※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：市原市景観条例、市原市景観計画、ちはら台中央地区計画 配慮事項：・建築物の外観、屋根及び工作物の色彩は、原則として原色を避け周辺の環境と調和した落ち着いた色調又は明るい色調とする。 ・敷地内には多めに植栽を実施し、街並みの形成に貢献できる施設とする。 ・敷地周辺（接道）の美観にも配慮し、適宜清掃に努める。 イ 敷地内の緑化計画 緑化計画：緑化面積 6,438.13m²（6.8%） 根拠法令：市原市緑の保全及び推進に関する条例（但し数値基準義務はなし） 緑化の内容：敷地境界周辺を緑化する。 ウ 屋外照明・広告塔照明等 点灯時間：日没より駐車場利用可能時間終了時まで 光害対策：周辺住居に対して光害による悪影響を及ぼさないよう、細心の注意を払い照射方向や照度に配慮する。 エ その他景観への配慮 ・特になし。	※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。

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 市原市の意見 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、増床部分の必要台数が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、必要台数が現況の駐輪場利用実態の調査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も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 市原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。