

審議案件 3

第177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）ダイレックス佐倉井野店
- 2 所在地：佐倉市井野町字庚申前60番60ほか
- 3 建物設置者：有限会社秋山梱包産業 取締役 秋山 和俊
- 4 小売業者名：ダイレックス株式会社 代表取締役 五味 肇（食料品、住・生活関連用品 等）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 6,637.03 m²
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 準工業地域
 - ・現況 店舗、駐車場、更地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造平屋建
 - ・建築面積 2,354 m²（店舗 2,048 m²、飲食施設 306 m²）
 - ・延床面積 2,325 m²（店舗 2,019 m²、飲食施設 306 m²）
 - ・店舗面積 1,499 m²
- 7 周辺の環境等：京成電鉄勝田台駅より東側800m、志津駅より西側800mに位置する。店舗敷地の北側は道路を挟んで店舗、駐車場、東側は隣接して店舗、駐車場、戸建住宅、南側は線路を挟んで戸建住宅、空地、西側は隣接して戸建住宅、集合住宅、道路を挟んで駐車場、戸建住宅が立地している。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 令和7年6月2日
 - ・公告縦覧期間 令和7年6月17日～令和7年10月17日
 - ・説明会開催日時 令和7年7月23日（水） 午後6時30分～
 - ・場所 西志津ふれあいセンター
- 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8年2月3日
- 2 店舗面積：1,499 m²
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：53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：115 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：8 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 53台（内、身障者用4台） （指針による算出）必要駐車台数 51台（届出書 P4 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 ・建物敷地北側に広告塔、入口には「入口専用」、出口には「出口専用」の案内看板を設置する。 ・オープン時や繁忙期など多くの来店車両が見込まれる際には、新聞折り込みチラシに案内経路図を掲載することで、事前に情報提供を行う。 ・来退店経路が通学路に指定されているため、店内掲示等により安全運転を呼びかける。</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 （指針の参考値に基づく算出）必要駐輪場台数 43台（届出書 P9 参照） ※市条例等に基づく附置義務：無</p> <p>駐輪場の管理体制 営業時間内：店舗従業員の適宜見回りにて対応する。 営業時間外：閉店後には、駐車場出入口をチェーンにて閉鎖することで、駐輪場を使用できなくする。 駐輪場案内の表示方法 ・駐輪場である旨の路面表示を行う。</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 指針の参考値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 115㎡

(イ) 計画的な搬出入

施設名 (面積)	荷さばき施設 No.1 (65㎡)	荷さばき施設 No.2 (50㎡)
同時作業可能台数	1台	1台
待機スペース	無	無
搬出入車両専用出入口	無 (兼用2箇所)	無 (兼用2箇所)
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
搬出入車両台数/日	6台(4t)、1台(10t)、1台(廃)	5台(4t)、1台(廃)
平均的な荷さばき処理時間/台	20分(4t)、30分(10t)、10分(廃)	20分(4t)、10分(廃)
ピーク時搬出入車両台数/時間	2台/時間	1台/時間
ピーク時荷さばき処理時間/時間	30分/時間	20分/時間
荷さばき処理可能時間	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

- ・建物敷地北側に広告塔、入口には「入口専用」、出口には「出口専用」の案内看板を設置する。
- ・オープン時や繁忙期など多くの来店車両が見込まれる際には、新聞折り込みチラシに案内経路図を掲載することで、事前に情報提供を行う。
- ・来退店経路が通学路に指定されているため、店内掲示等により安全運転を呼びかける。

(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：有

- ・来客車両に係る安全策として、繁忙期（開店時等）など多くの来店車両が見込まれる際には、必要に応じて交通整理員を配置する。出口には、横断歩行者に対する注意喚起看板を設置する。
- ・荷さばき車両に係る安全策として、通学時間帯を極力避けた運行計画を立てるとともに、搬入業者には周辺に通学路があることを周知し、安全運転を徹底させる。

※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>(エ) その他 右折入出庫の有無：無（左折入出庫にて誘導する。）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・繁忙期（開店時等）など多くの来店車両が見込まれる際には、従業員用駐車場を来客用に開放するとともに、出入口付近に交通整理員を配置して周辺地域に混雑が生じないよう誘導を行うとともに、状況を鑑みて対応策を検討していく。 ・オープン時対策として、地元警察署と協議を行い、来店車両の誘導及び歩行者の安全対策に努める。 ・オープンに伴って来店車両により周辺道路の交通流に変化が生じ、周辺地域の生活道路に渋滞等の影響が生じた場合には、関係機関と協議を行い、適切な対応を検討する。 	
---	--

(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"> ・繁忙期（開店時等）など多くの来店車両が見込まれる際には、各出入口付近に交通整理員を配置して来店車両の円滑な誘導と横断歩行者の安全を確保する。 ・駐車場出口には、停止線の路面表示を行うことで、帰宅車両の一旦停止を促し、横断歩行者の安全を確保する。 ・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
<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加工場から排出される厨芥類の堆肥化について業者へ処分委託する。 ・売れ残り等の食品ロスに関して店舗で分別をし、リサイクルをする。また、売れ残りを防ぐために仕入れ量を適切に管理する。 ・ダンボールや空き缶、空き瓶は、再生処理として指定業者に委託する。 ・リサイクル対策等の推進として、廃棄物の分別処理を徹底し、梱包材の再利用の徹底を行う。 ・販売時に家電リサイクル法について説明を行う。 ・法令に基づき廃家電の引き取り、許可業者へ収集・運搬の委託を行う。 ・認定事業者や市町村による回収ボックスの設置について要請があれば協力を検討する。 <p>イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商品搬出入及び配送時には通い箱等を使用し、ダンボール等の廃棄物低減に努める。 ・店舗から排出される商品梱包用段ボールや空き缶を分別保管し、業者に依頼して再資源化を図る。 ・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を呼びかける。 ・従業員に対して、分別・リサイクルを徹底するよう指導する。 	※ 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
<p>ア 防災対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防災協定等の締結予定：無 ・協定以外の防災対策への協力：地方公共団体から格段の要請はないが、災害時の避難場所として駐車場等敷地の一部の使用、若しくは、店舗で扱っている物資の緊急時における提供について、要請があれば協議検討のうえ協力する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場内には、適切に照明設備を配置することで死角を排除し、青少年のたまり場とならないよう配慮する。 ・従業員による定期的な店内巡回や声かけを行うことで、防犯に努める。 ・営業終了後には、店舗周辺部や駐車場への蟻集を防止するため、駐車場出入口をチェーンで閉鎖する。 ・警察署との連携が図れるよう緊急時の防犯体制を整備する。 	<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：・十分な作業スペースを確保し、搬出入計画に基づいて行うことで、作業時間の短縮に努める。 ・荷さばき作業：・荷さばき車両のアイドリングを禁止するなど、作業員に対して騒音防止の意識を徹底する（但し、エンジンを停止することができない保冷車のアイドリングは除く）。 <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：・低騒音化型の機器を導入する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・定期的に保守点検を実施して故障等による異音の発生を防止する。 ・排気口について、大きな騒音がでない形状を選択する。 	<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>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。</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>

b 駐車場からの騒音対策

- ・施設面の対策：・駐車場は段差のない構造とすることで、騒音の発生防止に努める。
- ・運用面の対策：・繁忙期（開店時等）など多くの来店車両が見込まれる際には、出入口付近に交通整理員を適宜配置して場内走行の円滑化を図り、渋滞による騒音の発生を抑制する。
- ・利用時間外には駐車場出入口をチェーンで閉鎖し、外部からの侵入者が騒音を発生することがないように配慮する。

c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策

- ・施設面の対策：・特になし。
- ・運用面の対策：・早朝、夜間には回収を行わない。
- ・ゴミの排出量を極力減らし、収集時間を短縮できるよう努めるとともに、業者には騒音抑制の意識を徹底させ、必要以外のエンジンの空ぶかしは行わないよう協力を要請する。

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

- 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。
- 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。
- 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	準工業地域	C	45	60	<30	50	
B			53		40		
C	第一種住居地域	B	48	55	38	45	
D	準工業地域	C	49	60	32	50	

(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	
⑰	準工業地域	第三種	35	50	冷凍冷蔵用室外機 1
⑱			36		冷凍冷蔵用室外機 2
⑲			37		冷凍冷蔵用室外機 3
⑳			36		冷凍冷蔵用室外機 4
㉑			31		冷凍冷蔵用室外機 5
㉒			31		冷凍冷蔵用室外機 6
㉓			30		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	騒音規制法 区域	夜 間 (22:00～6:00)		
			敷地境界	規制値	
b	準工業地域	第三種	41	50	
c			42		

(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 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 8. 1 7 m ³ （高さ 1. 5 m） （指針による算出）廃棄物等の保管容量 6. 9 8 m ³ （届出書 P15 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。

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	
---	--

(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、佐倉市景観条例 配慮事項：・建物の外壁等は、周辺の環境との調和を図るとともに、景観上支障がないよう配慮する。 ・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。 イ 敷地内の緑化計画 緑化計画：緑化面積 0 m ² ※佐倉市宅地開発指導要綱 対象外 ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 屋外照明・広告塔照明：日没から駐車場閉鎖時間まで（時期によって変動） ・光害対策 周辺近隣に対して光害を発生させないよう照明の配置、方向、光源の種類に配慮する。 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 佐倉市の意見 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、指針の参考値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は機器について、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。
- 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。