

審議案件 1

第150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) 佐倉寺崎5丁目PJ
- 2 所在地：佐倉市寺崎北五丁目1番1ほか
- 3 建物設置者：ダイワロイアル株式会社 代表取締役 原田健
- 4 小売業者名：株式会社タイヨー(食料品)  
株式会社マツモトキョシ(医薬品)  
株式会社大創産業(日用品)  
株式会社ニトリ(家具・インテリア)
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 28,991.70 m<sup>2</sup>
  - ・都市計画区域 市街化区域
  - ・用途地域 第二種住居地域
  - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
  - ・構造 鉄骨造地上1階建(A棟、C棟)、鉄骨造地上2階建(B棟)
  - ・建築面積 10,608 m<sup>2</sup>(A棟：5,946 m<sup>2</sup>、B棟：4,262 m<sup>2</sup>、C棟：400 m<sup>2</sup>)
  - ・延床面積 11,785 m<sup>2</sup>(A棟：5,710 m<sup>2</sup>、B棟：5,675 m<sup>2</sup>、C棟：400 m<sup>2</sup>)
  - ・店舗面積 7,763 m<sup>2</sup>
- 7 周辺の環境等：JR総武本線・佐倉駅より北西側に約800mの国道296号に接している。周辺地区は国道沿いに商業施設が建ち並び、北側及び東側は河川を挟んで農地、南側は隣接して店舗、西側は道路を挟んで店舗が立地している。
- 8 処理経過：
  - ・届出日 令和2年9月3日
  - ・公告縦覧期間 令和2年9月25日～令和3年1月25日
  - ・説明会 令和2年10月17日 午前11時、午後1時
  - ・開催場所 佐倉市立中央公民館
- 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3年5月4日
- 2 店舗面積：7,763 m<sup>2</sup>
- 3 駐車場の位置：図3  
駐車場の収容台数：359台
- 4 駐輪場の位置：図3  
駐輪場の収容台数：222台
- 5 荷さばき施設の位置：図3  
荷さばき施設の面積：200 m<sup>2</sup>
- 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：81 m<sup>3</sup>
- 7 開店時刻：午前7時  
閉店時刻：午前0時
- 8 駐車場利用可能時間帯：  
午前6時30分～翌午前0時30分
- 9 駐車場の出入口の数：4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 359台（内、軽自動車用6台、身障者用10台）<br/>                     （指針による算出）必要駐車台数 471台（併設施設分を含む。届出書 P6 参照）<br/>                     ※市条例等に基づく附置義務：無<br/>                     ※特別な事情による必要駐車台数の算出：有（大きな家具を主として扱う家具店を含むため）<br/>                     既存類似店のデータ等を用いて算出した必要駐車台数：349台</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等（図3参照）<br/>                     ・屋外平面駐車場（自走式）2か所<br/>                     ・出入口4か所<br/>                     交通への支障を回避するための方策<br/>                     ・駐車場内に案内看板等を設置し、来店客に入退場経路を周知する。<br/>                     ・開業時等繁忙期については、必要に応じて新聞折込広告等に案内経路図を掲載する。<br/>                     ・開業時等繁忙時などに、各駐車場出入口付近に交通整理員を各1名配置する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等（図3参照）<br/>                     駐車場の収容台数：届出台数 222台<br/>                     （指針による算出）必要駐輪台数 222台（届出書 P12 参照）<br/>                     ※市条例等に基づく附置義務：無<br/>                     ※特別な事情による必要駐車台数の算出：無<br/>                     駐輪場の管理体制<br/>                     ・繁忙時に整理員等を配置する。<br/>                     ・定期的な巡回（月次巡回員）を行い、放置駐輪のチェックを行う。<br/>                     ・駐輪サインに注意喚起の文章を掲載し周知を図る。<br/>                     駐輪場案内の表示方法<br/>                     ・駐輪場の位置を示す看板の掲示及び路面表示を予定している。</p> | <p>※駐車場<br/>                     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<br/>                     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> |

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 200㎡  
 (イ) 計画的な搬出入

| 施設名 (面積)        | C-1 荷さばき施設<br>(70㎡)                          | C-2 荷さばき施設<br>(35㎡) | C-3 荷さばき施設<br>(35㎡) | C-4 荷さばき施設<br>(60㎡)            |
|-----------------|--|---------------------|---------------------|--------------------------------|
| 同時作業可能台数        | 2台   | 1台                  | 1台                  | 2台                             |
| 待機スペース          | 無  | 無                   | 無                   | 無                              |
| 搬出入車両専用出入口      | 無 (兼用2か所)                                    | 無 (兼用2か所)           | 無 (兼用2か所)           | 無 (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          | 午前6時～午後10時                     |
| 搬出入車両台数/日       | 7台 (2t)、<br>10台 (4t)、<br>1台 (10t)、<br>6台 (廃) | 3台 (2t)             | 3台 (2t)             | 6台 (2t)<br>1台 (10t)、<br>2台 (廃) |
| 平均的な荷さばき処理時間/台  | 10分 (2t、廃)、<br>15分 (4t)、<br>20分 (10t)        | 10分 (2t)            | 10分 (2t)            | 10分 (2t、廃)、<br>20分 (10t)       |
| ピーク時搬出入車両台数/時間  | 3台   | 1台                  | 1台                  | 1台及び2台                         |
| ピーク時荷さばき処理時間/時間 | 40分  | 10分                 | 10分                 | 20分                            |
| 荷さばき処理可能時間      | 120分   | 60分                 | 60分                 | 120分                           |

オ 経路の設定  
 (ア) 案内経路 図4のとおり  
 (イ) 周知の方法  
 ・ 駐車場内に案内看板等を設置し、来店客に入退場経路を周知する。  
 ・ 開業時等繁忙期については、必要に応じて新聞折込広告等に案内経路図を掲載する。  
 (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  
 右折入庫 (右折レーン経由) の安全策  
 ・ 開業時等繁忙期は出入口付近に交通整理員を配置し、安全確保に努める。

※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ると認められる。

## (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"> <li>歩行者用通路を駐車場場内に設置し、交通安全に努める。</li> <li>夜間照明等を設置する。</li> </ul> | ※ 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"> <li>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・再利用に努める。</li> <li>処理業者へ委託し、魚のあらや生ゴミは堆肥・飼料等に、廃油は石鹼等に再利用する。</li> <li>店頭にてトレー、牛乳パック、ペットボトルのリサイクルボックスを設置し、再資源化に努める。</li> </ul> <p>イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>コンテナ等による搬入を行い、搬入に伴う廃棄物の削減に努める。</li> <li>過剰包装を廃止し、廃棄物の減量化に努める。</li> <li>廃棄物の分別を徹底し、リサイクル率の向上に努める。</li> <li>店頭にてリサイクルボックスを設置し、来店者に対しリサイクル・リユースの働きかけを行う。</li> <li>リーフレット、店内ポスター等により資源ごみの分別を周知する。</li> <li>従業員に廃棄物の分別・減量化の啓発を行う。</li> </ul> | ※ 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"> <li>防災協定等の締結予定：無</li> <li>協定以外の防災対策への協力：災害時に物資提供等の要請が行政からあれば、協力する。</li> </ul> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>従業員等による定期的な巡回・声かけ等を行うことで防犯に努める。</li> </ul> | ※ 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   |
|---|--|
| <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"> <li>・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。</li> <li>・床の段差を解消し、騒音を極力小さくするよう努める。</li> <li>・荷さばき作業：・営業時間外に入出庫する従業員に対し、静穏な運用を行うよう指導する。</li> <li>・低騒音型台車を使用し、騒音を極力小さくするよう努める。</li> <li>・搬入車両のアイドリング禁止を徹底する。</li> <li>・積み降ろしの際の衝撃音やドアの開け閉め等を最小限に抑えるよう指導し、徹底する。</li> </ul> <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"> <li>・騒音に配慮した配置計画とする。</li> </ul> <p>b 駐車場の騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面の対策：・駐車場内の段差を極力無くし、衝撃音の発生を抑制する。</li> <li>・運用面の対策：・駐車マスにスムーズに出入り出来るようなレイアウトとする。</li> </ul> <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面の対策：・床の段差を解消し、騒音を極力小さくするよう努める。</li> <li>・運用面の対策：・深夜・早朝の作業を回避する。</li> <li>・積み降ろしの際の衝撃音やドアの開け閉め等を最小限に抑えるよう指導し、徹底する。</li> <li>・作業時間の短縮に努め、作業人員への騒音防止の指導を徹底する。</li> </ul> | <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、来客車両走行音及び機器合成音については、一部が自敷地境界及び隣地敷地境界で基準値を超過するが、直近住宅外壁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及び図6参照)

(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<br>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    | 第二種住居地域 | B              | 50                    | 55  | 44             | 45  |    |
| B    | 近隣商業地域  | C              | 48                    | 60  | 36             | 50  |    |
| C    | 無指定地域   | B <sup>*</sup> | 46                    | 55  | 35             | 45  |    |

※ 無指定地域については、騒音に係る環境基準の指定はないが、周辺の状況からB類型（主として住居の用に供される区域）として評価した。

(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、隣地敷地境界及び直近住居外壁。
- 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（抜粋）

| 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<br>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 |         |
| KA-17 | 第二種住居地域 | 第二種         | 39                     | 45               | -    | -      | -   | -    | -       | -                | -  | 排気口     |
| KA-18 |         |             | 40                     |                  | -    | -      | -   | -    | -       | -                | -  | 排気口     |
| KA-29 |         |             | 43                     |                  | -    | -      | -   | -    | -       | -                | -  | 排気口     |
| KA-34 |         |             | 40                     |                  | -    | -      | -   | -    | -       | -                | -  | 排気口     |
| KA-35 |         |             | 40                     |                  | -    | -      | -   | -    | -       | -                | -  | 排気口     |
| KA-36 |         |             | 39                     |                  | -    | -      | -   | -    | -       | -                | -  | 排気口     |
| a1    |         |             | 74                     |                  | a'1  | 48     | 45  | a"1  | 28      | 40 <sup>*2</sup> | -  | 来客車両走行音 |
| a23   | 74      | a'23        | 48                     | 50 <sup>*1</sup> | -    | -      | -   | -    | 来客車両走行音 |                  |    |         |

|     |  |  |    |  |       |    |                  |        |    |                  |   |         |
|-----|--|--|----|--|-------|----|------------------|--------|----|------------------|---|---------|
| a32 |  |  | 74 |  | a' 32 | 48 | 50 <sup>※1</sup> | -      | -  | -                | - | 来客車両走行音 |
| a43 |  |  | 59 |  | a' 43 | 59 | 45               | a'' 43 | 33 | 40 <sup>※2</sup> | - | 来客車両走行音 |
| a49 |  |  | 74 |  | a' 49 | 48 | 50 <sup>※1</sup> | -      | -  | -                | - | 来客車両走行音 |

※1：近隣商業地域（第三種区域）  
 ※2：第一種低層住居専用地域（第一種区域）

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）<br>単位：dB |     |      |     |     | 備 考 |
|------|---------|---------------|---------------------------|-----|------|-----|-----|-----|
| 予測地点 | 用途地域区分  | 騒音規制法<br>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 |     |
| ア    | 第二種住居地域 | 第二種           | 47                        | 45  | ア'   | 43  | 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3参照） <ul style="list-style-type: none"> <li>保管のための施設容量の確保<br/>                             廃棄物の保管施設の容量 81.15 m<sup>3</sup>（高さ 1.5 m）<br/>                             （指針による算出）廃棄物等の保管容量 36.17 m<sup>3</sup>（届出書 P21 参照）</li> </ul> イ 廃棄物等の運搬及び処理について <ul style="list-style-type: none"> <li>運搬及び処理方法 許可業者による敷地外処理</li> <li>運搬頻度 毎日</li> </ul> | ※廃棄物<br>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   |
|--|--|
| <p>ア 街並みづくり、景観への配慮<br/>           関連する計画等：千葉県屋外広告物条例、佐倉市景観計画<br/>           配慮事項：・佐倉市景観計画に定められた色彩基準を遵守して落ち着いたイメージとして周辺との調和を図る。<br/>           ・屋外広告物の設置に際しては、屋外広告物条例を遵守する。</p> <p>イ 敷地内の緑化計画<br/>           緑化計画 521.48㎡（敷地面積28,991.7㎡の1.8%）<br/>           ※佐倉市開発事業の方法及び基準に関する条例に該当しない。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等<br/>           ・点灯時間 屋外照明：日没から駐車場利用時間まで<br/>           広告塔照明：日没から閉店時間まで<br/>           ・光害対策 施設内外灯は外部への照射を抑えるために、照射方向に配慮し適度な照度とする。<br/>           住宅側への照射がないようにする。</p> <p>エ その他、景観への配慮<br/>           ・敷地外周部には緑地を配置する等、周辺との調和を図る。<br/>           ・周辺の建物と調和の取れる色彩（主にアイボリー色等）を使用し、奇抜な色を避け、景観に溶け込む色彩を用いる。<br/>           ・建物の外観劣化を防ぐために、維持管理や保守を随時行う。</p> | <p>※街並みづくり等への配慮<br/>           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 佐倉市の意見 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、来客車両走行音及び機器合成音については、一部が自敷地境界及び隣地敷地境界で基準値を超過するが、直近住宅外壁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。