審議案件　３　　第１５４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）流山おおたかの森Ｓ・Ｃ　Ｂ４３街区
２　所在地：流山市おおたかの森西一丁目 13 番５　ほか
３　建物設置者：東神開発株式会社　代表取締役　倉本真祐
４　小売業者名：未定（食品、衣料品等）
５　敷地の概要：・敷地面積　　計画店舗敷地　　4,119.56 ㎡
　　隔地駐車場敷地　44,852 ㎡
　　・都市計画区域　　市街化区域
　　・用途地域　　商業地域
　　・現　況　　駐車場
６　建物の概要：・構　造　　鉄骨造　地下２階、地上４階、塔屋１階
　　・建築面積　　3,455 ㎡
　　・延床面積　　20,500 ㎡
　　・店舗面積　　8,027 ㎡
７　周辺の環境等：　つくばエクスプレス、東武アーバンパークラインの流山おおたかの森駅南西175mに位置している。
　　北西側は道路を挟んで千葉銀行、北東側に道路を挟んで中高層住宅、南東側に道路・鉄道高架を挟んで商業施設及び駐車場、南西側に道路を挟んで複合施設及び中高層住宅が立地している。
８　処理経過：　・届出日　　令和３年５月３１日
　　・公告縦覧期間　　令和３年６月１８日～令和３年１０月１８日
　　・説明会開催日時　令和３年６月２９日　午後６時４５分
　　・開催場所　　流山おおたかの森センター　アクティビティホール
９　市町村・住民等の意見　：流山市の意見　　なし
　　：住民等の意見　　なし

＜届出概要＞

１　新設日　：令和４年２月１日
２　店舗面積：８，０２７㎡
３　駐車場の位置：図３
　　駐車場の収容台数：３４３台
４　駐輪場の位置：図３
　　駐輪場の収容台数：　１２１台
５　荷さばき施設の位置：図３
　　荷さばき施設の面積：１４８㎡
６　廃棄物等の保管施設の位置：図３
　　廃棄物保管施設の容量：３４㎥
７　開店時刻：午前１０時
　　（年間６０日は午前６時１５分）
　　閉店時刻：午後９時４５分
８　駐車場利用可能時間帯：
　　午前９時３０分～午後１０時
　　（年間６０日は午前６時～午後１０時）
９　駐車場の出入口の数：６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
ア　駐車場の収容台数　：届出台数　３４３台（内、軽自動車用１２台、身障者用３７台） （指針による算出）必要駐車場台数　３４３台　（届出書 P7 参照） ※市条例に基づく附置義務：無 イ　駐車場の位置及び構造等（図３参照） ・建物内立体駐車場（自走式） ・出入口６か所 交通への支障を回避するための方策 ・館内に方面別来店経路、退店経路の案内看板を設置する。 ・本館駐車場と ANNEX 館駐車場もご利用いただけます、という趣旨の案内表示を行う。 ・新設店舗開業時の折込チラシに経路、駐車場配置を挿入する。 ・駐車場案内をフロアガイドに記載する。 ・事前精算機の脇に経路案内チラシを自由に取れるよう用意する。新設店舗についても同様に用意する。 ・混雑時、必要に応じて駐車場入口に交通整理員を配置する。 ・出入口に通学路があることについて周知し、危険が生じる場合には適宜対応を行う。 ・道路管理者、交通管理者と協議し、来店経路の要所に矢印等で案内看板を設置する。 ウ　駐輪場の確保等（図３参照） ・届出台数　１２１台 （指針の参考値に基づく算出）必要駐輪台数　２２９台 （既存店舗の実績に基づく算出）必要駐輪場台数＝１２１台　（届出書 P15 参照） ※市条例に基づく附置義務：流山市開発事業の許可基準等に関する条例 必要駐輪台数：8,027 ㎡÷20 ㎡＝401 台 ※特別な事情による必要駐輪台数（既存類似店舗の実績に基づく算出）　１２１台（届出書 P16 参照） 既存店舗の実績に基づく必要駐輪台数算出結果について、流山市了承済み。 ・駐輪場の管理体制　・営業時間内は警備員による巡回警備を行う。 ・営業時間外は課金システム等により、違法駐輪がないよう管理を行う。 ・駐輪場案内の表示方法　駐輪場付近に案内看板を設置し、区画への路面表示を行う。	※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。 ※駐輪場 既存店舗の実績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。

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　　面積：１４８㎡

（イ）計画的な搬出入

施設名（面積㎡）	荷さばき施設（１４８㎡）
同時作業可能台数	３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（４ｔ）、２４台（２ｔ）、５台（廃）
平均的な荷さばき処理時間／台	２０分（４ｔ）、１０分（２ｔ、廃）
ピーク時搬出入車両台数／時間	４台／時間
ピーク時荷さばき処理時間／時間	６０分／時間
荷さばき処理可能時間／時間	１８０分／時間

※荷さばき施設

搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、適切な配慮がなされていると認められる。

オ　経路の設定

（ア）案内経路　　図４のとおり

（イ）周知の方法

・館内に方面別来店経路、退店経路の案内看板を設置する。
・本館駐車場とANNEX館駐車場もご利用いただけます、という趣旨の案内表示を行う。
・新設店舗開業時の折込チラシに経路、駐車場配置を挿入する。
・駐車場案内をフロアガイドに記載する。
・事前精算機の脇に経路案内チラシを自由に取れるよう用意する。新設店舗についても同様に用意する。
・混雑時、必要に応じて駐車場入口に交通整理員を配置する。
・道路管理者、交通管理者と協議し、来店経路の要所に矢印等で案内看板を設置する。

（ウ）敷地周辺道路の通学路の有無：有

・出入口に通学路があることについて周知し、危険が生じる場合には適宜対応を行う。

（エ）その他　右折入出庫の有無：無

※経路

経路設定及びその周知の方法は、適切な配慮がなされていると認められる。

（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
・交通の混雑が予想される時には、適宜交通整理員を配置する。 ・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、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 ・業務用食用廃油・魚腸骨は飼料としてリサイクルする。 ・食品廃棄物は燃やせるゴミとして分別し、指定取引先が回収する。 ・商品のトレイ・梱包材等は省資源・低環境負荷に配慮したものを使用する。 ・ペットボトルも地域・自治体と協力し、回収拠点としての協力を進めている。 ・特定家庭用機器（家電４ 品目）は、流山市一般廃棄物収集運搬許可業者に委託し、指定の廃家電引取場所へ搬入する。 ・使用済小型電子機器等は、中古品として活用する場合を除いて産業廃棄物収集運搬業者へ委託し、再資源化事業者へ引き渡し、再資源化の促進に努める。 ・回収したパソコンは、廃家電置場に保管し、リサイクル業者を通じ適切にリサイクルを実施する。 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、通い箱やパレットの使用、ハンガー納品、梱包材の簡素化を行うようテナントに要望する。 ・減量化に協力的な事業者と契約し、納品・配送センターの相積み等、流通と一体となり、梱包材の減量化を図るようテナントに要望する。 ・過剰梱包を抑制するため、レジ袋有料化や簡易包装を行うようテナントに要望する。 ・計画的な入荷により廃棄商品を減らすようテナントに要望する。 ・ばら売り・裸売り・量り売りを増やして、容器包装を減らすようテナントに要望する。 ・詰め替え商品やリターナブル容器入り商品など、繰り返し使用できる商品を販売するようテナントに要望する。 ・責任者を置いて、廃棄物の分別を徹底し、再利用を促すようテナントに要望する。 ・レジ袋辞退率、環境対策等を企業の取組として店内やホームページでピーアールするようテナントに要望する。 ・ポスターによる消費者にごみ減量化やリサイクルの推進を呼びかけるようテナントに要望する。 ・ペットボトルや牛乳パック売場に、リサイクルボックスを設置していることを表示して、協力を促すようテナントに要望する。 ・詰め替え商品やリターナブル容器入商品など、繰り返し使用できる商品、再生原料を使った商品を販売し、販売していることをＰＲするようテナントに要望する。 ・物品購入の際はグリーン購入法を考慮し、再生品を利用する。 ・テナントに対して、分別・リサイクル徹底のための教育を行う。 ・テナントの廃棄物について、分別計量による重量課金制とすることにより、自主的な減量を促す。	※　廃棄物の減量化及びリサイクル計画について、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：あり 締結予定協定の内容：災害発生時の施設借用に関する覚書（千葉県流山警察署） 協定以外の防災対策への協力：流山新市街地地区安心・安全まちづくり協議会への参画 流山市防火安全協会への参画 職場警察連絡協議会への参画 イ　防犯対策 ・死角となる場所等を含め、必要な箇所に防犯カメラを設置する。 ・警備員の巡回を行う。 ・照明設置を行う。	※　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：極力段差を無くすような構造とし、台車等の走行における衝撃音を軽減する。 ・荷さばき作業：荷さばきダイヤグラムを調整し、作業時間の短縮に努める。 マニュアル等を作成し、物流作業員にアイドリングストップなどの防音意識の徹底を促す。 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：可能な限り低騒音型の機器を採用する。 設備機器の点検を定期的に行い、機器運転中の騒音防止に心がける。 ｂ　駐車場からの騒音対策 ・施設面の対策：駐車場の屋内化とそれに伴う天井・壁の防音処理を行う。 立体駐車場等におけるスロープの勾配等に配慮した防音対策を行う。 床や排水蓋等による段差をなくす。 ・運用面の対策：誘導員、監視員による場内走行の円滑化、見回りの実施。 アイドリングストップ、不要なクラクションの禁止、静かなドアの開閉等の表示板等による来客者への呼びかけを行う。 ｃ　廃棄物収集作業に伴う騒音対策 ・施設面の対策：廃棄物の収集場所の屋内化及び防音対策を行う。 ・運用面の対策：廃棄物収集処理業者への作業騒音低減の意識の徹底を行う。 深夜・早朝における作業回避等回収時間帯の制限を行う。 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。	※騒音 騒音の予測・評価結果は、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。

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
地点名	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	53	55 以下	＜30	45 以下	
B			52		＜30		
C			50		＜30		
D			50		32		
E			52		36		
F			52		37		
G	商業地域	C	52	60 以下	34	50 以下	
H			59		38		
I			52		32		

（イ）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最大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	基準値	
a	商業地域	第三種	40	45※	空調室外機
b			48	50	キュービクル

※保育園から 50m 以内のため、規制値を基準値から－５dB とする。

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	基準値	
a	商業地域	第三種	44	45※	
b			49	50	

※保育園から 50m 以内のため、規制値を基準値から－５dB とする。

（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　廃棄物等の保管について　（図３参照） （ア）保管のための施設容量の確保 廃棄物の保管施設の容量　：３４㎥　（高さ1.2m） （指針による算出）廃棄物等の保管容量：２９．２５㎥　（届出書P22参照） イ　廃棄物等の運搬や処分について ・運搬・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、保管施設は指針を満たす保管容量が確保されており、運搬等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　敷地内の緑化計画　：　緑化面積　172.57㎡（建蔽空地面積824.53㎡の20.9%） ※開発事業緑化整備基準　建蔽空地面積の20%以上（824.53㎡×20%=164.91㎡） ※建蔽空地＝敷地面積×（１－建蔽率(80%)）＝4,122.64㎡×20%＝824.53㎡ イ　街並みづくり、景観への配慮 関連する計画等：景観法、流山市景観条例、千葉県屋外広告物条例、流山市公告条例 配慮事項：既存施設や周辺の建物に合わせた落ち着いた色彩にて計画する。 千葉県屋外広告物条例、流山市広告条例を遵守し、良好な景観の形成及び風致の維持に配慮する。 ウ　屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間　屋外照明：日没から閉店時刻まで　広告塔照明：日没から閉店時刻まで ・光害対策　サーチライト等広範囲に光が漏れるものを避け、住居等に支障を与えないように配慮する。 出入口付近に設置する広告塔照明は、交通安全上の問題に配慮した位置に設置する。 広範囲に光が漏れないように配慮した仕様とする。	※街並みづくり等への配慮 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　流山市の意見　　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、既存店舗の実績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方法について、適切な配慮が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、作業時間帯から必要な規模の施設及び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、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。

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、リサイクル計画、廃棄物の減量化、廃棄物処理に関しても、適切な配慮が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されていると認められる。

６　流山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を図るため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。