審議案件　１　　第１５６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Ｂ35 街区プロジェクト
２　所在地：流山市おおたかの森西一丁目 15 番 3
３　建物設置者：大和ハウス工業株式会社　代表取締役　芳井敬一
４　小売業者名：未定（食料品、家電、日用品等）
５　敷地の概要：・敷地面積　　計画店舗敷地　　20,453.22 ㎡
　　・都市計画区域　　市街化区域
　　・用途地域　　近隣商業地域
　　・現　況　　宅地
６　建物の概要：・構　造　　鉄骨造　地上 4 階
　　・建築面積　　18,301.28 ㎡
　　・延床面積　　30,722.04 ㎡
　　・店舗面積　　9,600 ㎡
７　周辺の環境等：つくばエクスプレスの流山おおたかの森駅より西側に約 300ｍの市道 112 号線に接した、住宅や商業施設が点在する地域に立地。
　　北側は道路を挟んで集合住宅、テニスクラブ及び会館、東側には隣接して空地と道路を挟んで集合住宅及び駐車場、南側は道路を挟んで集合住宅、店舗及び駐車場等、西側に道路を挟んで事業所兼店舗、駐車場及び保育園等が立地している。
８　処理経過：　・届出日　　令和３年８月３１日
　　・公告縦覧期間　　令和３年９月２４日～令和４年１月２４日
　　・説明会開催日時　令和３年１０月２６日　①午後４時、②午後６時３０分
　　・開催場所　　流山市おおたかの森センター　会議室２
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５月１日
２　店舗面積：９，６００㎡
３　駐車場の位置：図３、図５及び図６
　　駐車場の収容台数：６６５台
４　駐輪場の位置：図３
　　駐輪場の収容台数：　５２３台
５　荷さばき施設の位置：図３
　　荷さばき施設の面積：３３５㎡
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：７２㎥
７　開店時刻：午前９時
　　閉店時刻：午前０時
８　駐車場利用可能時間帯：
　　午前８時３０分～翌午前０時３０分
９　駐車場の出入口の数：３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　６６５台（内、軽自動車用１１台、身障者用１０台） （指針による算出）必要駐車場台数　６６５台　（届出書 P6 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、図５及び図６参照） ・建物外平面駐車場（自走式）及び建物内立体駐車場（自走式） ・出入口３か所 交通への支障を回避するための方策 ・駐車場内に案内看板等を設置し、来店客に経路を周知する。 ・必要に応じて、新聞折込広告等に案内経路図を掲載する。 ・オープン時などに駐車場入口、出口付近に交通整理員を配置する。 ウ　駐輪場の確保等（図３参照） ・届出台数　５２３台 （指針の参考値に基づく算出）必要駐輪台数　２７４台（届出書 P12 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：9,600 ㎡÷20 ㎡＝480 台 ・駐輪場の管理体制　・営業時間内は繁忙時に従業員が巡回し、違法駐輪が行われないよう注意喚起に努める。 ・営業時間外は出入口を施錠し、安全確保に努める。 ・駐輪場看板の掲示及び路面標示を予定している。	※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 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。

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：３３５㎡

（イ）計画的な搬出入

施設名（面積）	荷さばき施設① （１２７．６０㎡）	荷さばき施設② （１０６．７２㎡）	荷さばき施設③ （３２．８０㎡）	荷さばき施設④ （６７．６８㎡）
同時作業可能台数	１台	１台	１台	１台
待機スペース	無	無	無	無
搬出入車両専用出入口	有（専用１か所）	有（専用１か所）	有（専用１か所）	無（来客兼用２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～ 午前８時３０分
搬出入車両台数／日	３台（１０ｔ）、 ７台（４ｔ）	５台（４ｔ）、 ２台（廃）	２台（４ｔ）	４台（４ｔ）
平均的な荷さばき処理時間／台	２０分（１０ｔ、４ｔ）	２０分（４ｔ）、 １０分（廃）	２０分（４ｔ）	２０分（４ｔ）
ピーク時搬出入車両台数／時間	２台	１台	１台	２台
ピーク時荷さばき処理時間／時間	４０分	２０分	２０分	４０分
荷さばき処理可能時間／時間	６０分	６０分	６０分	６０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、来店客に経路を周知する。

・必要に応じて、新聞折込広告等に案内経路図を掲載する。

・オープン時などに駐車場入口、出口付近に交通整理員を配置する。

（ウ）敷地周辺道路の通学路の有無：有

・オープン時には誘導員を配置し安全確保に努める。

・出入口及び周辺道路に通学路があることをドライバーに周知徹底する。

（エ）その他　右折入出庫の有無：有

・出入口は、十分に視距を確保した計画とする。

※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、適切な配慮がなされていると認められる。

※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
・歩行者用通路を駐車場場内に設置する。 ・混雑が予想される場合は、適宜交通整理員を配置して交通安全に努める。 ・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 ・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・再利用に努めるよう従業員に指導徹底する。 ・処理業者へ委託し、魚のあらや生ゴミは堆肥・飼料等に、廃油は石鹸等に再利用する。 ・廃棄物保管施設内にリサイクルボックスを設置し、再資源化に努める。 ・使用済みのエアコン、テレビ、冷蔵庫、冷凍庫、洗濯機については、特定家庭用機器再商品化法（家電リサイクル法）に基づきお客様が所有する製品を引き取り、専門業者に委託して適切に対応を行う。 ・パソコン等法令で定める 96 品目の引き取りや収集、運搬を県もしくは市の認定業者に委託し、適切に対応する。 ・使用済みパソコンについては、資源有効利用促進法（パソコンリサイクル法）に基づき、データの完全消去後、再商品化が可能なものはリユースし、不可能な場合は解体し部品や部材等にリサイクル（再資源化）するなど適切に対応する。 イ　廃棄物減量化・リサイクルの取組 ・ダンボール・発泡スチロールの減量のため、パレット、リターナブルコンテナを使用する。 ・贈答品等の簡易包装を推進する。 ・エコバックの販売や、来店客へレジ袋削減のための声かけをして、レジ袋の使用量を削減する。 ・朝礼、社内会議において、廃棄物の分別、廃棄物減量化の啓発を行う。 ・店内にリサイクルに関する取り組みについて掲示し、ＰＲする。 ・事務所のコピー用紙を両面使用後、再資源化する。	※　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：無 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。 イ　防犯対策 ・警備員が定期的に巡回することで事件・事故等が発生しないように努める。 ・駐車場・駐輪場及び場内は、閉店後チェーンバリカーにより施錠・管理し、警備会社による機械警備を行う。 ・店内各所に防犯カメラを設置する。	※　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。 床の段差を解消し、騒音を極力小さくするよう努める。 ・荷さばき作業：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。 重量物の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。 看板等を設置し荷さばき車両のアイドリング禁止の徹底等、作業人員への騒音防止の徹底を指導する。 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・評価結果は、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。 また、来客車両走行音が敷地境界地点、隣地敷地境界地点で基準値を超過した地点については、直近住居外壁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。

（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：低騒音型の機器を導入する。

b　駐車場からの騒音対策

・施設面の対策：駐車場内側溝蓋のボルト止等、衝撃音の発生を抑制する。

・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を検討し、アイドリング・クラクション・空ふかし等が抑えられるよう案内板等に掲示する。
駐車場の一部に夜間規制をかける。

c　廃棄物収集作業に伴う騒音対策

・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。

・運用面の対策：深夜・早朝の作業を回避する。
重量物の積み降ろしの際の衝撃音やドアの開け閉め等、最小限に抑えるよう指導し、徹底する。
作業員へ不要な騒音発生を防ぐよう指導する。
騒音対策のため、作業の時間短縮に努める。

イ　騒音の予測・評価について（図５、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
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	準住居地域	B	52	55 以下	44	45 以下	
B	近隣商業地域	C	53	60 以下	49	50 以下	
C			53		49		
D	商業地域		53		46		
E	第一種住居地域	B	52	55 以下	43	45 以下	

（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、隣地敷地境界地点及び直近住居外壁。

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）（全設備機器等予測結果：届出書 P20～21 参照）

予測地点			音源ごとの予測（最大騒音レベル）　単位：dB								備　考
			夜　間（22:00～6:00）								
予測地点	用途地域	騒音規制法区域	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	
1S10	近隣商業地域	第三種	41	50	－	－	－	－	－	－	－	空調用室外機
1S20			39		－	－	－	－	－	－	－	空調用室外機
2K14			46		－	－	－	－	－	－	－	給排気口
2K15			46		－	－	－	－	－	－	－	給排気口
2K16			45		－	－	－	－	－	－	－	給排気口
1A23			74		1a’23	45	40※1※2	1a″23	36	40※2※4	－	来客車両走行音
1A24			74		1a’24	50	50※3	－	－	－	－	来客車両走行音
1A53			56		1a’53	56	50	1a″53	48	50	－	来客車両走行音

※１第一種住居地域　※２保育園から 50m 以内のため、規制値を基準値から－５dB とする。

※３商業地域　※４第一種中高層住居専用地域

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
			夜　間（22:00～6:00）		
予測地点	用途地域	騒音規制法区域	敷地境界	基準値	
ア	近隣商業地域	第三種	42	50	
イ			44		
ウ			46		
エ			50		

（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　：７２㎥　（高さ1.5m） （指針による算出）廃棄物等の保管容量：３０．２５㎥　（届出書P24参照） 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。

保管施設No.	1	2
容量（㎥）	４８．５３㎥	２３．５２㎥

（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　1289.46㎡（建蔽空地面積(敷地面積×（１－建蔽率(80%)）＝4090.64㎡)の31.5%） ※必要緑化面積算出根拠：流山市開発事業の許可基準等に関する条例 ※建蔽空地面積の30%以上（4090.64㎡×30%＝1227.19㎡） イ　街並みづくり、景観への配慮 関連する計画等：流山市広告物条例、流山市景観条例 配慮事項：落ち着いたイメージとして周辺との調和を図る。 屋外広告物の設置に際しては、流山市広告物条例を遵守する。 ウ　屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間　屋外照明：日没から駐車場閉鎖時刻まで　広告塔照明：日没から閉店時刻まで ・光害対策　敷地外への光を遮るようにする。 広告面のみを照射するように設置する。	※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、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、適切な配慮がなされていると認められる。

３　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。
夜間に発生する騒音の予測評価において、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。
また、来客車両走行音が敷地境界地点、隣地敷地境界地点で基準値を超過した地点については、直近住居外壁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。