

審議案件 1

第 1 7 1 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）クリエイト松戸馬橋店
- 2 所在地：松戸市馬橋字東条 1907 番 1 ほか
- 3 建物設置者：東風進
- 4 小売業者名：株式会社クリエイトエス・ディー 代表取締役 瀧屋幸彦（医薬品等）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 4,694 m²
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第 1 種住居地域、近隣商業地域
 - ・現 況 更地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造地上 2 階建て
 - ・建築面積 1,684 m²
 - ・延床面積 2,151 m²
 - ・店舗面積 1,426 m²
- 7 周辺の環境等：JR 常磐線馬橋駅から東方向約 300m の住宅や店舗等が立地する地域に位置する。
店舗敷地の北側は道路を挟んで事業所、住宅、駐車場、東側は隣接して戸建住宅、道路を挟んで駐車場、神社、戸建住宅、南側は隣接して戸建住宅、西側は隣接して事業所、戸建住宅、クリニック、駐車場が立地している。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 令和 6 年 3 月 5 日
 - ・公告縦覧期間 令和 6 年 3 月 26 日～令和 6 年 7 月 26 日
 - ・説明会開催日時 令和 6 年 4 月 5 日（金）午後 7 時～
 - ・場 所 馬橋市民センター第 1 会議室
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ・松戸市の意見 なし
 - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新 設 日：令和 6 年 1 1 月 6 日
- 2 店舗面積：1, 4 2 6 m²
- 3 駐 車 場 の 位 置：図 3－1
駐車場の収容台数：6 5 台
- 4 駐 輪 場 の 位 置：図 3－1
駐輪場の収容台数：7 6 台
- 5 荷さばき施設の位置：図 3－1
荷さばき施設の面積：3 1 m²
- 6 廃棄物等の保管施設の位置：図 3－1
廃棄物等の保管施設の容量：3 2 m³
- 7 開店時刻：午前 9 時
閉店時刻：午後 9 時 3 0 分
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前 8 時 3 0 分～午後 1 0 時
- 9 駐車場の出入口の数：1 か所
駐車場の出入口の位置：図 3－1
- 10 荷さばき可能時間帯：
午前 6 時～午後 1 0 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 65台（内、身障者用1台、軽自動車用4台） （指針に基づく算出）必要駐車台数 61台（届出書添付書類 P2 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3-1 参照） ・建物外平面駐車場（自走式） ・出入口1か所 交通への支障を回避するための方策 ・駐車場内の路面に優先方向や走行方向の路面標示を行う。 ・出入口 No.1 には左折入出庫を促す看板を設置する。 ・ホームページやチラシ等に一定期間駐車場誘導経路を掲載する。 ・出入口 No.1 に出庫灯を設置し、児童への注意喚起を行う。 ・オープン時や特別な繁忙期には必要に応じて駐車場出入口に交通整理員を配置する。 ウ 駐輪場の確保等（図3-1 参照） 駐輪場の収容台数：届出台数 76台 （指針の参考値に基づく算出）必要駐輪場台数 41台（届出書添付書類 P7 参照） ※市条例等に基づく附置義務：有（松戸市自転車駐車場附置義務条例） 附置義務に基づく必要台数 71台 駐輪場の管理体制 ・営業時間内は、従業員が巡回により整理を行う。 ・営業時間外、深夜等は、防犯カメラ及び照明を設置し管理する。 駐輪場案内の表示方法 ・各駐輪場に案内看板を設置するとともに、店内入口にも案内看板を設置する。	※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 指針の参考値及び松戸市の附置義務条例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 3-1 参照)

(ア) 荷さばき施設の整備 31 m²

(イ) 計画的な搬出入

施設名 (面積)	荷さばき施設 No.1 (31 m ²)
同時作業可能台数	1 台
待機スペース	なし
搬出入車両専用出入口	なし (兼用 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	5 台 (2 t 車)、6 台 (4 t 車)、1 台 (8 t 車)、2 台 (廃)
平均的な荷さばき処理時間/台	10 分 (2 t 車、廃)、20 分 (4 t 車)、30 分 (8 t 車)
ピーク時搬出入車両台数/時間	3 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	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

- ・ 駐車場内の路面に優先方向や走行方向の路面標示を行う。
- ・ 出入口 No.1 には左折入出庫を促す看板を設置する。
- ・ ホームページやチラシ等に一定期間駐車場誘導経路を掲載する。

(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：有

- ・ 出入口 No.1 に出庫灯を設置し、児童への注意喚起を行う。
- ・ 朝の通学時間帯は荷さばき作業を行わない計画とする。

(エ) その他 右折入出庫の有無：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。

(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
・ 場内の徐行運転を呼びかける。 ・ 駐車場出入口には一時停止の表示・標識を設ける。 ・ 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 ・生ごみが発生した場合には、食品リサイクル法に基づいた処理計画に努める。 ・日本容器包装リサイクル協会を通じて、容器包装リサイクル法に基づく指定業者にリサイクルを委託する。 ・容器包装の薄肉化・軽量化、レジ袋有料化等により、容器包装廃棄物の排出抑制に努める。 イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組 ・過剰包装を極力行わないように、納品業者に徹底する。 ・余剰発注を行わず、必要最低限の発注を行うことで、廃棄物発生の抑制に努める。 ・通い箱等を利用し、廃棄物発生の抑制に努める。 ・減量及びリサイクルについては、分別可能なものは分別する。 ・再利用・使用できるものは再利用し、リサイクルする。 ・地元からの要請があれば、ペットボトル、ペットボトルキャップ、牛乳パック、白色トレイ等の回収物の提供等の協力を可能な限り実施するように努める。 ・商品購入時に簡易包装の呼びかけに努める。 ・ごみの減量化に向けて、エコバック持参の呼びかけを行うなど、従業員の意識強化を行う。	※ 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：行政や交通機関の情報提供等、広報活動支援に努める。 イ 防犯対策 ・死角となる場所を含め、必要な箇所に防犯カメラを設置するように努める。 ・適切な数及び位置に照明を設置し、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：・段差をなくした舗装を行う。 ・荷さばき作業：・荷さばき作業時間を特定する。 ・荷さばき車両のアイドリングの禁止を徹底する。 ・低騒音型の車両を導入する。 ・作業人員への騒音防止意識を徹底する。 b 営業宣伝活動に伴う騒音対策：・BGM等の使用は行わない。 (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：低騒音型機器を使用する。 b 駐車場からの騒音対策 ・施設面の対策：段差をなくした舗装を行う。 ・運用面の対策：・アイドリングストップを呼びかける標識を設置する。 ・利用時間以外はバリカーチェーン等で閉鎖する。 c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策 ・施設面の対策：段差をなくした舗装を行う。 ・運用面の対策：廃棄物処理業者へ騒音抑制の意識向上を徹底する。 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 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。

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	第一種住居地域	B	44	55	35	45	
B			54		41		
C			54		<30		
D	近隣商業地域	C	46	60	<30	50	
E	第一種住居地域	B	45	55	<30	45	
F			<30		<30		
G			42		<30		

(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（抜粋）（全設備機器等予測結果：届出書添付書類 P12 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
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	
M13	第一種低 住居地域	第 2 種	<30	40※	給排気口
M27			40	45	給排気口
M35			<30		給排気口
M38			31		冷凍冷蔵室外機
M42			40		キュービクル

※保全対象敷地から 50m 以内のため規制基準から -5dB

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	
a	第一種住居地域	第 2 種	34	40※	
b			44	45	
c	準住居地域		35		

※保全対象敷地から 50m 以内のため規制基準から-5dB

(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3-1 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 32.0 m³ (高さ 1.5 m) (指針に基づく算出) 廃棄物等の保管容量 6.7 m³ (届出書添付書類 P13 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: 千葉県屋外広告物条例 配慮事項: 周囲の環境に調和するデザイン・高さとし、良好な景観の維持に努める。	※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。

イ 敷地内の緑化計画 緑化計画：緑化面積 389.54 m² (敷地面積の8.3%) ※松戸市における宅地開発事業等に関する条例に基づく敷地内緑化施設の技術基準 近隣商業地域：5%、第一種住居地域：10%、面積按分結果：9.25% ※計算式 (敷地面積－駐車区画) × 緑化基準 (用途地域の按分による) = (4,694 m²－837 m²) × 9.25% = 356.77 m²以上 ※中木、低木を基本とする。 ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 日没から駐車場閉鎖時間まで ※屋外照明のみ設置 ・光害対策 周辺への光が無駄に漏れないような対策を基本とし、住宅等に光が漏れないように配慮する。 エ その他景観への配慮 ・周辺の景観と溶け合うような環境デザインとするように配慮する。 ・適切な色彩を採用し、建物構造も周辺景観に影響を与えるものにならないよう配慮する。	
--	--

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 松戸市の意見 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、指針の参考値及び松戸市の附置義務条例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。
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 松戸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。