

審議案件 2

第174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：ベイシア館山店
- 2 所在地：館山市高井字上畑作1785番ほか
- 3 建物設置者：株式会社ベイシア 代表取締役 相木孝仁
- 4 小売業者名：株式会社ベイシア 代表取締役 相木孝仁（食品、日用品）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 7,726 m²
 - ・都市計画区域 非線引き区域
 - ・用途地域 無指定地域
 - ・現況 更地（農地跡地）
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造り平屋建
 - ・建築面積 3,858 m²
 - ・延床面積 3,628 m²
 - ・店舗面積 2,305 m²
- 7 周辺の環境等：JR内房線館山駅の北東1.8kmの国道沿線に店舗、事業所が立ち並んでおり、その裏側の住宅が点在する地域に位置する。北側は道路を挟んで店舗、東側は道路を挟んで戸建住宅、水路を挟んで畑、隣接して田、南側は道路を挟んで田、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6年9月4日
 - ・公告縦覧期間 令和6年9月27日～令和7年1月27日
 - ・説明会開催日時 令和6年10月23日（水） 午後2時～、午後7時～
 - ・場所 千葉県南総文化ホール 大会議室
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ・館山市の意見 なし
 - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：令和7年5月5日
- 2 店舗面積：2,305 m²
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：97台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：21台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：164 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：13 m³
- 7 開店時刻：午前6時30分
閉店時刻：午後9時30分
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前6時～午後10時
- 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～翌午前6時（24時間）

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 97台（内、軽自動車用4台、身障者用3台、高齢者用6台） （指針による算出）必要駐車台数 97台（届出書 P4 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3参照） ・建物外平面駐車場（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 ・敷地内や周辺に案内表示を設置する。 ・新聞折り込み広告及びホームページに案内経路を掲載して周知する。 ・繁忙時は各出入口と駐車場内の要所に、通常時は状況に応じた適所に交通整理員を配置する。 ・入口は十分な見通しを確保する。 ・出口は道路曲角から離隔を取り十分な見通しを確保する。 ・交通量の多い道路 NO.1 では左折入庫に分散誘導し、右折入庫を防止する看板を設置するとともに道路 NO.2 との交差点で右折に誘導する看板を明確に設置する。 ウ 駐輪場の確保等（図3参照） 駐輪場の収容台数：届出台数 21台 （指針の参考値に基づく算出）必要駐輪場台数 66台（届出書添付書類 P9 参照） ※市条例等に基づく附置義務：無 ※特別な事情による必要駐輪場台数：（既存類似店舗の実績に基づく算出） 12台（届出書 P9 参照） 駐輪場の管理体制 営業時間内：従業員により利用状況を把握しながら管理する。 営業時間外：出入口を閉鎖する。 駐輪場案内の表示方法 ・案内看板及び路面標示を設置する。	※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 既存類似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 164m ² （イ）計画的な搬出入			※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。
施設名（面積）	荷さばき施設①（99.6m ² ）	荷さばき施設②（64.5m ² ）	
同時作業可能台数	2台	1台	
待機スペース	無	無	
搬出入車両専用出入口	無（兼用1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	午後10時～翌午前6時	
搬出入車両台数／日	2台（2t）、3台（4t）、4台（10t）、5台（廃）	1台（4t）、1台（10t）	
平均的な荷さばき処理時間／台	20分（4t）、30分（10t）、15分（2t、廃）	20分（4t）、30分（10t）	
ピーク時搬出入車両台数／時間	3台／時間	1台／時間	
ピーク時荷さばき処理時間／時間	50分／時間	30分／時間	
荷さばき処理可能時間	120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 - 敷地内や周辺に案内表示を設置する。 - 新聞折り込み広告及びホームページに案内経路を掲載して周知する。 （ウ）敷地周辺道路の通学路の有無：無 - 周辺道路に通学路指定はないが、搬出入業者には通学時間帯は十分に注意するよう指導する。 （エ）その他 右折入出庫の有無：有 - 右折入出庫の安全策等： - 入口は十分な見通しを確保する。 - 出口は道路曲角から離隔を取り十分な見通しを確保する。			※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
- 建物入口付近の駐車場には歩行者通路を設置し、来店者の安全を確保する。 - 交通の混雑が予測される時には、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 ・食品残渣は家畜用液体飼料に加工する業者に委託する。 ・廃油は石けんに加工するリサイクル業者に委託する。 ・全店へのリサイクルボックス設置や総菜フードパックのエコ化（袋型ハーフクリアーパック）による排出ゴミの削減に取り組み、CO2 排出量削減に貢献する。 ・容器包装廃棄物の排出抑制・化石燃料の消費抑制のため、お客様へレジ袋削減のご協力を呼びかけ、マイバック持参の推進及び“持ち帰り専用カゴ”の「エコショッピング」導入や、新店舗での無料配布などを実施して、レジ袋の辞退率 80%を目指して、お客さまの利便性とエコを両立できる環境保護対策の実現に取り組んでいる。 ・認定事業者や行政より回収ボックスの設置の要望があれば協力する。 イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組 ・納入時は、カートやリターナブルコンテナの使用などで梱包材の簡素化を行う。 ・自社の配送センターで合積み等、流通と一体で減量化を推進する。 ・簡易包装、ばら売り、量り売り、裸売りを行い、包装紙の使用量の削減に努める。 ・リサイクル材料使用の買い物カゴ・精算済カゴを導入する。 ・計画的な入荷を行い、廃棄物減量化に努める。 ・広告チラシのパブリックスペースにて情報提供する。 ・建物出入口付近に食品トレイ、ペットボトル、牛乳パックのリサイクルボックスを設置しお客さまにご協力を呼びかける。 ・ホームページでリサイクル活動の推進を図る。 ・食品リサイクル事業への取り組みとして千葉県内の店舗では食品廃棄物を食品資源として家畜用液体飼料に加工、提携する養豚場で給餌。そこで生産された豚肉を商品化し、店舗にて販売する「食品リサイクル」に取り組んでいる。	※ 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
ア 防災対策 ・防災協定等の締結予定：有（駐車場を災害時の避難場所として協定を締結予定） ・協定以外の防災対策への協力：避難場所での仮設トイレ、生活支援物資の提供など計画している。 イ 防犯対策 ・駐車場に夜間照明を設置する。 ・閉店後及び休業日は駐車場出入口をチェーンにて閉鎖する。	※ 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： ・十分な荷さばきスペースの確保により荷さばき時間の短縮を図る。 ・作業場所の床は平滑面仕上げとして段差が生じないようにする。 ・営業時間外の夜間荷さばきは店舗前面の周辺住居から離れた位置で行う。 ・荷さばき作業： ・配送センターからのカート配送による荷下ろし作業の時間短縮を図る。 ・荷さばき作業時の騒音防止意識を、社内教育により徹底させる。 ・荷さばき作業車両のアイドリングの禁止を徹底する。 ・社外搬出入業者にも騒音防止に協力を依頼する。 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： ・低騒音型の採用。 b 駐車場からの騒音対策 ・施設面の対策： ・外周部に緑地を設ける。 ・横断溝のグレーチングをボルトで固定する。 ・運用面の対策： ・不必要なアイドリング防止看板を設置する。 ・出入口を利用時間外は閉鎖する。 c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策 ・施設面の対策： ・作業場所の床は平滑面仕上げとして段差が生じないようにする。 ・運用面の対策： ・回収時間帯を早朝及び夜間の時間帯を避けて作業者に減音意識の啓発を行う。 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、搬出入車両走行音、荷さばき作業音については、全地点敷地境界で基準値を上回るが、直近住居外壁地点では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	無指定地域	B	53	55	42	45	
B			50		41		
C			48		39		
D			55		40		

(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 P15 参照）
（設備機器）

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	
6'	無指定 地域	第 3 種	31	50	キュービクル
59'			49		給湯器
61'			37		給排気機器
68'			41		給排気機器
85'			33		冷凍室外機
87'			40		浄化槽ブロワ

(変動・衝撃騒音)

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	予測地点	隣地敷地境界	規制値	予測地点	住居側	規制値	
88	無指定地域	その他区域	94	50	88'	67	50	88"	47	50	搬出入車両走行音
90'			72		90"	65		88"	48		搬出入車両走行音
90'			60		90"	52		88"	36		荷さばきアイドリング
90'			52		90"	45		88"	—		荷台車走行音
90'			68		90"	60		88"	44		荷下ろし作業

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	無指定地域	その他区域	44	50			
b			43				
c			35				
d			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 13.39m³（高さ 1.0m） （指針による算出）廃棄物等の保管容量 10.73m³（届出書添付書類 P17 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：・屋外広告条例を遵守し、良好な景観の形成及び風致の維持に配慮する。 イ 敷地内の緑化計画 緑化計画：緑化面積 240㎡（敷地面積の3.1%） ※都市計画法施行令 開発区域の3%以上 ※計算式：7,726㎡×3%＝232㎡以上 緑化の内容：敷地外周に緑地を設置して芝や花の咲く低木を植栽するとともにバランスよく花木も植栽する。 ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 屋外照明、広告塔照明：日没から午後10時まで ・光害対策 敷地外へ直接照射しない。 エ その他景観への配慮 ・店舗建物は幹線道路から離れた位置に配置し、落ち着いた色目で平屋建ての低層建築物とする。	※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。

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 館山市の意見 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、既存類似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、搬出入車両走行音、荷さばき作業音については、全地点敷地境界で基準値を上回るが、直近住居外壁地点では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 館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。