

審議案件 1

第119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) ヒューマックス成田ビル
- 2 所在地：成田市ウイング土屋83番 ほか
- 3 建物設置者：株式会社ヒューマックス 代表取締役 林 祥隆
- 4 小売業者名：株式会社ドン・キホーテ(家電用品・日用雑貨品ほか)
- 5 敷地の概要：・敷地面積 6,344.20㎡ ・所有形態 自己所有  
・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4階建て  
・建築面積 4,975㎡  
・延床面積 9,369㎡  
・店舗面積 3,543㎡
- 7 周辺の環境等：北東側は市道を挟み飲食店及び美容室。南東側は市道を挟み美容室及び飲食店、駐車場。南西側は市道を挟みカラオケ店及び飲食店、更地。北西側は市道を挟みパチンコ店及び飲食店、立体駐車場。
- 8 処理経過：・届出日 平成26年10月22日  
・公告縦覧期間 平成26年11月4日～平成27年3月4日  
・説明会開催日時 平成26年12月10日 午後5時、午後7時  
・場 所 成田国際文化会館
- 9 市町村・住民等の意見：成田市の意見 あり  
：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成27年6月1日
- 2 店舗面積：3,543㎡
- 3 駐車場の位置：図3  
駐車場の収容台数：130台
- 4 駐輪場の位置：図3  
駐輪場の収容台数：105台
- 5 荷さばき施設の位置：図3  
荷さばき施設の面積：74.8㎡
- 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：26.25㎡
- 7 開店時刻：午前9時  
閉店時刻：午前9時(24時間営業)
- 8 駐車場利用可能時間帯：  
午前9時～翌午前9時(24時間)
- 9 駐車場の出入口の位置：図3  
駐車場の出入口の数：1か所
- 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
<p>ア 駐車場の収容台数 : 届出台数 130台            (指針による算出) 参考必要駐車場台数 = 125台 (出店計画書 P7 参照)            ※附置義務なし</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図3 参照)            ・立体駐車場(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            ・繁忙時は出入口に1名交通整理員を配置する。(繁忙状況を見ながら配置人員を検討)            ・出入口付近に駐車場看板を設置する。            ・場内に停止線等の路面表示を行う。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照)            ・届出台数 105台            (指針による算出) 参考必要駐輪場台数 101台 (出店計画書 P9 参照)            ※附置義務なし            ・駐輪場の管理体制 整理員等の配置            営業時間内には1名従業員等が巡回し整理を行う。また、24時間利用とし、従業員等が巡回する。            ・駐輪場案内の表示方法 看板・路面標示等により示す。</p> <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 面積: 75m<sup>2</sup>            (イ) 計画的な搬出入            ・同時作業可能台数 : 2台            ・待機スペース : あり            ・搬出入車両専用出入口 : 1か所            ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～翌午前6時 (24時間)            ・搬出入車両 : 21台 (4t)            ・平均的な荷さばき処理時間 : 20分            ・ピーク時の搬出入車両台数 : 2台/時間</p>	<p>※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。</p> <p>※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、駐輪需要は充足していると認められる。</p> <p>※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。</p>

<p>オ 経路の設定                  (ア) 案内経路 図5のとおり                  (イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>案内看板の設置：駐車場出入口に案内看板を設置する。</li> <li>チラシ等の配布：オープン時の新聞折込みチラシに案内経路図を掲載する。</li> <li>交通整理員の配置：オープン時及びイベント時等の繁忙時には駐車場出入口に適宜交通整理員を配置する。</li> </ul> <p>(ウ) 敷地周辺の通学路の有無：あり（小学校のスクールバスが通過しているが、通学歩行はない。）                  ありの場合の安全策：</p>	<p>※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。</p>
---	--

(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>立体駐車場内は見通しのよい車路とする。</li> <li>夜間照明等を設置する。</li> </ul>	<p>※ 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。</p>

(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 廃棄物減量化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>商品搬入業者に納入容器の減量化を促す。</li> <li>搬入時のダンボールや紙類の減量に努め、使用量を削減する。</li> <li>店舗に責任者を置いて廃棄物の分別を徹底して再利用を進め、最終廃棄物の削減に努める。</li> <li>一般廃棄物については、廃棄物の排出抑制や資源ゴミの分別を通じた廃棄物の減量化に努めると共に適正に処理する。</li> </ul> <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>家電リサイクル法に基づき、使用済みの家電製品は、引取り・収集・運搬を適切に行う。</li> <li>包装資材の削減に努める。</li> <li>容器リサイクルについては、専門業者に委託する。容器包装資材は建築資材等にリサイクルされる。</li> <li>計画的な商品仕入れや商品管理を行い、廃棄物の発生量の抑制に努める。</li> <li>商品搬入業者に納入容器の減量化を促す。</li> <li>レジ袋、包装資源の削減に努め、廃棄物の減量化を図る。</li> </ul>	<p>※ 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。</p>

(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>自治体等より協力要請があった場合、対応を検討する。</li> </ul> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>駐車場内に適切な照明設備を設置する。</li> <li>地元警察の支援を頂きながら、防犯対策に努める。</li> </ul>	<p>※ 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。</p>

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) 騒音問題への一般的対策：室外機は必要最小限の稼働とする。</p> <p>(イ) 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：荷さばき施設はスペースを確保し平滑な路面とする。</li> <li>・荷さばき作業：荷さばき車両のアイドリング・ストップを徹底する。 荷さばき作業員には入出場時や待機中及び作業は静穏に努めるよう指導を行う。</li> </ul> <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・BGM等の営業宣伝活動はしない。</li> </ul> <p>(ウ) 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>・室外機は必要最小限の稼働とする。</li> </ul> <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面の対策：平滑な路面とする。</li> <li>・運用面の対策：店内放送、看板等により空ぶかしやアイドリングの禁止、徐行の呼びかけを行う。</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：平滑な路面とする。</li> <li>・運用面の対策：廃棄物の減量化を図る。 空ぶかしやアイドリングを禁止し、作業員に静穏作業の指導を行う。</li> </ul>	<p>※騒音</p> <p>騒音の総合的な予測・評価結果については、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ごとの予測評価において、来客車両走行音が敷地境界で超過するが、敷地周辺は住居は立地しておらず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4 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働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				
地点名	用途地域区分	環境基準類型	昼間 (6:00~22:00)		夜間 (22:00~6:00)		備考
			予測レベル	基準値	予測レベル	基準値	
A	商業地域	C	47	60 以下	44	50 以下	
B	商業地域	C	50	60 以下	41	50 以下	
C	商業地域	C	42	60 以下	42	50 以下	
D	近隣商業地域	C	38	60 以下	38	50 以下	
E	商業地域	C	38	60 以下	38	50 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。
- 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				
地点名	用途地域区分	騒音規制法 区域区分	夜 間 (22:00~6:00)				備 考
			敷地境界	基準値	保全対象側 敷地境界	基準値	
P 1	商業地域	第三種区域	50	50	-	-	定常騒音
P 5	商業地域	第三種区域	44	50	-	-	定常騒音
P 6	商業地域	第三種区域	40	50	-	-	定常騒音
P 9	商業地域	第三種区域	49	50	-	-	定常騒音
P 2	商業地域	第三種区域	72	50	62	50	車両走行音
P 3	商業地域	第三種区域	88	50	68	50	車両走行音
P 4	商業地域	第三種区域	63	50	59	50	車両走行音
P 7	商業地域	第三種区域	53	50	45	50	車両走行音
P 8	商業地域	第三種区域	50	50	46	50	車両走行音

※店舗周辺 75mの範囲内には住居は立地していない。

(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
<p>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 26 m<sup>3</sup>                      (指針) 廃棄物等の保管容量 16.52 m<sup>3</sup> (出店計画書 P15 参照)</p> <p>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</p>	<p>※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。</p>

(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 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 346.43 m<sup>2</sup>                      (敷地面積 6,344.21 m<sup>2</sup>の5.5%) (出店計画書 P24 参照)                      ※「成田市緑化推進指導要綱運用基準」による、商業地域における店舗等の緑化率=敷地面積の5%以上</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 景観条例等を遵守し、建物の色彩等を計画する。                      敷地境界周辺を緑化し、外部とのつながりにおける緑化空間を演出する。                      建物に設置する看板及び広告塔は、屋外広告物条例等を遵守したものとする。                      屋外照明は、安全性に配慮した計画とする。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等                      ・点灯時間 日没から日出まで                      ・光害対策 照射方向や照度に配慮する。</p>	<p>※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。</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 成田市の意見 あり  <b>防災関係</b>                      (ア) 成田市の防災対策推進のための、「災害時における防災活動協力(物資の供給)に関する協定」の締結について、配慮すること。                      (対応) 具体的な協力要請があった場合には、出店者と調整の上、対応致します。</p> <p>イ 住民等の意見 なし</p>	<p>※市町村・住民等の意見について                      成田市からの意見については、適切な対応がなされていると認められる。</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、駐輪需要は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 騒音の総合的な予測・評価結果については、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ごとの予測評価において、来客車両走行音が敷地境界で超過するが、敷地周辺は住居は立地しておらず  
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 成田市からの意見については、適切な対応がなされていると認められ、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。