

審議案件 6

第122回大規模小売店舗立地審議会資料（法第6条第2項）

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：ジョイフル本田富里店資材館
- 2 所在地：富里市七栄字北新木戸532番32ほか
- 3 建物設置者：株式会社ジョイフル本田 代表取締役 矢ヶ崎 健一郎
- 4 小売業者名：株式会社ジョイフル本田（建築・農業関連資材）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 18,290㎡
 - ・所有形態 自己所有、借地
 - ・都市計画区域 市街化区域及び市街化調整区域
 - ・用途地域 第二種住居地域及び無指定地域
 - ・現況 店舗及び駐車場
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造2階建て
 - ・建築面積
 - 変更前：2,498㎡
 - 変更後：4,524㎡
 - ・延床面積
 - 変更前：2,934㎡
 - 変更後：4,946㎡
 - ・店舗面積
 - 変更前：2,410㎡
 - 変更後：4,070㎡
- 7 周辺の環境等：南西側は道路を挟んで店舗及びその駐車場。
北西側は道路を挟んでビニールハウス及び畑。
北東側（最北部）はビニールハウス及び畑。北東側（東部）は道路を挟んで住宅・駐車場・事業所。
南東側は道路を挟んでガソリンスタンド。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成27年2月25日
 - ・公告縦覧期間 平成27年4月3日～平成27年8月3日
 - ・説明会開催日時 平成27年4月14日 午後6時
 - ・場 所 中部ふれあいセンター多目的ホール
- 9 市町村・住民等の意見
 - ：富里市の意見 あり
 - ：住民等の意見 なし

<届出概要>

※（ ）内は変更前

- 1 変更日：平成27年11月19日
- 2 店舗面積：4,070㎡（2,410㎡）
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：207台（145台）
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：3台（変更なし）
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：45㎡（変更なし）
- 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：27㎡（変更なし）
- 7 開店時刻：午前6時30分（午前7時）
閉店時刻：午後8時（変更なし）
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前6時～午後8時30分
（午前6時30分～午後8時30分）
- 9 駐車場の出入口の数：3か所（5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9時（変更なし）

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 207台(内身障者用2台) (既存店舗実績及び指針) 必要駐車場台数=既存店舗実績110台+指針(増床分)97台=207台 (出店計画書P7～9参照) イ 駐車場の位置及び構造等(図3参照) ・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 ・休日の繁忙期、駐車場の出入口に交通整理員を必要に応じて配置する。 ウ 駐輪場の確保等(図3参照) ・届出台数 3台(変更なし) (既存店舗実績) 必要駐輪場台数 3台 ※市条例等による附置義務: なし(出店計画書P14参照) ・駐輪場の管理体制 営業時間中は、定員等により随時見回りを行う。 閉店後、速やかにチェーン等で施錠する。 ・駐輪場案内の表示方法 駐輪場付近に案内看板を設置する。 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: 45m² (イ) 計画的な搬出入 ・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 ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後9時 ・搬出入車両 : 20台(2t×8台、4t×9台、10t×3台) ・平均的な荷さばき処理時間 : 2t=20分、4t=20分、10t=20分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 2台/時間 ・ピーク時荷さばき処理時間 : 40分/時間 ・荷さばき処理可能時間 : 60分×1台=60分/時間 オ 経路の設定 (ア) 案内経路 図4のとおり	※駐車場 既存店舗の実績及び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 既存店舗実績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。 ※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。 ※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。

(イ) 周知の方法 ・店舗内に案内看板を掲載する。 ・リニューアルオープン時の折り込みチラシに掲載する。また、フロアガイドに記載する。 ・休日の繁忙時、駐車場出入口に交通整理員を必要に応じて配置する。 ・インターネットのホームページ内にて案内する。 (ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無 : なし	
--	--

(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
・駐車場内の通路について歩行者と車両の交差点に車両に対する停止線を引き、また余裕を持った幅員とし、歩行者の安全確保を行う。 ・夜間照明等を配置する。	※ 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 廃棄物減量化 ・商品搬入用ダンボール減量のために、パレットの使用を行う。 ・商品の包装の簡素化、容器の素材の見直しによる軽量化とリサイクル化により資源の有効利用、家庭の廃棄物の減量化を図っている。 ・商品の包装は、必要最小限にする。 ・販売商品が資材（材木、鋼材、肥料等）の場合、現物のまま渡す。 ・ビン・カン及び発泡スチロールについては取引先にて回収し、再資源化を行う。 イ リサイクル計画 ・ダンボール等の資源ごみについては業者に委託し、100%リサイクル化を実施する。	※ 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 ・富里市と物資の供給協力に関する協定書を締結している。 イ 防犯対策 ・駐車場等の照明について暗がりを作らないよう照明の連続性に配慮し、照度を確保する。 ・植栽の定期的な剪定や見通しを妨げない工作物の配置により、周辺から見通しを確保する。 ・建物や駐車場の周囲に設置するフェンス・柵については、メッシュや格子などとし周辺からの見通しを確保する。 ・閉店時における駐車場、荷さばき施設などの出入口は施錠する。 ・部外者が入口以外から進入・滞留しにくい雰囲気を作るため、駐車場周辺には周囲と区分するフェンス、柵を設置する。	※ 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) 騒音問題への一般的対策：低騒音型の機器を選定する。 (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 a 荷さばき作業等に伴う騒音対策 ・荷さばき作業：アイドリングストップを徹底する。 荷さばき作業員への騒音防止意識を徹底させる。 計画的な搬入計画により夜間の荷さばきを行わない。 ・荷さばき施設：荷さばき施設は、店舗後方に配置し周辺への騒音を抑制する構造とする。 b 営業宣伝活動に伴う騒音対策 ・BGM等の営業宣伝活動はしない (ウ) 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 ・適宜メンテナンスを行い、騒音が大きくなったときには速やかに修理するなど騒音の低減に努める。 b 駐車場からの騒音対策 ・施設面の対策：アスファルト敷きの床面とし、タイヤと床面による走行音を考慮する。 駐車場配置を複雑にせず、駐車スペースへ速やかに止められる様、駐車マスの配置に考慮する。 ・運用面の対策：徐行及びアイドリングストップを呼びかける。 床面、排水蓋等の段差をなくす。 c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策 ・施設面の対策：路面の平坦性に配慮し、段差音が発生しないようにする。 廃棄物収集作業音が直接住宅方面に伝わらないよう、施設構造物による遮へいが考慮されるよう配置する。 ・運用面の対策：深夜、早朝における作業を回避する。 廃棄物収集作業に係る騒音に関しては、廃棄物収集作業員の騒音防止・騒音抑制意識の徹底を図り廃棄物の作業による余分な騒音の発生防止に努める。	※騒音 騒音の予測・評価結果は、すべて基準値を満たしており、適切な対応がとられているものと認められる。

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	第二種住居地域	B	52	55 以下	－	45 以下	
B	第二種住居地域	B	54	55 以下	－	45 以下	

※夜間稼働する機器はない。

(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
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 : 27 m ³ (指針) 廃棄物等の保管容量 19.6 m ³ (変更計画書 P21 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 0 m ² (敷地面積 18,290 m ² の 3.42%) (成田都市計画事業七栄北新木戸土地区画整理事業に基づき 3% 以上の公園用地がすでに確保されていることから、緑化率 3% 以上を満たすものとして許可されており、当該敷地内に個別敷地ごとの緑化は不要とされている。)	※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。
イ 街並みづくり、景観への配慮 : 周辺環境に影響がないよう十分に配慮する。 建物配色は、周辺生活環境に配慮し奇抜な色は使用しない。	
ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 日没前から閉店まで ・光害対策 屋外照明 : 周辺の住環境に影響を及ぼさないよう、設置場所、照明の向き、角度等に配慮し、配置している。なお、照明に関して周辺住民等から要望があった際には適切に対応する。 広告塔照明 : 直接光が漏れないよう広告塔を設置する。	

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 富里市の意見 あり ○街並みづくり関係 (ア) 建築物の形態又は意匠については、都市環境との調和に配慮願います。 (設置者の対応) 建築物の形態又は意匠については、富里市と十分に協議を行い都市環境との調和に配慮してまいります。	※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。
イ 住民等の意見 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、既存店舗実績及び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、既存店舗実績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 騒音の予測・評価結果は、すべて基準値を満たしており、適切な対応がとられているものと認められる。
- 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 富里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。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。