

審議案件 3

第131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

<届出概要>

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称) 横芝光 SC (B敷地)
- 2 所在地：山武郡横芝光町横芝字折戸2148番1ほか
- 3 建物設置者：株式会社千葉薬品 代表取締役 神崎 彰道ほか1者
- 4 小売業者名：株式会社千葉薬品 (医薬品) ほか未定1者
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 10, 217㎡
 - ・都市計画区域 非線引区域等
 - ・用途地域 近隣商業地域
 - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造 平屋建
 - ・建築面積 1, 620㎡
 - ・延床面積 1, 580㎡
 - ・店舗面積 1, 164㎡
- 7 周辺の環境等：JR総武本線横芝駅より西側に約400mの国道126号線及び町道Ⅱ-10号線、C021号線及びC022号線に接した店舗が点在する地域に立地している。
周辺は北側に道路を挟んで畑・住宅、東側は道路を挟んで飲食店、南側は道路を挟んで店舗予定地、西側は道路を挟んで駐車場が立地している。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成28年12月12日
 - ・公告縦覧期間 平成28年12月27日～平成29年4月27日
 - ・説明会開催日時 平成29年1月25日 午後4時～午後5時
平成29年1月25日 午後6時30分～午後7時30分
 - ・場 所 横芝光町文化会館
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ：横芝光町の意見 なし
 - ：住民等の意見 なし

- 1 新設日：平成29年8月13日
- 2 店舗面積：1, 164㎡
- 3 駐車場の位置：図4
駐車場の収容台数：104台
- 4 駐輪場の位置：図4
駐輪場の収容台数：58台
- 5 荷さばき施設の位置：図4
荷さばき施設の面積：32㎡
- 6 廃棄物等の保管施設の位置：図4
廃棄物保管施設の容量：7㎡
- 7 開店時刻：午前0時
閉店時刻：午前0時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前0時～翌午前0時 (24時間)
- 9 駐車場の出入口の位置：図4
駐車場の出入口の数：4か所
- 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																				
<p>ア 駐車場の収容台数 : 届出台数 104台 (内身障者用2台、高齢者用2台) (指針による算出) 必要駐車場台数=60台 (届出書 P5 参照) (併設施設における必要駐車台数22台を含む) ※市町村条例等による附置義務なし</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図4 参照) ・建物外平面駐車場 (自走式) ・出入口4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、来店客に退場経路を周知する。 ・新聞折込広告、ホームページに案内経路図を掲載する。 ・繁忙時に交通整理員を1名ずつ各駐車場出入口付近に配置する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図4 参照) ・届出台数 58台 必要駐輪場台数 33台 (店舗面積1,164㎡ ÷ 35㎡/台 ≒ 33台) (届出書 P9 参照) ※市町村条例等による附置義務なし ・駐輪場の管理体制 繁忙時には整理員が巡回し、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。 ・駐輪場案内の表示方法 駐輪場看板の掲示及び路面表示を予定している。</p> <p>エ 荷さばき施設の整備等 (図4 参照) (ア) 荷さばき施設の整備 面積: 32㎡ (イ) 計画的な搬出入</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">施設名 (面積㎡)</th> <th style="text-align: center;">荷さばき施設C (32㎡)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>同時作業可能台数</td> <td style="text-align: center;">1 台</td> </tr> <tr> <td>待機スペース</td> <td style="text-align: center;">なし</td> </tr> <tr> <td>搬出入車両専用出入口</td> <td style="text-align: center;">なし</td> </tr> <tr> <td>荷さばき可能時間帯</td> <td style="text-align: center;">午前6時～午後10時</td> </tr> <tr> <td>搬出入車両台数/日</td> <td style="text-align: center;">6台 (4t)</td> </tr> <tr> <td>平均的な荷さばき処理時間/台</td> <td style="text-align: center;">15分/台</td> </tr> <tr> <td>ピーク時搬出入車両台数/時間</td> <td style="text-align: center;">2台/時間</td> </tr> <tr> <td>ピーク時荷さばき処理時間/時間</td> <td style="text-align: center;">20分/時間</td> </tr> <tr> <td>荷さばき処理可能時間/時間</td> <td style="text-align: center;">60分/時間</td> </tr> </tbody> </table>	施設名 (面積㎡)	荷さばき施設C (32㎡)	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10時	搬出入車両台数/日	6台 (4t)	平均的な荷さばき処理時間/台	15分/台	ピーク時搬出入車両台数/時間	2台/時間	ピーク時荷さばき処理時間/時間	20分/時間	荷さばき処理可能時間/時間	60分/時間	<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>
施設名 (面積㎡)	荷さばき施設C (32㎡)																				
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10時																				
搬出入車両台数/日	6台 (4t)																				
平均的な荷さばき処理時間/台	15分/台																				
ピーク時搬出入車両台数/時間	2台/時間																				
ピーク時荷さばき処理時間/時間	20分/時間																				
荷さばき処理可能時間/時間	60分/時間																				

<p>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 図4のとおり</p> <p>(イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場内に案内看板等を設置し、来店客に退場経路を周知する。 ・ 必要に応じて新聞折込広告等に案内経路図を掲載する。 ・ 繁忙期など混雑が予想される日に交通整理員を各駐車場出入口付近に配置する。 <p>(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：あり</p> <p>ありの場合の安全策：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 通学路は店舗出入口と反対側に歩道が設定されているが、オープン時等の繁忙期には誘導員を配置し安全に配慮する。 <p>(エ) 右折入出庫の有無：あり</p> <p>ありの場合の安全策：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 繁忙時は出入口付近に交通整理員を配置し、安全確保に努める。 	<p>※経路</p> <p>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"> ・ 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。 ・ 夜間照明等の設置 あり 	<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 法令への対応</p> <p>該当なし</p> <p>イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 商品搬入時のダンボール減量のために、パレット、リターナブルコンテナを使用する。 ・ 簡易包装を推進する。 ・ エコバッグ持参等のレジ袋削減のための声掛けをして、レジ袋の使用量を削減する。 ・ 事務所においては、コピー用紙を両面使用後、再資源化に努める。 ・ 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。 	<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">・防災協定等の締結予定はなし。・行政から災害時に物資提供等の要請があれば協力する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none">・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。・店内各所に防犯カメラを設置する。・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。	<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：低騒音機器を導入する。</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"> ・荷さばき施設：荷さばき施設に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。 搬入車両のアイドリングストップを徹底する。 重量物の積み降ろしの際の衝撃音やドアの開け閉め等を最小限に抑えるよう指導し徹底する。 荷さばき車両のアイドリングストップの徹底等、作業人員への騒音防止の徹底を指導する。 テナント棟の荷さばきは荷さばき施設Cで行い、台車を使わず手作業で行う。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・BGM等の営業宣伝活動は行わない。 <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"> ・低騒音機器を導入する。 <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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：駐車区画にスムーズに出入りでき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。 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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、徹底する。 回収車両のアイドリング禁止の徹底等、作業人員へ騒音防止を指導する。 作業時間の短縮に努める。 	<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の予測評価において、来客車両走行音が敷地境界で超過し、直近住宅外壁で再予測したところ、基準値以下であることを確認している。</p> <p>また、機器合成音が敷地境界で超過した2地点については、隣地敷地境界で再予測したところ、基準値以下であることを確認している。</p> <p>以上のことから、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
- 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	用途地域区分	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	45	55 以下	41	45 以下	
B	近隣商業地域	C	51	60 以下	47	50 以下	
C	近隣商業地域	C	45	60 以下	39	50 以下	
D	近隣商業地域	C	40	60 以下	37	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、敷地境界地点及び隣地敷地境界点
- 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)

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	用途地域区分	騒音規制法 区域区分	夜 間 (22:00~6:00)						
			敷地境界	基準値	隣地敷地境界	基準値	住居側	基準値	
a-1	近隣商業地域	第三種区域	74	50	53	50	33	45	来客車両走行音
a-9	近隣商業地域	第三種区域	74	50	55	50	30	45	来客車両走行音
a-13	近隣商業地域	第三種区域	74	50	55	50	31	45	来客車両走行音
a-26	近隣商業地域	第三種区域	52	50	45	45	39	45	来客車両走行音
a-52	近隣商業地域	第三種区域	74	50	53	50	35	45	来客車両走行音
ア	近隣商業地域	第三種区域	50	50	43	45	—	—	機器合成音
イ	近隣商業地域	第三種区域	54	50	50	50	—	—	機器合成音

(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)</p> <p>(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 : 6. 7 5 m³ (高さ 1. 5 m)</p> <table border="1" data-bbox="192 323 1379 392"> <tr> <td data-bbox="192 323 779 355">保管施設 D-1</td> <td data-bbox="779 323 1379 355">保管施設 D-2</td> </tr> <tr> <td data-bbox="192 355 779 392">3. 7 5 m³</td> <td data-bbox="779 355 1379 392">3. 0 0 m³</td> </tr> </table> <p>(指針による算出) 廃棄物等の保管容量 5. 4 2 3 m³ (届出書 P16 参照)</p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理 ・運搬頻度 毎日 	保管施設 D-1	保管施設 D-2	3. 7 5 m ³	3. 0 0 m ³	<p>※廃棄物</p> <p>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>
保管施設 D-1	保管施設 D-2				
3. 7 5 m ³	3. 0 0 m ³				

(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 9 6 2. 9 3 m² (敷地面積 1 0, 9 0 2. 5 9 m² の 8. 8%)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・横芝光町と協議を行い、敷地面積の 5% 以上の緑地を設ける。 必要緑化面積 1 0, 9 0 2. 5 9 m² × 0. 0 5 ≥ 5 4 5. 1 3 m² 9 6 2. 9 3 m² > 5 4 5. 1 3 m² ・敷地周辺に緑地を配置し、排気ガス、騒音等に対する緩衝帯とする。 <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の景観に配慮した施設の整備及び緑化等、積極的に良好な景観の形成に努める。 ・千葉県屋外広告物条例を遵守し、良好な景観の形成および風致の維持に配慮する。 <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 日没から日の出まで ・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。 	<p>※街並みづくり等への配慮</p> <p>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 横芝光町の意見 なし</p> <p>イ 住民等の意見 なし</p> <p>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</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の予測評価において、来客車両走行音が敷地境界で超過し、直近住宅外壁で再予測したところ、基準値以下であることを確認している。
また、機器合成音が敷地境界で超過した2地点については、隣地敷地境界で再予測したところ、基準値以下であることを確認している。
- 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 横芝光町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。