

審議案件 1

第140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：テックランドNew東金店
- 2 所在地：東金市押堀字広田637番1 ほか
- 3 建物設置者：株式会社ヤマダ電機 代表取締役 山田 昇
- 4 小売業者名：株式会社ヤマダ電機（電化製品）
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 5,562㎡
  - ・都市計画区域 非線引き都市計画区域
  - ・用途地域 無指定地域
  - ・現況 田
- 6 建物の概要：
  - ・構造 鉄骨造り3階建て
  - ・建築面積 3,284㎡
  - ・延床面積 7,520㎡
  - ・店舗面積 2,790㎡
- 7 周辺の環境等：JR東金駅より南西側1,500mに位置しており、北東側は市道を挟み店舗や事業所兼住宅、北西側は店舗が隣接、南東側は戸建て住宅が隣接、南西側は道路を挟んで農地となっている。
- 8 処理経過：
  - ・届出日 平成30年10月5日
  - ・公告縦覧期間 平成30年10月23日～平成31年2月25日
  - ・説明会開催日時 平成30年11月15日 19時
  - ・場所 押堀農村協同館
- 9 市町村・住民等の意見：
  - ：東金市の意見 なし
  - ：住民等の意見 なし

- 1 新設日：令和元年6月6日
- 2 店舗面積：2,790㎡
- 3 駐車場の位置：図3-1  
駐車場の収容台数：123台
- 4 駐輪場の位置：図3-1  
駐輪場の収容台数：25台
- 5 荷さばき施設の位置：図3-1  
荷さばき施設の面積：91㎡
- 6 廃棄物等の保管施設の位置：図3-1  
廃棄物保管施設の容量：55㎡
- 7 開店時刻：午前9時30分  
閉店時刻：午後9時45分
- 8 駐車場利用可能時間帯：  
午前9時～午後10時
- 9 駐車場の出入口の数：2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 123台（内、身障者用3台、高齢者用4台） （指針による算出）必要駐車場台数＝123台（届出書P4参照） ※市条例に基づく附置義務なし</p> <p>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2か所</p> <p>交通への支障を回避するための方策 ・各出入口付近には駐車場の案内看板を設置する。 ・建物敷地北東側出入口No.1には左折矢印の路面表示を行い、右折出庫を抑制する。また、南西側出入口No.2は狭隘な道为了避免のため右折矢印の路面表示を行い、右折出庫を促す。 ・搬出入車両専用出入口には、専用である旨の看板を設置し、使用時以外はチェーンバリカーにて施錠することで一般車両の誤侵入を防止する。 ・オープン時や繁忙期など駐車場の出入口付近に交通整理員を配置する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等（図3-1参照） ・届出台数 25台 （既存店舗の実績に基づく算出）必要駐輪場台数＝11台（届出書P9-10参照）</p> <p>・駐輪場の管理体制 店舗従業員の適宜見回りにて対応する。 閉店後には、駐車場出入口をバリカーにて閉鎖することで、駐輪場を使用できなくする。 ・駐輪場案内の表示方法 駐輪場である旨の路面表示を実施する。</p> <p>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 面積：91㎡ （イ）計画的な搬出入</p> <table border="1" data-bbox="230 1305 1473 1445"> <thead> <tr> <th>施設名（面積㎡）</th> <th>荷さばき施設（91㎡）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>同時作業可能台数</td> <td>1台</td> </tr> <tr> <td>待機スペース</td> <td>無</td> </tr> <tr> <td>搬出入車両専用出入口</td> <td>有（専用2か所）</td> </tr> </tbody> </table>	施設名（面積㎡）	荷さばき施設（91㎡）	同時作業可能台数	1台	待機スペース	無	搬出入車両専用出入口	有（専用2か所）	<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 既存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。</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（91㎡）								
同時作業可能台数	1台								
待機スペース	無								
搬出入車両専用出入口	有（専用2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(2t)、4台(4t)、1台(10t)、3台(廃)		
平均的な荷さばき処理時間/台	15分(2t)、20分(4t)、30分(10t)、10分(廃)		
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	40分/時間		
荷さばき処理可能時間/時間	60分/時間		

※10t車の搬出入は通学時間帯を避けた8:30～9:00に行う。

オ 経路の設定

(ア) 案内経路 図4のとおり

(イ) 周知の方法

- 各出入口付近には駐車場の案内看板を設置する。
- 建物敷地北東側出入口No.1には左折矢印の路面表示を行い、右折出庫を抑制する。また、南西側出入口No.2は狭隘な道避けるため右折矢印の路面表示を行い、右折出庫を促す。
- 搬出入車両専用出入口には搬出入車両専用出入口である旨の看板を設置し、来店車両の誤進入を防止する。
- オープン時や繁忙期など多くの来店車両が見込まれる際には、新聞折り込みチラシに案内経路図を掲載することで、事前に情報提供を行う。
- オープン時や繁忙期など駐車場の出入口付近に交通整理員を配置する。

(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：有  
通学路ありの場合の安全策：

- 駐車場出入口には、停止線と「とまれ」の路面表示を行うことで、帰宅車両の一旦停止を促し、横断歩行者の安全を確保する。
- 搬入経路上が通学路に指定されているため、通学時間帯を極力避けた運行計画を立てるとともに、搬入業者には通学路である旨を周知し、安全運転を徹底させる。

(エ) 右折入出庫の有無：有  
右折入出庫の安全策：

- 多くの来店車両が見込まれるオープン時や繁忙期には、交通整理員を配置して円滑な入出庫を確保する。

※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。

## (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>市道0118号線から店舗出入口まで歩行者通路を設置し、歩行者の安全を確保する。</li> <li>多くの来店車両が見込まれるオープン時や繁忙時には、各出入口付近に交通整理員を配置して来店車両の円滑な誘導と横断歩行者の安全を確保する。</li> <li>駐車場出入口や場内交錯箇所には、停止線と「とまれ」の路面表示を行うことで、横断歩行者の安全を確保する。</li> <li>夜間照明を設置する。</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 法令への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>不要な家電製品の回収から、清掃・分解・検査などを行い、リユース品として再販売、またはリサイクルして再資源化へとつなげている。</li> <li>使用済み携帯電話をグループ会社の協力のもと回収し、希少金属を抽出して、安定供給に役立てるよう、取り組んでいる。</li> <li>ヤマダ電機グループでは、家電リユース事業を2001年度から、パソコンリユース・リサイクル事業を2007年から実施している。</li> </ul> <p>イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>過剰包装や梱包の抑制による廃棄物の低減化を図る。</li> <li>店舗から排出される商品梱包用段ボールや空き缶を分別保管し、業者に依頼して再資源化を図る。</li> <li>インターネットによるホームページ上での公開。</li> <li>パソコンリユース事業化。 店頭でお客様や一般企業などから買い取りさせていただいた中古パソコン等を、データの完全消去後、再商品化が可能なものはリユースし、不可能な場合は解体し部品や部材等にリサイクル(再資源化)している。</li> <li>家電製品のリユース(再利用)に向けた事業化。 家電製品を購入されるお客様に対し、(原則として)7年前までに製造された製品については、簡易調査を実施し、リユースのための買取りを行っている。買取りをした家電製品は、リサイクルセンターに集約し、機能チェックをした後に、クリーニングをし、中古家電として販売する。</li> <li>従業員に対して、分別・リサイクルを徹底するよう指導する。</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> <p>防災協定等の締結予定：なし 協定以外の防災対策への協力</p> <p>地方公共団体から格段の要請はないが、店舗で扱っている物資の緊急時における提供について、要請があれば協議検討のうえ協力する。</p> <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の配置や、店内に防犯カメラを設置することで、死角を排除するなど、青少年の蟻集を防止する。</li> <li>防犯や青少年の非行防止策として、従業員や警備員による店内巡回や声かけ等により注意を促す。</li> <li>閉店後には、駐車場出入口をバリカー等にて閉鎖し、機械警備を設置する。</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：・住宅（南側）への騒音対策として遮音壁を設置する。 ・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"> <li>・荷さばき施設：・住居が面する建物敷地南東側には、作業音が直接伝搬しないよう遮音フェンスを設置する。 ・荷さばき施設は、十分な作業スペースを確保し、搬出入計画に基づいて行うことで、作業時間の短縮に努める。</li> <li>・荷さばき作業：・荷さばき車両のアイドリングを禁止するなど、作業員に対して騒音防止の意識を徹底する。</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等の使用は行わない。</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>・低騒音型機器の導入、定期的な保守点検の実施</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：・駐車場は段差のない構造とすることで、騒音の発生防止に努める。 ・住居が面する建物敷地南東側には、自動車走行音が直接伝搬しないよう遮音フェンスを設置する。</li> <li>・運用面の対策：・駐車場利用時間外は出入口をバリカー等で閉鎖し、外部からの侵入者が騒音を発生することがないように配慮する。 ・駐車場内にはアイドリング禁止を励行する旨の看板を設置し、来店客に注意を喚起する。 ・オープン時など混雑が見込まれる際には、交通整理員を配置して場内走行の円滑化を図り、渋滞による騒音の発生を抑制する。</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：建物敷地南東側には遮音フェンスを設置し、回収作業音が直接伝搬しないよう配慮する。</li> <li>・運用面の対策：早朝、夜間には回収を行わない。 ゴミの排出量を極力減らし、収集時間を短縮できるよう努めるとともに、業者には騒音抑制の意識を徹底させ、必要以外のエンジンの空ぶかしは行わないよう協力を要請する。</li> </ul>	<p>※騒音</p> <p>騒音の予測・評価結果は、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も、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。</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	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(※)	46	55 以下	<30	45 以下	
B			54		<30		
C			52		<30		

※店舗周辺は無指定地域であり、地域の類型の指定はないため、B類型を当てはめ評価した。

## (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		
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)		備考
			敷地境界	基準値	
a	無指定地域	その他区域	41	50	キュービクル

## (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3-1参照) (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 : 55 m <sup>3</sup> (高さ1.5m) (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 : 13.01 m <sup>3</sup> (届出書P14参照)  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 170.4 m <sup>2</sup> (敷地面積 5,562 m <sup>2</sup> の3.1%) ※東金市宅地開発指導要綱 敷地面積の3%以上 (敷地面積5,562 m <sup>2</sup> ×3%=166.86 m <sup>2</sup> )  イ 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 : 屋外広告物条例を遵守し、良好な景観の形成及び風致の維持に配慮する。 建物敷地北西側及び南側敷地境界付近に芝張りを行う。 周辺地域の景観に配慮した建物とする。 環境美化対策として、店舗周辺の清掃美化活動を定期的実施する。  ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 屋外照明及び広告塔照明 : 日没より駐車場利用時間終了時まで ・光害対策 周辺近隣に対して光害を発生させないよう照明の配置、方向、光源の種類に配慮する。	※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。

## 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 東金市の意見 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、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、機器について敷地境界地点で基準値を下回っている。  
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。
- 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 東金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。