

審議案件 2

第142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) コメリパワー大網白里店
- 2 所在地：大網白里市大網字中津 610 番 ほか
- 3 建物設置者：株式会社コメリ 代表取締役 捧雄一郎
- 4 小売業者名：株式会社コメリ (資材・建材、農業用品・ガーデン用品、生活用品等)
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 26,721 m<sup>2</sup>
  - ・都市計画区域 市街化調整区域 地区計画区域
  - ・用途地域 市街化調整区域
  - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
  - ・構造 鉄骨造り 1階建て
  - ・建築面積 10,042 m<sup>2</sup>
  - ・延床面積 9,945 m<sup>2</sup>
  - ・店舗面積 9,258 m<sup>2</sup>
- 7 周辺の環境等：JR東金線・大網駅から北東方向約1,800mに位置しており、東側は国道128号線を挟んで飲食店及び住居が立地しており一部事業所が隣接、西側は畑が隣接、南側には市道01-003号線を挟んで隔地駐車場及び住居が立地、北側には市道1-0168号線を挟んで住居が立地しています。
- 8 処理経過：
  - ・届出日 平成31年3月26日
  - ・公告縦覧期間 平成31年4月12日～令和元年8月13日
  - ・説明会開催日時 令和元年5月24日 19時
  - ・場所 大網白里市中央公民館 講堂
- 9 市町村・住民等の意見：
  - ：大網白里市の意見 あり
  - ：住民等の意見 なし

- 1 新設日：令和元年11月27日
- 2 店舗面積：9,258 m<sup>2</sup>
- 3 駐車場の位置：図3  
駐車場の収容台数：291台
- 4 駐輪場の位置：図3  
駐輪場の収容台数：12台
- 5 荷さばき施設の位置：図3  
荷さばき施設の面積：176 m<sup>2</sup>
- 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：43 m<sup>3</sup>
- 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：6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 291台 (内、身障者用3台、高齢者用0台) (既存店舗の実績に基づく算出) : 必要駐車場台数 = 119台 (届出書 P6~9 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3参照) ・建物外平面駐車場 (自走式) ・出入口6か所 交通への支障を回避するための方策 ・駐車場出入口に案内看板を設置する。 ・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。 ・駐車場出入口に適宜交通整理員を配置する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3参照) ・届出台数 12台 (既存店舗の実績に基づく算出) 必要駐輪場台数 = 4台 (届出書 P14 参照) ・駐輪場の管理体制 ・従業員が巡回し整理を行う。 ・閉店後は出入口を閉鎖する。 ・駐輪場案内の表示方法 駐輪場付近に案内看板を設置し、区画への路面標示を行う。</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 : 176㎡ (イ) 計画的な搬出入</p>	<p>※駐車場 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>																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="230 1086 689 1123">施設名 (面積㎡)</th> <th data-bbox="689 1086 1476 1123">荷さばき施設 (176㎡)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="230 1123 689 1160">同時作業可能台数</td> <td data-bbox="689 1123 1476 1160">2台</td> </tr> <tr> <td data-bbox="230 1160 689 1197">待機スペース</td> <td data-bbox="689 1160 1476 1197">無</td> </tr> <tr> <td data-bbox="230 1197 689 1233">搬出入車両専用出入口</td> <td data-bbox="689 1197 1476 1233">無</td> </tr> <tr> <td data-bbox="230 1233 689 1270">荷さばき可能時間帯</td> <td data-bbox="689 1233 1476 1270">午前6時~午後10時</td> </tr> <tr> <td data-bbox="230 1270 689 1307">搬出入車両台数/日</td> <td data-bbox="689 1270 1476 1307">6台 (10t)、2台 (廃)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="230 1307 689 1343">平均的な荷さばき処理時間/台</td> <td data-bbox="689 1307 1476 1343">20分 (10t)、10分 (廃)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="230 1343 689 1380">ピーク時搬出入車両台数/時間</td> <td data-bbox="689 1343 1476 1380">1台/時間</td> </tr> <tr> <td data-bbox="230 1380 689 1417">ピーク時荷さばき処理時間/時間</td> <td data-bbox="689 1380 1476 1417">20分/時間</td> </tr> <tr> <td data-bbox="230 1417 689 1445">荷さばき処理可能時間/時間</td> <td data-bbox="689 1417 1476 1445">120分/時間</td> </tr> </tbody> </table>	施設名 (面積㎡)	荷さばき施設 (176㎡)	同時作業可能台数	2台	待機スペース	無	搬出入車両専用出入口	無	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 (10t)、2台 (廃)	平均的な荷さばき処理時間/台	20分 (10t)、10分 (廃)	ピーク時搬出入車両台数/時間	1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	120分/時間	
施設名 (面積㎡)	荷さばき施設 (176㎡)																				
同時作業可能台数	2台																				
待機スペース	無																				
搬出入車両専用出入口	無																				
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 (10t)、2台 (廃)																				
平均的な荷さばき処理時間/台	20分 (10t)、10分 (廃)																				
ピーク時搬出入車両台数/時間	1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	120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"> <li>・ 駐車場出入口に案内看板を設置する。</li> <li>・ 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>・ 駐車場出入口に適宜交通整理員を配置する。</li> </ul> <p>(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：無</p> <p>通学路に出入口は設定されていないが、周辺道路の一部に通学路指定があるため、計画地内に通学路周知看板の設置を行う。</p> <p>(エ) その他 右折入出庫の安全策：有</p> <p>出入口①、④、⑤、⑥の入出庫時の滞留防止策として、オープン時及びイベント時等繁忙時に適宜交通整理員の配置を行う。</p>	<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"> <li>・ 混雑が予想される場合には、適宜交通整理員を配置する。</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>・ 店舗や流通センター内で排出される段ボール、ビニールなどの梱包資材を資源ゴミとして回収しリサイクルする。</li> <li>・ 電化製品を購入されたお客様が店頭に持ち込んだ使用品を回収し、リサイクルを行う。</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>・ 無駄のない仕入れに努め、廃棄物の発生抑制を図る。</li> <li>・ 極力、商品搬入時のダンボール減量のために、折りたたみ式通い箱を使用する。</li> <li>・ 店舗から発生する廃棄物については分別を徹底し、可能な限り再資源化に努める。</li> <li>・ 店舗で排出される段ボール、ビニールなどの梱包資材（段ボールやビニール）を資源ゴミとして回収しリサイクルを進める「環境ステーション（石岡店）」に運び、ゴミの減量化とリサイクルに取り組んでいる。</li> <li>・ 店内にてレジ袋削減の呼びかけを行う。</li> <li>・ 事務所においては、再生紙の使用を推進するとともに、両面コピーや裏紙の利用を図り、紙ごみの減量化に努める。</li> <li>・ 従業員に対する廃棄物減量化の意識向上に努める。</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 style="padding-left: 20px;">防災協定等の締結予定：なし</p> <p style="padding-left: 20px;">協定以外の防災対策への協力：自治体より要請があった場合には、検討の上必要な協力する。</p> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駐車場等に適切に照明を設置する。</li> <li>・ 従業員等により建物内を定期的に巡回する。</li> <li>・ 地元警察と連携し緊急時の通報体制を整備する。</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実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) 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：・ 荷さばき施設は十分な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。</li> <li>・ 十分な荷さばきスペースを確保し、荷さばき作業員には効率的な搬出入と作業を徹底し、荷さばき時間の短縮に努め、静穏な作業を徹底するよう指導を行う。</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等の使用は行わない。</li> </ul> <p>(イ) 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：必要最低限の稼働とし、定期的なメンテナンスを実施する。</p> <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>・ 騒音対策として、廃棄物は室内に保管することで、外部への作業音の伝搬は最小限とする。</li> <li>・ 運用面の対策：・ 廃棄物の減量化を図る。</li> <li>・ 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> <li>・ 十分な収集作業スペースを確保し、作業員には効率的な搬出と作業を徹底し、廃棄物収集時間の短縮に努め、静穏な作業を徹底するよう指導を行う。</li> </ul>	<p>※騒音</p> <p>騒音の予測・評価結果は、夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。昼間の等価騒音レベルはA地点において、基準値を超過しているが、現状、住居等の保全対象がないため、影響は軽微であると考えられる。</p> <p>夜間に発生する騒音の予測評価においても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	市街化調整区域 (無指定地域)	B (※1)	57 (※2)	55 以下	<30	45 以下	
B			52		<30		
C			48		<30		
D			47		<30		
E			46		<30		
F			45		<30		
G			48		<30		
H			47		<30		
I			47		<30		

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

※2 環境基準値を超過しているが、現状田んぼであり、周辺 100mに住居はなく、将来、住居等が建設され意見があった場合は対応することとしており、当該計画の変更前後において周辺環境へ与える影響は軽微であると考えられる。

(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 (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	
P1	市街化調整区域 (無指定地域)	その他区域	30	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)                      (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 : 42.57 m<sup>3</sup> (高さ1.5m)                      (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 : 30.07 m<sup>3</sup> (届出書 P19 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 1235.02 m<sup>2</sup> (開発敷地面積 27,711 m<sup>2</sup>の4.5%)                      ※大網白里市宅地開発指導要綱 開発敷地面積の3%以上                      (開発敷地面積27,711m<sup>2</sup>×3%=831.33m<sup>2</sup>)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮                      関連する計画等 : 千葉県良好な景観の形成の推進に関する条例、千葉県屋外広告物条例、大網白里市景観計画及び大網白里市景観条例                      配慮事項 : ・ 落ち着いた建物デザイン、ガイドラインの色彩に適合する外壁色とし、街並みに配慮する。                      ・ 敷地外周部の緑化により、周辺の景観との調和を図る。</p> <p>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 周辺住居に対して光害による悪影響を及ぼさないよう、細心の注意を払い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 大網白里市の意見 あり</p> <p>1 付近に通学路が指定されているため、搬入においては極力登下校の時間帯を避けるようお願いしたい。また、道路協議(道路法第95条の2第1項の規定による意見照会)による千葉県公安委員会の回答内容を順守すること。                      (設置者の対応)                      荷さばき計画については、極力通学時間帯を避けた時間帯とします。また、道路協議による千葉県公安委員会の回答</p>	

<p>2 廃棄物の積極的排出抑制や資源となるごみの分別、粗大ごみ等の資源化の選別を細分化するなど、再生資源利活用の推進を検討すること。 (設置者の対応) 廃棄物の積極的排出抑制や資源となるごみの分別、粗大ごみ等の資源化の選別を細分化するなど、再生資源利活用の推進を検討します。</p> <p>3 駐車場利用者がアイドリングストップを行うよう看板の掲示等により周知すること。特定施設等に該当する場合は必要となる届出を行うこと。 (設置者の対応) アイドリングストップを行うよう看板の掲示等により駐車場利用者に周知します。特定施設等に該当する場合は必要となる届出を行います。</p> <p>4 事業系一般廃棄物は、大網白里市一般廃棄物収集運搬許可業者と契約の上、適正に処理を行うこと。 (設置者の対応) 事業系一般廃棄物は、大網白里市一般廃棄物収集運搬許可業者と契約の上、適正に処理を行います。</p> <p>5 店舗建築について工事着手の30日以上前までに大網白里市景観計画区域内行為届出書及び地区計画の届出書を提出してください。 (設置者の対応) 店舗建築について工事着手の30日以上前までに大網白里市景観計画区域内行為届出書及び地区計画の届出書を提出します。</p> <p>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</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、既存店舗の実績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、夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。昼間の等価騒音レベルは、A地点において基準値を超過しているが、現状、住居等の保全対象がないため、影響は軽微であると考えられる。また、夜間に発生する騒音の予測評価においても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 住民等からの意見はなく、大網白里市からの意見については、周辺環境に配慮し指針に基づき適切な対応がなされていると認められる。

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。