

審議案件 1

第146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) コストコホールセール木更津倉庫店
- 2 所在地：木更津都市計画事業金田西特定土地区画整理事業2街区1画地
- 3 建物設置者：コストコホールセールジャパン株式会社 代表取締役 ケン・テリオ
- 4 小売業者名：コストコホールセールジャパン株式会社(食料品ほか)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 56,200.06 m²
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・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1階建
 - ・建築面積 15,029.53 m²
 - ・延床面積 15,029.53 m²
 - ・店舗面積 10,497 m²
- 7 周辺の環境等：JR内房線巖根駅から北西方向約2kmに位置。
計画地北西には田畑が広がっており、北東と南西は更地となっている。
南東は更地及び住居が立地。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 令和元年10月8日
 - ・公告縦覧期間 令和元年10月25日～令和2年2月25日
 - ・説明会開催日時 令和元年11月26日 15時～、19時～
 - ・場所 木更津市金田地域交流センター
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ：木更津市の意見 なし
 - ：住民等の意見 なし

- | | | |
|----|--------------|--------------------------------------|
| 1 | 新設日 | ：令和2年6月9日 |
| 2 | 店舗面積 | ：10,497 m ² |
| 3 | 駐車場の位置 | ：図3 駐車場の収容台数：620台 |
| 4 | 駐輪場の位置 | ：図3 駐輪場の収容台数：85台 |
| 5 | 荷さばき施設の位置 | ：図3 荷さばき施設の面積：510 m ² |
| 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：105 m ³ |
| 7 | 開店時刻 | ：午前8時 閉店時刻：午後9時 |
| 8 | 駐車場利用可能時間帯 | ：午前7時30分～午後9時30分 |
| 9 | 駐車場の出入口の数 | ：9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4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 620台（内、身障者用10台） （指針に基づく算出）：必要駐車台数＝610台（届出書P5参照） ※市条例に基づく附置義務：対象区域外</p> <p>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9か所 交通への支障を回避するための方策 ・交通の混雑が予測される時に、交通整理員を適宜配置する。 ・駐車場内に案内看板及び誘導周知看板等を設置する。 ・販促チラシに案内経路図を記載し配布する。建物入口に駐車場の案内や入出庫経路を記載したポスターを張る。 ・会員入会時のチラシ配布等を行い、誘導経路の周知に努める。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等（図3参照） ・届出台数 85台 （既存店舗の実績に基づく算出）必要駐輪場台数＝19台（届出書P10参照） ・駐輪場の管理体制 従業員が適宜巡回して管理する。 ・駐輪場案内の表示方法 駐輪場への誘導を促す看板の掲示を予定。</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：510㎡ （イ）計画的な搬出入</p> <table border="1" data-bbox="125 1161 1317 1445"> <thead> <tr> <th>施設名（面積㎡）</th> <th>荷さばき施設（510㎡）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>同時作業可能台数</td> <td>4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</td> </tr> <tr> <td>荷さばき可能時間帯</td> <td>午前4時～午後10時</td> </tr> <tr> <td>搬出入車両台数/日</td> <td>25台（4t）、9台（10t）、2台（廃）</td> </tr> <tr> <td>平均的な荷さばき処理時間/台</td> <td>15分（4t）、25分（10t）、10分（廃）</td> </tr> <tr> <td>ピーク時搬出入車両台数/時間</td> <td>4台/時間</td> </tr> </tbody> </table> | 施設名（面積㎡） | 荷さばき施設（510㎡） | 同時作業可能台数 | 4台 | 待機スペース | 無 | 搬出入車両専用出入口 | 有 | 荷さばき可能時間帯 | 午前4時～午後10時 | 搬出入車両台数/日 | 25台（4t）、9台（10t）、2台（廃） | 平均的な荷さばき処理時間/台 | 15分（4t）、25分（10t）、10分（廃） | ピーク時搬出入車両台数/時間 | 4台/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 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ると認められる。</p> |
| 施設名（面積㎡） | 荷さばき施設（510㎡） | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 同時作業可能台数 | 4台 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 待機スペース | 無 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 搬出入車両専用出入口 | 有 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 荷さばき可能時間帯 | 午前4時～午後10時 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 搬出入車両台数/日 | 25台（4t）、9台（10t）、2台（廃） | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 平均的な荷さばき処理時間/台 | 15分（4t）、25分（10t）、10分（廃） | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ピーク時搬出入車両台数/時間 | 4台/時間 | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | |
|---|---------|--|---|
| ピーク時荷さばき処理時間/時間 | 80分/時間 | | ※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。 |
| 荷さばき処理可能時間/時間 | 240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及び誘導周知看板等の設置を行う。 ・会員入会時にチラシの配布等を行い誘導経路の周知に努める。 ・販促チラシに案内経路図を記載し配布する。 <p>(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：無</p> <p>(エ) その他 右折入庫の安全策：有</p> <ul style="list-style-type: none"> ・臨時に入口⑤へ右折入庫の誘導を行う際は、交通整理員を適宜配置する。 | | | |

(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"> ・歩行者用通路を駐車場内に設置する。 ・混雑が予想される場合は、状況に応じて交通整理員を配置し、交通安全に努める。 ・夜間照明を設置する。 | <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"> ・食品廃棄物は、発生の抑制・減量・再生利用に努める。 ・ペットボトル、アルミ缶等リサイクルできるものは回収し、業者委託によりリサイクルを行う。 ・使用済みのテレビ・エアコン・冷蔵庫・冷凍機・洗濯機は引き取り・収集・運搬を適切に行う。 ・小家電・パソコンは、引き取り・収集・運搬を適切に行う。 <p>イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・配送センターと通いパレットを採用し極力センターから合い積み納品を行い、段ボール等の削減を行う。 ・買物袋の無料配布は行わない。 ・リサイクル製品、環境配慮商品の販売を推進する。 ・分別の徹底によるごみの減量化に努める。 ・買い物袋について、オリジナルバックを販売し環境配慮の取り組み等に努める。 ・事務所のコピー用紙を両面使用後、再資源化する。 | <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 防災協定等の締結予定：無 協定以外の防災対策への協力：災害時に物資提供等の要請が行政等からあれば、協力を検討する。</p> <p>イ 防犯対策 ・従業員が状況に応じて巡回することで事件・事故等が発生しないように努める。 ・店内に防犯カメラを設置する計画としている。</p> | <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 (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 a 荷さばき作業等に伴う騒音対策 ・荷さばき施設：・ドッグシェルターを設置し屋内での作業とする。 ・段差をなくした舗装を用いる。 ・荷さばき作業：・搬入車両の徐行運転と不必要なアイドリングを禁止する。 ・荷さばき作業員への騒音防止意識を徹底する。</p> <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策 ・BGM等の使用は行わない。</p> <p>(イ) 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：必要最低限の稼働とし、定期的な点検を行う。 b 駐車場からの騒音対策 ・施設面の対策：敷地内段差を極力少なくする。 ・運用面の対策：・閉店後の駐車場閉鎖。 ・看板等により空ぶかしやアイドリングの禁止を呼びかける。</p> <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策 ・施設面の対策：十分なスペースを確保する。 ・運用面の対策：・回収車両の作業員への騒音防止を指導する。 ・作業時間の短縮に努める。</p> | <p>※騒音 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、機器合成音については敷地境界地点で基準値を下回っている。荷さばき・廃棄物車両走行音が敷地境界及び隣地敷地境界で基準値を超過した地点については、直近住居外壁で再予測を行い基準値以下であることを確認している。 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 | B | 49 | 55 以下 | <30 | 45 以下 | |
| B | 近隣商業地域 | C | 52 | 60 以下 | <30 | 50 以下 | |
| C | | | 52 | | <30 | | |
| D | 第一種住居地域 | B | 43 | 55 以下 | <30 | 45 以下 | |
| E | | | 47 | | <30 | | |
| F | 近隣商業地域 | C | 48 | 60 以下 | <30 | 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：敷地境界地点、隣地敷地境界点及び直近住居外壁。
- 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 | 予測地点 | 隣地敷地境界 | 基準値 | 予測地点 | 住居側 | 基準値 | | 現況 | |
| P1 | 近隣商業地域 | 第三種区域 | 28 | 50 | - | - | - | - | - | - | - | 機器合成音 | |
| P2 | | | 31 | | - | - | - | - | - | - | - | - | 〃 |
| P3 | | | 73 | | P' -3※ | 49 | 45 | P'' -3※ | 43 | 45 | - | 荷さばき/廃棄物車両走行音 | |

※…第一種住居地域

(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 : 105 m³ (高さ 1.5m) (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 : 31 m³ (届出書 P16 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 2,650 m² (店舗敷地面積 56,200.06 m²の 4.7%) ※緑化基準なし ・敷地外周部でできるだけ接道緑化を計画し、敷地内でも可能な範囲で緑化を計画し低木、中木を配置する。</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 関連する計画等 : 千葉県屋外広告物条例、木更津市景観条例、金田西地区地区計画 配慮事項 : ・極力落ち着いた色調の外観を計画する。 ・建物に設置する看板類は、屋外広告物条例を遵守したものとする。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 (屋外照明) 日没～駐車場利用時間終了時 (広告塔照明) 日没～営業時間終了時 ・光害対策 ・周辺住居に対して照射角度や照度に配慮する。</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 木更津市の意見 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</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、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、機器合成音については敷地境界地点で基準値を下回っている。また、夜間に発生する騒音の予測評価において、荷さばき・廃棄物車両走行音が敷地境界で基準値を超過した地点については、直近住居外壁で再予測を行い基準値以下であることを確認している。
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。
- 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 木更津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。

特に、交通対策については、開店後も店舗周辺の交通状況の把握に努め、必要に応じ関係機関と協議のうえ適切な配慮をしてください。