

審議案件 1

第170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

- 1 大規模小売店舗の名称：ドラッグコスモス茂原中央店
- 2 所在地：茂原市茂原字南三貫野1593番4ほか
- 3 建物設置者：株式会社コスモス薬品 代表取締役 横山英昭
- 4 小売業者名：株式会社コスモス薬品 代表取締役 横山英昭（薬品・食品・日用品）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 4,203.43 m²
 - ・都市計画区域 区域区分非設定都市計画区域
 - ・用途地域 第一種低層住居専用地域、第一種住居地域
 - ・現況 更地（住宅、農地跡地）
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造1階建
 - ・建築面積 1,788.48 m²
 - ・延床面積 1,751.13 m²
 - ・店舗面積 1,376 m²
- 7 周辺の環境等：JR外房線茂原駅より東側約1400mの田園地帯に位置する。北側は道路を挟んで美容院、整骨院、理容室、駐車場、東側は道路を挟んで隔地駐車場、南側は隣接して戸建住宅、道路を挟んで戸建住宅、西側は隣接して装飾店、雑木林が立地している。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 令和5年12月27日
 - ・公告縦覧期間 令和6年1月26日～令和6年5月27日
 - ・説明会開催日時 令和6年2月20日（火） 午後6時30分～
 - ・場所 茂原市東部台文化会館 第一会議室
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ・茂原市の意見 なし
 - ・住民等の意見 なし

＜届出概要＞

- 1 新設日：令和6年8月28日
- 2 店舗面積：1,376 m²
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：53台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：21台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：94 m²
- 6 廃棄物等の保管施設の位置：図3
廃棄物等の保管施設の容量：14 m³
- 7 開店時刻：午前9時
閉店時刻：午後9時50分
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前8時30分～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
- 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
ア 駐車場の収容台数：届出台数 53台（内、身障者用1台） （指針による算出）必要駐車台数 53台（届出書 P4 参照） ※市条例等に基づく附置義務：無 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2か所 交通への支障を回避するための方策 ・店舗周辺の主要道路に店舗案内看板を設置予定。 ・駐車場出入口に案内板を設置。 ・販促チラシに案内を記載する。 ・繁忙期（開店当初、年末等）の開店時間から来客が少なくなるまでの時間に適宜、駐車場各出入口に交通整理員を配置する。 ・出口の路面上に停止線を表示し、歩行者の安全確保に努める。 ・出入口付近では、看板の設置位置等が視認性を損なわないように留意し、店舗周辺の歩行者等の安全確保に努める。 ・周辺道路上に搬入車両が路上駐車しないようにする。 ・朝の通学時間帯を避けるような搬入計画とする。 ウ 駐輪場の確保等（図3参照） 駐輪場の収容台数：届出台数 21台 （指針の参考値に基づく算出）必要駐輪場台数 39台（届出書 P9 参照） ※市条例等に基づく附置義務：無 ※特別な事情による必要駐輪場台数：（既存類似店舗の実績に基づく算出） 7台（届出書 P10 参照） 駐輪場の管理体制 営業時間内：定期的に従業員が見回り、その都度駐輪場の整理を行う。 営業時間外：閉店時に従業員が見回りを行う。 駐輪場案内の表示方法 ・駐輪場の見えやすい位置に看板を設置する。	※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。 ※駐輪場 既存類似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。

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 9 4 m²

(イ) 計画的な搬出入

施設名 (面積)	荷さばき施設 (9 4 m ²)
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	無 (兼用 1 か所)
荷さばき可能時間帯	午前 6 時～午後 1 0 時
搬出入車両台数／日	5 台 (2 t 以下)、1 台 (4 t 以上)、2 台 (廃)
平均的な荷さばき処理時間／台	1 5 分 (2 t 以下)、2 0 分 (4 t 以上、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	3 5 分／時間
荷さばき処理可能時間	6 0 分／時間

オ 経路の設定

(ア) 案内経路 図4 のとおり

(イ) 周知の方法

- ・店舗周辺の主要道路に店舗案内看板を設置予定。
- ・駐車場出入口に案内板を設置。
- ・販促チラシに案内を記載する。

(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：有

- ・出口の路面上に停止線を表示し、歩行者の安全確保に努める。
- ・出入口付近では、看板の設置位置等が視認性を損なわないように留意し、店舗周辺の歩行者等の安全確保に努める。
- ・周辺道路上に搬入車両が路上駐車しないようにする。
- ・朝の通学時間帯を避けるような搬入計画とする。

(エ) その他 右折入出庫の有無：無

※荷さばき施設

搬出入車両の車両種別、入庫状況、作業時間帯等に係る搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、適切な運営計画であると認められる。

※経路

経路の設定及びその周知の方法については、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
・駐車場内に適宜、停止線等を配置して歩行者等の安全を図る。 ・必要に応じて誘導員を配置する。 ・夜間照明を設置する。	※ 歩行者の通行の利便性の確保については、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 法令への対応 ・食品残渣等の廃棄物は排出されないよう運営していく計画だが、食品廃棄物が発生する場合は食品リサイクル法に基づき食品リサイクル業者へ処分委託する。(肥料化・堆肥化を想定) ・マイバッグ利用の促進及び簡易包装の推進等により、容器包装によるごみの発生抑制に取り組む。 イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組 ・段ボール減量のために、リサイクルカート・パレットの使用、折り畳みのコンテナを使用する。 ・社内で使用する紙は再生紙の使用に努め、両面を使用し減量化に努める。 ・過剰包装の廃止や、ばら売りの販売等により廃棄物減量化に努める。 ・ポスター等により消費者にごみ減量化やリサイクルの推進を呼びかける。 ・清涼飲料水の自販機横にペットボトル及び空き缶の回収ボックスを設置する。 ・店舗に責任者を置き廃棄物の分別化を徹底して再利用を進め、最終廃棄ごみゼロを目指す。	※ 廃棄物の減量化及びリサイクル計画については、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 ・防災協定等の締結予定：無 ・協定以外の防災対策への協力：災害時における避難場所などの要請があれば前向きに検討する。 イ 防犯対策 ・駐車場内の適所に照明灯を配置し、夜間における視認性を確保する。 ・営業時間外は、チェーンバリカー等で出入口の封鎖を行う。 ・緊急時の連絡体制を周知徹底する。 ・各所に多数の防犯カメラを設置する。	※ 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) 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：・荷さばき施設の十分なスペースの確保による荷さばき時間の短縮。 ・作業場所の床に緩衝機能を有するクッション製の素材の採用又は内装面の吸音材の使用等による吸音・遮音。 ・荷さばき作業：・荷さばき作業時間の特定。 ・荷さばき作業車両アイドリングの禁止の徹底。 b 営業宣伝活動に伴う騒音対策 BGM等の使用は行わない。 (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：・低騒音型のものを使用し、屋根上に設置する。 ・排気口等から発生する騒音については、定期的な点検を行い、老朽化等による騒音の抑制に努める。 b 駐車場からの騒音対策 ・施設面の対策：・床や排水蓋等による段差をなくす。 ・運用面の対策：・22時以降は、駐車場出入口をチェーン等で閉鎖する。 ・アイドリングストップ、不要なクラクションの禁止、静かなドアの開閉等の表示板等による来客者への呼びかけ。 c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策 ・施設面の対策：・荷さばき施設の十分なスペースの確保による廃棄物収集作業時間の短縮。 ・作業場所の床に緩衝機能を有するクッション性の素材の採用又は内装面の吸音材の使用等による吸音・遮音。 ・運用面の対策：・廃棄物処理業者への騒音抑制意識向上の働きかけ。 ・深夜・早朝における作業回避等回収時間帯の制限。	※騒音 騒音の予測・評価結果において、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。 また、夜間に発生する騒音の予測評価においても各機器及び機器合成音について、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。

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
予測 地点	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	第一種低層住居専用地域	A	49	55	<30	45	
B			48		33		
C			46		31		
D	第一種住居地域	B	47		<30		
E			49		<30		

(イ) 夜間における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

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	騒音規制法 区域	夜 間 (22:00～6:00)		
			敷地境界	規制値	
a1	第一種低 層住居専 用地域	第一種	33	40	冷凍室外機
a2			33		冷凍室外機
b1			34		キュービクル

e 機器合成音の予測結果					
予測地点			機器合成音の予測（最大騒音レベル） 単位：dB		備 考
予測地点	用途地域	騒音規制法 区域	夜 間（22:00～6:00）		
			敷地境界	規制値	
a	第一種低層住居 専用地域	第一種	31	40	
b			34		

(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 廃棄物の保管について (図3 参照) - 保管のための施設容量の確保 廃棄物の保管施設の容量 13.5 m³ (高さ 1.5 m) (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 6.41 m³ (届出書 P16 参照) イ 廃棄物等の運搬及び処理について - 運搬及び処理方法 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、運搬及び処理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 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: ・建物の壁面は、原色の使用を避け、彩度を落とすなど、街並み景観と調和する色彩とする。 ・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。 イ 敷地内の緑化計画 緑化計画: 緑化面積 188.56 m² (敷地面積の 4.48%) ※茂原市開発指導要綱 敷地面積の 3% 以上 ※計算式: 敷地面積 4,203.43 m² × 3% = 126.10 m² 以上	※街並みづくり等への配慮 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なされていると認められる。

ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 屋外照明：日没から駐車場閉鎖時間まで 広告塔照明：日没から閉店時間まで ・光害対策 ・駐車場利用時間以外は消灯する。 ・住居に直接光が当たらないよう配置、方向、強さ等に十分注意する。 エ その他景観への配慮 ・特になし。	
--	--

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 茂原市の意見 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、既存類似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の方法については、適切な配慮がな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、作業時間帯等に係る搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、適切な運営計画であると認められる。
- 3 騒音の予測・評価結果において、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。
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。
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、廃棄物の減量化、リサイクル計画、運搬及び処理についても適切な配慮がな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なされていると認められる。
- 6 茂原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のため、その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。