

審議案件 3

第115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：ホームプラザナフコ市原東店
- 2 所在地：市原市うるいど南五丁目1番2
- 3 建物設置者：株式会社ナフコ 代表取締役 深町 勝義
- 4 小売業者名：株式会社ナフコ(住・生活関連品専門店)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 26,167㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 準工業地域
 - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造地上1階建
 - ・建築面積 9,982㎡
 - ・延床面積 9,957㎡
 - ・店舗面積 8,892㎡
- 7 周辺の環境等：北東側は市道を挟んで山林、南東側は市道を挟んで更地(造成地)、南西側は市道を挟んで山林、北西側は更地(造成地)に面している。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成26年5月27日
 - ・公告縦覧期間 平成26年6月13日～平成26年10月13日
 - ・説明会開催日時 平成26年7月6日 午前11時
 - ・場所 市原市立市津公民館
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ：市原市の意見 あり
 - ：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成27年1月28日
- 2 店舗面積：8,892㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：322台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：30台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：240㎡
- 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：80㎡
- 7 開店時刻：午前7時
閉店時刻：午後9時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前6時30分～午後9時30分
- 9 駐車場の出入口の数：3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 322台 (内身障者用3台、高齢者用5台) (既存類似店舗実績により算出) 必要駐車場台数=151台 (出店計画書 P4~6 参照)</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図3参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物外平面駐車場 (自走式) ・出入口3か所 <p>交通への支障を回避するための方策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開店当初や年末時等の繁忙時には駐車場出入口に交通整理員を配置する。 ・来客車両用出入口に看板を設置する。 ・駐車場出入口及び駐車場内の車両動線が重なる箇所に停止線を表示する。 <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 30台*既存店舗の実績に基づく必要台数 5台 (出店計画書 P8 参照) 別途、自動二輪車用10台 ・駐輪場の管理体制 定期的に従業員が見回り、その都度駐輪場の整理を行う。 ・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。自動二輪についても同様に看板を設置。 <p>エ 荷さばき施設の整備等 (図3参照)</p> <p>(ア) 荷さばき施設の整備 面積: 240㎡</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同時作業可能台数 : 3台 ・待機スペース : なし ・搬出入車両専用出入口 : あり (1か所) ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時~午後10時 ・搬出入車両 : 20台 (2t×7台、4t×11台、10t×2台) ・平均的な荷さばき処理時間 : 20分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 3台/時間 <p>オ 経路の設定、</p> <p>(ア) 案内経路 図2のとおり</p> <p>(イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・案内表示の設置: 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。 	<p>※駐車場 既存類似店舗の実績から算出した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 既存類似店舗の実績から算出した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> <p>※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。</p>

<ul style="list-style-type: none"> ・チラシ等の配布：販促チラシに案内を記載する。 ・交通整理員の配置：開店当初、年末等の繁忙時は交通整理員を交差点に2人、駐車場出入口に3人配置する。 <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：登下校時間帯を避けるよう搬入計画をする。 周辺道路上に搬入車両が路上駐車しないようにする。 出入口の路面上に停止線等を表示し、通学路に面している出入口 No.3 は看板で通学路があることを明示する。出入口付近は、視認性を確保し安全確保に努める。</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"> ・歩行者専用道路を配置するとともに、駐車場内に適宜、横断歩道を配置する。 ・駐車場照明も兼ねて夜間照明等を設置する。 	※ 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。

(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 廃棄物減量化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ダンボール減量のためにリサイクルカート・パレット、折り畳みコンテナを使用する。 ・計画的に商品の仕入れ・管理を行うことにより、廃棄物の発生量を抑える。 ・メーカーと協力し、梱包材や包装材の簡素化を行う。 ・レジ袋削減のための声かけを行う。 ・社内で使用する紙は再生紙の使用や両面使用に努める。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ダンボール、発泡スチロールについては、社内研修や指導によりゴミの発生の抑制やリサイクルの推進に取り組む。 ・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。 	※ 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。

(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"> ・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。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・営業時間外は出入口の封鎖を行う。 ・夜間の営業時間帯には、定期的に従業員が駐車場を巡回する。 ・緊急時の連絡体制を周知徹底する。 ・各所に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
<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：空調室外機等の設備機器は低騒音型を選定する。 設備機器は、営業時間後速やかに停止させることで夜間騒音の低減を図る</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：十分な作業スペースを確保して、作業時間の短縮を図る。 ・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とともに、作業員の騒音防止意識の徹底を図る。 効率的な商品搬入計画に基づき、搬入回数の低減に努める。 <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しない <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"> ・室外機は低騒音型を選定。 <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：舗装路面において段差を解消する。 ・運用面の対策：来客者への不必要なアイドリングの防止や駐車場内における徐行運転の実施などをポスターやちらし等へ記載する。 <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：廃棄物保管庫は敷地境界より離れた位置に配置する。 ・運用面の対策：収集業者への騒音発生防止意識の徹底を図る。 回収は夜間時間帯には行わない。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の予測・評価結果は、すべて基準値を満たしており、適切な対応がとられているものと認められる。</p>

イ 騒音の予測・評価について (図4 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				
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)		備考
			予測レベル	基準値	予測レベル	基準値	
A	準工業地域	C	48	60 以下	<30	50 以下	
B	準工業地域	C	47	60 以下	34	50 以下	
C	準工業地域	C	45	60 以下	<30	50 以下	
D	準工業地域	C	48	60 以下	<30	50 以下	
E	準工業地域	C	48	60 以下	<30	50 以下	
F	準工業地域	C	52	60 以下	<30	50 以下	
G	準工業地域	C	53	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。
- 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				
地点名	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	隣地敷地境界	基準値	
a	準工業地域	第二種区域 (第一特別地域)	43	45	—	—	定常騒音合成
b	準工業地域	第三種区域	43	50	—	—	定常騒音合成
c	準工業地域	第三種区域	36	50	—	—	定常騒音合成
d	準工業地域	第二種区域 (第一特別地域)	41	45	—	—	定常騒音合成

(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 80 m³ (指針) 廃棄物等の保管容量 29.8 m³ (出店計画書 P14 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 	<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>

(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 1,000 m² (3.8%)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 快適でゆとりのある生活就業空間の形成を図ることができるよう協力する。 景観計画の「良好なまちなみの形成・維持・管理」に配慮した建物のデザイン及び色調とし、植栽については市原市緑化協定の協議により決定する。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 屋外照明: 日没から来客及び従業員がいなくなるまで 広告塔照明: 日没から閉店時間まで ・光害対策 屋外照明: 店舗駐車場へ照射することで敷地外への光の拡散を防ぐ。 広告塔照明: 広告塔盤面へ照射することで周囲への光の拡散を防ぐ。 	<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 市原市の意見 あり</p> <p>○廃棄物・リサイクル関係</p> <p>(ア) 店舗から発生する廃棄物の抑制及び再資源化に努めること。なお、一般廃棄物の再資源化率については、50パーセント以上となるよう努めること。</p> <p>(対応)</p>	

店舗から発生する廃棄物に関しては、その発生量を極力抑制すると共に、リサイクル可能な物についてはその再資源化に努め、50%以上の再資源化率を目標とします。

(イ) 店舗から発生する廃棄物は、一般廃棄物と産業廃棄物（金属類、ガラス類、プラスチック類等）に区分して適正に処理すること。

(対応)

店舗から発生する廃棄物は、二つの廃棄物保管庫の中でそれぞれ専用の置き場所や入れ物によって一般廃棄物と産業廃棄物（金属類、ガラス類、プラスチック類等）の種類ごとに適正に区分して処理する計画としております。

○防災・防犯関係

(ウ) 「災害時における災害救助物資確保に関する協定」の締結に向けた協議をすること。

(対応)

地元自治体との間で「災害時における災害救助物資確保に関する協定」の締結に向けた協議を実施するようにいたします。

○騒音関係

(エ) 低周波音の問題が生じた時は、真摯に対応すること。

(対応)

今後、万一弊社事業所敷地内から低周波音の問題が周辺環境に対して発生した場合には、真摯に対応するよういたします。

○街並みづくり

(オ) 工事完了後は、適切な維持管理がなされ、美しい状態が保たれるよう努めること。

(対応)

施設完成後も継続的な維持管理を実行し、出来る限り開店当初の美しい状態をそのまま保つよういたします。

(カ) 良好な景観の形成に自ら努めること。

(対応)

市原市の景観条例の規定に沿った、良好な景観の形成に努めます。

イ 住民等の意見 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、既存店の実績値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、既存店の実績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 騒音の予測・評価結果は、すべて基準値を満たしており、適切な対応がとられているものと認められる。
- 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 市原市からの意見については、適切な対応がなされていると認められる。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。