

審議案件 1

第117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：コメリパワー旭店
- 2 所在地：旭市川口字及内3435番地1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、生活用品ほか）
- 5 敷地の概要：・敷地面積 25,756㎡ ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 都市計画区域外
 - ・用途地域 無指定地域
 - ・現況 更地
- 6 建物の概要：・構造 鉄骨造平屋建
 - ・建築面積 9,994㎡
 - ・延床面積 9,961㎡
 - ・店舗面積 8,901㎡
- 7 周辺の環境等：北側は国道を挟んで市場及び一部住宅、東側は作業所及び農地、南側は一部住宅とJR総武本線を挟んで養鶏場、西側は市道を挟んでパチンコ店及び駐車場である。
- 8 処理経過：・届出日 平成26年7月22日
 - ・公告縦覧期間 平成26年8月5日～平成26年12月5日
 - ・説明会開催日時 平成26年8月27日 午後7時
 - ・場 所 匝瑳市市民ふれあいセンター
- 9 市町村・住民等の意見：旭市の意見 あり
 - ：住民等の意見 なし

<届出概要>

- | | |
|----|-----------------------------------|
| 1 | 新設日：平成27年3月23日 |
| 2 | 店舗面積：8,901㎡ |
| 3 | 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：317台 |
| 4 | 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：15台 |
| 5 | 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：165㎡ |
| 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：65㎡ |
| 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：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
<p>ア 駐車場の収容台数 : 届出台数 317台 (内身障者用3台) (既存類似店舗実績により算出) 参考必要駐車場台数=317台 (出店計画書 P6~P10 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"> ・屋外平面駐車場 (自走式) ・出入口2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"> ・繁忙時は駐車場出入口に交通整理員を配置する。 ・出入口付近に駐車場看板を設置する。 ・場内に停止線等の路面表示を行う。 <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 15台 (既存類似店舗実績により算出) 参考必要駐輪場台数 12台 (出店計画書 P11~P12 参照) <p style="text-align: center;">※ 付置義務なし</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐輪場の管理体制 従業員等が巡回し整理を行う。 駐車場利用可能時間外は駐車場出入口を施錠する。 ・駐輪場案内の表示方法 看板・路面標示等により駐輪場を示す。 <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: 165㎡</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 : 1台 ・待機スペース : なし ・搬出入車両専用出入口 : 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 : 18台 (4t未満×14台、4t以上(6t)×4台) ・平均的な荷さばき処理時間 : 4t未満=15分、4t以上(6t)=20分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 2台/時間 <p>オ 経路の設定、</p> <p>(ア) 案内経路 図5のとおり</p> <p>(イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・案内看板の設置: 駐車場出入口に案内看板を設置する。 	<p>※駐車場 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。</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</p>

<ul style="list-style-type: none"> ・チラシ等の配布：オープン時の新聞折り込みチラシに案内経路図を掲載する。 ・交通整理員の配置：オープン時及びイベント時等の繁忙時は駐車場出入口に交通整理員を配置する。 <p>(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無 : なし ありの場合の安全策 :</p>	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"> ・駐車場内は見通しのよい車路とする。 ・歩行者・自転車通路と車路の境界にラインを引き、交錯が起こらないように配慮する。 ・照明施設等を設置する。 	※ 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"> ・計画的な商品仕入れや商品管理を行い、廃棄物の発生量を抑制する。 ・リサイクルコンテナによる搬入を行い、搬入に伴う廃棄物の削減に努める。 ・過剰梱包を廃止する。 ・レジ袋、梱包資材の削減に努め、簡易包装を推進する。 ・紙製廃棄物等のリサイクル可能な廃棄物は専門業者に委託し、リサイクルする。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・使用済みのテレビ・エアコン・冷蔵庫・冷凍機・洗濯機は引取り・収集・運搬を適切に行う。 ・再資源化可能な（段ボール、古紙、空き缶、ペットボトル、発泡スチロール）物資については、法に基づき処理する。 	※ 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"> ・自治体等より協力要請があった場合、対応を検討する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場内への適切な照明設備を設置する。 ・駐車場利用時間後は入口をチェーンバリカー等で施錠する。 ・地元警察の支援を頂きながら、防犯対策に努める。 	※ 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：遮音壁の設置。室外機は必要最小限の稼働とする。</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"> ・荷さばき施設：十分なスペースを確保し、平滑な路面とする。 ・荷さばき作業：早朝・深夜には作業を行わない。 荷さばき車両のアイドリング・ストップを徹底する。 荷さばき作業員に入出場時や待機中及び作業は静穏に努めるよう指導を行う。 <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"> ・必要最小限の稼働とする。 <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：平滑な路面とする。 ・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。 <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：施設を住居から極力離れた位置に計画する。 ・運用面の対策：廃棄物の減量化を図る。 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。 	<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働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	用途地域区分	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	無指定地域	(B)	46	55 以下	< 30	45 以下	
C	無指定地域	(B)	48	55 以下	< 30	45 以下	
D	無指定地域	(B)	48	55 以下	< 30	45 以下	
E	無指定地域	(B)	48	55 以下	45	45 以下	
F	無指定地域	(B)	44	55 以下	< 30	45 以下	
G	無指定地域	(B)	47	55 以下	< 30	45 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
地点名	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	隣地敷地境界	基準値	
P 1	無指定地域	その他区域	45	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
<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 65 m³ (高さ1.5 m) (指針) 廃棄物等の保管容量 29.85 m³ (出店計画書 P17 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 180 m² (敷地面積 25,756 m²の0.7%) ※条例等による緑化基準はなし</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 敷地内及びその周辺の清掃・美化に努め、美しい街づくりを推進する。 建物に設置する看板及び広告塔は必要最小限の大きさ及び設置箇所に留め、屋外広告物条例等を遵守したものとする。 屋外照明は過剰な光量とならないように配慮する。 建物はシンプルな形状とし、外壁等は周囲との調和に配慮した色感のデザインとする。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 日没から駐車場利用可能時間終了時まで ・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>※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 旭市の意見 あり</p> <p>○防災・防犯関係</p> <p>(ア)出店計画地域の排水対策については万全の措置を講じられたい。 (対応) 敷地内に雨水貯留施設等を設置し、強雨時に隣接地へ多大な影響がないよう配慮致します。</p> <p>(イ)消防水利について、40m³以上の防火水槽の設置をお願いします。 (対応) 消防水利については、法令に遵守した防火水槽の設置を致します。</p> <p>イ 住民等の意見 なし</p> <p>※参考（県関係課からの意見への対応報告）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該区域の開発行為について、千葉県都市計画課と別途協議願います。 ・建築基準法施行条例第23条第2項に適合しているか不明確です。開発行為による道路整備（拡幅）部分は完了公告後でないと、北、西側道路とも建築基準法第42条第1項第2号に該当しませんので、建築基準法施行条例第23条第3項の認定が必要な可能性があります。都市計画課と協議の上、上記条項の適合性を説明してください。 <p>(対応) 平成27年1月26日に都市計画課へ本計画の協議状況を報告し、開発行為に該当しないという見解を頂いております。なお、本件に関しまして当初計画から逸脱したものとなった場合には、関係各位様のご指導にもとづき対応致します。上記の計画が開発行為に該当する計画に変更となった場合には、開発行為申請許可手続きを適切に進めます。</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から算出した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 旭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。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。