

審議案件 2

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：ホームプラザナフコ茂原長生店
- 2 所在地：長生郡長生村七井土字中割1506番1ほか
- 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(住まいに関する生活用品、インテリア、家具ほか)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 13,162㎡
 - ・所有形態 自己所有
 - ・都市計画区域 非線引区域
 - ・用途地域 準住居地域
 - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造地上2階建
 - ・建築面積 4,458㎡
 - ・延床面積 7,577㎡
 - ・店舗面積 6,847㎡
- 7 周辺の環境等：北西側は住宅が隣接、北東側は道路を挟んだ向かい側に住宅、南東側は住宅が隣接、南西側は道路を挟んだ向かい側に店舗及び住宅がある。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成26年8月20日
 - ・公告縦覧期間 平成26年9月5日～平成27年1月5日
 - ・説明会開催日時 平成26年10月4日 午後2時
 - ・場 所 七井土自治会館
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ：長生村の意見 あり
 - ：住民等の意見 あり

<届出概要>

- 1 新設日：平成27年4月21日
- 2 店舗面積：6,847㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：191台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：20台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：78㎡
- 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：40㎡
- 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：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 191台 (内身障者用2台、高齢者用3台) (既存類似店舗実績により算出) 参考必要駐車場台数=109台 (出店計画書 P4~P7 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"> ・開店当初、年末等の繁忙時には、開店から来客数が少なくなるまでの時間帯で、出入口付近に2名交通整理員を配置する ・来客車両用入口、出入口に看板を設置。 ・駐車場出入口及び駐車場の車両動線が重なる箇所に停止線を表示する。 ・開店当初は、多くの来客車両が想定されるため、店舗から近いところに臨時駐車場を確保する予定。 <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 20台 (別途、自動二輪車用駐車場5台を設置) (既存類似店舗実績により算出) 参考必要駐輪場台数 4台 (出店計画書 P8,9 参照) ※ 法令等の付置義務なし ・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: 78㎡</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 : 2台 (2t、4t) ・待機スペース : なし ・搬出入車両専用出入口 : なし ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時~午後10時 ・搬出入車両 : 14台 (2t×7台、4t×7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5のとおり</p>	<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>(イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> 案内看板の設置：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する。 チラシ等の配布：販促ちらしに案内を記載。 交通整理員の配置：繁忙時（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は交通整理員を2名配置する。また開店当初は主要道路の各交差点に案内経路看板を持たせた人員を配置し、来店車両に経路を周知させる。 <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：搬入車両については登下校時間帯を避けるような搬入計画とする。</p> <p>周辺道路上に搬入車両が路上駐車しないようにする。</p> <p>来客車両については出入口の路面上に一時停止の表記をし、通学路に面しているため看板にて通学路があることを明示し注意を促し歩行者の安全確保に努める。出入口付近は、視認性の確保ができるようにし、店舗周辺の歩行者の安全確保に努める。</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"> 歩行者専用道路を配置するとともに、駐車場内に適宜、横断歩道を配置して歩行者等の安全を確保する。 夜間照明等を設置。駐車場照明も兼ねて、夜間における歩行者の安全を確保する。 	<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 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・パレット及び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に努め、両面を使用し減量化に努める。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> 顧客の古くなった家電の下取りを行う。 梱包用緩衝材の段ボール、発泡スチロールについては、社内研修や指導をすることによりゴミの発生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。 	<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> <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。	<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</p> <p>(ア) 騒音問題への一般的対策：使用する空調室外機等の設備機器は低騒音型を選定。 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：荷さばき車輛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。また、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し、騒音の低減に努める。 ・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掲示やちらし等への記載で、自動車騒音の低減を図る。 <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：廃棄物保管庫の位置を敷地境界より離れた位置に配置。 ・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。 また、回収は夜間時間帯に行わない計画とする。 	<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	準住居地域	B	52	55 以下	<30	45 以下	
B	準住居地域	B	54	55 以下	34	45 以下	
C	第一種住居地域	B	50	55 以下	38	45 以下	
D	準住居地域	B	52	55 以下	<30	45 以下	
E	準住居地域	B	49	55 以下	<30	45 以下	
F	準住居地域	B	54	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
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	隣地敷地境界	基準値	
a	準住居地域	第二種区域	35	45	—	—	定常騒音合成
b	準住居地域	第二種区域	41	45	—	—	定常騒音合成
c	準住居地域	第二種区域	<30	45	—	—	定常騒音合成
d	準住居地域	第二種区域	<30	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
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 : 40 m ³ (指針) 廃棄物等の保管容量 28.50 m ³ (出店計画書 P15 参照) 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	※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。

(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 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 395 m ² (敷地面積 13,162 m ² の3.0%) *長生土木事務所 建築宅地課で緑化面積を確認済。 (長生村建設課にも確認済み) 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。 周辺の都市環境との調和に配慮したデザインや色調とする。 ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・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 : 広告塔の盤面へ照射することで周囲への光の拡散を防ぐ。	※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。

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 長生村の意見 あり (ア) 国道の交通渋滞緩和に努めること。 (対応) 開店当初や繁忙期等には臨時に交通誘導員を増加する等、店舗の営業が隣接する国道の交通渋滞を招かぬ様、常に気を配ってまいります。	※村からの意見については、周辺環境へ配慮し、指針に基づき適切な対応がなされていると認められる。

(イ) 歩行者の安全確保に努めること。

(対応) 学童の朝の通学時間帯には、交通監視専用の警備員を配置し、歩行者の安全を確保する様計画しております。

(ウ) ゴみの減量化、再資源化を含めて、自己処理ルートを確認すること。

(対応) 事業活動により発生するゴミを最小にする様に努めると共に、発生したゴミに対して徹底した分別を行い、再資源化を可能にします。発生したゴミは事業者の責任において適正な廃棄物処理ルートを利用し処理します。

(エ) 災害時における物資の供給及び周辺住民の避難について協力されたい。

(対応) 災害時においては、施設を地域の避難場所として提供する等、できるかぎり協力してゆく方針です。

(オ) 騒音規制法及び長生村環境条例に基づき対応すること。

(対応) 騒音の発生に関しては、県および地域の規制を遵守します。

(カ) 発生した廃棄物については、自己処理ルートにより処理すること。

(対応) 発生したゴミは事業者の責任において適正な廃棄物処理ルートを利用し処理します。

(キ) 敷地への入口部分等において積極的な緑化を図り、親しみやすい景観づくりに配慮すること。

(対応) 地域の景観を損なわぬ様、また村のまちづくり基本方針を忠実に実現する様、緑化等に協力してゆく方針です。

イ 住民等の意見 あり

(ク) 小売業を行う者の開店時刻が午前七時、駐車場を利用できる時間は午前六時三十分から午後九時三十分となっているが、開店時刻を三十分遅らせて午前七時三十分にして頂きたい。

(ケ) 専門のセキュリティ要員の配備を要請します。

(対応)

開店時刻を遅らせることは、当店の運営方針に影響があり、顧客の利便性も考え当初の計画どおり7時とさせていただきます。

一方で、専門のセキュリティ要員の配備は実現可能であり、かつ実効性のある解決策ですので、この方針で対応させていただきます。なお、配備予定時間帯は通学時間帯を考慮して下記で計画いたします。

時間帯：午前6時45分～午前8時

※参考（県関係課からの意見への対応報告）

開発区域外の土地が利用されていると思われる。

(対応)

建物配置図、音源配置図および照明配置図中に区域外となる土地の位置を明記し、さらに建物配置図には「計画区域内に区域外の箇所がありますが、荷さばきや廃棄物収集作業に支障はありません。」と記入しました。

※住民からの意見については、周辺環境へ配慮し、指針に基づき適切な対応がなされていると認められる。

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、在庫状況、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 長生村及び住民等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、届出及び住民等の意見への対応報告を踏まえ、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。