

審議案件 3

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：(仮称) テックランド千葉横芝光店
- 2 所在地：山武郡横芝光町横芝字折戸2158番1ほか
- 3 建物設置者：株式会社ヤマダ電機 代表取締役 山田 昇
- 4 小売業者名：株式会社ヤマダ電機(家電総合店)
- 5 敷地の概要：・敷地面積 4,448㎡ ・所有形態 借地
・都市計画区域 非線引き区域
・用途地域 近隣商業地域(建物敷地)、第一種住居地域(隔地駐車場敷地)
・現況 更地
- 6 建物の概要：・構造 鉄骨造地上3階建
・建築面積 2,471㎡
・延床面積 5,446㎡
・店舗面積 1,999㎡
- 7 周辺の環境等：北側は道路を挟んで住宅・飲食店、東側は飲食店・駐車場、南側は道路を挟んで店舗、西側は店舗・空地となっている。
- 8 処理経過：・届出日 平成26年8月22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9日 午後6時30分～
・場 所 横芝光町文化会館
- 9 市町村・住民等の意見：横芝光町の意見 なし
：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成27年4月23日
- 2 店舗面積：1,999㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：72台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：42台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：48㎡
- 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：32㎡
- 7 開店時刻：午前10時
閉店時刻：午後9時45分
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前9時30分～午後10時
- 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 72台(内身障者用1台、高齢者用1台) (指針による算出) 必要駐車場台数=72台 (出店計画書別添資料 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"> ・屋下平面駐車場 (自走式)、隔地駐車場については平面駐車場 (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"> ・オープン時及び繁忙時の開店時刻～夕方においては、出入口付近に1名、交通整理員を配置する。 ・誘導看板を設置。 ・停止線や誘導矢印等の路面標示を行う。 <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 42台*既存類似店舗の実績に基づく必要台数38台 (出店計画書 P8,9 参照) ※横芝光町の附置義務なし 別途、自動二輪車用2台 ・駐輪場の管理体制 従業員が定期的に巡回する。閉店後は出入口をチェーン等で施錠する。 ・駐輪場案内の表示方法 看板及び白線により表示する。 <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: 48㎡</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ヶ所 ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後10時 ・搬出入車両 : 9台 (2t×5台、4t×4台) ・平均的な荷さばき処理時間 : 2t=15分、4t=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>(イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・案内看板の設置: 各出入口に駐車場誘導看板を設置する。 	<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>

<ul style="list-style-type: none"> ・チラシ等の配布：オープン時公告に案内経路図を明記。 ・交通整理員の配置：繁忙時に必要に応じて適宜配置する。 <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>	<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>
--	---

(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"> ・敷地内を歩行者が安全に通れるよう、横断歩道を設置する。 ・一旦停止等の白線を設置して歩行者の安全を確保する。 ・繁忙時は誘導員を配置して事故や渋滞のないよう努める。 ・照明施設等を設置する。 	<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 廃棄物減量化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画的な仕入れ販売管理により、廃棄物の発生量を抑える。 ・納品は物流センターを経由し、リターナブルコンテナ等を積極的に利用し、ダンボール等の発生を抑制する。 ・販売商品は適時に値下げ販売を実施して、廃棄物にならないよう全社あげて取り組んでいる。 ・簡易包装に努めるよう、お客様への呼び掛けを実施。 ・グループ関連会社で2001年より家電製品のリユース事業を展開し、廃棄物減量化に努めている。 ・店舗に回収ボックスを設置し、インクジェットプリンターの使用済みインクカートリッジを回収する。 ・環境問題に取り組む為、「エコポイント」を導入し省エネ効率の高い商品の普及に努めている。 ・国内初となるグリーン電力（風力・太陽光・バイオマス・マイクロ水力・地熱など自然エネルギーによって発電された電気）を使用する取り組みを行なっている。これにより年間約2,000tの二酸化炭素削減が期待できる。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・使用済みのエアコン、テレビ、冷蔵庫、冷凍庫、洗濯機については、特定家庭用機器再商品化法（家電リサイクル法）に基づきお客様から製品を引き取り・収集を自社で、運搬を専門業者に委託して適切に行う。 ・容器包装等については、容器包装リサイクル法に基づき適切に対応する。 ・使用済みパソコンについては、資源有効利用促進法（パソコンリサイクル法）に基づき、データの完全消去後、再商品化が可能なものはリユースし、不可能な場合は解体し部品や部材等にリサイクル（再資源化）するなど適切に行う。 ・OA用紙、商品梱包厚紙等についてもダンボールとともにリサイクル化に努める。また、ダンボール等は搬入業者が持ち帰り、リユース・リサイクルする。 	<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">・自治体ならびに地元の方々からの要請があればできる限り協力する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none">・従業員による巡回を実施すると共に、閉店後は出入口をチェーンバリカー等で施錠・閉鎖し、店舗の管理を徹底する。・防犯カメラの配置。・閉店後はセンサーによる機械警備に切り替え、管理を行う。・駐車場内に適切な照明設備を設置する。	<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：緑地帯の設置。定期点検及び清掃を随時実施し、騒音の増大化を防ぐ。</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：余裕のあるスペース確保により荷さばき時間を短縮する。 ・荷さばき作業：計画搬入の実施により待機車両を解消する。 搬入車両のアイドリング禁止を徹底する。 作業員に対して騒音防止意識の徹底を図る。 作業時の荷おろし及び台車音の沈静化等、作業員の騒音抑制意識の向上を図る。 <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"> ・定期点検及び清掃を随時実施。 <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：段差のない舗装にする。 ・運用面の対策：千葉県環境保全条例に基づき、来客に対しアイドリング禁止の周知看板を設置する。 <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：廃棄物等の回収時間を短縮するための十分なスペースを確保する。 ・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を行う。 建物側至近での作業を徹底する。 作業時間の厳守（深夜及び早朝作業禁止）。 	<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	第一種住居地域	B	40	55 以下	<30	45 以下	
B	近隣商業地域	C	49	60 以下	36	50 以下	
C	近隣商業地域	C	48	60 以下	35	50 以下	
D	近隣商業地域	C	53	60 以下	35	50 以下	
E	第一種住居地域	B	40	55 以下	<30	45 以下	
F	近隣商業地域	C	37	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：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 (抜粋)

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	
ア	近隣商業地域	第三種区域	45	50	—	—	定常騒音合成
a	近隣商業地域	第三種区域	41	50	—	—	換気扇
b	近隣商業地域	第三種区域	44	50	—	—	換気扇

(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 32 m³ (高さ1.5 m) *指針に基づく廃棄物等の保管容量9.314 m³+ その他廃家電の排出量予測結果13.239 m³ =総排出量22.553 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 ・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 113 m² (敷地面積 3,043 m²の3.7%)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮: 周囲と調和の取れる形状の建物・高さ・色彩とし、街並みを乱すことのない店舗計画とする。 敷地外周部には緑地を配置する。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 屋外照明: 日没後から駐車場利用時間終了まで 広告照明: 日没後から閉店時間まで ・光害対策 屋外照明: 照明器具照射角度に配慮し、住宅側に光が当たらないように配慮する。 広告照明: 道路走行中の運転手が眩しくならないように配慮する。</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 横芝光町の意見 なし</p> <p>イ 住民等の意見 なし</p>	<p>※県関係課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。</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、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 横芝光町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。