

審議案件 3

第123回大規模小売店舗立地審議会資料(法第6条第2項)

第1 審議案件の概要

<届出概要>

- 1 大規模小売店舗の名称：カインズホーム茂原店農資館
- 2 所在地：茂原市腰当字北川端602番地1ほか
- 3 建物設置者：株式会社カインズ 代表取締役 土屋 裕雅
- 4 小売業者名：株式会社カインズ(ホームセンター)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 25,879㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 茂原都市計画区域(非線引区域)
 - ・用途地域 準住居地域、第2種住居地域、無指定地域
 - ・現況 店舗及び駐車場
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造平屋建て
 - ・建築面積 (変更前)3,766㎡ (変更後)5,166㎡
 - ・延床面積 (変更前)3,766㎡ (変更後)5,166㎡
 - ・店舗面積 (変更前)3,745㎡ (変更後)4,945㎡
- 7 周辺の環境等：東側は市道を挟みJR外房線、西側に接する国道沿線は店舗・住居・駐車場、南側は市道を挟んで本館、北側は県道を挟み、現在、計画店舗のエクステリア売場と駐車場があり、今回の変更でその駐車場を来客用の駐車場-5とする。その駐車場-5の北側はパチンコ店、西側は事業所となっている。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成27年5月29日
 - ・公告縦覧期間 平成27年6月12日～平成27年10月13日
 - ・説明会開催日時 平成27年7月10日 午後7時～
 - ・場所 茂原市東郷福祉センター
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ：茂原市の意見 あり
 - ：住民等の意見 なし

- 1 変更日：平成28年1月30日
(開店時刻及び駐車場利用可能時間帯については平成27年5月30日)
- 2 店舗面積：4,945㎡(3,745㎡)
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：242台(180台)
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：10台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：36㎡(位置の変更)
- 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：24㎡(18㎡)
- 7 開店時刻：午前6時30分(午前8時)
閉店時刻：午後9時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前6時～午後9時30分
(午前7時30分～午後9時30分)
- 9 駐車場の出入口の数：6か所(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7時～午後7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 242台（内身障者用4台） （既存店舗実績及び指針による算出） 必要駐車場台数＝既存店舗実績163台＋指針（増床分）78台＝241台（出店計画書P8～9参照） ※市条例等による附置義務なし</p> <p>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6か所 交通への支障を回避するための方策 ・オープン、年末、売出し日等の交通の混雑が予測される日は、各来客出入口に交通整理員を合計4名配置する。 （ただし状況に応じて適時増員する。） ・周辺道路の混雑が予測される場合には、隣接店舗と協力して来客者に予測される混雑時間帯や経路を広告チラシや店内に掲示して情報の提供を行い、来店の分散をはかる。 ・出入口に止まれ、入出庫誘導看板及び駐車場-5から農資館への歩行者誘導経路等を設置する。 ・出入口に停止指導線、止まれ、矢印方向、場内に停止指導線、歩行者通路表示等を設置する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等（図3参照） ・届出台数 10台 （既存店舗実績による算出）必要駐輪場台数 5台（出店計画書P13参照） ※市条例等による附置義務なし ・駐輪場の管理体制 随時、社員及び交通整理員が点検整理を行い、実際の駐輪台数が設置する駐輪台数より上回る様な場合には、従業員駐車場を来客駐車場に転用し、駐輪場に隣接する来客駐車枠を社員及び交通整理員がポストコーンで区切って臨時駐輪場にするなど、状況に合わせて対応する。 営業時間外は駐車場出入口を閉鎖する。 ・駐輪場案内の表示方法 案内看板及び路面表示を設置する。</p> <p>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 面積：36㎡ （イ）計画的な搬出入</p>	<p>※駐車場 既存店舗の実績及び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>

<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 : なし ・荷さばき可能時間帯 : 午前7時～午後7時 ・搬出入車両 : 1 台 (10 t) ・平均的な荷さばき処理時間 : 30分/台 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 1 台/時間 ・ピーク時荷さばき処理時間 : 30分/時間 ・荷さばき処理可能時間 : 60分×1台=60分/時間 <p>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 図4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：駐車場内の各所に案内表示(看板等)を設置する。 ・チラシ等の配布：自社の新聞折込み、広告チラシに案内経路図を記載する。 ・交通整理員の配置：交通の混雑が予測される日には、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</p> <p>ありの場合の安全策：</p>	<p>※荷さばき施設</p> <p>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</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"> ・場内駐車場の中に歩行者通路を設け、車と分離を図る。 ・交通の混雑が予測される日には、各出入口に交通整理員を配置し、状況に応じて適時増員する。 ・夜間照明等の設置。 	<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"> ・ダンボールのリサイクルとともに流通センターと一体となって搬入商品の段ボール減量のために、折り畳みコンテナの使用（使用実績40%）などを行い、発送段階で商品の合積みなど取引先企業とも連携して使用量の削減と簡素化に努めている。 ・簡易包装に理解を求め包装紙やビニール袋の使用量の削減に努め、各店舗に責任者をおいて廃棄物の分別を徹底して再利用を進め、最終廃棄ごみゼロを目指している。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・簡易包装に理解を求め、包装紙の使用量の削減に努める。 ・乾電池、バッテリー、電球などの回収ボックスを設置する。 ・自動販売機の空き容器（カン・紙パック・カップ・ペットボトル等）は納入業者に回収・リサイクルを委託する。 ・リサイクル品のカート、パレットを使用している。（使用実績100%） ・リサイクル商品の多品目の販売を行いリサイクル品の流通に努め、リサイクルの推進を行っている処理専門業者に委託する。 ・カインズでは地球環境保護や資源のリサイクルに率先して取り組み、社員への意識の徹底をはかると同時にお客様あるいは取引企業などにも呼びかけて環境保護活動に取り組んでいる。 ・事務所及び店舗内において、リサイクルされたコピー用紙、石鹼、トイレットペーパー等を使用する。 ・広告チラシのパブリックスペースにて廃農機具等の回収などの情報提供をする。（納入業者に回収・リサイクルを委託する） ・上記のリサイクル及び廃棄物減量化の取り組みをホームページや店頭に掲示し、情報提供する。 	<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"> ・行政より要望があれば協力する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・利用時間外は店舗駐車場出入口を閉鎖し、警備会社による24時間警備体制とする。 	<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：低騒音型機器の導入。 敷地の外周部に緑地帯を設置</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：敷地真ん中に移動する。 ・荷さばき作業：早朝・深夜の荷受けを禁止し、荷さばき作業時の騒音防止意識を、社内教育により徹底させ、アイドリング停止の看板等を設置する。 電動ホークリフト・ハンドフォークを採用する。 <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"> ・低騒音型の採用。 <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：外周部に緑地を設ける。 横断溝のグレーチングをボルトで固定する。 ・運用面の対策：営業時間+前後30分以外は、チェーンにて出入口を閉鎖する。 アイドリング停止看板を駐車場の各所に設置する。 <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：作業床をコンクリート平滑仕上げとする。 ・運用面の対策：回収時間帯を早朝及び夜間の時間帯を避けて作業者に減音意識の啓発を行う。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の総合的な予測・評価について、昼間及び夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。</p> <p>夜間に発生する機器類の予測評価において、機器合成音が敷地境界で基準超過するが、隣地敷地境界で基準値以下であることを確認している。</p> <p>以上のことから、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。</p>

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				
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	47	55 以下	39	45 以下	
B	第一種住居地域	B	42	55 以下	<30	45 以下	
C	第一種住居地域	B	46	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 (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	
a	第二種住居地域	第二種区域	51	45	39	45	機器合成騒音
b	第二種住居地域	第二種区域	56	45	40	45	機器合成騒音

(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 24 m³ (高さ1.2 m) (指針に基づく算出) 廃棄物等の保管容量 23.063 m³ (計画書P21参照)</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 780 m² (緑化算定基準面積 25,879 m²の3%) ※市条例等による附置義務なし</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 平屋建ての低層建築物とする。 今回の増床は既存建物の腰当跨線橋側に増築するものであり国道128号から見て 圧迫感がないようにする。 外壁等は既存店舗と同じくアースカラーを基調とした落ち着いた色彩とする。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 午後5時～午後9時30分 (点灯開始は日没時刻の変化により変動あり) ・光害対策 敷地外部へ悪影響を与えないよう配慮する。</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 茂原市の意見 あり ○交通関係 (ア) 駐車場法に規定する路外駐車場に該当する場合は、構造及び設備の基準等、法律、法令を順守されたい。 (設置者の対応) 路外駐車場 (500 m²以上) に該当しますが、構造及び設備の基準等については、協議の結果、問題ないことを確</p>	<p>※茂原市等からの意見については、適切な対応がされていると認められる</p>

認しています。

(イ) 駐車場 5 から店舗の間における歩行者の通行の安全を確保すること。

(設置者の対応)

誘導、安全看板の設置等による歩行者の安全対策を図ります。

○街並みづくり関係

(ウ) 茂原市景観条例に定める建築物の増築を行う場合は、行為着手の六十日前までに事前協議書を提出されたい。

(設置者の対応)

平成 27 年 8 月 6 日に届出しており、茂原市景観条例に適合していることを確認しています。

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

① 茂原市の意見によって駐車場の出入口等の変更がある場合には再度協議を実施してください。

(設置者の対応)

茂原市の意見での駐車場の出入口等の変更はありませんでした。

② 千葉県福祉のまちづくり条例に基づく届出の提出が工事着手前までに必要な建築物です。

(設置者の対応)

平成 27 年 8 月 10 日に届出してあります。

③ エネルギーの使用の合理化等に関する法律に基づく届出の提出が工事着手前の 21 日前までに必要な建築物です。

(設置者の対応)

平成 27 年 8 月 10 日に届出してあります。

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、既存店舗実績及び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 騒音の総合的な予測・評価について、昼間及び夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。
夜間に発生する機器類の予測評価において、機器合成音が敷地境界で基準超過するが、隣地敷地境界で基準値以下であることを確認している。
以上のことから、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、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 茂原市等からの意見については、適切な対応がされていると認められ、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。