

審議案件 2

第127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

<届出概要>

- 1 大規模小売店舗の名称：ホームプラザナフコ大多喜店
- 2 所在地：夷隅郡大多喜町猿稻字菖蒲田397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・生活関連品専門店)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 8,434㎡
 - ・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 宅地・駐車場、休耕田
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造 地上1階建
 - ・建築面積 3,669㎡
 - ・延床面積 3,669㎡
 - ・店舗面積 3,348㎡
- 7 周辺の環境等：北東側は国道297号線を挟んでコンビニエンスストア及びその駐車場。
北西側はセメント工場と隣接、南東側は赤道(あぜ道)を挟んで田がある。
南西側は町道3055線(あぜ道)を挟んでアパートとその駐車場及び田がある。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成28年2月25日
 - ・公告縦覧期間 平成28年3月11日～平成28年7月11日
 - ・説明会開催日時 平成28年4月19日 午後6時30分～
 - ・場 所 大多喜町立中央公民館 研修室
- 9 市町村・住民等の意見：大多喜町の意見 あり
：住民等の意見 なし

- 1 新設日：平成28年10月26日
- 2 店舗面積：3,348㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：70台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：17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：23㎡
- 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分から午後9時30分まで
- 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 70台（内身障者用2台） （既存類似店舗の利用実態調査結果による算出）必要駐車場台数＝53台（出店計画書P5～7参照）</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等（図4参照） ・平面駐車場（自走式） ・出入口2か所 交通への支障を回避するための方策 ・繁忙時に、駐車場出入口（2か所）に各1名の交通整理員を配置する。 ・来客車両用出入口に駐車場看板を設置する。 ・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の路面標示を設置する。 ・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> <p>ウ 駐輪場の確保等（図4参照） ・届出台数 17台 （既存類似店舗に基づく算出）必要駐輪場台数 3台（出店計画書P9～10参照） 別途、自動二輪についても確保 ・駐輪場の管理体制 定期的に従業員が見回り、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する。自動二輪についても同様に看板設置。</p> <p>エ 荷さばき施設の整備等（図4参照） （ア）荷さばき施設の整備 面積：78㎡ （イ）計画的な搬出入</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>																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>施設名（面積㎡）</th> <th>荷さばき施設（78㎡）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>同時作業可能台数</td> <td>2台</td> </tr> <tr> <td>待機スペース</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <td>搬出入車両専用出入口</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <td>荷さばき可能時間帯</td> <td>午前6時～午後10時</td> </tr> <tr> <td>搬出入車両台数/日</td> <td>8台（4t×4台、2t×4台）</td> </tr> <tr> <td>平均的な荷さばき処理時間/台</td> <td>15分（4t及び2t）</td> </tr> <tr> <td>ピーク時搬出入車両台数/時間</td> <td>2台/時間</td> </tr> <tr> <td>ピーク時荷さばき処理時間/時間</td> <td>30分/時間</td> </tr> <tr> <td>荷さばき処理可能時間/時間</td> <td>120分/時間</td> </tr> </tbody> </table>	施設名（面積㎡）	荷さばき施設（78㎡）	同時作業可能台数	2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6時～午後10時	搬出入車両台数/日	8台（4t×4台、2t×4台）	平均的な荷さばき処理時間/台	15分（4t及び2t）	ピーク時搬出入車両台数/時間	2台/時間	ピーク時荷さばき処理時間/時間	30分/時間	荷さばき処理可能時間/時間	120分/時間	
施設名（面積㎡）	荷さばき施設（78㎡）																				
同時作業可能台数	2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6時～午後10時																				
搬出入車両台数/日	8台（4t×4台、2t×4台）																				
平均的な荷さばき処理時間/台	15分（4t及び2t）																				
ピーク時搬出入車両台数/時間	2台/時間																				
ピーク時荷さばき処理時間/時間	30分/時間																				
荷さばき処理可能時間/時間	120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看板を設置。 チラシ等の配布：販促チラシに案内経路図を掲載。 交通整理員の配置：開店当初、年末等の繁忙時の開店時間から来客が少なくなるまでの時間、駐車場出入口に交通整理員を各1名配置する。 <p>(ウ) 敷地周辺の通学路の有無：なし ありの場合の安全策：該当なし</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。 夜間照明等を設置する。また、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・パレットの使用及び折り畳みの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。 社内で使用する紙は再生紙の使用に努め、両面使用し、減量化に努める。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> 容器包装リサイクル法対応として、ダンボール、発泡スチロールについて、社内研修等によりゴミの発生の抑制やリサイクルの推進に取り込む。 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、チェーンバリカー等で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：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。 緑地帯の設置</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：荷さばき施設は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：荷さばき車両はアイドリング・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：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：間口を建物側に向け、直接音の伝搬低減に努める。 ・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。 回収は夜間及び早期時間帯には行わない。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の予測・評価結果は、全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				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	48	55 以下	<30	45 以下	
B	無指定地域	B	44	55 以下	32	45 以下	
C	無指定地域	B	46	55 以下	<30	45 以下	
D	無指定地域	B	47	55 以下	<30	45 以下	
E	無指定地域	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 (抜粋)

予測地点			音源ごとの予測等 (最大騒音レベル) 単位：dB							備考
地点名 (又は音 源名)	用途地域区分	区域区分	夜 間 (22:00~6:00)							
			敷地 境界	基準値	保全対象敷 地境界	基準 値	保全対象	基準値	現況	
a	無指定地域	第三種区域	<30	50	—	—	—	—	—	機器合成音
b	無指定地域	第三種区域	35	50	—	—	—	—	—	機器合成音
c	無指定地域	第三種区域	<30	50	—	—	—	—	—	機器合成音
d	無指定地域	第三種区域	34	50	—	—	—	—	—	機器合成音

(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)</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 23m³ (高さ1~1.5m) (指針) 廃棄物等の保管容量 15.6m³ (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 : 計画建物=緑化面積 133.4m² (敷地面積 8,434m²の1.6%) ※緑化率については、大多喜町と協議済み。</p> <p>イ 街並みづくりへの配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> ・統一的なデザインでバランス・まとまりに配慮する。 ・平屋の計画とし周囲との連続性に配慮する。 ・建築敷地内の看板、駐輪場、廃棄物保管庫その他の設置物等については、建築物本体や街並みとの調和に配慮した配置・規模・色彩・デザインとなるよう配慮する。 ・敷地内の照明設備は、周辺に対して過剰な明るさにならないよう配慮する。 <p>ウ 景観への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺の建築物や色彩との調和を図る。 ・光沢のある材料や反射光の生じる素材を大部分にわたって使用することを避ける。 ・建屋前面に駐車場を配置し、擁壁は設けず圧迫感を軽減するなど、立地する場所の景観特性への配慮に努める。 ・経年変化による建築物の外観の劣化によって、景観を損なうことのないよう、耐久性や維持管理に優れた材料の活用に努める。 ・建築設備や配管類は、道路から見えやすい場所への設置を避けて計画する。 ・設備機器(空調機器類)は色彩に配慮し、建物と一体化した配置計画とする。 <p>エ 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 大多喜町の意見 あり</p> <p> 駐車場関係</p> <p> (ア) 大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針（平成19年経済産業省告示第16号）の二一1.(1)駐車需要の充足等交通に係る事項を遵守すること。</p> <p> (対応) 指針にある駐車需要の充足等交通に係る事項に関し、適切な配慮を行い、遵守いたします。</p> <p> 廃棄物関係</p> <p> (イ) 循環型社会形成のため適切なリサイクルルートにて処理すること。</p> <p> (対応) 廃棄物は種類ごとに分類し、許可業者に依頼し適切に処理、リサイクルいたします。</p> <p> (ウ) 廃棄物処理は、町が一般廃棄物処理業者として許可した2社により行うこと。</p> <p> (対応) 一般廃棄物は大多喜町環境センターに確認した許可業者2社（伸栄興産株、みどり産業株）に依頼し、適切に処理いたします。</p> <p>イ 住民等の意見 なし</p> <p>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 なし</p>	<p>※町の意見については、適切な対応がなされていると認められる。</p>

第3 総合判断

- 1 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。
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、全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 大多喜町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。