

審議案件 2

第132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：(仮称) カワチ薬品成田三里塚店
- 2 所在地：成田市西三里塚248番1ほか
- 3 建物設置者：株式会社カワチ薬品 代表取締役 河内 伸二
- 4 小売業者名：株式会社カワチ薬品 (医薬品、日用品等)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 4,647.62㎡
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第一種住居地域、第一種低層住居専用地域
 - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造1階建
 - ・建築面積 1,863.00㎡
 - ・延床面積 1,856.00㎡
 - ・店舗面積 1,467.00㎡
- 7 周辺の環境等：北側は空地及び戸建住居、東側はコンビニエンスストア、南側は県道を挟み店舗、事業所及び戸建住宅、西側は市道を挟み店舗となっている。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成29年3月6日
 - ・公告縦覧期間 平成29年3月24日～平成29年7月24日
 - ・説明会開催日時 平成29年5月6日 午後1時30分～
 - ・場 所 成田市三里塚コミュニティセンター
- 9 市町村・住民等の意見：成田市の意見 なし
：住民等の意見 なし

- 1 新設日：平成29年11月7日
- 2 店舗面積：1,467㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：52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：79㎡
- 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：10㎡
- 7 開店時刻：午前9時
閉店時刻：午後9時45分
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前8時30分～午後10時
- 9 駐車場の出入口の位置：図3
駐車場の出入口の数：2か所
- 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 52台 (内身障者用2台、高齢者用2台) (指針による算出) 必要駐車場台数=50台 (届出書 P5 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)</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"> ・繁忙期や特異日の混雑が予想される日に交通整理員を駐車場出入口に適宜配置 (各出入口に1名) し、通常日は混雑が発生する等の状況に応じて配置する。 ・開店前の予告チラシ、開店後は適宜、案内図を記載したチラシを周辺に配布する。 ・駐車場出入口に案内看板を設置し、場内に方向指示の矢印や停止線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 (指針の参考値による算出) 必要駐輪場台数 42台 (届出書 P9 参照) ・駐輪場の管理体制 従業員が適宜巡回、整理を行う。 ・駐輪場案内の表示方法 案内看板を設置し、区画へ路面標示をする。 <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: 79㎡</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</p> <table border="1" data-bbox="230 1038 1155 1401"> <thead> <tr> <th>施設名 (面積㎡)</th> <th>荷さばき施設 (79㎡)</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>有</td> </tr> <tr> <td>搬出入車両専用出入口</td> <td>有</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>25台 (4t、2t)</td> </tr> <tr> <td>平均的な荷さばき処理時間/台</td> <td>15分 (2t)、20分 (4t)</td> </tr> <tr> <td>ピーク時搬出入車両台数/時間</td> <td>4台/時間</td> </tr> <tr> <td>ピーク時荷さばき処理時間/時間</td> <td>80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 (79㎡)	同時作業可能台数	2台	待機スペース	有	搬出入車両専用出入口	有	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	25台 (4t、2t)	平均的な荷さばき処理時間/台	15分 (2t)、20分 (4t)	ピーク時搬出入車両台数/時間	4台/時間	ピーク時荷さばき処理時間/時間	80分/時間	荷さばき処理可能時間/時間	120分/時間	<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 指針の参考値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>
施設名 (面積㎡)	荷さばき施設 (79㎡)																				
同時作業可能台数	2台																				
待機スペース	有																				
搬出入車両専用出入口	有																				
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	25台 (4t、2t)																				
平均的な荷さばき処理時間/台	15分 (2t)、20分 (4t)																				
ピーク時搬出入車両台数/時間	4台/時間																				
ピーク時荷さばき処理時間/時間	80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"> ・ 開店案内チラシ、ホームページへの簡易案内図を掲出する。 ・ 繁忙期には、交通整理員を駐車場出入口に適宜配置し、通常日は開店後の状況に応じて配置する。 <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：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 開店時刻は9時であり、朝の通学時間帯については開店しない。 ・ 出入口に一時停止を促す路面標示及び看板、歩行者注意の看板を設置する。 ・ 荷さばき車両に係る安全策としては、朝の通学時間帯を避けた計画とし、搬出入業者に、通学路であることを周知し、注意するように徹底する。 <p>(エ) その他 右折入出庫の安全策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 視認性を確保できるように、出入口付近の植栽を低木とする。 	<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"> ・ 道路より店舗入口まで歩行者通路を設置し、来店者の安全を確保する。 ・ 交通の混雑が予測されるときには、駐車場出入口に適宜交通整理員を配置する。 	<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 法令への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 容器包装については、公益財団法人日本容器包装リサイクル協会に再商品化を委託する。 <p>イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 計画的な商品仕入れや商品管理を行い、廃棄物の発生抑制を図る。 ・ 商品搬入ダンボール減量のため折り畳みコンテナ、リサイクルカート・パレットを使用する。 ・ 過剰包装をしない。 ・ レジ袋削減の呼びかけを行い、オリジナルマイバックの販売をするなど、レジ袋の削減に努める。 ・ 廃棄物について許可業者に委託し、適切な運搬・処理を行う。 ・ 事務所においては再生紙の利用促進を行う。 ・ 有効利用可能な資源のリサイクル促進に積極的に取り組む。 	<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 地方公共団体からの、災害時の避難場所として駐車場等敷地の一部の提供または、店舗で取扱っている範囲の物資の緊急時における提供を行うための協定等についての締結要請には、できる範囲内において応じていく。</p> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・営業時間内は従業員による巡回を定期的実施する。 ・夜間歩行者の交通安全や防犯に考慮し、駐車場内に屋外照明を設置する。 ・営業時間終了後は、駐車場への蟻集を防止するため、駐車場出入口をチェーンポールにて閉鎖する。 ・店内に防犯カメラを設置し、録画し防犯に努める。 ・死角をなくすため、店舗出入口付近に、見通しを妨げる物を積上たり、シール等を貼付しない。 ・防犯責任者を設置するとともに、警備会社と連携し機械警備を設置し防犯体制を強化する。 ・防犯のための警備計画・マニュアルを作成し、防犯に努める。 ・緊急時、地元警察への通報体制を確保する。 ・酒類、たばこ類を販売する場合は、年齢確認等必要な措置を行い未成年者（20歳未満）に販売しない。 	<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：室外機等は、住居等から十分離れた位置に設置する。</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：荷さばき施設に十分なスペースを確保し、荷さばき時間の短縮化を図る。 ・荷さばき作業：計画的に搬出入を行うことで作業時間の短縮に努める。 荷さばき車両のアイドリングストップを徹底する。 荷さばき作業員に作業時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行わない。 <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"> ・室外機等は、住居等から十分離れた位置に設置する。 <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：駐車場内の側溝蓋や排水蓋等は段差を解消し、蓋はボルトで固定し車の走行による音を抑制する。 ・運用面の対策：不要なアイドリングを行わないよう注意喚起する。 <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：廃棄物等収集運搬車の収集場所は、住宅等から十分離れた場所とする。 ・運用面の対策：ゴミの排出量を減らし、収集時間の短縮に努める。業者への騒音抑制の意識を徹底させ、回収作業時の必要外のエンジンの空ぶかしは行わない。周辺への騒音の影響を軽減するよう早朝、夜間は、廃棄物等収集作業を実施しない。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の総合的な予測・評価結果については、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。</p> <p>夜間に発生する騒音の予測評価において、機器合成音が敷地境界で超過した地点については、隣地敷地境界で再予測したところ、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				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	第一種低層住居専用地域	A	42	55以下	<30	45以下	
B	第一種低層住居専用地域	A	51	55以下	43	45以下	
C	第一種低層住居専用地域	A	53	55以下	35	45以下	
D	第一種住居地域	B	47	55以下	<30	45以下	
E	第一種住居地域	B	45	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、敷地境界地点及び隣地敷地境界点
- 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							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	住居側	基準値	現況	
a	第一種低層住居専用地域	第一種区域	44	40	<30	40	—	—	—	機器合成音
b	第一種低層住居専用地域	第一種区域	40	40	35	40	—	—	—	機器合成音
c	第一種住居地域	第二種区域	40	45	—	—	—	—	—	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) (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 : 10 m³ (高さ1.5 m) (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 9.89 m³ (届出書 P16 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 318.13 m² (敷地面積 4,647.62 m² の 6.85%) ※成田市緑化推進指導要綱 ・必要緑化面積 (敷地面積×6%以上) 敷地面積 4,647.62 m² × 6% = 278.857 m² 以上</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : ・成田市景観計画により、外壁について白を基調とした落ち着いた配色とし、敷地外周部に緑地を設け、地域の景観に配慮する。 ・千葉県屋外広告物条例を遵守し、良好な景観の形成および風致の維持に配慮する。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 屋外照明は日没から駐車場利用可能時間終了 (午後10時) まで、広告塔照明は日没から営業時間終了 (午後9時45分) まで。 ・光害対策 周辺居住地に直接照明が当たらないように配置、方向、強さ、点灯時間に十分注意する。</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 成田市の意見 なし 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 なし</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、駐車場については、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、指針の参考値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、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 騒音の総合的な予測・評価結果については、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。
夜間に発生する騒音の予測評価において、機器合成音が敷地境界で超過した地点については、隣地敷地境界で再予測したところ、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 成田市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。