

審議案件 1

第136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) コメリパワー四街道店
- 2 所在地：四街道市もねの里一丁目10番2
- 3 建物設置者：株式会社コメリ 代表取締役 捧雄一郎
- 4 小売業者名：株式会社コメリ (資材・建材、農業用品・ガーデン用品、生活品等)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 44,260㎡
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 準工業地域
 - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造1階建
 - ・建築面積 15,745㎡
 - ・延床面積 15,501㎡
 - ・店舗面積 14,366㎡
- 7 周辺の環境等：JR物井駅から西方面約1300mに位置しており、
東側は道路を挟んで店舗、南側は道路(市道)及び高速道路(東関道)を挟んで畑、更地、西側は道路を挟んで戸建て住宅が立地、北側は道路を挟んで戸建て住宅、更地が立地しています。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成29年10月31日
 - ・公告縦覧期間 平成29年12月8日～平成30年4月9日
 - ・説明会開催日時 ①平成29年12月6日 午後6時30分～
②平成29年12月7日 午後6時30分～
 - ・場所 四街道市立千代田公民館 1階ホール
- 9 市町村・住民等の意見：四街道市の意見 なし
：住民等の意見 なし

- | | | |
|----|--------------|--------------------------|
| 1 | 新設日 | ：平成30年7月1日 |
| 2 | 店舗面積 | ：14,366㎡ |
| 3 | 駐車場の位置 | ：図3
駐車場の収容台数：185台 |
| 4 | 駐輪場の位置 | ：図3
駐輪場の収容台数：30台 |
| 5 | 荷さばき施設の位置 | ：図3
荷さばき施設の面積：210㎡ |
| 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：54㎡ |
| 7 | 開店時刻 | ：午前6時30分
閉店時刻：午後9時30分 |
| 8 | 駐車場利用可能時間帯 | ：午前6時～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 185台（内、軽自動車用3台、身障者用5台） （既存店舗の実績に基づく算出：必要駐車場台数=185台（届出書P6～9参照） ※市条例に基づく附置義務なし</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3か所 交通への支障を回避するための方策 ・オープン時の折込チラシに案内経路図を掲載する。 ・駐車場出入口には案内看板を設置する。 ・駐車場出入口に適宜交通整理員を配置する。（オープン時や繁忙時等）</p> <p>ウ 駐輪場の確保等（図3参照） ・届出台数 30台 （既存店舗の実績に基づく算出）必要駐輪場台数=6台（届出書P13参照） ※市条例に基づく附置義務対象区域外 ・駐輪場の管理体制 営業時間内は、従業員1名が定期的に巡回し整理する。 閉店後は出入口を閉鎖する。 ・駐輪場案内の表示方法 案内看板を設置し、区画への路面標示を行う。</p>	<p>※駐車場 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、駐輪需要を充足していると認められる。</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：210㎡

(イ) 計画的な搬出入

施設名 (面積㎡)	荷さばき施設① (70㎡)	荷さばき施設② (70㎡)	荷さばき施設③ (70㎡)
同時作業可能台数	1台	1台	1台
待機スペース	無	無	無
搬出入車両専用出入口	無	無	無
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	荷3台(10t)、廃1台	荷1台(10t)	荷2台(10t)、廃1台
平均的な荷さばき処理時間/台	20分(10t)、10分(廃)	20分(10t)	20分(10t)、10分(廃)
ピーク時搬出入車両台数/時間	1台/時間	1台/時間	1台/時間
ピーク時荷さばき処理時間/時間	20分/時間	20分/時間	20分/時間
荷さばき処理可能時間/時間	60分/時間	60分/時間	60分/時間

オ 経路の設定

(ア) 案内経路 図4のとおり

(イ) 周知の方法

- ・オープン時の折込チラシに案内経路図を掲載する。
- ・駐車場出入口には案内看板を設置する。
- ・駐車場出入口に適宜交通整理員を配置する。(オープン時や繁忙時等)

(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：なし

(エ) その他 右折入出庫の安全策 右折出入庫あり

- ・出入口①の入庫時の滞留策として、前面道路へ右折レーンを設置する。
- ・出入口③については、オープン時及びイベント時等繁忙時に適宜交通整理員の配置を行う。

※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。

※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。

(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"> ・交通の混雑が予測される時には、交通整理員を配置する。 ・夜間照明を設置する。 	<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 法令への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・店舗や流通センター内で排出されるダンボール、ビニール等の梱包資材を資源ごみとして回収しリサイクルする。 ・電化製品を購入されたお客様が店頭を持ち込んだ使用品を回収しリサイクルする。 <p>イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・無駄のない仕入れに努め、廃棄物の発生抑制を図る。 ・商品搬入時のダンボール減量のために、折り畳み式通い箱を使用する。 ・店舗から発生する廃棄物については分別を徹底し、可能な限り再資源化に努める。 ・店舗や流通センター内で排出されるダンボール、ビニールなどの梱包資材（ダンボールやビニール）を資源ごみとして回収しリサイクルを進める「環境ステーション」を設置しており、ごみの減量化とリサイクルに取り組んでいる。 ・店内にてレジ袋削減の呼びかけを行う。 ・事務所においては、再生紙の使用を推進するとともに両面コピーや裏紙の利用を図り、紙ごみの減量化に努め、従業員に対する廃棄物減量化の意識向上に努める。 	<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> <p>防災協定等の締結予定：なし 協定以外の防災対策への協力</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自治体より要請があった場合は、検討の上必要な協力をする。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場内に照明を設置する。 ・従業員が建物内を定期的に巡回する。 ・地元警察と連携し、緊急時の通報体制を整備する。 	<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) 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：十分な荷さばきスペースを確保し平滑な路面とする。 ・荷さばき作業：荷さばき作業車両のアイドリングストップを徹底する。 十分な荷さばきスペースの確保し、荷さばき作業員には効率的な搬出入と作業を徹底し、荷さばき時間の短縮に努め、静穏な作業を徹底するよう指導を行う。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・BGM等の使用は行わない。 <p>(イ) 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"> ・必要最低限の稼働とし、定期的なメンテナンスを実施する。 <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：平滑な路面とする。 ・運用面の対策：店内放送、看板等により空ぶかしやアイドリングの禁止、徐行の呼びかけを行う。 <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：床は平滑面仕上げとし、廃棄物は室内に保管し外部への作業音の伝搬は最小限とする。 ・運用面の対策：空ぶかしやアイドリングを禁止し、作業員に静穏作業の指導を行う。 十分な収集作業スペースを確保し、作業員には効率的な搬出入と作業を徹底し、廃棄物収集時間の短縮に努め、静穏作業を徹底する。 	<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、敷地境界地点で基準値を下回っているため、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	50	55 以下	<30	45 以下	
B	準工業地域	C	46	60 以下	<30	50 以下	
C	準工業地域	C	45	60 以下	<30	50 以下	
D	無指定地域	B	44	55 以下	<30	45 以下	
E	第一種低層住居専用地域	A	49	55 以下	<30	45 以下	
F	第一種低層住居専用地域	A	50	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						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	保全対象	基準値	住居側	基準値	
P 1	準工業地域	第三種区域	<30	50	-		-		機器合成音
P 2			35	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</p> <p>廃棄物の保管施設の容量 : 54 m³ (高さ1.5 m)</p> <table border="1" data-bbox="192 336 857 411"> <tr> <td>保管施設①</td> <td>保管施設②</td> </tr> <tr> <td>37.35 m³</td> <td>16.88 m³</td> </tr> </table> <p>(指針による算出) 廃棄物等の保管容量 33.29 m³ (届出書 P20 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 	保管施設①	保管施設②	37.35 m ³	16.88 m ³	<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>
保管施設①	保管施設②				
37.35 m ³	16.88 m ³				

(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 0 m²</p> <p>※必要緑化基準を定める市条例等なし</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮</p> <p>関連する計画等 : 千葉県屋外広告物条例、千葉県良好な景観の形成の推進に関する条例</p> <p>配慮事項 : 落ち着いた建物デザイン、ガイドラインの色彩に適合する外壁色とし、街並みに配慮する。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 屋外照明及び広告塔照明 : 日没より駐車場利用時間終了時まで ・光害対策 周辺住居に対して光害による悪影響を及ぼさないよう細心の注意を払い照射方向・照度に配慮する。 	<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 四街道市の意見 なし</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>	

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、敷地境界地点で基準値を下回っているため、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 四街道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。