

審議案件 3

第143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)クスリのアオキ井野店
- 2 所在地：佐倉市井野字大野1387番1ほか
- 3 建物設置者：株式会社クスリのアオキ 代表取締役 青木宏憲
- 4 小売業者名：株式会社クスリのアオキ(医薬品)
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 5,031.31㎡
  - ・都市計画区域 市街化区域
  - ・用途地域 第一種住居地域
  - ・現況 畑
- 6 建物の概要：
  - ・構造 鉄骨造り1階建て
  - ・建築面積 2,111㎡
  - ・延床面積 2,071㎡
  - ・店舗面積 1,426㎡
- 7 周辺の環境等：京成本線志津駅から北側約360mに位置している。北西側は市道を挟み住宅地、北東側は隣接して住宅及び市道を挟んで事業所及び農地、南東側は隣接して集合住宅及び戸建住居、南西側は私道を挟んで駐車場と農地。
- 8 処理経過：
  - ・届出日 令和元年5月28日
  - ・公告縦覧期間 令和元年6月11日～令和元年10月11日
  - ・説明会開催日時 令和元年6月6日 ①午後4時～②午後7時～
  - ・場所 佐倉市志津公民館
- 9 市町村・住民等の意見：
  - ：佐倉市の意見 あり
  - ：住民等の意見 なし

- 1 新設日：令和2年2月1日
- 2 店舗面積：1,426㎡
- 3 駐車場の位置：図3  
駐車場の収容台数：48台
- 4 駐輪場の位置：図3  
駐輪場の収容台数：50台
- 5 荷さばき施設の位置：図3  
荷さばき施設の面積：30㎡
- 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：午前0時
- 8 駐車場利用可能時間帯：  
午前8時30分～翌午前0時30分
- 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 48台（内、身障者用2台） （指針による算出）必要駐車場台数＝48台（届出書 P5 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 ・オープン時及び繁忙時には、各出入口に1名ずつ交通整理員を配置する。 ・駐車場内に案内看板を設置する。 ・必要に応じて新聞折込チラシに案内経路図を掲載する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等（図3参照） ・届出台数 50台 （指針の参考値による算出）必要駐輪場台数＝41台（届出書 P10 参照） ※市条例等による附置義務：なし</p> <p>・駐輪場の管理体制 従業員等により適宜巡回する。営業時間外は出入口を施錠する。 ・駐輪場案内の表示方法 駐輪場への誘導を促す看板の掲示をする。</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：30㎡ （イ）計画的な搬出入</p> <table border="1" data-bbox="228 1161 1115 1445"> <thead> <tr> <th>施設名（面積㎡）</th> <th>荷さばき施設（30㎡）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>同時作業可能台数</td> <td>1台</td> </tr> <tr> <td>待機スペース</td> <td>無</td> </tr> <tr> <td>搬出入車両専用出入口</td> <td>無</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>4台(2t)、1台(4t)、2台(廃)</td> </tr> <tr> <td>平均的な荷さばき処理時間／台</td> <td>10分(2t)、20分(4t)、5分(廃)</td> </tr> <tr> <td>ピーク時搬出入車両台数／時間</td> <td>1台／時間</td> </tr> </tbody> </table>	施設名（面積㎡）	荷さばき施設（30㎡）	同時作業可能台数	1台	待機スペース	無	搬出入車両専用出入口	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	4台(2t)、1台(4t)、2台(廃)	平均的な荷さばき処理時間／台	10分(2t)、20分(4t)、5分(廃)	ピーク時搬出入車両台数／時間	1台／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、駐輪需要を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（30㎡）																
同時作業可能台数	1台																
待機スペース	無																
搬出入車両専用出入口	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	4台(2t)、1台(4t)、2台(廃)																
平均的な荷さばき処理時間／台	10分(2t)、20分(4t)、5分(廃)																
ピーク時搬出入車両台数／時間	1台／時間																

	ピーク時荷さばき処理時間／時間	20分／時間	
	荷さばき処理可能時間／時間	60分／時間	
オ 経路の設定			※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。
(ア) 案内経路	図4のとおり		
(イ) 周知の方法	・オープン時及び繁忙時には、各出入口に1名ずつ交通整理員を配置する。 ・駐車場内に案内看板を設置する。 ・必要に応じて新聞折込チラシに案内経路図を掲載する。		
(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：有	安全策：オープン時及び繁忙時等、各出入口に1名ずつ交通整理員を配置する。 荷さばきについて通学時間帯（7時～8時半、15時～17時）を外した搬入計画とする		
(エ) その他 右折出庫の安全策：有	・オープン時及び繁忙時には、各出入口に1名ずつ交通整理員を配置する。		

(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
・混雑が予想されるときには適宜交通整理員等を配置して交通安全に努める。 ・夜間照明を設置する。	※ 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。

(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
ア 法令への対応 ・食品廃棄物については無駄な仕入れを控え発生の抑制に努めているため発生量はわずかです。廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づき許可を有する産業廃棄物処理業者へ委託し適切に処理する。 ・過剰包装を廃止し、廃棄物を減量させる。	※ 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。
イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組 ・計画的な商品仕入れや商品管理を行い、廃棄物の発生量を抑制する。 ・マイバック利用を呼びかけレジ袋の削減に努める。 ・ペットボトルや空缶・空き瓶の回収箱を設置して資源ごみの分別を周知する。 ・廃棄物の減量化及び再資源化について従業員の啓蒙活動を徹底させ、社内の研修体制や指導体制の確立を図る中でごみ発生の抑制やリサイクルの推進に取り組む。	

(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                      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：災害時に物資提供等の要請が行政からあれば、協力する。</p> <p>イ 防犯対策                      ・適宜警備員等による巡回を行い、事件・事故等が発生しないように努める。                      ・店内各所に防犯カメラを設置する。</p>	<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： ・低騒音機器の導入                      ・南西側の機器の騒音対策として、遮音壁を設置する。</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"> <li>・荷さばき施設： ・荷さばき施設の十分なスペースを確保し、荷さばき時間の短縮に努める。                          ・床の段差を解消し、騒音を極力小さくするよう努める。</li> <li>・荷さばき作業： ・低騒音型台車を使用し、騒音を極力小さくするよう努める。                          ・搬入車両のアイドリング禁止を徹底する。                          ・重量物の積み降ろしの際の衝撃音やドアの開け閉め等を最小限に抑えるよう指導し、徹底する。                          ・荷さばき車両のアイドリング禁止の徹底等、作業人員への騒音防止の徹底を指導する。</li> </ul> <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策 ・BGM等の使用は行わない。</p> <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： ・低騒音機器の導入</p> <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面の対策： ・駐車場内側溝蓋のボルト止等、衝撃音の発生を抑制する。</li> <li>・運用面の対策： ・駐車マスにスムーズに出入り出来るようなレイアウトを検討し、アイドリング・クラクション・空ふかし等が抑えられるよう案内板等に掲示する予定。</li> </ul> <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面の対策： ・床の段差を解消し、騒音を極力小さくする。</li> <li>・運用面の対策： ・深夜・早朝の作業を回避する。                          ・重量物の積み降ろしの際の衝撃音やドアの開け閉め等、最小限に抑えるよう指導し、徹底する。                          ・回収車両の作業人員への騒音防止の徹底し、指導する。                          ・作業時間の短縮に努める。</li> </ul>	<p>※騒音                      騒音の予測・評価結果は、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>また、夜間に発生する騒音の予測評価において、機器合成音については基準値を下回った。来客車両走行音が敷地境界、隣地敷地境界及び直近住居外壁で基準値を超過した地点については、環境騒音との比較を行い現況騒音以下であることを確認している。</p> <p>よって、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	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	47	55 以下	39	45 以下	
B	第一種住居地域	B	46		41		
C			48		43		
D			51		41		
E			43		37		

(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、隣地敷地境界点及び直近住居外壁
- 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)

(定常騒音)

音源ごとの予測 (最大騒音レベル) 単位：dB					
夜間 (22:00~6:00)					
予測地点	用途地域区分	騒音規制法 区域区分	敷地境界	基準値	備考
ア	第一種住居地域	第二種区域	41	45	機器合成音
イ			42		機器合成音
ウ			44		機器合成音

(変動騒音)												
音源ごとの予測 (最大騒音レベル) 単位: dB												
夜間 (22:00~6:00)												
予測地点	用途地域区分	騒音規制法 区域区分	敷地境界	基準値	予測地点	隣地敷 地境界	基準値	予測地点	住居側	基準値	環境騒音	備考
A-1	第一種住居地域	第二種区域	74	45	A'-1※1	58	40	A''-1※1	55	40	57.7	来客車両走行音
A-5			54		A'-5	54	45	A''-5	53	45	59.4	来客車両走行音
A-9			74		A'-9※1	56	40	A''-9	47	45	55.7	来客車両走行音
A-13			74		A'-13※1	58	40	A''-13※1	49	40	57.7	来客車両走行音

※1 第一種低層住居専用地域 (第一種区域)

(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 : 10 m<sup>3</sup> (高さ 1.0~1.8m)</p> <table border="1"> <tr> <td>保管施設 No.</td> <td>D 1</td> <td>D 2</td> </tr> <tr> <td>容量 (m<sup>3</sup>)</td> <td>3</td> <td>7. 2 2</td> </tr> </table> <p>(指針による算出) 廃棄物等の保管容量 : 6. 6 5 m<sup>3</sup> (届出書 P18 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"> <li>運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理</li> <li>運搬頻度 毎日</li> </ul>	保管施設 No.	D 1	D 2	容量 (m <sup>3</sup> )	3	7. 2 2	<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 No.	D 1	D 2					
容量 (m <sup>3</sup> )	3	7. 2 2					

(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 505.5 m<sup>2</sup> (敷地面積 5031.31 m<sup>2</sup>の 10.047%)            ※佐倉市開発事業の手續及び基準に関する条例 事業区域面積の1割以上、面積については、低木1本あたり0.3平方メートルで換算            5031.31×0.1=503.13…① (必要面積)            1,685本×0.3=505.5…② (緑化面積) ②&gt;①</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮            関連する計画等：千葉県屋外広告物条例、佐倉市市景観計画            配慮事項：・佐倉市景観計画に定められた色彩基準を遵守して落ち着いたイメージとして周辺との調和を図る。            ・建物壁面はベージュを基調とした色彩とする。            ・屋外広告物条例を遵守する。            ・高さ1m未満の低木のボックスウッドを配置して緑化する。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等            ・点灯時間 屋外照明及び広告塔照明：日没から閉店まで            ・光害対策 ・敷地外への光を遮る。            ・広告面のみ照射する。</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 佐倉市の意見 あり</p> <p>1 店舗北側の駐車場で車の出入りについて、特に下校時間に当たる、午後3時以降の安全を十分確保していただきたい。            (設置者の対応)            荷さばき車両の搬入計画は、通学時間帯を外した計画にしました。また、駐車場出入口に歩行者・通学路に対する注意喚起を促す看板設置を行い来客車両に注意を促し安全配慮します。</p> <p>2 店舗敷地内からの車両の出入りに関する安全対策に留意してください。特に、歩行者の安全確保のため、車両の運転手に対する注意喚起を促す看板の設置などの配慮をしていただくようお願いいたします。            (設置者の対応)            駐車場出入口に歩行者・通学路に対する注意喚起を促す看板設置を行い来客車両に注意を促し安全配慮します。</p> <p>3 店舗周辺における歩行者の安全には十分配慮してください。            (設置者の対応)            駐車場出入口に歩行者・通学路に対する注意喚起を促す看板設置を行い来客車両に注意を促し安全配慮します。</p>	

<p>4 建設作業に伴う騒音、振動、粉じん又は悪臭苦情の発生が予想されるので、申請地周辺の状況を考慮した工法や作業方法を採用するとともに、事前の周辺対策を十分行ってください。 (設置者の対応) 建設作業について安全対策や騒音対策には十分留意して進めます。また工事前に小学校・中学校へ事前協議を行い工事車両の搬入計画を確認しています。</p> <p>5 騒音規制法、振動規制法又は佐倉市環境保全条例に基づく特定施設を設置、又は特定建設作業を実施する場合には、所定の届出を行うとともに規制基準を遵守してください。 (設置者の対応) 特定の手続きが発生した場合には、必要な届出を行い規制基準を遵守いたします。</p> <p>6 公害苦情に関する責任者を置き、当該開発事業及び店舗（ドラッグストア）の事業開始後に苦情が発生した場合は、誠意を持って速やかにその処理を行ってください。 (設置者の対応) 苦情等が発生した場合には、誠意をもって対応します。当店の店長が責任者になります。</p> <p>7 騒音・振動・悪臭等の公害苦情が発生するような機器の設置及び稼働並びに人的行為については、あらかじめ対策を講じ、周辺居住者等の良好な生活環境の保持に協力してください。 (設置者の対応) 機器類については定期整備を行い経年劣化等に伴う騒音の拡大防止に努めます。また、荷さばき作業等について作業員への騒音防止を徹底し、周辺居住者等の良好な生活環境を保持する様に努めます。</p> <p>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、駐輪需要を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、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。  
また、夜間に発生する騒音の予測評価において、機器合成音については基準値を下回った。来客車両走行音が敷地境界、隣地敷地境界及び直近住居外壁で基準値を超過した地点については、環境騒音との比較を行い現況騒音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 住民等からの意見はなく、佐倉市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。  
特に、周辺道路は通学路に指定されていることから、開店後においても通学児童及び歩行者の通行の安全確保に努めてください。