

審議案件 1

第152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

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称) カワチ薬品横芝光町店
- 2 所在地：山武郡横芝光町横芝字折戸2191番ほか
- 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、化粧品、育児用品、日用雑貨品、食品等)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 5,184.18㎡
 - ・都市計画区域 非線引き都市計画区域
 - ・用途地域 近隣商業地域
 - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造地上1階建
 - ・建築面積 1,939㎡
 - ・延床面積 1,939㎡
 - ・店舗面積 1,444㎡
- 7 周辺の環境等：JR 総武本線横芝駅から南西側約0.6kmに位置する。北側は道路、水路を挟んで店舗、西側は隣接して事業所及び戸建住宅、南側は道路、線路を挟んで戸建住宅、駐車場及び農地、東側は道路を挟んで店舗が立地している。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 令和3年2月1日
 - ・公告縦覧期間 令和3年2月19日～令和3年6月21日
 - ・説明会 新型コロナウイルス禍により不開催
説明会に代えて、届出概要等を令和3年4月1日の新聞5紙の折り込みチラシにより配布し、同年4月1日から同年6月21日まで計画地内2か所に同内容を掲示
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ・横芝光町の意見 なし
 - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：令和3年10月2日
- 2 店舗面積：1,444㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：53台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：43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
廃棄物等の保管施設の容量：8㎡
- 7 開店時刻：午前8時15分
閉店時刻：午前0時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前8時～翌午前0時15分
- 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 53台（内、軽自動車用5台、高齢者用1台、身障者用1台） （指針による算出）必要駐車台数 49台（届出書 P5 参照） ※市条例等に基づく附置義務：無</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2か所 交通への支障を回避するための方策 ・開店案内チラシ・ホームページへ簡易案内図を掲出する。 ・オープン時、繁忙期など多数の来客が予想される場合には、適宜交通整理員等を配置して交通安全に努める。 ・出入口付近での滞留を避けるため、駐車躯体の配置に配慮する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等（図3参照） 駐輪場の収容台数：届出台数 43台 （指針による算出）必要駐輪場台数=41台（届出書 P9 参照） ※市条例等に基づく附置義務： 無 駐輪場の管理体制 ・従業員が適宜巡回、整理を行う。 ・営業時間外は出入口をバリカーチェーンで施錠し、自転車及び自動二輪が進入できないようにする。 駐輪場案内の表示方法 ・駐輪場付近に案内看板を設置し、区画へ路面標示する。</p>	<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 78㎡
 (イ) 計画的な搬出入

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	有
搬出入車両専用出入口	無 (兼用1か所)
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	7台(2t)、18台(4t)、2台(廃)
平均的な荷さばき処理時間/台	15分(2t)、20分(4t)、20分(廃)
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	120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

- ・ 開店案内チラシ・ホームページへ簡易案内図を掲出する。

(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：有

- ・ 駐車場利用開始時間を通学時間帯終了後とする。
- ・ 朝の通学時間帯の搬出入を避けた計画とする。
- ・ 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。
- ・ 搬出入業者に、通学路であることを周知し、注意するよう指導する。

(エ) その他 右折入出庫の有無：有

右折入出庫の安全策：

- ・ 出入口付近の視認性を妨げるフェンス等は設置しない。

※荷さばき施設

搬出入車両の車両種別、入庫状況、作業時間帯等に係る搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、適切な運営計画であると認められる。

※経路

経路の設定及びその周知の方法については、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"> ・道路より店舗入口まで歩行者通路を設置する。 ・オープン時、繁忙期など多数の来客が予想される場合には、駐車場出入口に適宜交通整理員等を配置して交通安全に努める。 ・夜間照明等を設置する。 	<p>※ 歩行者の通行の利便性の確保については、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"> ・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、廃棄物の発生量を抑える。 ・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。 ・過剰包装のないように努める。 ・レジ袋の有料化を実施する。 ・オリジナルマイバックの販売及びマイバック持参の呼びかけについて周知する。 ・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は、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"> ・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：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、社会通念上一企業の責任と認定出来る範囲内において応じたいと考えている。 	<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>

<p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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することで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。 ・緊急時における地元警察への通報体制を確保する。 ・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。 ・営業時間内は従業員による巡回を定期的実施する。 ・店内アナウンスにて車上あらしに注意の声掛けを行う。 ・暗がりを作らないよう照明の配置や明るさに配慮する。 ・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。 	
---	--

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：・十分な作業スペースを確保し、荷さばき時間の短縮化を図る。 ・荷さばき作業：・荷さばき搬出入計画に基づいて行うことで作業時間の短縮に努める。 ・搬出入車両走行時の徐行運転及びアイドリングの禁止を徹底する。 ・業者・作業員へ荷さばき作業時における騒音防止の意識を徹底する。 ・荷さばき所壁面に業者・作業員へ荷さばき作業時における騒音防止及びアイドリング禁止を周知する看板を設置する。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <p>BGM等の使用は行わない。</p> <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"> ・室外機等は、住居等から十分離れた位置に設置する。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の予測・評価結果において、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も各機器及び機器合成音について、直近住居外壁で基準値を下回っている。</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>

b 駐車場からの騒音対策

- ・施設面の対策：・駐車場全体が露天下ではあるが、駐車場内の側溝蓋や排水蓋等は段差を無くし、又、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。
- ・駐車場利用時間終了後、駐車場出入口を全て施錠し、外部のものによる騒音を発生しない。

c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策

- ・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、収集時間を短縮できるように努める。
- ・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ように配慮する。
- ・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。

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
予測地点	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	近隣商業地域	C	47	60 以下	36	50 以下	
B			44		38		
C			53		47		
D			53		38		

(イ) 夜間における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、隣地敷地境界地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												
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	騒音規制法区域	夜間 (22:00~6:00)									
			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	現況	
3	近隣商業地域	第三種	50	50	3①	45	50	-	-	-	-	空調室外機 AC-1③
4			4①		45	-		-	-	-	空調室外機 AC-1④	
19			19①		41	-		-	-	-	浄化槽 ブロワ	
20			20①		44	-		-	-	-	換気扇 EF-1①	
33			33①		55	33②		41	50	-	来客車両走行 (往路) 1	
34			34①		55	34②		40		-	来客車両走行 (復路) 2	
35			35①		53	35②		44		-	来客車両走行 (往路) 3	
36			36①		53	36②		45		-	来客車両走行 (復路) 4	
52			52①		56	52②		49		-	来客車両走行 (往路/復路) 20	

e 機器合成音の予測結果												
予測地点			機器合成音の予測 (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	予測地点	隣地敷地境界	基準値	予測地点	住居側	基準値		
a	近隣商業地域	第三種	50	50	a①	45	50	-	-	-		
b			57		b①	53	50	b②	47	50		

(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
ア 廃棄物の保管について (図3参照) ・ 保管のための施設容量の確保 廃棄物の保管施設の容量 8 m ³ (高さ 1.5 m) (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 6.73 m ³ (届出書 P17 参照)	※廃棄物 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、運搬及

イ 廃棄物等の運搬及び処理について <ul style="list-style-type: none"> ・運搬及び処理方法 許可業者による敷地外処理 ・運搬頻度 毎日 	び処理についても適切な配慮がなされていると認められる。
--	-----------------------------

(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
ア 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 配慮事項：・景観を壊さないよう、外壁について白を基調としアクセントにブルーを配置した落ち着いた建物とする。 ・屋外広告物条例を遵守し、必要な手続きを行う。	※街並みづくり等への配慮 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なされていると認められる。
イ 敷地内の緑化計画 緑化計画 0 m ² (敷地面積5,184.18 m ²) ※必要緑化面積算出根拠：基準なし	
ウ 屋外照明・広告塔照明等 <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 屋外照明：日没から駐車場閉鎖時間まで 広告塔照明：日没から閉店時刻まで ・光害対策 ・駐車場利用時間以外は消灯する。 ・住居に直接光が当たらないように配置、方向、強さ等に十分注意する。 	
エ その他景観への配慮 該当なし	

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
ア 横芝光町の意見 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	

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の方法については、適切な配慮がな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、作業時間帯等に係る搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、適切な運営計画であると認められる。
- 3 騒音の予測・評価結果において、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も、各機器及び機器合成音について、直近住居外壁で基準値を下回っている。
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。
- 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、廃棄物の減量化、リサイクル計画、運搬及び処理についても適切な配慮がな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なされていると認められる。
- 6 横芝光町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のため、その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。