

審議案件 1

第154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) コスモスユーカリが丘店
- 2 所在地：佐倉市西ユーカリが丘四丁目14番8ほか
- 3 建物設置者：株式会社コスモス薬品 代表取締役 横山英昭
- 4 小売業者名：株式会社コスモス薬品 (医薬品、生活用品)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 4,610.39 m²
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第一種住居地域
 - ・現況 宅地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造地上1階建
 - ・建築面積 1,855.37 m²
 - ・延床面積 1,826.17 m²
 - ・店舗面積 1,417 m²
- 7 周辺の環境等：山万ユーカリが丘線井野駅から南側約0.46kmに位置する。北側は道路を挟んで戸建住宅、店舗、小学校及び遺跡、東側、南側及び西側は道路を挟んで空地が立地している。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 令和3年5月21日
 - ・公告縦覧期間 令和3年6月8日～令和3年10月8日
 - ・説明会開催日時 令和3年7月15日 午後7時～
 - ・場所 志津コミュニティーセンター 大会議室
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ・佐倉市の意見 なし
 - ・住民等の意見 なし

- 1 新設日：令和4年1月22日
- 2 店舗面積：1,417 m²
- 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：24台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：54 m²
- 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：14 m³
- 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 48台（内、身障者用1台） （指針による算出）必要駐車台数 48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 ・駐車場内に案内看板等を設置し、来店客に経路を周知する。 ・必要に応じて、新聞折込広告等に案内経路図を掲載する。 ・オープン時には、誘導員を配置し安全確保に努める。 ・出入口及び周辺道路に通学路があることをドライバーに周知徹底する。</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 24台 （指針の参考値に基づく算出）必要駐輪場台数 41台（届出書 P10 参照） ※市条例等に基づく附置義務： 無 ※特別な事情による必要駐輪場台数（既存類似店舗の実績に基づく算出） 9台（届出書 P10 参照） 駐輪場の管理体制 ・繁忙時には従業員が巡回し、違法駐輪が行われないよう注意喚起に努める。 ・営業時間外、深夜等は出入口を施錠し、安全確保に努める。 駐輪場案内の表示方法 ・駐輪場看板の掲示及び路面標示を予定している。</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 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、駐輪需要を充足していると認められる。</p>

<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 54㎡</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</p> <table border="1" data-bbox="280 231 1527 635"> <thead> <tr> <th>施設名 (面積)</th> <th>荷さばき施設 (54㎡)</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>有 (専用1か所)</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>5台(4t)、2台(廃)</td> </tr> <tr> <td>平均的な荷さばき処理時間/台</td> <td>20分(4t)、10分(廃)</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</td> <td>60分/時間</td> </tr> </tbody> </table> <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"> ・駐車場内に案内看板等を設置し、来店客に経路を周知する。 ・必要に応じて、新聞折込広告等に案内経路図を掲載する。 <p>(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：有</p> <ul style="list-style-type: none"> ・オープン時には、誘導員を配置し安全確保に努める。 ・出入口及び周辺道路に通学路があることをドライバーに周知徹底する。 <p>(エ) その他 右折入出庫の有無：有</p> <p>右折入出庫の安全策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・出入口は、十分に視距を確保した計画とする。 	施設名 (面積)	荷さばき施設 (54㎡)	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	有 (専用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	5台(4t)、2台(廃)	平均的な荷さばき処理時間/台	20分(4t)、10分(廃)	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	60分/時間	<p>※荷さばき施設</p> <p>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。</p> <p>※経路</p> <p>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。</p>
施設名 (面積)	荷さばき施設 (54㎡)																				
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	有 (専用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	5台(4t)、2台(廃)																				
平均的な荷さばき処理時間/台	20分(4t)、10分(廃)																				
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	60分/時間																				

(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"> ・歩行者通路を駐車場内に設置する。 ・混雑が予想される場合は、適宜交通整理員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"> ・野菜等の食品廃棄物は食品リサイクル法の基本方針に基づき、発生の抑制・減量について従業員と意識を共有し取り組む。 ・処理業者へ委託し、生ゴミは堆肥・飼料等に再利用する。 ・トレー、牛乳パックのリサイクルボックスの設置をする計画である。 ・パソコン等法令で定める 96 品目の取り引きや収集、運搬を県もしくは市の認定業者に委託し、適切に対応する。 <p>イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・過剰包装を極力行わないように、納品業者に徹底する。 ・余剰発注を行わず、必要最低限の発注を行うことで、廃棄物発生の抑止に努める。 ・廃棄物の分別を行い、減量化及びリサイクルに取り組む。 ・再利用・使用できるものは再利用し、リサイクルする。 ・店頭のリサイクルボックスを適切に設置する計画である。 ・商品購入時の簡易包装の呼びかけに努める。 ・ごみの減量化に向けて、廃棄物保管場所にポスターを掲示し、意識強化を行う。 	<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：行政や交通機関の情報提供等の広報活動支援に努める。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・警備員等が定期的に巡回することで事件・事故等が発生しないように努める。 ・駐車場・駐輪場及び場内は、閉店後チェーンバリカーにより施錠・管理し、警備会社による機械警備を行う。 ・店内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) 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。 ・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。 ・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、作業員への騒音防止の徹底を掲示看板等を設置し指導する。 <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：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"> ・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。 ・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。 <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：・床の段差を解消し、騒音を極力小さくするよう努める。 ・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。 ・作業員へ不要な騒音発生を防ぐよう指導する。 ・騒音対策のため、作業の時間短縮に努める。 	<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、敷地境界地点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>

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	第一種住居地域	B	43	55 以下	<30	45 以下	
B	第一種低層住居専用地域	A	46		30		
C	第一種住居地域	B	44		<30		
D			44		<30		
E			40		<30		

(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。
- 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	
S8	第一種住居地域	第二種	<30	45	冷凍冷蔵用室外機
S9			<30		冷凍冷蔵用室外機
S10			<30		冷凍冷蔵用室外機
S17			<30	40※	冷凍冷蔵用室外機
S18			<30		冷凍冷蔵用室外機
Q					30

※小学校から 50m 以内のため、規制値を基準値から - 5 dB とする。

e 機器合成音の予測結果					備考
予測地点			機器合成音の予測 (最大騒音レベル) 単位: dB		
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	
ア	第一種住居地域	第二種	33	40※	
イ			33	45	

※小学校から 50m 以内のため、規制値を基準値から - 5 dB とする。

(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 廃棄物の保管について (図 3 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> 保管のための施設容量の確保 廃棄物の保管施設の容量 14 m³ (高さ 1.5 m) (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 6.60 m³ (届出書 P16 参照) <p>イ 廃棄物等の運搬及び処理について</p> <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 	<p>※廃棄物</p> <p>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。</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 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、井野東地区地区計画 配慮事項：・落ち着いたイメージとして周辺との調和を図る。 ・屋外広告物の設置に際しては、屋外広告物条例を遵守する。</p> <p>イ 敷地内の緑化計画 緑化計画：緑化面積 468.03㎡（敷地面積4,610.39㎡の10.2%） ※必要緑化面積算出根拠：佐倉市開発事業の手續及び基準に関する条例 敷地面積の10%以上（4,610.39㎡×10%=461.04㎡）</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 屋外照明：日没から駐車場利用時間終了まで 広告塔照明：日没から閉店時刻まで ・光害対策 ・敷地外への光を遮るようにする。 ・広告塔照明は広告面のみを照射するように設置する。</p> <p>エ その他景観への配慮 周辺の建物と調和の取れる色彩（主に茶色等）を使用し、奇抜な色を避け、景観に溶け込む色彩を用いる。</p>	<p>※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。</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 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、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、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、敷地境界地点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 佐倉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。