

審議案件 1

第159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) クスリのアオキ安房岩井店
- 2 所在地：南房総市久枝字松原 304 番 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、生活用品)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 4,974.21 m²
 - ・都市計画区域 都市計画区域外
 - ・用途地域 無指定
 - ・現況 雑種地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造地上1階建
 - ・建築面積 1,637 m²
 - ・延床面積 1,604 m²
 - ・店舗面積 1,322 m²
- 7 周辺の環境等：JR内房線の岩井駅から北西側500mに位置し、国道127号線に接している。周辺は農地が多い地区で、住宅・事業所・店舗が混在する地域。周辺は、北側に隣接して雑種地、北東側に隣接して雑種地、道路(旧道)を挟んで空地、東側に道路を挟んで戸建住宅・事業所兼住宅・果樹園・雑種地、南側に隣接して農地、西側に隣接して農地が立地している。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 令和4年5月25日
 - ・公告縦覧期間 令和4年6月10日～令和4年10月11日
 - ・説明会開催日時 令和4年7月23日 午前11時、午後1時
 - ・場所 富山岩井コミュニティセンター 講義室A・B
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ・南房総市の意見 なし
 - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：令和5年1月26日
- 2 店舗面積：1,322 m²
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：50台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：38台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：36 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：7 m³
- 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：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 50台（内、軽自動車2台、身障者用1台） （指針による算出）必要駐車台数 50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、来店客に退場経路を周知する。 ・必要に応じて、新聞折込広告等に案内経路図を掲載する。 ・オープン時などには出入口付近に交通整理員を配置し、安全確保に努める。 ・開店後、前面道路の混雑状況を見ながら安全な誘導対策を随時検討する。</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 38台 （指針の参考値に基づく算出）必要駐輪場台数 38台（届出書 P9 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：無 駐輪場の管理体制 ・繁忙時に整理員を配置する。 ・営業時間内に適宜、従業員が巡回し整理整頓する。 ・営業時間外には出入口を施錠し、安全確保に努める。 駐輪場案内の表示方法 ・駐輪場への誘導を促す看板の掲示を予定している。</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 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>

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 36㎡
 (イ) 計画的な搬出入

施設名 (面積)	荷さばき施設C (36㎡)
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 (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	1台(10t)、5台(4t)、2台(廃)
平均的な荷さばき処理時間/台	30分(10t)、20分(4t)、15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	35分/時間
荷さばき処理可能時間	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

- ・駐車場内に案内看板等を設置し、来店客に退場経路を周知する。
- ・必要に応じて、新聞折込広告等に案内経路図を掲載する。
- ・オープン時などには出入口付近に交通整理員を配置し、安全確保に努める。

(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：無

- ・オープン時などには出入口付近に交通整理員を配置し、安全確保に努める。
- ・通勤・通学時間帯(7時～9時) (14時～17時)を外した搬入計画とする。

(エ) その他 右折入出庫の有無：有

右折入出庫の安全策等

- ・店舗敷地東側しか接道しておらず、また周辺に広域誘導に適した信号交差点や幅員6m以上の道路がなく、周辺住宅地への狭小な道路への進入を誘発する恐れがあるため、現況交通量を考慮して右折入庫及び右折出庫「有」とした。なお、出入口の交通容量評価の解析結果は遅れ無しである。

※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"> ・あらかじめ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"> ・食品廃棄物については無駄な仕入れを控え、発生量の抑制に努めているため発生量はわずかであるが、リサイクル処理に努める。 ・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。 ・過剰梱包を廃止し、廃棄物を減量させる。 <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制する。 ・搬入時は、極力ダンボール等の資材を使用せず、コンテナ等を使用するよう努める。 ・廃棄物の分別を徹底し、リサイクル率の向上に努める。 ・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量の抑制やリサイクルの推進に取り組む。 	<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：無 ・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>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・警備員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。 ・閉店後に施錠・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：・低騒音型の台車を使用し、騒音を極力小さくするよう努める ・従業員が搬入作業人員へ口頭で呼びかける等、搬入車両のアイドリング禁止を徹底する。 ・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。 <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：低騒音型機器の導入</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：・駐車場内の衝撃音の発生を抑制するよう、極力平滑な路面とする。 ・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とし、アイドリング抑制等の表示板の設置を検討する。 <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。 ・事業者から回収業者へ作業時間の短縮及び不必要な騒音発生を防ぐよう騒音防止意識の指導・呼びかけをする。 	<p>※騒音</p> <p>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>夜間に発生する騒音の予測評価において、各機器及び機器合成音については、敷地境界地点で基準値を下回っている。</p> <p>また、来客車両走行音については、直近建物及び直近住居外壁で基準値を超過するが、現況騒音との比較を行い現況騒音値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
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	無指定区域	B	45	55	36	45	
B			43		37		
C			45		41		
D			50		40		
E			46		41		

※ 無指定区域は騒音に係る環境基準の指定はないが、農地・住宅・事業所が混在している状況から、B類型として評価した。

(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（抜粋）（全設備機器等予測結果：届出書 P13 参照）

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			
r1	無指定区域	第二種区域	36	45	-	-	-	-	-	-	-	-	冷凍冷蔵用室外機	
s1			37		-	-	-	-	-	-	-	-	空調機室外機	
k4			<30		-	-	-	-	-	-	-	-	-	給排気口
br			39		-	-	-	-	-	-	-	-	-	浄化槽ブロワ
qb			<30		-	-	-	-	-	-	-	-	-	キュービクル
a1			74		a'-1	55	45	a''-1	51	45	甲 53	来客車両走行音		
a3			54		a3	54		a''-3	45			来客車両走行音		
a6			55		a6	55		a''-6	44			来客車両走行音		
a7			55		a7	55		a''-7	44			来客車両走行音		
a17			74		a'-17	55		a''-11	52			来客車両走行音		
a19			54		a'-19	48		a''-1	46			来客車両走行音		

※ 南房総市では騒音規制法の区域指定はないが、農地・住宅・事業所が混在する地域性を考慮して、第二種同等として評価した。

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	騒音規制法 区域	夜間（22:00～6:00）		
			敷地境界	規制値	
ア	無指定区域	第二種	42	45	
イ			32		

(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 7 m³ (高さ 1.2 m) (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 6.12 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</p> <p>関連する計画等：千葉県屋外広告物条例、南房総市環境基本条例 配慮事項：南房総市環境基本条例に定められた色彩基準を遵守する。 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</p> <p>緑化計画：緑化面積 155.9 m² (3.1%) ※緑化基準なし。市との協議により敷地面積の3%以上を目安に緑地を確保。 ※計算式：4,974.21 m² × 0.03 = 149.2 m² 以上 ※店舗外周に、中木低木をバランス良く植栽する予定。</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：日没から駐車場利用可能時間終了まで 広告塔照明：日没から閉店時間まで ・ 光害対策 ・ 敷地外への光を遮るようにする。 ・ 広告面のみを照射するようにする。 <p>エ その他景観への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地外周部には緑地を配置し、奇抜な色を避け、周辺の景観に溶け込む色彩を用いる。 ・ 建物の外観劣化を防ぐために、維持管理や保守を随時行う。 	<p>※街並みづくり等への配慮</p> <p>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
ア 南房総市の意見 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	

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、各機器及び機器合成音については、敷地境界地点で基準値を下回っている。
また、来客車両走行音については、直近建物及び直近住居外壁で基準値を超過するが、現況騒音との比較を行い現況騒音値以下であることを確認している。
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 南房総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。