

審議案件 3

第148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：ウエルシア香取佐原店
- 2 所在地：香取市佐原字道元洲イ4200番7ほか
- 3 建物設置者：ウエルシア薬局株式会社 代表取締役 松本忠久
- 4 小売業者名：ウエルシア薬局株式会社（医薬品、日用品）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 5,583 m²
 - ・都市計画区域 非線引き都市計画区域
 - ・用途地域 第一種住居地域、近隣商業地域
 - ・現況 旧店舗及び駐車場
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造地上1階建
 - ・建築面積 1,471 m²
 - ・延床面積 1,400 m²
 - ・店舗面積 1,212 m²
- 7 周辺の環境等：JR成田線佐原駅から北北西側約650mに位置する。北側は隣接して住居、空地及びボウリング場の駐車場、東側は隣接してボウリング場への車路、店舗兼住宅、南側は隣接して事業所、店舗、国道を挟んで事業所、店舗、西側は隣接して店舗、市道を挟んで事業所が立地している。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 令和2年5月22日
 - ・公告縦覧期間 令和2年6月9日～同年10月9日
 - ・説明会 令和2年7月9日 午後4時
令和2年7月9日 午後7時
 - ・開催場所 香取市佐原中央公民館
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ・香取市の意見 なし
 - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：令和3年1月23日
- 2 店舗面積：1,212 m²
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：45台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：36台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：24 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0時
閉店時刻：午前0時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前0時～翌午前0時（24時間）
- 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 45台（内、軽自動車用7台、身障者用2台） （指針による算出）必要駐車台数 45台（届出書 P4 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 ・駐車場の各出入口に駐車場出入口が分かる看板を設置している。 ・改装オープン時には交通整理員を配置する。 ・繁忙期等については状況をみて交通整理員の配置を検討する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等（図3参照） 駐車場の収容台数：届出台数 36台 （指針による算出）必要駐輪台数 35台（届出書 P8 参照） ※市条例等に基づく附置義務：無 駐輪場の管理体制 ・従業員の巡回により整理する。 駐輪場案内の表示方法 ・駐輪区画に路面標示を敷設する。</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 24 m²

(イ) 計画的な搬出入

施設名 (面積)	荷さばき施設 (24 m ²)
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	6台(4t)、2台(廃)
平均的な荷さばき処理時間/台	20分(4t、廃)
ピーク時搬出入車両台数/時間	2台
ピーク時荷さばき処理時間/時間	40分
荷さばき処理可能時間	60分

オ 経路の設定

(ア) 案内経路 図4のとおり

(イ) 周知の方法

- ・駐車場の各出入口に駐車場出入口が分かる看板を設置している。

(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：無

- ・通学路としての指定はないが、周辺道路を通学に使用している場合は通学路に準じた対応として、可能な限り朝の通学時間帯を避ける搬入計画とする。

(エ) その他 右折入出庫の有無：有

- ・出入口②のみ右左折入出庫を行う誘導とするが、出入口付近の敷地境界において視界を遮る構造物等はなく、歩道の通行人が容易に確認できる。
- ・繁忙期等については状況をみて交通整理員の配置を検討する。

※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"> ・繁忙期等に誘導員を配置している。 ・駐車場出入口①及び②に一時停止線及び「とまれ」の路面標示を敷設する。 	<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"> ・飲料(瓶、缶及びペットボトル)のリサイクルボックスを設置している。 <p>イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ダンボール等の減量のためオリコン(折りたたみできるコンテナ)を使用している。 ・お客様にレジ袋が必要ない旨の声掛けをすることにより、レジ袋の減量化に努めている。 ・発生する廃棄物の分別を徹底し、再利用を促している。 ・事務所のゴミ箱に廃棄物の種別を明示する、ペットボトルのラベルをはがし圧縮してリサイクルする等、従業員も廃棄物減量化及びリサイクルに取り組んでいる。 	<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：消防署より火災予防運動のポスター等の掲出依頼があった場合、対応している。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場照明を設置している。 ・店舗建物内及び駐車場に防犯カメラを設置している。 ・店舗建物出口に防犯ゲートを設置している。 ・夜間の青少年と思われる来客に対し、従業員の声掛けを励行している。 ・緊急時の警察署及び消防署への連絡体制を整えている。 ・上記対策を、引き続き実施する。 	<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的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：・荷さばき施設を住居から遠い場所に設置する。 ・荷さばき作業：・搬入業者への騒音抑制意識向上の働きかけを行う。 ・荷さばき作業時のアイドリングを禁止する。 <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"> ・室外機等を住居から遠い場所に設置する。 <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：・床や排水蓋等による段差のない駐車場とする。 ・運用面の対策：・アイドリングストップ看板を設置し来客へ周知する。 <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：・施設の屋内化を行う。 ・運用面の対策：・収集業者への騒音抑制意識向上の働きかけを行う。 <p>イ 騒音の予測・評価について (図5及び図6参照)</p> <p>(ア) 騒音の総合的な予測・評価方法</p> <p>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働状況から等価騒音レベルを算出した。</p> <p>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。</p> <p>c 評価方法：騒音に係る環境基準。</p>	<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>夜間に発生する騒音の予測評価において、各機器については、敷地境界地点では基準値を超過するが、直近建物で基準値を下回っている。また機器合成音についても、敷地境界地点では基準値を超過するが、直近建物で基準値を下回っている。</p> <p>来客車両走行音については、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するため現況騒音との比較を行ったが、予測値が現況騒音値を上回った。</p> <p>しかしながら、隣接のボウリング場が午前2時まで営業をしていること、ボウリング場使用者が駐車場を利用しないようにするための対策を講じること、周辺住民から騒音に関する苦情がなく、当該計画に関する騒音状況を説明していること等から総合的に判断し、周辺地域的生活環境に与える影響は軽微であると認められる。</p>

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	準工業地域	C	38	60 以下	30	50 以下	
B	第一種住居地域	B	46	55 以下	37	45 以下	
C			52		38		
D			43		42		
E			42		40		
F	近隣商業地域	C	37	60 以下	33	50 以下	

(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、隣地敷地境界及び直近住居外壁。
- 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			
p1	第一種住居地域	第二種	55	45	-	-	-	p1'	34	45	-	空調室外機		
p2			33		-	-	-	-	-	-	-	-	空調室外機	
p3			40		-	-	-	-	-	-	-	-	ルームエアコン室外機	
p4			37		-	-	-	-	-	-	-	-	冷蔵室外機	
p5			38		-	-	-	-	-	-	-	-	冷凍室外機	
p6			33		-	-	-	-	-	-	-	-	換気口	
p7			38		-	-	-	-	-	-	-	-	キュービクル	
p8			58		p8' ※	48	50	-	-	-	-	-	-	来客車走行
p9			54		-	-	-	p9'	53	45	47~51	-	-	来客車走行
p10			58		-	-	-	p10' ※※	48	50	-	-	-	来客車走行
p11	近隣商業地域	第三種	53	50	-	-	-	p11'	48		-	-	来客車走行	
p12			57		-	-	-	p12'	45	-	-	-	来客車走行	

※…準工業地域 ※※…近隣商業地域

○予測地点 p 9 において保全対象側でも規制基準を超過する予測結果となったため、現況騒音レベルとの比較を行った。現況騒音より予測値が大きくなるものの、下記により総合的に判断し、周辺環境に与える影響が小さいと思われる。

- ①当該店舗は改装オープン前も翌午前0時まで営業しており、騒音測定実施日（3月6日（金））の来客車両の出入口②の入出庫状況は、22時台19台、23時台10台、24時台1台であった。今回の届出に際し24時間営業となるが、23時台の入庫台数から大幅に増加することは考えづらいと思われること。
- ②店舗北側に隣接しているボウリング場は深夜2時まで営業している。敷地境界のフェンスの一部が破損しており、ボウリング場への来店車両が当該店舗の駐車場を利用している状況が見受けられたため、今回の届出を機にフェンスを整備し直すこと。
- ③これまで近隣住民等より夜間騒音について苦情等を受けておらず、規制基準を超過する保全対象地点（p9'地点）の住居に建替え計画及び夜間の騒音測定について事前説明を行った際も、騒音に関するご意見等を受けていないこと。
- ④保全対象の住居に③の説明に伺った際、市道I-5号線から国道356号への抜け道として利用する車両がある旨の指摘を受けたため、出入口②付近に「通り抜け禁止」の趣旨の看板を設置すること。
- ⑤④に加え、駐車場内のクランク部分の車路が明確でないため車両同士の接触の危惧がある旨の指摘を受けたため、クランク部分に中央線を敷設すること。
- ⑥届出店舗において出入口②を利用するに際し、保全対象の住居への配慮が最も重要なため、今後ご意見があり、騒音の影響が大きいと判断される場合には出入口②を閉鎖し、夜間は出入口①のみの運用とすることも検討するとしていること。

e 機器合成音の予測結果

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	住居側	基準値	
合成 a	第一種住居地域	第二種	58	45	合成 a ¹	41	45	
合成 b			51		合成 b ¹	40		

(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) <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 7.0 m³ (高さ 1.5 m) (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 5.65 m³ (届出書 P14 参照) 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 	※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：千葉県良好な景観の形成の推進に関する条例、千葉県福祉のまちづくり条例、千葉県屋外広告物条例、省エネ法 配慮事項：条例等に基づき、許可申請、届出等を定められた期日までに行う。	※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 無 ※千葉県自然環境保全条例に該当せず、開発行為にも該当しない。	
ウ 屋外照明・広告塔照明等 <ul style="list-style-type: none"> 点灯時間 屋外照明及び広告塔照明：日没から夜明けまで 光害対策 <ul style="list-style-type: none"> タイマー設定により、必要時間帯以外の消灯に心がける。 周辺住居を照射しないよう、配置や方向に注意する。 	

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 香取市の意見 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。
夜間に発生する騒音の予測評価において、各機器については、敷地境界地点では基準値を超過するが、直近建物で基準値を下回っている。また機器合成音についても、敷地境界地点では基準値を超過するが、直近建物で基準値を下回っている。
来客車両走行音については、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するため現況騒音との比較を行ったが、予測値が現況騒音値を上回った。
しかしながら、隣接のボウリング場が午前2時まで営業をしていること、ボウリング場使用者が駐車場を利用しないようにするための対策を講じること、周辺住民から騒音に関する苦情はなく、当該計画に関する騒音状況を説明していること等から総合的に判断し、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 香取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。特に、騒音については開店後も状況把握に努め、周辺住民から苦情があった場合には、適切な対策を講じること。