

審議案件 2

第 1 7 1 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）ドン・キホーテ館山店
- 2 所在地：館山市安布里字五反田 163 番 1 ほか
- 3 建物設置者：株式会社ドン・キホーテ 代表取締役 吉田直樹
- 4 小売業者名：株式会社ドン・キホーテ 代表取締役 吉田直樹（総合）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 8,405.26 m²
 - ・都市計画区域 区域区分非設定
 - ・用途地域 無指定地域
 - ・現況 更地（パチンコ店跡地）
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造 1 階建て
 - ・建築面積 3,121.09 m²
 - ・延床面積 3,089.29 m²
 - ・店舗面積 2,458 m²
- 7 周辺の環境等：JR 内房線館山駅から南東方向約 1,500m の住宅や店舗等が立地する地域に位置する。店舗敷地の北側は道路を挟んで店舗、変電所、東側は隣接して店舗、畑、南側は隣接して戸建住宅、西側は道路を挟んで戸建住宅、事業所、畑が立地している。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 令和 6 年 4 月 4 日
 - ・公告縦覧期間 令和 6 年 4 月 23 日～令和 6 年 8 月 23 日
 - ・説明会開催日時 令和 6 年 5 月 29 日（水）
午後 4 時 30 分～、午後 6 時 30 分～
 - ・場所 千葉県南総文化ホール 大会議室
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ・館山市の意見 なし
 - ・住民等の意見 なし

＜届出概要＞

- 1 新設日：令和 6 年 12 月 5 日
- 2 店舗面積：2,458 m²
- 3 駐車場の位置：図 3
駐車場の収容台数：105 台
- 4 駐輪場の位置：図 3
駐輪場の収容台数：70 台
- 5 荷さばき施設の位置：図 3
荷さばき施設の面積：96 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：12 m³
- 7 開店時刻：午前 0 時
閉店時刻：午前 0 時（24 時間）
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前 0 時～翌午前 0 時（24 時間）
（一部は午前 6 時～午後 10 時まで）
- 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
ア 駐車場の収容台数：届出台数 105台（内、身障者用2台、軽自動車用11台） （指針に基づく算出）必要駐車台数 105台（届出書 P5 参照） ※市条例等に基づく附置義務：無 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 ・入口、出口付近に駐車場案内看板を設置する。 ・オープン時の新聞折り込みチラシ、ホームページ等に案内経路図を掲載する。 ・開店日の当週については誘導員を配置し、以降及び繁忙期については開店後の状況を鑑み適宜配置を検討する。 ・視距の確保、停止線・止まれの路面表示を行う。 ウ 駐輪場の確保等（図3参照） 駐輪場の収容台数：届出台数 70台 （指針の参考値に基づく算出）必要駐輪場台数 70台（届出書 P10 参照） ※市条例等に基づく附置義務：無 駐輪場の管理体制 ・営業時間内、営業時間外、深夜等：従業員等により適宜巡回を行い、必要に応じて整理を行う。 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。	※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。 ※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。

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 96 m²

(イ) 計画的な搬出入

施設名 (面積)	荷さばき施設 (96 m ²)
同時作業可能台数	1台
待機スペース	なし
搬出入車両専用出入口	なし (兼用2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	25台 (4t車)、3台 (廃)
平均的な荷さばき処理時間/台	20分 (4t車)、15分 (廃)
ピーク時搬出入車両台数/時間	3台/時間
ピーク時荷さばき処理時間/時間	60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

- ・入口、出口付近に駐車場案内看板を設置する。
- ・オープン時の新聞折り込みチラシ、ホームページ等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：無

(エ) その他 右折入出庫の有無：有

- ・視距の確保、停止線・止まれの路面表示の設置に加えて、開店日の当週については誘導員を配置し、以降及び繁忙期については開店後の状況を鑑み適宜配置を検討する。

※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
・歩行者出入口は来客車両、荷さばき車両出入口と分離した計画とする。 ・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は、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 ・廃棄となる食品廃棄物は、食品リサイクル法の基本方針に基づき、発生の抑制・減量・再生利用(飼料、肥料等)に努める。 ・再資源化可能な物資(段ボール、紙パック、缶、ペットボトル)については、容器包装リサイクル法に基づき委託し、再資源化を行う。 ・家電リサイクル法に基づき、廃家電を適切に委託処分し、廃棄物の減量と資源の有効活用を推進する。 イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組 ・コンテナによる搬入を行い、搬入に伴う廃棄物の削減に努める。 ・過剰梱包を廃止し、廃棄物の減量に努める。 ・レジ袋、梱包資材の削減に努め、簡易包装を推進し、廃棄物の減量化する。 ・紙製廃棄物等のリサイクル可能な廃棄物は専門業者に委託し、リサイクルする。 ・商品購入時の簡易包装の呼びかけに努める。 ・従業員に廃棄物の分別・減量化の啓発を行う。	※ 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。

(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
ア 防災対策 ・防災協定等の締結予定：無 ・協定以外の防災対策への協力：自治体より具体的な協力要請があった場合には対応を検討する。 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。	※ 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。

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
ア 騒音問題に対応するための対応策 (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 a 荷さばき作業等に伴う騒音対策 ・荷さばき施設：・荷さばき施設は必要なスペースを確保し平滑な路面とする。 ・荷さばき作業：・荷さばき車両のアイドリングストップをドライバーに指導する。 ・必要な荷さばきスペースを確保し、荷さばき作業員には効率的な搬出入と作業を周知し、荷さばき時間の短縮に努め、静穏作業に努めるよう指導する。 b 営業宣伝活動に伴う騒音対策：・BGM等の使用は行わない。 (イ) 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策 a 室外機等からの騒音対策：必要最低限の稼働とし、定期的なメンテナンスを実施する。 b 駐車場からの騒音対策 ・施設面の対策：案内看板等により、空ぶかしやアイドリングの禁止を呼びかける。 ・運用面の対策：夜間(22時～翌午前6時)は駐車場内の一部を利用規制する。 c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策 ・施設面の対策：必要な面積を確保する。 ・運用面の対策：・深夜、早朝の作業を回避する。 ・回収車両の作業員へ静穏作業に努めるよう指導する。 ・作業時間の短縮に努める。 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働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。	※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一部予測地点について基準値を超過するが、住居付近の予測地点での再予測において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、機器合成音及び来客車両走行音の一部について、敷地境界地点及び隣地敷地境界地点で基準値を超過するが、直近住居外壁では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。

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	無指定地域	B	49	55	48	45	
B			47		44		
C			47		43		
D			49		42		
E			56		56		
F			56		56		
E'			37		37		

(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	規制値	予測地点	隣地敷地境界	規制値	予測地点	住居側	規制値	
P1	無指定地域	その他区域	72	50	P1’	50	50	－	－	50	来客車両走行音
P2			55		P2’	51		P1”	46		来客車両走行音
P3			59		P3’	50		－	－		浄化槽
P4			52		－	－		P4”	48		来客車両走行音
P5			64		P5’	56		P5”	37		排気口
P6			52		P6’	43		－	－		空調機室外機

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	規制値	予測地点	隣地敷地境界	規制値	予測地点	住居側	規制値		
P1	無指定地域	その他区域	48	50	－	－	50	－	－	50		
P2			42		－	－		－	－			
P3			59		P3'	40		－	－			
P4			52		－	－		P4''	47			
P5			64		P5'	57		P5''	37			
P6			61		P6'	52		P5''	37			

(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 1 2. 2 4 m³ (高さ 1. 5 m) (指針に基づく算出) 廃棄物等の保管容量 1 1. 4 5 m³ (届出書 P22 参照) イ 廃棄物等の運搬及び処理について - 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：千葉県屋外広告物条例 配慮事項：・各条例に基づいた計画とする。 イ 敷地内の緑化計画 緑化計画：緑化面積 0 m² ※緑化基準無し	※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。

ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 屋外照明、広告塔照明：日没より日出まで。(防犯上一部点灯しておく可能性あり) ・光害対策 周辺住居に対して照射角度や照度に配慮する。 エ その他景観への配慮 建物に設置する看板類は、屋外広告物条例を遵守したものとする。	
---	--

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 館山市の意見 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、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。
- 3 騒音の予測・評価結果は、昼間・夜間の等価騒音レベルは一部予測地点について基準値を超過するが、住居付近の予測地点での再予測において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、機器合成音及び来客車両走行音の一部について、敷地境界地点及び隣地敷地境界地点で基準値を超過するが、直近住居外壁では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 館山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。