

審議案件 1

第106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) カスミ柏中新宿店
- 2 所在地：千葉県柏市中新宿三丁目261番地2ほか
- 3 建物設置者：株式会社カスミ 代表取締役 小瀨 裕正
- 4 小売業者名：株式会社カスミ（業種：食料品・日用品店）ほか
- 5 敷地の概要：・敷地面積 20,842㎡ ・所有形態 借地
・都市計画区域 市街化区域
・用途地域 第二種住居地域
・現況 更地及び宅地
- 6 建物の概要：・構造 鉄骨造り地上2階建て
・建築面積 5,570㎡
・延床面積 9,074㎡
・店舗面積 6,153㎡
- 7 周辺の環境等：北側は道路を挟んで住宅・駐車場、東側は集合住宅・田畑、南側は住宅、西側は道路を挟んで住宅
- 8 処理経過：・届出日 平成25年4月2日
・公告縦覧期間 平成25年4月26日～平成25年8月26日
・説明会開催日時 平成25年4月17日 午後6時30分
平成25年4月21日 午前10時30分
・場 所 中新宿ふるさとセンター
- 9 市町村・住民等の意見：柏市の意見 なし
：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成25年12月3日
- 2 店舗面積：6,153㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：354台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：316台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：120㎡
- 6 廃棄物等の保管施設の位置：図3
廃棄物保管施設の容量：32㎡
- 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：3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 354台(内身障者用4台、高齢者用2台) (指針) 必要駐車場台数=354台 (出店計画書P6参照)</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図3参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋外平面駐車場 (自走式) ・出入口3か所 <p>交通への支障を回避するための方策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・オープン時や繁忙期に駐車場の出入口に交通整理員を配置する。繁忙日以外の通常時は、オープン後に繁忙時間を検証し配置の検討を行う。 ・各所に案内看板の設置、案内標識や停止線等の路面表示を行う。 <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 316台 柏市自転車等放置防止条例 (店舗面積20㎡当たり1台) に基づく必要台数 308台 (出店計画書P8参照) ・駐輪場の管理体制 従業員が適宜巡回し、駐輪場の整理を行う。閉店後は出入口をチェーンバリカー等で施錠。 ・駐輪場案内の表示方法 看板と路面表示等で明示する。 <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 面積: 120㎡</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同時作業可能台数 : 2台 ・待機スペース : なし ・搬出入車両専用出入口 : なし ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後10時 ・搬出入車両 : 41台 (10t、4t 及び 4t 未満) ・平均的な荷さばき処理時間 : 10～20分/台 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 4台/時間 <p>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 図5のとおり</p> <p>(イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・チラシ等の配布: オープン時の新聞折込み広告に掲載する。 ・駐車場内各所に案内看板を設置し、来客者に退場経路を周知する。 ・繁忙時に駐車場出入口に交通整理員を配置する。 	<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 市の条例による必要台数が確保されており、駐輪需要は充足していると認められる。</p> <p>※荷さばき施設 搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、適切な配慮がなされていると認められる。</p> <p>※経路 経路設定及びその周知の方法は、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(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"> ・敷地内に歩行者の安全を図るため、横断歩道や停止線を設置する。(図3参照) ・混雑が予想される場合は、誘導員を配置する。 	<p>※ 歩行者の通行の利便性の確保について、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 廃棄物減量化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・搬入には、ダンボールの他にリターナブルコンテナを使用する。また、搬入時に使用したダンボールもリサイクルする。 ・計画的に商品の仕入れ・管理を行い廃棄物の発生量を抑える。 ・商品の無包装バラ売り・トレーをできる限り使用しない簡易包装を実施する。 ・来店客へ呼びかけを行い、マイバックの推進等を行う。 ・簡易包装を推進し、包装資材の削減に努める。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・リサイクルの推進状況を把握し、自社のリサイクル意識を高める。 ・事務用コピー用紙は再生紙利用に努める。 ・食品リサイクル法の指針45%以上の再資源化に取り組む。(2011年度実績48.1%) ・リサイクルステーションを設け、ペットボトル、牛乳パック、トレー、ビン、缶の回収を行うほか、発砲スチロール等の再資源化に取り組む。 (2008年度全店舗実績：ペットボトル10.9t、牛乳パック172t、アルミ缶133t、食品トレー76t) ・再資源化比率を高め、ゴミ減量の推進に努める。 	<p>※ 廃棄物の減量化及びリサイクル計画について、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"> ・自治体や地元住民から要請があった場合は、できる限り協力する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・従業員による定期的な巡回を行う ・閉店後は出入口をチェーンバリカー等で施錠閉鎖する。 ・店内には防犯カメラを設置する。店舗閉店後はセンサーによる機械警備を行う。 ・夕方から営業時間終了まで十分な照度を確保する。 	<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) 騒音問題への一般的対策：緑地帯を設置する。</p> <p>(イ) 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"> ・荷さばき作業：計画搬入により待機車両を解消する。 搬入車両のアイドリング禁止を徹底する。 作業員へ作業時の騒音防止意識の徹底、ドアの開閉音の低減、低速走行により騒音低減を図る。 荷さばきにおいて使用する台車は低騒音型を採用する。 ・荷さばき施設：荷さばき施設は建物内に設置する。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋外でBGM等の営業宣伝活動はしない。 <p>(ウ) 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"> ・室外機は低騒音且つ低振動型を導入する。定期点検及び清掃を随時実施し、騒音の増大化を防ぐ。 <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：周囲の緑地帯を緩衝とする。 路面は段差のない仕様にする。 ・運用面の対策：千葉県環境保全条例に基づき、来店客に対しアイドリング禁止の周知看板を設置する。 <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：回収時間を短縮するために十分な作業スペースを確保する。 ・運用面の対策：廃棄物処理業者への騒音抑制意識向上の働きかけを行う。 建物側至近での作業を徹底する。 作業時間を厳守し、深夜及び早朝作業を禁止する。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の予測・評価結果は、すべて基準値を満たしており、適切な対応がとられているものと認められる。</p>

イ 騒音の予測・評価について (図4 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。
- 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				
地点名	用途地域区分	環境基準類型	昼間 (6:00~22:00)		夜間 (22:00~6:00)		備考
			予測レベル	基準値	予測レベル	基準値	
A	第一種中高層住居専用地域	A	51	55 以下	32	45 以下	
B	第一種中高層住居専用地域	A	52	55 以下	36	45 以下	
C	第二種住居地域	B	54	55 以下	44	45 以下	
D	第二種住居地域	B	53	55 以下	41	45 以下	
E	第二種住居地域	B	52	55 以下	32	45 以下	
F	第二種住居地域	B	54	55 以下	32	45 以下	
G	第二種住居地域	B	53	55 以下	31	45 以下	
H	第二種住居地域	B	53	55 以下	30	45 以下	
I	第一種住居地域	B	51	55 以下	<30	45 以下	

(イ) 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最大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				
地点名	用途地域区分	騒音規制法 区域区分	夜 間 (22:00~6:00)				備 考
			敷地境界	基準値	隣地敷地境界	基準値	
ア	第二種住居地域	第二種区域	39	45	—	—	定常騒音合成
イ	第二種住居地域	第二種区域	44	45	—	—	定常騒音合成

(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 廃棄物等の保管について (図3 参照) (ア) 保管のための施設容量の確保 廃棄物の保管施設の容量 : 32 m³ (高さ1.5 m) (指針) 廃棄物等の保管容量 28 m³ (出店計画書P16参照)</p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について ・運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理 ・運搬頻度 毎日</p>	<p>※廃棄物 廃棄物に係る事項等について、保管施設は指針を満たす保管容量が確保されており、運搬等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 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 2,539 m² (敷地面積 20,842 m²の12.2%) (「柏市緑を守り育てる条例に基づく緑化指導要綱」に基づき、緑化基準に当たる12%以上の緑化を行う)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 周囲と調和のとれる形状と高さ、色彩の建物とする。 外壁は主に茶色等を使用し、景観に溶け込む色彩とする。 (街並みづくりの地区計画等:「柏市景観計画」)</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 日没から駐車場利用時間終了まで ・光害対策 照射角度や照度に配慮し、周辺住居及び道路走行中の運転手に光害による悪影響を及ぼさないようにする。</p>	<p>※街並みづくり等への配慮 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 柏市の意見 なし</p> <p>イ 住民等の意見 なし</p>	<p>※住民からの意見については、適切な対応がなされると認められる。</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、市の条例による必要台数が確保されており、駐輪需要は充足していると認められる。
経路の設定及びその周知方法について、適切な配慮が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、作業時間帯から必要な規模の施設及び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、すべて基準値を満たしており、適切な対応がとられているものと認められる。
- 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、リサイクル計画、廃棄物の減量化、廃棄物処理に関しても、適切な配慮が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されていると認められる。
- 6 柏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を図るため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。

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：ヤオコー松戸稔台店
- 2 所在地：松戸市稔台五丁目8番地7 ほか
- 3 建物設置者：株式会社ヤオコー 代表取締役 川野 清巳
- 4 小売業者名：株式会社ヤオコー（業種：食料品専門店）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 7,908㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 準工業地域
 - ・現況 畑、宅地、雑種地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造り平屋建て
 - ・建築面積 2,848㎡
 - ・延床面積 2,790㎡
 - ・店舗面積 1,850㎡
- 7 周辺の環境等：北側は戸建て住宅・集合住宅、東側は道路を挟んで駐車場・事務所と隣接、南側は道路を挟んで小型店舗・駐車場等、西側は道路を挟んで集合住宅・工場・事務所。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成25年4月17日
 - ・公告縦覧期間 平成25年5月7日～平成25年9月7日
 - ・説明会開催日時 平成25年6月2日 午前10時30分
 - ・場 所 稔台市民センター別館・第2ホール
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ：松戸市の意見 なし
 - ：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成25年12月18日
- 2 店舗面積：1,850㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：85台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：77台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：158㎡
- 6 廃棄物等の保管施設の位置：図3
廃棄物保管施設の容量：13㎡
- 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45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 85台(内身障者用2台、高齢者用2台) (指針) 必要駐車場台数=77台 (出店計画書 P6 参照)</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図3 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋外平面駐車場 (自走式) ・出入口2か所 <p>交通への支障を回避するための方策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・繁忙期等状況に応じて駐車場出入口に交通整理員を配置する。 ・駐車場の出入口に誘導看板を設置し、駐車場内に誘導矢印や停止線などの路面表示を行う。 <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 77台 (指針) 参考必要駐輪場台数 53台 (出店計画書 P8 参照) ・駐輪場の管理体制 営業時間内は従業員が適宜巡回し、駐輪場の整理を行う。 営業時間外は出入口を閉鎖し、敷地内への立ち入りはできないようにする。 ・駐輪場案内の表示方法 駐輪場を示す路面表示・看板等により駐輪場の位置を周知する。 <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 面積：158㎡</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同時作業可能台数：3台 ・待機スペース：あり ・搬出入車両専用出入口：なし ・荷さばき可能時間帯：午前6時～午後10時 ・搬出入車両：20台 (2t×5台、4t×15台) ・平均的な荷さばき処理時間：2t=10分、4t=15分 ・ピーク時の搬出入車両台数：4台/時間 <p>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 図5のとおり</p> <p>(イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・案内看板の設置：駐車場出入口に誘導看板を設置し、店舗出入口付近に帰宅経路図を掲示する。 ・チラシ等の配布：オープン時及び特売日に定期的に合わせて新聞折込みチラシに来店経路を掲載する。 ・交通整理員の配置：繁忙時には駐車場出入口に交通整理員を配置する。その他の時期は、状況に応じて配置。 ・その他：繁忙時に店舗への右折入庫により前面道路が混雑した場合は、交差点に誘導員を配置し、誘導看板等で迂回して左折入庫するよう誘導を行う。 	<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 指針の参考値から算出した必要台数が確保されており、駐輪需要は充足していると認められる。</p> <p>※荷さばき施設 搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、適切な配慮がなされていると認められる。</p> <p>※経路 経路設定及びその周知の方法は、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(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"> ・道路から店舗入口まで歩行者用通路を設置し、来店客の安全を確保する。 ・自転車は、歩行者通路内では降車して歩くよう、出入口付近や施設内に掲示等を行い注意喚起する。 	<p>※ 歩行者の通行の利便性の確保について、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 廃棄物減量化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ダンボール削減のため、店舗と物流センター間で通い箱を使用する。 ・商品搬入時の緩衝材、梱包材、ダンボール等は搬入業者が持ち帰り、リユース・リサイクルする。 ・メーカーと協力し、梱包材や包装材の簡素化を実施するとともに過剰包装をしない。 ・来店客にレジ袋削減の呼びかけを実施するとともにレジ袋を利用しないお客様へのキャッシュバックを行い、レジ袋削減及びマイバッグ利用を促進する。 ・店舗及び事務所内にゴミ減量の意識を啓発するポスターなどを掲示する。 ・リサイクルボックスの設置により、資源ごみの分別を喚起する。 ・事務所内では、再生紙の利用促進、コピー・メモ用紙の両面使用を行う。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食品リサイクル法に基づき、廃棄物の発生抑制・再利用・減量化に努める。 ・食品加工時に発生した端材、野菜くず、魚のアラは、養豚用飼料として再利用するため、専門業者に委託する。 ・食用廃油のリサイクル（石鹼）を計画中。 ・ダンボールは古紙回収業者を通じてのリサイクルも実施する。 ・発泡スチロールは納品メーカーに引き取らせ、リサイクルする。 ・牛乳パック・食品トレー・ペットボトル・アルミ缶などを店頭回収して、業者委託等によりリサイクルする。 ・市や町内のリサイクル活動にも協力するように努める。 	<p>※ 廃棄物の減量化及びリサイクル計画について、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"> ・防災協定等の締結要請があった場合には、適宜関係機関と連携をとり、災害時における避難場所として駐車場等敷地の一部使用、あるいは店舗で扱っている物資の緊急時における提供など必要な協力をする。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・照明配置を工夫し、駐車場・駐輪場での犯罪を未然に防止する。 ・従業員・警備員による定期的な巡回を実施する。 ・防犯カメラやセンサーを設置し、それらの日常の点検を適切に実施する。 ・営業時間外は店舗及び駐車場出入口を門扉で閉鎖・施錠し、夜間は警備会社と契約する。 ・防犯マニュアルを使い、従業員の防犯の意識を徹底させる。 ・緊急時における所轄警察署への通報体制を整備する。 	<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) 騒音問題への一般的対策：屋上の機器周辺には、立ち上がり壁を設置する。 室外機などの設備は、低騒音型機種を選定し、必要最小限の稼働とする。 音の大きな機器は住宅から可能な限り離れた位置に設置する。</p> <p>(イ) 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"> ・荷さばき作業：従業員や納入業者に対し、騒音抑制意識を徹底する。 荷さばき作業は、深夜・早朝には行わない。 アイドリングストップを徹底する。 ゴムキャスターつきの台車の使用で走行音を低減する。 ・荷さばき施設：荷捌き施設の十分なスペース確保による荷さばき時間の短縮を行う。 段差の少ない構造にして、台車走行音を低減する。 遮音効果のある目隠しフェンス（鋼板製）を設置する。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・BGM等の営業宣伝活動はしない <p>(ウ) 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"> ・屋室外機などの設備は、低騒音型機種を選定し、必要最低限の稼働とする。 <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：車路は、段差が無く静穏な走行ができる構造とする。 ・運用面の対策：アイドリングストップ、不要なクラクション禁止などを場内看板等で、来店客に呼びかける。 グレーチング設置においては、車両通過時に騒音発生のないように整備する。 来店客に静かなドア開閉を依頼し、夜間の環境保持に努める。 <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：十分な作業スペースを確保 ・運用面の対策：廃棄物処理業者への騒音抑制意識向上の働きかけをする。 廃棄物の減量化を図る。 22時～翌6時までの深夜早朝の回収作業は実施しない。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の総合的な予測・評価については、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ごとの予測評価において、機器騒音が敷地境界で基準値を超過するが、隣地敷地境界で基準値を満たすため、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4 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。
- 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				
地点名	用途地域区分	環境基準類型	昼間（6:00～22:00）		夜間（22:00～6:00）		備考
			予測レベル	基準値	予測レベル	基準値	
A	準工業地域	C	56	60以下	38	50以下	
B	準工業地域	C	54	60以下	46	50以下	
C	準工業地域	C	52	60以下	40	50以下	
D	第二種住居地域	B	49	55以下	33	45以下	
E	準工業地域	C	49	60以下	<30	50以下	
F	準工業地域	C	51	60以下	32	50以下	
G	準工業地域	C	56	60以下	35	50以下	

（イ）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最大騒音レベルを算出した。
- b 予測地点：建物の周囲について、敷地境界地点及び隣地敷地境界地点。
- 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				
地点名	用途地域区分	騒音規制法 区域区分	夜間（22:00～6:00）				備考
			敷地境界	基準値	隣地敷地境界	基準値	
a	準工業地域	第三種区域	51	50	46(a')	50	定常騒音合成
b	準工業地域	第三種区域	51	50	46(a')	50	定常騒音合成
c	準工業地域	第三種区域	43	50	—	—	定常騒音合成
d	準工業地域	第三種区域	35	50	—	—	定常騒音合成
e	準工業地域	第三種区域	36	50	—	—	定常騒音合成

(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 廃棄物等の保管について (図3 参照)</p> <p>(ア) 保管のための施設容量の確保 廃棄物の保管施設の容量 13m³ (高さ1.0m) (指針) 廃棄物等の保管容量 5.74m³ (出店計画書 P14 参照)</p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運搬・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、保管施設は指針を満たす保管容量が確保されており、運搬等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 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 630.40m² (下記算式に基づく緑化率10.26%) (松戸市の緑化基準: 事業区域面積 (7778.55m²) から市に移管される公共公益施設用地面積及び自動車 駐車施設面積を除いた 面積の10% (614.161m²))</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 建築物の外観、屋根及び工作物の色彩は、原色を避け周辺の環境と調和した落ち着きのある色調又は明るい色調とする。 敷地内には緑化基準を満たす緑地を設け、緑化の推進に努める。 周辺環境・街並みとの調和を考えつつ、商業施設としての賑わいも創出できる外観とする。店舗まわりの清掃を適宜実施し、環境美化に努める。 (街並みづくりの地区計画等: 市景観計画)</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 日没から駐車場閉鎖時刻まで ・光害対策 過度な照明による光害が発生しないよう、設置位置や照度、点灯時間帯、機器の選定において周辺環境に配慮するとともに近隣住居を直接照射しないよう照射角度にも配慮する。 	<p>※街並みづくり等への配慮</p> <p>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 松戸市の意見 なし</p>	
<p>イ 住民等の意見 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、指針の参考値から算出した台数が確保されており、駐輪需要は充足していると認められる。
経路の設定及びその周知方法について、適切な配慮が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、作業時間帯から必要な規模の施設及び適切な運営計画であると認められる。
- 3 騒音の総合的な予測・評価については、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ごとの予測評価において、機器騒音が敷地境界で基準値を超過するが、隣地敷地境界で基準値を満たすため、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、リサイクル計画、廃棄物の減量化、廃棄物処理に関しても、適切な配慮が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されていると認められる。
- 6 松戸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を図るため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。

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：金田東地区10-2街区商業施設
- 2 所在地：木更津都市計画事業金田東特定土地区画整理事業10-2街区
- 3 建物設置者：株式会社新昭和（代表取締役 松田芳彦）
- 4 小売業者名：株式会社アルペン（業種：スポーツ用品等）ほか
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 26,776.87㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 準住居地域・第1種住居地域
 - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造り平屋建て（2棟）
 - ・建築面積 9,455㎡
 - ・延床面積 9,374㎡
 - ・店舗面積 7,747㎡
- 7 周辺の環境等：東側は道路を挟んで複合利用地区、西側・南側は道路を挟んで住宅予定地、北側は道路を挟んで沿道利用施設建設予定地。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成25年4月25日
 - ・公告縦覧期間 平成25年5月28日～平成25年9月28日
 - ・説明会開催日時 平成25年6月22日 午後2時
 - ・場 所 木更津市立金田小学校体育館
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ：木更津市の意見 なし
 - ：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成25年12月27日
- 2 店舗面積：7,747㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：454台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：223台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：505㎡
- 6 廃棄物等の保管施設の位置：図3
廃棄物保管施設の容量：46㎡
- 7 開店時刻：午前10時
閉店時刻：午後9時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前9時30分～午後9時30分
- 9 駐車場の出入口の数：7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 454台(内身障者用4台、高齢者優先3台) (指針) 必要駐車場台数=449台 (出店計画書P5参照)</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図3参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋外平面駐車場 (自走式) ・出入口7か所 <p>交通への支障を回避するための方策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・繁忙時、駐車場の各出入口に交通整理員を配置する。 ・各出入り口に駐車場看板の設置、停止線等の路面表示を行う。 ・出入口No2では、誘導看板等により右折入庫禁止を明確に表示する。 <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 223台 (指針) 必要駐車場台数=221台 (出店計画書P9参照) ・駐輪場の管理体制 従業員が巡回し、駐輪場の整理を行う。(時間外は出入口を施錠する) ・駐輪場案内の表示方法 看板の設置、路面表示を行う。 <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 面積: 505㎡</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同時作業可能台数 : 4台 ・待機スペース : あり ・搬出入車両専用出入口 : 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 : 20台 (2t×12台、10t×8台) ・平均的な荷さばき処理時間 : 30分/台 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 4台/時間 <p>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 図5のとおり</p> <p>(イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・案内看板の設置: 各駐車場入口、出口、出入口に、状況に応じて入口誘導看板、左折出庫・方向別案内の誘導看板を設置する。 ・チラシ等の配布: 開店当日の新聞折込み広告に案内経路を掲載する。 ・繁忙時に適宜交通整理員を増員する。 	<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、駐輪需要は充足していると認められる。</p> <p>※荷さばき施設 搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、適切な配慮がなされていると認められる。</p> <p>※経路 経路設定及びその周知の方法は、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(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"> ・ 前面道路の歩道から店舗入口まで歩行者・自転車通路を設置する。建物廻りに歩行者通路を設置する。 ・ オープン時及び売り出し等の催し物を行う時には入口に交通整理員を配置する。 	<p>※ 歩行者の通行の利便性の確保について、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 廃棄物減量化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 商品搬入時に折りたたみ式コンテナ等を使用する。 ・ 小さな商品についてはテープ等にて処理を行い、過剰包装のないよう減量化に努めます。 ・ レジでお客様に声をかけて袋の削減を図る。 ・ 店舗内及び事務所内にポスター等の掲示及びリサイクルボックスの設置により資源ゴミの分別を喚起する。 ・ 文房具類は大切に使用し、業務用印刷機のインクは再利用の物を使用します。再生紙の使用やコピー・メモは両面・裏面使用するよう努めます。 ・ 環境に配慮するよう会社全体に周知し、店の運営では必要以外は電源を切るなどの活動をしていきます。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ダンボール、紙パック、包装容器等は種類別に分別を行い、委託契約指定業者が毎日収集し、古紙リサイクル業者で処理する。 ・ 自動販売機飲料のペットボトル・アルミ缶等は種類別に分別回収し、専門業者にリサイクルを依頼する。 ・ 家電リサイクル法対象4品目については、消費者から引き取り、指定業者に運搬を委託しメーカーに引き渡す。 ・ パソコン買い替え等のお客様から引き取りをし、メーカーに引き渡す。 	<p>※ 廃棄物の減量化及びリサイクル計画について、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"> ・ 地元自治体等から要請があった場合は、協力する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場等の施設への適切な照明設備及び建物周りに防犯カメラを設置し、閉店後も対応できるようにする。 ・ 警備会社と業務委託契約し、機械警備により常に建物等の周辺に異変が起きたときは早急に対応できるようにします。 ・ 営業時間外の駐車場管理について、各出入口を鎖付きバリカーで閉鎖して青少年の溜まり場防止に努めます。 ・ 従業員と店舗責任者の連携による緊急時の通報体制を整えます。又、アルペン及びケーズ店舗が駐車場及び店舗周辺の防犯対策について常に連絡を取り合いそれぞれの従業員にも周知徹底するようにします。 	<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) 騒音問題への一般的対策：緑地帯を設置する。</p> <p>(イ) 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"> ・荷さばき作業：アイドリングストップの徹底、作業員への騒音防止意識の徹底を図る。 ・荷さばき施設：衝撃騒音の発生が予測される箇所（台車、扉、搬入車プラットフォーム等）に緩衝用のゴムを取り付ける。 十分なスペースを確保し荷さばき時間を短縮する。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・BGM等の営業宣伝活動はしない。 <p>(ウ) 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"> ・室外機及びキュービクルは低騒音型を使用し防振架台を設置する。給排気口は深型フード付きとする。 <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：看板・路面表示により車両誘導をスムーズにする。 アスファルト舗装平坦仕上げとし、排水溝・柵等による段差を極力なくす。 ・運用面の対策：アイドリングストップの周知看板を設置する。 <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：－ ・運用面の対策：廃棄物収集業者への騒音抑制意識向上を働きかけに努める。 毎日 15 分程度の作業とし、営業時間内に限定し、深夜及び朝夕に回収を行わない。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の予測・評価結果は、すべて基準値を満たしており、適切な対応がとられているものと認められる。</p>

イ 騒音の予測・評価について（図4 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				
地点名	用途地域区分	環境基準類型	昼間（6:00~22:00）		夜間（22:00~6:00）		備考
			予測レベル	基準値	予測レベル	基準値	
A	準住居地域	B	49	55以下	<30	45以下	
B	準住居地域	B	49	55以下	<30	45以下	
C	準住居地域	B	49	55以下	<30	45以下	
D	準住居地域	B	49	55以下	<30	45以下	
E	準住居地域	B	45	55以下	<30	45以下	
F	第一種住居地域	B	51	55以下	<30	45以下	
G	第一種住居地域	B	50	55以下	<30	45以下	
H	第一種住居地域	B	49	55以下	<30	45以下	

(イ) 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最大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				
地点名	用途地域区分	騒音規制法 区域区分	夜 間（22:00~6:00）				備 考
			敷地境界	基準値	隣地敷地境界	基準値	
a	第一種住居地域	第2種区域	35	45	—	—	63 キュービクル
b	準住居地域	第2種区域	<30	45	—	—	76 換気扇
c	準住居地域	第2種区域	<30	45	—	—	88 換気扇
d	第一種住居地域	第2種区域	<30	45	—	—	91 キュービクル

(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 廃棄物等の保管について (図3 参照) (ア) 保管のための施設容量の確保 廃棄物の保管施設の容量 : 46 m³ (高さ1.5~1.8m) (指針) 37 m³ (出店計画書 P22 参照)</p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について ・運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理 ・運搬頻度 毎日</p>	<p>※廃棄物 廃棄物に係る事項等について、保管施設は指針を満たす保管容量が確保されており、運搬等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 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 797 m² (敷地面積26,776.87 m²の3%) 千葉県の開発指針 (3%) ※木更津市の緑化基準なし</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 店舗外周部は定期的な清掃を行い、他の商業施設との協力及び自治会等の清掃活動がある場合には積極的に参加し、周辺美化に努めます。 平屋建ての建物とし、空間に圧迫感を与えない高さとする。 店舗色彩は、ストアロゴをアクセントとして周辺商業施設と調和を図り地域にふさわしい特色ある建物とする。 (街並みづくりの地区計画等 : 金田東地区計画・沿道利用地区 (B) 及び中低層住居地区)</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 日没から営業終了まで ・光害対策 屋外照明は反射板付きの器具を使用し照射方向を限定し、広告塔照明は敷地外へは照射しない。</p>	<p>※街並みづくり等への配慮 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 木更津市の意見 なし</p>	
<p>イ 住民等の意見 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、指針に基づく必要台数が確保されており、駐輪需要は充足していると認められる。
経路の設定及びその周知方法について、適切な配慮が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、作業時間帯から必要な規模の施設及び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、すべて基準値を満たしており、適切な対応がとられているものと認められる。
- 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、リサイクル計画、廃棄物の減量化、廃棄物処理に関しても、適切な配慮が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されていると認められる。
- 6 木更津市及び住民等の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を図るため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。