

審議案件 5

第113回大規模小売店舗立地審議会資料(附則第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 ケーヨーデイツー八街店
- 2 所在地 八街市八街字北富士見ほ733番地1ほか
- 3 建物設置者 株式会社ケーヨー 代表取締役 醍醐茂夫
- 4 小売業者名 株式会社ケーヨー(住・生活関連品専門店)
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 18,302.28㎡ ・所有形態 借地
  - ・都市計画区域 市街化区域
  - ・用途地域 無指定
  - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
  - ・構造 鉄骨造平屋建
  - ・建築面積 7,048㎡
  - ・延床面積 7,048㎡
  - ・店舗面積 5,416㎡
- 7 周辺の環境等：北側は住宅地、南側は道路を挟み店舗及び住宅地、東側は店舗、西側は道路を挟みガソリンスタンドとなっている。
- 8 処理経過：
  - ・届出日 平成26年3月24日
  - ・公告縦覧期間 平成26年4月15日～平成26年8月15日
  - ・説明会開催日時 平成26年5月10日 午後1時、午後6時
  - ・場 所 八街市中央公民館 2階中会議室
- 9 市町村・住民等の意見：
  - ：八街市の意見 あり
  - ：住民等の意見 なし

<届出概要>

- ( )内は変更前
- 1 変更日 :平成26年11月11日
  - 2 店舗面積：5,416㎡(3,968㎡)
  - 3 駐車場の位置：図3  
駐車場の収容台数：299台(215台)
  - 4 駐輪場の位置：図3  
駐輪場の収容台数：158台(140台)
  - 5 荷さばき施設の位置：図3  
荷さばき施設の面積：380㎡(488㎡)
  - 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：53㎡(62㎡)
  - 7 開店時刻：午前9時(午前9時30分)  
閉店時刻：午後8時
  - 8 駐車場利用可能時間帯：  
午前8時30分～午後8時30分  
(午前9時30分～午後7時)
  - 9 駐車場の出入口の数：5か所(4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～翌午前6時  
(午前9時～午後7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 299台(内身障者用2台、高齢者用4台) 指針に基づく必要駐車場台数＝296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"> <li>・建物外平面駐車場（自走式）</li> <li>・出入口5か所</li> </ul> <p>交通への支障を回避するための方策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・オープンセール及び繁忙時等状況に応じ、各駐車場出入口付近に、また駐車場内における交通安全上重要な地点に交通整理員を配置する。</li> <li>・駐車場の既存の出入口に加え、追加する出入口にも案内看板を設置する。</li> <li>・駐車区画は白線引き等により明確に表示し、車両をスムーズに誘導する矢印・停止線等の路面標示を行い、万一路上に駐車待ち車両が発生する場合には通過するよう誘導する。</li> </ul> <p>ウ 駐輪場の確保等（図3 参照）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・届出台数 158台 *指針に基づく必要台数 155台（出店計画書 P10 参照） 別途、自動二輪車用7台</li> <li>・駐輪場の管理体制 店舗入口付近に整理員を配置する。店舗営業時間外は、敷地の出入口を鉄製の引戸を閉め施錠する。</li> <li>・駐輪場案内の表示方法 移動式の看板設置及び路面表示を行い利用者に明確に位置を示す。</li> </ul> <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：380㎡</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同時作業可能台数：1台</li> <li>・待機スペース：なし</li> <li>・搬出入車両専用出入口：なし</li> <li>・荷さばき可能時間帯：午前6時～翌午前6時</li> <li>・搬出入車両：4台（10t）</li> <li>・平均的な荷さばき処理時間：30分/台</li> <li>・ピーク時の搬出入車両台数：1台/時間</li> </ul> <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"> <li>・駐車場出入口に看板を設置する。</li> </ul>	<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>

<ul style="list-style-type: none"> <li>・繁忙時には各出入口に交通整理員を配置。</li> <li>・状況に応じて野立て看板を出店計画地より約1km範囲内の重要地点に設置し、スムーズな案内誘導を行う。</li> <li>・開店当日の新聞折込み広告に案内経路図を掲載する。</li> </ul> <p>(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無 : 有 有りの場合の安全策: 従前から店舗前面についてセットバックにより歩道を確保している。</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"> <li>・西側道路より店舗入口まで歩行者・自転車通路(路面カラー標示)を設置。また、繁忙時には必要に応じて交通整理員を配置する。</li> <li>・夜間照明等を設置。</li> </ul>	※ 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。

## (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"> <li>・折りたたみ式コンテナ等を使用し段ボール等梱包を最小限にする。</li> <li>・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努めるとともに、レジ袋の削減を図る。</li> <li>・文房具類は大切に使用するよう努める。また、業務用印刷機のインクは再利用の物を使用し減量化を図る。</li> <li>・店舗内及び事務所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ごみの分別を喚起する。</li> <li>・商品搬入時の包装材(段ボール等)を植物等の販売で再利用する。</li> <li>・再生紙の使用、またコピー・メモは両面・裏面使用するよう努める。</li> </ul> <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・家電リサイクル法の対象となる家電4品目については、消費者から引取りをし、指定業者に運搬を委託しメーカーに引き渡す。</li> <li>・段ボール等は種類別に分別保管し、委託契約指定業者が毎日収集、専門業者に運搬しリサイクルを依頼する。</li> <li>・ペットボトル・アルミ缶等は、エントランスホール内のボックスに種類別に分別収集し、自販機設置会社の委託業者により週に2回程度回収し、専門業者にリサイクルを依頼する。</li> </ul>	※ 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。

## (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"> <li>・地元行政から要請があった場合は可能な範囲で協力する。</li> </ul> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場等の施設への適切な照明設備・防犯カメラの設置等、警備会社と業務委託契約し巡回を実施。</li> <li>・営業時間外の駐車場等の出入口はフェンス型引戸による施錠。</li> <li>・従業員と店舗責任者(店長等)の連携による緊急時の通報体制の整備。</li> </ul>	※ 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
<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：低騒音型の室外機の使用。</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"> <li>・荷さばき作業：緩衝用のゴムを取付けた台車で運ぶ。 作業時のアイドリングの禁止の徹底及び作業員への騒音防止意識の徹底を図る。</li> <li>・荷さばき施設：衝撃騒音の発生が予測される箇所(台車と扉、搬入車プラットフォーム等)には緩衝用のゴムを取付ける。 十分なスペースを確保し、作業時間を短縮する。</li> </ul> <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外にBGM等の営業宣伝活動はしていない。</li> </ul> <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> <p>低騒音型のものを設置。また防振架台を設置。</p> <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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・柵等による段差をなくす。</li> <li>・運用面の対策：「アイドリングストップ」等の看板を設置し注意を喚起する。 利用時間帯以外は閉鎖する。夜間は屋上駐車場をカラーコーン・バーにより閉鎖する。</li> </ul> <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面の対策：なし</li> <li>・運用面の対策：廃棄物処理業者への騒音抑制意識の働きかけに努める。 深夜・朝夕の回収はしない。 毎日5分程度の作業とし、営業時間内に限定する。</li> </ul>	<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、荷さばき台車音等が敷地境界及び隣地敷地境界で超過するが、住居外壁において基準値を満たしている。</p> <p>荷さばき車両走行音については、住居外壁において、4地点が基準値を超過するが、1地点では、現況騒音以下であった。残る3地点の代表的な地点における現況騒音は予測値以下であったが、予測値と同等以上の騒音を発生する走行車両が、環境騒音が最も低い時間帯においても、1時間あたり40台程度あった。当該店舗に搬出入する荷さばき車両台数は1時間に1台であることから、当該店舗が環境へ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。(無指定地域のため、環境基準の当てはめがないことから、B類型を当てはめた。)
- 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	無指定地域	(B)	45	55 以下	< 30	45 以下	
B	無指定地域	(B)	44	55 以下	< 30	45 以下	
C	無指定地域	(B)	45	55 以下	30	45 以下	
D	無指定地域	(B)	47	55 以下	38	45 以下	
E	無指定地域	(B)	48	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、隣地敷地境界点及び住居外壁位置  
 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）

予測地点			音源ごとの予測（最大騒音レベル） 単位：dB						備 考
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	隣地敷地境界	基準値	住居外壁	基準値	
b 2	無指定地域	その他地域	52	50	<30 (b 3)	50	—	—	浄化槽ブロー
a 0	無指定地域	その他地域	>50	50	41 (a 1)	50	—	—	荷さばき台車平坦
a 0	無指定地域	その他地域	>50	50	54 (a 1)	50	<50	50	荷さばきリフト
a 0	無指定地域	その他地域	>50	50	50 (a 1)	50	—	—	荷さばきリフト
a 0	無指定地域	その他地域	>50	50	54 (a 1)	50	<50	50	荷さばき台車段差
a 0	無指定地域	その他地域	>50	50	46 (a 1)	50	—	—	荷さばき台車段差
a 0	無指定地域	その他地域	91	50	70 (a 1)	50	54 (a 2) 54 (a 3) 53 (a 4) 54 (a 5)	50	荷さばき車両走行

※荷さばき台車走行音等については、敷地境界及び隣地敷地境界で超過するが、住居外壁では基準値を満たしている。

※荷さばき車両走行音については、住居外壁においても基準値を超過するが、a 2 地点周辺において夜間の現況騒音を測定したところ、最も静かな時間帯（1時～2時）での等価騒音レベルは63 dBであり、予測値を上回った。

※a 5 地点周辺において現況騒音を測定したところ、環境騒音が最も低い時間帯（1時～2時）での等価騒音レベルは、44 dBと予測値以下であったが、予測値と同等以上の騒音を発生する走行車両が、同時間帯においても、1時間あたり40台程度あった。当該店舗に搬出入する荷さばき車両台数は1時間に1台であることから、当該店舗が環境へ与える影響は軽微であると認められる。

## (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 : 53 m<sup>3</sup> (高さ1.5 m)          (指針) 廃棄物等の保管容量28 m<sup>3</sup> (変更計画書 P22 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"> <li>・運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理</li> <li>・運搬頻度 毎日 (紙、プラスチック)            2日に1回 (金属、ガラス、生ゴミ、その他可燃性廃棄物)            10日に1回 (廃家電)</li> </ul>	<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 283.53 m<sup>2</sup> (敷地面積 16,236.17 m<sup>2</sup>の2.14%)          (設置基準は特になし)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 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。          店舗色彩は全体的に落ち着いたベージュ色調とし、ストアロゴをアクセントとして周辺景観に溶け込む建物とする。          店舗外周部は定期的な清掃を行い、自治会等の清掃活動がある場合には積極的に参加し、周辺美化に努める。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・点灯時間 日没から駐車場閉鎖時間 (広告塔照明は閉店時間) まで</li> <li>・光害対策 屋外照明に関しては反射板付きの器具を使用し照射方向を限定する。敷地外周側より内側向きに設置し、敷地の外へ向けて照明を設置しないようにする。          広告塔照明は広告塔のみを照らすように設置し、敷地外へは照射しない。</li> </ul>	<p>※街並みづくり等への配慮</p> <p>地域環境との調和に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 八街市の意見 あり</p> <p><b>廃棄物関係</b></p> <p>(ア) 分別の周知を行い、リサイクルや減量化を図ること。 (対応) 店舗から出る廃棄物は分別回収を徹底し、段ボール等リサイクル可能なものはすべてリサイクルとして処理し、ゴミの減量化を図ります。また、従業員に分別回収について周知徹底します。</p> <p>(イ) 廃棄物処理法等の関係法令を遵守のうえ、適正に処理すること。 (対応) 廃棄物に係る法律を遵守し、法律に則り適正に処理します。</p> <p><b>騒音関係</b></p> <p>(ウ) 工事等に伴い、騒音の発生する重機等を使用する場合、環境課に届出すること。 (対応) 届出が必要な特定建設作業を行う場合には、必要な届け出を遅延無く行います。</p> <p>イ 住民等の意見 なし</p>	<p>※市の意見については、適切な対応がなされていると認められる。</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、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、荷さばき台車音等が敷地境界及び隣地敷地境界で超過するが、住居外壁において基準値を満たしている。  
荷さばき車両走行音については、住居外壁において、4地点が基準値を超過するが、1地点では、現況騒音以下であった。残る3地点の代表的な地点における現況騒音は予測値以下であったが、予測値と同等以上の騒音を発生する走行車両が、環境騒音が最も低い時間帯においても、1時間あたり40台程度あった。  
  
当該店舗に搬出入する荷さばき車両台数は1時間に1台であることから、当該店舗が環境へ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配慮がされていると認められる。
- 6 八街市からの意見については、適切な対応がなされていると認められ、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。