

審議案件 1

第138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

<届出概要>

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称)カインズ Makuhari Garden Mall 店
- 2 所在地：習志野市芝園一丁目1番19
- 3 建物設置者：株式会社カインズ 代表取締役 土屋裕雅
- 4 小売業者名：株式会社カインズ (農業資材、住・生活関連品) ほか未定1者
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 33,899㎡
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 準工業地域
 - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造り地上2階建て (2階はエレベーターホールと駐車場)
 - ・建築面積 16,384㎡
 - ・延床面積 18,603㎡
 - ・店舗面積 12,601㎡
- 7 周辺の環境等：JR京葉線新習志野駅から南東方面約600mに位置しており、
北側は道路を挟んでJR京葉線の線路、東側は道路を挟んで中古車販売展示場
南側は道路を挟んで事業所・大学、西側は道路を挟んで店舗
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成30年3月27日
 - ・公告縦覧期間 平成30年4月24日～平成30年8月24日
 - ・説明会開催日時 平成30年5月18日 一回目：16時 二回目：18時半
 - ・場所 新習志野公民館
- 9 市町村・住民等の意見：習志野市の意見 なし
：住民等の意見 なし

- 1 新設日：平成30年11月28日
- 2 店舗面積：12,601㎡
- 3 駐車場の位置：図3-1、3-2
駐車場の収容台数：543台
- 4 駐輪場の位置：図3-1
駐輪場の収容台数：80台
- 5 荷さばき施設の位置：図3-1
荷さばき施設の面積：539㎡
- 6 廃棄物等の保管施設の位置：図3-1
廃棄物保管施設の容量：51㎡
- 7 開店時刻：午前7時
閉店時刻：午後9時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前6時30分～午後9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3-1
- 10 荷さばき可能時間帯：
午前6時～午後7時
(一部午前6時～午前6時30分)

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 543台 (内、身障者用11台、高齢者用2台) (カインズについては既存店舗の実績に基づく算出+未定部分については指針に基づく算出) =必要駐車場台数=543台 (届出書 P3-4 参照) ※市条例に基づく附置義務なし</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図3-1, 3-2 参照) ・建物外平面駐車場、建物屋上平面駐車場 (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。 ・各出入口へ左折出庫の協力及び右折入庫禁止の看板を設置する。 ・4人の交通整理員を常時配置する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3-1 参照) ・届出台数 80台 (カインズについては既存店舗の実績に基づく算出+未定部分については指針の参考値に基づく算出) =必要駐輪場台数=57台 (届出書 P9 参照) ※市条例に基づく附置義務: あり 20㎡につき1台とし $12,601 / 20 \text{ m}^2 = 630$ 台 他店の運用状況と比べ、かい離があるため、市と協議し80台を確保することで協議済み ・駐輪場の管理体制 ・ 随時、従業員及び交通整理員が監視し、必要に応じて呼集し、適切な駐輪場整理を実施する。 ・ 営業時間外は出入口を閉鎖する。 ・ 駐輪場案内の表示方法 サイン看板を設置し、駐輪区画の路面標示を行う。</p>	<p>※駐車場 カインズの店舗については、既存店舗の実績に基づく必要台数、未定部分については、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。</p> <p>※駐輪場 カインズの店舗については、既存店舗の実績に基づく必要台数、未定部分については、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。</p>

エ 荷さばき施設の整備等 (図3-1参照) (ア) 荷さばき施設の整備 面積: 539㎡ (イ) 計画的な搬出入					※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。
施設名 (面積㎡)	No.1 (228㎡)	No.2 (38㎡)	No.3(62.5㎡)	No.4(210㎡)	
同時作業可能台数	2台	1台	1台	4台	
待機スペース	有 (1台分)	無	有 (1台分)	無	
搬出入車両専用出入口	有 (1か所)			無	
荷さばき可能時間帯	午前6時～午後7時			午前6時～午前6時30分	
搬出入車両台数/日	荷 (4t 5台, 10t 2台) 廃 (2台)	荷 (4t 1台) 廃(1台)	荷(4t 3台)	荷(4t 2台, 10t 2台)	
平均的な荷さばき処理時間/台	17分(4t), 28分(10t)、20分(廃)				
ピーク時搬出入車両台数/時間	1台/時間			4台/0.5時間	
ピーク時荷さばき処理時間/時間	28分/時間	20分/時間	17分/時	90分/0.5時間	
荷さばき処理可能時間/時間	120分/時間	60分/時	60分/時	120分/0.5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 ・オープン時及び売り出し時に新聞折込チラシへ案内経路図を掲載する。 ・敷地内に案内看板を設置し左折入出庫となるよう敷地内及び周辺へ向けて案内する。また、帰路出口を誘導して周辺交通へ余計な負荷を与えないように案内する。 (ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無: なし (エ) その他 右折入出庫の安全策 右折入庫なし					※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。

(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"> ・駐車場等敷地内に歩行者・自転車専用通路を設けて安全の確保をする。 ・バリアフリー新法に適合した店舗づくりを目指し、身障者用の駐車枠の確保やハンディキャップを持つ人たちに優しい店舗にする。 ・歩行者の通路の表面を滑りにくいアスファルト舗装仕上げにする。 ・視覚障害者誘導ブロックを設置する。 ・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、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 法令への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ペットボトル、アルミ缶、スチール缶などは自動販売機の隣に回収ボックスを設置し自動販売機業者に回収してもらう。 ・引き取った家電リサイクル法対象4品目は、家電リサイクル法に沿い許可業者に回収してもらう。 <p>イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ダンボールのリサイクルと共に流通センターと一体になって搬入商品の段ボール減量のために、折り畳みコンテナの使用(使用実績40%)などを行い、取引先企業と連携して使用量の削減に努めている。 ・直営の東金流通センターが稼働し商品の合積みなど物流の簡素化に努力している。 ・リサイクル品のカート、パレットを使用している。(使用実績10%) ・乾電池、蛍光灯等のリサイクル回収ボックスを設置しリサイクルの啓発、促進をはかる。 ・リサイクル商品の多品目の販売を行いリサイクル品の流通に努める。 ・包装紙やビニール袋の使用量削減に努める。 ・段ボール等の廃棄物はリサイクルの推進を行っている処理専門業者に委託する。 ・過剰包装を抑制し簡易包装を行う。 ・詰め替え商品など繰り返し使用できる商品を販売する。 ・各店舗に責任者において廃棄物の分別を徹底して再利用を進め、最終廃棄ゼロを目指している。 ・店舗の出入口の目立つ場所にリサイクル回収ボックスを設置する。 ・廃棄物減量化の取り組みを広告チラシに掲載するとともに、店舗掲示板にて情報提供する。 ・カインズでは地球環境保護や資源のリサイクルに率先して取り組み、社員への意識の徹底を図ると同時に、お客様、取引企業にも呼び掛けて環境保護活動に取り組んでいる。 ・事務所及び店舗内においてリサイクルされたコピー用紙、トイレットペーパー等を使用する。 ・リサイクルの推進を行っている処理専門業者に委託する。 	<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> <p>防災協定等の締結予定：なし</p> <p>協定以外の防災対策への協力</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地方公共団体等から要請があれば対応する。 	<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>

<p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場等への照明の設置 ・ 駐車場出入口をバリカー等で施錠し管理する。 ・ 警備会社に委託し、店舗管理を実施する。 ・ 建物入口や店内の要所に防犯カメラを設置する。 	
---	--

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：低騒音機器を導入する。</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"> ・ 荷さばき施設：十分な荷さばきスペースの確保による荷さばき時間の短縮を図る。 荷下ろし後の作業の屋内化。 荷さばき施設の作業床をコンクリート平滑仕上げとする。 ・ 荷さばき作業：荷さばき作業員への騒音防止意識の徹底をする。 荷さばき作業車両のアイドリングの禁止を徹底する。 注意看板による社外搬入業者への騒音防止への協力要請。 台車のゴムローラー仕様とし、走行音の低減を図る。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ BGM等の使用は行わない。 <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"> ・ 低騒音型機器の導入、架台の防振処理 <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：段差のない駐車場とし横断溝を固定する。 ・ 運用面の対策：無駄なアイドリングを行わないように掲示板で呼びかける。 誘導員、監視員による場内走行の円滑化、見回りを実施する。 利用時間外はチェーンで封鎖する。 <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：収集場所を屋内化する。 ・ 運用面の対策：業者への騒音抑制意識の向上の働きかけを行う。 回収時間は早朝、夜間を避けて設定する。 	<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も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。</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
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)		
			予測レベル	基準値	予測レベル	基準値	
A	準工業地域	C	47	60以下	<30	50以下	

※計画地周辺は地区計画により住宅の建築が将来にわたり制限されていることから、南側地点のみ予測を行った。

(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)

予測地点			音源ごとの予測 (最大騒音レベル) 単位：dB		
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)		備考
			敷地境界	基準値	
a	準工業地域	第三種区域	32	50	機器合成音

(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3-1参照) (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 : 50.7 m³ (高さ1.5m) (内訳) No.1:44.7 m³、No.2:6 m³ (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 : 32.2 m³ (届出書 P17 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 3,086 m² (敷地面積 33,899 m²の9%) ※習志野市宅地開発指導要綱 : 敷地面積の3%以上 (敷地面積33,899m²×3%=1,017m²)</p> <p>イ 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、幕張新都心芝園地区地区計画 配慮事項 : 建物の壁面は原色を避け周辺環境と調和した落ち着いた色調、又は明るい色調とする。 道路境界線から建築物の外壁面を6m又は10m以上後退させ通りに対してゆとりある配置とする。 敷地の周囲に緑地を設けて景観形成に配慮する。 屋外広告物条例を遵守し良好な景観の形成及び風致の維持に配慮する。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 屋外照明及び広告塔照明 : 日没より駐車場利用時間終了時まで ・光害対策 住居に直接光が当たらないように配置、方向、強さ等に十分に注意する。 駐車場利用時間帯以外は消灯する。</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 習志野市の意見 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</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、カインズの店舗については既存店舗の実績に基づく必要台数、未定部分については、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、カインズの店舗については既存店舗の実績に基づく必要台数、未定部分については、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、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、機器合成音について敷地境界地点で基準値を下回っている。
以上のことから、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 習志野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。