

審議案件 1

大規模小売店舗立地法に基づく届出に関する審議資料(法第5条第1項)

一 審議案件の概要

<届出事項>

- (1) 大規模小売店舗の名称 : (仮称)リブレ京成アルビス前原店
- (2) 所在地 : 船橋市前原西6丁目656番3号ほか
- (3) 建物設置者 : 株式会社京成ストア 代表取締役 綿貫征男
- (4) 小売業者名 : 株式会社京成ストア 代表取締役 綿貫征男(業種:食品スーパー)ほか

- (5) 敷地の概要:
  - ・面積 3,734㎡
  - ・都市計画区域 市街化区域
  - ・地目 宅地
  - ・開発許可 不要
  - ・建築確認 平成15年5月確認

- 建物の概要:
  - ・構造 鉄骨造・平屋建
  - ・建築面積 2,325㎡
  - ・店舗面積 1,193㎡

- (6) 周辺の環境等: 計画地北側は道路(幅員7m)をはさみ住宅等、西側は道路(幅員14m)をはさみ計画地第二駐車場、南側は道路(幅員8.5m)をはさみ公団建設中、東側は道路(幅員8m)をはさみマンションが立地している。

- (7) 処理経過:
  - 届出日 平成15年3月4日
  - 公告縦覧期間 平成15年3月18日~平成15年7月18日
  - 説明会 日時 平成15年4月7日 18時~19時
  - 場所 東部公民館

- (8) 市町村・住民等の意見:
  - ア 船橋市の意見 なし
  - イ 住民等の意見 なし

- 1 新設日 : 平成15年11月7日
- 2 店舗面積 : 1,193㎡
- 3 駐車場の位置 : 別紙(図3)  
駐車場の収容台数 : 54台
- 4 駐輪場の位置 : 別紙(図3)  
駐輪場の収容台数 : 66台
- 5 荷さばき施設の位置 : 別紙(図3)  
荷さばき施設の面積 : 150㎡
- 6 廃棄物等の保管施設の位置 : 別紙(図3)  
廃棄物等の保管施設の容量 : 32m³
- 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 : 3か所  
駐車場の出入口の位置 : 別紙(図3)
- 10 荷さばき可能時間帯 : 午前6時~  
午後6時



指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>荷さばき施設の整備等</p> <p>ア 荷さばき施設の整備 ・面積 : 150㎡</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 : 2台</li> <li>・待機スペース : 有り</li> <li>・搬出入車両専用出入口 : 有り</li> <li>・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後6時</li> <li>・搬出入時間帯 : 午前6時～午後6時</li> <li>・搬出入車両 : 23台/日</li> <li>・平均的な荷さばき処理時間 : 15分</li> <li>・ピーク時の搬出入車両台数 : 4台/h</li> </ul> <p>経路の設定等</p> <p>ア 案内経路</p> <p>案内表示の設置 : 案内看板を敷地内に設置する。周辺2か所に誘導看板を設置する。</p> <p>チラシ等の配布 : 新聞折込チラシに店舗位置図を掲載する。</p> <p>交通整理員の配置 : 駐車場出入口に交通整理員を配置する。</p>	<p>* 荷さばき施設</p> <p>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ものと認められる。</p> <p>* 経路</p> <p>適切な配慮がなされているものと認められる。</p>

## (2) 歩行者の通行の利便の確保等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 車輛動線と歩行者通路との分離を行う。</li> <li>・ 交差点部に横断歩道を新たに設置し、歩行者の安全に配慮する。</li> </ul>	<p>* 歩行者</p> <p>歩行者等の安全性及び利便性の確保に適切な配慮がなされているものと認められる。</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>廃棄物減量化及びリサイクル計画（食品リサイクル法対象店舗）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・レジ袋の削減、マイバッグの推進をする。</li> <li>・ペットボトル、食品トレー、牛乳パックを店頭回収し、業者によりリサイクルする。</li> <li>・商品搬入業者に納入容器の減量化を促す。</li> <li>・食品リサイクルについては、20%以上の再生利用の基本方針に基づき、発生の抑制、減量、再利用を推進する。</li> </ul> <p>周辺住民への周知方法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・店内において周知する。</li> </ul>	<p>* 廃棄物減量化及びリサイクル計画 適切な配慮がなされているものと認められる。</p>

(4) 防災対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>要請があれば検討する。</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>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 : 遮音壁を設置する。(屋上東側室外機周辺; 高さ 2.9m、厚さ 10 cm ALC 板) 店舗周囲に緑地帯を設ける。 来客車輦に対して徐行、アイドリングストップ等と呼びかける看板を設置する。</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 荷さばき作業に伴う騒音対策</p> <p>荷さばき作業</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・作業人員への騒音防止意識の徹底。</li> <li>・施設配置により作業時間の短縮を図る。</li> <li>・夜間の時間帯にかかる作業を行わない。</li> </ul> <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策 BGM 等は使用しない。</p>	<p>* 騒音 発生する騒音の予測・評価については、すべて基準以下であり、必要な対応がとられているものと認められる。</p>

ウ 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策 :

- a 冷却塔、室外機等からの騒音 ・ 冷凍室外機 (16 台) 空調室外機 (16 台) は、低騒音型を使用する。
- b 駐車場からの騒音 ・ 徐行、アイドリングストップを促す看板を設置する。
- c 廃棄物収集作業に伴う騒音 ・ 最適な施設配置により作業時間の短縮を図る。  
・ 職員の騒音抑制意識の徹底を図る。

騒音の予測・評価について

ア 騒音の総合的な予測・評価方法 :

- a 予測方法 各音源ごとに距離減衰効果、回折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 ~ 翌 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 敷地の周囲 3 方向から、6 地点で実施。
- 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 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	第一種中高層住居専用地域	A	39	55 以下	< 30	45 以下	高さ 4.5m
B	第一種中高層住居専用地域	A	44	55 以下	< 30	45 以下	" 13.5m
C	第一種住居地域	B	34	55 以下	< 30	45 以下	" 13.5m
D	第一種住居地域	B	36	55 以下	< 30	45 以下	" 1.5m
E	第一種住居地域	B	37	55 以下	< 30	45 以下	" 1.5m
F	第二種中高層住居専用地域	A	35	55 以下	< 30	45 以下	" 1.5m

イ 発生する騒音ごとの予測・評価方法

- a 予測方法 各音源ごとに距離減衰効果、回折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 敷地の周囲 3 方向から、3 地点の店舗側敷地境界で実施。
- c 評価方法 騒音規制法に係る夜間の規制基準値

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
			予測レベル	基 準 値	
P1	第一種中高層住居専用地域	第 1 種	< 3 0	4 0 以下	冷凍室外機
P2	第一種中高層住居専用地域	第 1 種	< 3 0	4 0 以下	冷凍室外機
P3	第一種住居地域	第 2 種	< 3 0	4 5 以下	冷凍室外機

（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>廃棄物等の保管について</p> <p>ア 保管のための施設容量の確保  <b>廃棄物等の保管施設の容量</b> : 32.22 m<sup>3</sup>            （紙製廃棄物 9.36 m<sup>3</sup>、空き缶・空き瓶、リサイクル品 11.79 m<sup>3</sup>、厨芥その他 11.07 m<sup>3</sup>）</p> <p>（指針）「廃棄物等の保管容量（m<sup>3</sup>）」紙製廃棄物 = 「A：1日当たりの廃棄物等の排出予測量（t）0.382 t × 「B：            廃棄物等の平均保管日数 1.2 日 ÷ 「C：廃棄物等の見かけ比重            （t / m<sup>3</sup>）0.10 = 4.58m<sup>3</sup></p> <p>空き缶・            空き瓶 = 「A：1日当たりの廃棄物等の排出予測量（t）0.044 t × 「B：            廃棄物等の平均保管日数 1.2 日 ÷ 「C：廃棄物等の見かけ比重            （t / m<sup>3</sup>）0.15 = 0.35m<sup>3</sup></p> <p>厨芥その他 = 「A：1日当たりの廃棄物等の排出予測量（t）0.334 t × 「B：            廃棄物等の平均保管日数 1.2 日 ÷ 「C：廃棄物等の見かけ比重            （t / m<sup>3</sup>）0.15 = 2.67m<sup>3</sup></p> <p>合計 7.6 m<sup>3</sup></p> <p>廃棄物等の運搬や処理について :</p> <p>ア・運搬方法 市指定業者により回収            ・運搬頻度 週6回            イ・運搬、処理業者 許可業者</p>	<p>* 廃棄物            保管容量については、指針を上回る保管容量が確保されており、また運搬及び処理委託業者についても指定業者による敷地外処理を計画しており、適切な配慮がなされていると認められる。</p>



### 三 総合判断

- 1 駐車需要の充足等交通に関する事項について、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、駐車需要は充足されているものと認められる。  
駐輪場についても、必要な収容台数が確保されており、駐輪需要は充足されているものと認められる。  
荷さばき施設については、搬出入計画に基づく必要な規模の施設・運営計画であり、適切な配慮がなされているものと認められる。
- 2 騒音の発生に係る事項については、発生する騒音の予測評価はすべての場合において基準以下であり、必要な対応がとられているものと認められる。
- 3 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、廃棄物処理についても適切な配慮がなされているものと認められる。
- 4 街並みづくり等への配慮について、地域環境との調和に適切な配慮がなされているものと認められる。

なお、船橋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。

### 四 県の意見（案）

「意見なし」

なお、店舗の維持・運営にあたっては、届け出たところにより、店舗周辺地域の生活環境保持に適正な配慮をしてください。

一 審議案件の概要

< 届出事項 >

- (1) 大規模小売店舗の名称 : カインズホーム新八街店
- (2) 所在地 : 八街市八街字初番杭は2 1 番 2 4 ほか
- (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 代表取締役 土屋裕雅 (業種: ホームセンター) ほか
  
- (5) 敷地の概要:
  - ・面積 70,901㎡
  - ・都市計画区域 未線引区域
  - ・地目 宅地、畑、山林
  - ・開発許可 平成15年5月許可
  - ・建築確認 平成15年7月確認
 建物の概要:
  - ・構造 鉄骨造・平屋建一部2階
  - ・建築面積 22,270㎡
  - ・店舗面積 16,640㎡
  - ・所有形態 借地
  - ・用途地域 無指定
  - ・現況 宅地、畑、山林
  - ・農地転用 平成15年5月許可
  - ・延床面積 22,206㎡
  
- (6) 周辺の環境等: 計画地は JR 総武本線の榎戸駅の東方 2.1km に位置し、八街市街地と富里方面を結ぶ国道 409 号東側に隣接し、周辺は幹線道路沿いに店舗、食堂、倉庫などがあり、その外周は住宅、農地の混在地区である。
  
- (7) 処理経過:
  - 届出日 平成15年5月1日
  - 公告縦覧期間 平成15年5月20日～平成15年9月20日
  - 説明会 日時: 平成15年6月18日 14時～
  - 場所: 文違コミュニティセンター
  
- (8) 市町村・住民等の意見:
  - ア 八街市の意見 なし
  - イ 住民等の意見 なし

- 1 変更日 : 平成16年1月2日
- 2 店舗面積: 16,640㎡  
(変更前9,948㎡)
- 3 駐車場の位置: 別紙(図3)  
駐車場の収容台数: 1,135台  
(変更前611台)
- 4 駐輪場の位置: 別紙(図3)  
駐輪場の収容台数: 134台  
(変更前26台)
- 5 荷さばき施設の位置: 別紙(図3)  
荷さばき施設の面積: 887㎡  
(変更前624㎡)
- 6 廃棄物等の保管施設の位置: 別紙(図3)  
廃棄物等の保管施設の容量: 71㎡  
(変更前19㎡)
- 7 開店時刻: 午前8時 (変更前午前9時)  
閉店時刻: 午後9時 (変更前午後8時)
- 8 駐車場利用可能時間帯:  
午前7時30分～午後9時30分  
(変更前午前8時30分～午後8時30分)
- 9 駐車場の出入口の数: 5か所(変更前4か所)  
駐車場の出入口の位置: 別紙(図3)
  
- 10 荷さばき可能時間帯:  
午前6時～午後7時  
(変更前午前8時～午後7時)

二 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><b>駐車場の収容台数：届出台数 1,135台</b> (変更前611台)</p> <p>(指針) 必要駐車台数 = 522台(増床分台数)+611台(既存台数) = 1,133台</p> <p>増床前：<math>(A: \text{店舗面積あたり日來客数原単位 } 950 \text{ 人/千}^2) \times (S: \text{店舗面積 } 9.948 \text{ 千}^2) \times (B: \text{ピーク率 } 15.7\%) \times (C: \text{自動車分担率 } 75.0\%) \div (D: \text{平均乗車人数 } 2.0 \text{ 人}) \times (E: \text{平均駐車時間係数 } 1.412) = 786 \text{ 台}</math></p> <p>増床後：<math>(A: \text{店舗面積あたり日來客数原単位 } 950 \text{ 人/千}^2) \times (S: \text{店舗面積 } 16.64 \text{ 千}^2) \times (B: \text{ピーク率 } 15.7\%) \times (C: \text{自動車分担率 } 75.0\%) \div (D: \text{平均乗車人数 } 2.332 \text{ 人}) \times (E: \text{平均駐車時間係数 } 1.638) = 1,308 \text{ 台}</math></p> <p>台数差：1,308台 - 786台 = 522台</p> <p><b>駐車場の位置及び構造等</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・第1駐車場 建物外平面駐車場(893台) 面積 29,865<sup>㎡</sup></li> <li>・第2駐車場 建物外平面駐車場(242台) 面積 5,535<sup>㎡</sup></li> </ul> <p><b>交通への支障を回避するための方策</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・交通整理員の配置 混雑が予測される日に、駐車場出入口及び駐車場内に配置する(7か所)。</li> </ul> <p><b>駐輪場の確保等：届出台数 134台</b> (変更前26台)</p> <p>増床する各業態ごとに算出した。</p> <p>ホームセンター部分 37台 現店舗の年間の平均的な休祭日のピーク1時間の駐輪台数を調査し、1台あたりの店舗面積を求め、増床後の面積に乗じた。(同ピーク時間帯において、駐車能力に不足はない。)</p> <p><math>9,948 \text{ ㎡ (変更前店舗面積)} \div 28 \text{ 台 (ピーク時台数)} = 355.3 \text{ ㎡/台}</math></p> <p><math>12,949 \text{ ㎡ (変更後店舗面積)} \div 355.3 \text{ ㎡/台} = 37 \text{ 台}</math></p> <p>食料品部分 97台 指針参考値により算出した。</p> <p><math>3,691 \text{ ㎡ (店舗面積)} \div 38 \text{ ㎡ (指針参考値)} = 97 \text{ 台}</math></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駐輪場の管理体制 混雑時には整理員を配置する。平常時は従業員が点検整理する。</li> </ul>	<p>* 駐車場</p> <p>指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要は充足していると認められる。</p> <p>また、効率的な駐車場レイアウトにより駐車場内の混雑を緩和することとしており、安全かつ円滑な入出庫に対する配慮がなされているものと認められる。</p> <p>* 駐輪場</p> <p>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>

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p><b>荷さばき施設の整備等</b></p> <p>ア 荷さばき施設の整備 ・面積 : 887㎡ ( 624㎡、 188㎡、 75㎡ ) ( 変更前624㎡ )</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 : 5台</li> <li>・待機スペース : 有り ( 、 )</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～午後7時</li> <li>・搬出入時間帯 : 午前6時～午後7時</li> <li>・搬出入車両 : 37台/日</li> <li>・平均的な荷さばき処理時間 : 19分</li> <li>・ピーク時の搬出入車両台数 : 7台/h</li> </ul> <p>経路の設定等</p> <p>ア 案内経路</p> <p>案内表示の設置 : 案内看板を、店舗出入口、周辺道路に設置する。</p> <p>チラシ等の配布 : 新聞折込チラシに来店経路を掲載する。</p> <p>交通整理員の配置 : 混雑が予測される時に、駐車場出入口に配置する。</p>	<p>* 荷さばき施設</p> <p>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ものと認められる。</p> <p>* 経路</p> <p>適切な配慮がなされているものと認められる。</p>

**(2) 歩行者の通行の利便の確保等**

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> <li>・国道に接する部分は歩道を設け、歩道から店舗出入口まで歩行者用通路(2本)を設ける。</li> <li>・第二駐車場から店舗出入口まで歩行者通路を設ける。</li> <li>・歩行者専用道路に照明を設置する。</li> </ul>	<p>* 歩行者</p> <p>歩行者等の安全性及び利便性の確保に適切な配慮がなされているものと認められる。</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>廃棄物減量化及びリサイクル計画（食品リサイクル法対象店舗）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・搬入商品の段ボール減量のため、折り畳みコンテナを使用する。</li> <li>・リサイクル品のカート、パレットを使用する。</li> <li>・バッテリー、消火器、蛍光管等のリサイクルボックスを設置する。</li> <li>・リサイクル商品を多品目取り扱う。</li> <li>・生鮮食品の一部をパック納品し、生ゴミの減量化に努める。</li> <li>・ペットボトル、トレー、牛乳パック等のリサイクルボックスを設置して、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。</li> <li>・食品リサイクルについては、18年度20%以上の再生利用の基本方針に基づき、発生の抑制、減量、再生利用を推進している。具体的には、生ゴミ、アラの再資源化等について実施する。</li> </ul> <p>周辺住民への周知方法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・店頭回収により行う。</li> <li>・チラシに回収案内を掲載する。</li> </ul>	<p>* 廃棄物減量化及びリサイクル計画 適切な配慮がなされているものと認められる。</p>

( 4 ) 防災対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>特になし。</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>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 : ・遮音壁の設置 (発電機周り 高さ 4.5m、厚さ 10 cm ALC 板 ベシシア棟南側境界付近 高さ 2.4m、厚さ 5 cm ALC 板)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 室外機、送風機等に低騒音型機器を導入する。</li> <li>・ 敷地外周に緑地帯を設ける。</li> </ul> <p>イ 荷さばき作業、小売店舗の営業活動に伴う騒音への対策 :</p> <p>a 荷さばき施設の騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 荷さばきスペースを屋内、屋根下に配置し、作業床をコンクリート平滑仕上げとする。</li> </ul> <p>b 荷さばき作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 早朝、深夜の荷受けを禁止し、荷さばき作業時の騒音防止意識を徹底させる。</li> <li>・ 注意看板を設置する</li> <li>・ 電動フォークリフト・ハンドフォークを採用する。</li> </ul> <p>c 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 屋外で BGM 等は使用しない。</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 冷却塔、室外機等からの騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 冷凍室外機 (8 台)、空調室外機 (42 台)、送風機 (16 台) 等に、低騒音型を採用する。</li> <li>・ 発電機 (5 台) 周囲を遮音壁で囲う。</li> </ul> <p>b 駐車場からの騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 外周部に緑地を設ける。</li> </ul> <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 回収場所を屋内に設置する。</li> <li>・ 回収時間帯を営業時間内に制限する。</li> </ul> <p>騒音の予測・評価について</p> <p>ア 騒音の総合的な予測・評価方法 :</p> <p>a 予測方法 各音源ごとに距離減衰効果、回折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 ~ 翌 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 敷地の周囲 3 方向から、6 地点で実施。</p> <p>c 評価方法 環境基準の当てはめはなく、「主として住居の用に供される地域」B 類型として評価した。</p>	<p>* 騒音</p> <p>発生する騒音の予測・評価については、すべて基準以下であり、必要な対応がとられているものと認められる。</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				
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	
	無指定地域	B	48	55 以下	40	45 以下	
	無指定地域	B	45	55 以下	40	45 以下	
	無指定地域	B	52	55 以下	37	45 以下	
	無指定地域	B	50	55 以下	31	45 以下	
	無指定地域	B	51	55 以下	< 30	45 以下	
	無指定地域	B	44	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 各音源ごとに距離減衰効果、回折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 敷地の周囲3方向から、6地点の店舗側敷地境界で実施。
- c 評価方法 八街市環境保全条例に係る夜間の規制基準値

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
地点名	用途地域区分	八街市条例 区域区分	夜 間（22:00～6:00）		
			予測レベル	基準値	
	無指定地域	その他	< 30	50 以下	
	無指定地域	その他	34	50 以下	
	無指定地域	その他	40	45 以下	
	無指定地域	その他	< 30	50 以下	
	無指定地域	その他	42	45 以下	
	無指定地域	その他	< 30	45 以下	

(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>廃棄物等の保管について</p> <p>ア 保管のための施設容量の確保  <b>廃棄物等の保管施設の容量</b> : 71 m<sup>3</sup> (変更前 19 m<sup>3</sup>)</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量(m<sup>3</sup>)」紙製廃棄物 = 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t)1.798 t × 「B: 廃棄物等の平均保管日数1日 ÷ 「C: 廃棄物等の見かけ比重(t/m<sup>3</sup>)0.10 = 17.98m<sup>3</sup></p> <p>空き缶・空き瓶 = 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t)0.307 t × 「B: 廃棄物等の平均保管日数1日 ÷ 「C: 廃棄物等の見かけ比重(t/m<sup>3</sup>)0.1 = 3.07m<sup>3</sup></p> <p>厨芥その他 = 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t)1.471 t × 「B: 廃棄物等の平均保管日数1日 ÷ 「C: 廃棄物等の見かけ比重(t/m<sup>3</sup>)0.15 = 9.807m<sup>3</sup></p> <p>合計 30.857 m<sup>3</sup></p> <p>廃棄物等の運搬や処理について :</p> <p>ア・運搬方法 業者委託          ・運搬頻度 毎日          イ・運搬予定業者 許可業者</p>	<p>* 廃棄物</p> <p>保管容量については、指針を上回る保管容量が確保されており、また運搬及び処理委託業者についても指定業者による敷地外処理を計画しており、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>敷地内の緑化計画 : 緑化面積 7,763 m<sup>2</sup> (敷地面積 70,901 m<sup>2</sup>)          緑化率 10.9% (都市計画法及び市開発指導要綱により3%以上を確保)</p> <p>景観への配慮 : 低層建築物として、外周に緑地を設ける。</p> <p>屋外照明・広告塔照明等 : ・点灯時間 屋外照明 日没から駐車場利用時間まで          広告塔照明 日没から閉店まで          ・光害対策 照明の方向に配慮し敷地外部に影響がないようにする。</p>	<p>* 緑化等</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>

### 三 総合判断

- 1 駐車需要の充足等交通に関する事項について、駐車場については、指針に基づく必要台数に対し、指針を上回る収容台数が確保されており、駐車需要は充足されているものと認められる。  
駐輪場については、必要な収容台数が確保されており、駐輪需要は充足されているものと認められる。  
荷さばき施設については、搬出入計画に基づく必要な規模の施設・運営計画であり、適切な配慮がなされているものと認められる。
- 2 騒音の発生に係る事項については、発生する騒音の予測評価はすべての場合において基準以下であり、必要な対応がとられているものと認められる。
- 3 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、廃棄物処理についても適切な配慮がなされているものと認められる。
- 4 街並みづくり等への配慮について、地域環境との調和に適切な配慮がなされているものと認められる。

なお、八街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。

### 四 県の意見（案）

「意見なし」

なお、店舗の維持・運営にあたっては、届け出たところにより、店舗周辺地域の生活環境保持に適正な配慮をしてください。

一 審議案件の概要

- (1) 大規模小売店舗の名称 : (仮称) ケーヨーデイツー伊豆島店
- (2) 所在地 : 木更津市中尾・伊豆島土地区画整理組合仮換地70・71街区
- (3) 建物設置者: 株式会社ケーヨー 代表取締役 林武夫
- (4) 小売業者名: 株式会社ケーヨー 代表取締役 林武夫 (業種: ホームセンター)
- (5) 敷地の概要:
  - ・敷地面積 9,704 m<sup>2</sup> ・所有形態 借地
  - ・都市計画区域 市街化区域 (第2種住居地域)
  - ・現況 更地
  - ・農地転用 不要
  - ・開発許可 不要
  - ・建築確認 平成15年9月4日

建物の概要:
 
  - ・構造 鉄骨造平屋建て ・建築面積 4,470 m<sup>2</sup>
  - ・延床面積 4,429 m<sup>2</sup> ・店舗面積 3,831 m<sup>2</sup>
- (6) 周辺の環境等: 土地区画整理事業区域内で、敷地周囲はすべて住宅予定地であるが、現況はすべて更地である。
- (7) 処理経過:
 

届出日	平成15年3月5日
公告縦覧期間	平成15年3月25日～平成15年7月25日
説明会 日時	平成15年4月25日 午後2時から
場所	木更津市中尾・伊豆島土地区画整理組合 会議棟 (木更津市)
- (8) 市町村・住民等の意見:
  - ・木更津市の意見 あり
  - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日 : 平成15年11月7日
- 2 店舗面積: 3,831 m<sup>2</sup>
- 3 駐車場の位置: 図3  
駐車場の収容台数: 208台
- 4 駐輪場の位置: 図3  
駐輪場の収容台数: 135台
- 5 荷さばき施設の位置: 図3  
荷さばき施設の面積: 389 m<sup>2</sup>
- 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: 40 m<sup>3</sup>
- 7 開店時刻: 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9時  
～午後8時30分
- 9 駐車場の出入口の数: 5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8時～午後8時

二 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><b>駐車場の収容台数 : 届出台数 208台</b>            (指針) 必要駐車場台数 = ( A : 店舗面積当たり日来客数原単位 986 人/千㎡ ) × ( S : 店舗面積 3.831 千㎡ )            × ( B : ピーク率 15.7% ) × ( C : 自動車分担率 75% ) ÷ ( D : 平均乗車人員 2 人 )            × ( E : 平均駐車時間係数 0.851 )            = 190 台</p> <p>駐車場の位置及び構造等 ( 図3 参照 )</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 店舗と同一敷地内の平面第1駐車場に100台、公道を隔てた平面第2駐車場に118台を確保する。</li> <li>・ 従業員等駐車場は、第2駐車場内に10台確保する。</li> </ul> <p>出入口</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 第1駐車場に 出入口2か所</li> <li>・ 第2駐車場に 入口専用2か所、出口専用1か所</li> </ul> <p>交通への支障を回避するための方策 ( 図3 参照 )</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土日等混雑が予想される場合は、交通整理員を各出入口に配置し、万一路上に駐車待ち車両が発生する場合には、通過するよう指導する。</li> </ul> <p>駐輪場の確保等 ( 図3 参照 )</p> <p><b>届出台数 135台</b>            指針による参考値  <math>3,831 \text{ m}^2 \div 38 \text{ m}^2 = 101 \text{ 台}</math></p>	<p><b>駐車場</b>            指針に基づく必要台数が設定されており、駐車需要は充足していると認められる。</p> <p><b>駐輪場</b>            駐輪場の需要については、指針の参考値を用い、充足していると認められる。</p>

<p>荷さばき施設の整備等（図3 参照）</p> <p>イ 荷さばき施設の整備 面積：389㎡</p> <p>ロ 計画的な搬出入</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同時作業可能台数：大型車 2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8時～午後8時</li> <li>・搬出入車両：1日2台</li> <li>・平均的な荷さばき処理時間：30分</li> <li>・ピーク時の搬出入車両台数：2台</li> </ul> <p>経路の設定等（図4 参照）</p> <p>イ 案内経路</p> <p>出入口 1、入口専用 4に左折入庫の周知看板と右折入庫できない表示をする。</p> <p>出入口 2、入口専用 3へ誘導するため、南側交差点付近に大型案内看板を設置する。</p> <p>繁忙時には出入口 1を出口専用とするため、「出口専用」の移動看板を設置する。それに伴い、南側交差点付近に交差点を左折する旨の移動看板を設置し、出入口 2、入口専用 3へ誘導する。</p> <p>来店帰宅経路において、野立て看板を重要地点に設置し、スムーズな案内誘導を行う。</p> <p>チラシ等の配布：開店当日、新聞折込チラシの中に案内経路図を掲載する。</p> <p>交通整理員の配置：店舗オープン時及び大売り出し等の催し物の時、通常営業での混雑時には、交通整理員を増員し、歩行者及び自転車等の安全に努める。</p>	<p>荷さばき施設</p> <p>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ものと認められる。</p> <p>経路</p> <p>経路設定及び経路案内は、案内看板の設置、チラシ掲載によるPR等、適切な配慮がなされているものと認められる。</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
<p>道路より店舗入口まで歩行者通路を設置し、来店者を安全に誘導する。</p> <p>オープン時及び売り出し等の催し物を行うときには交通整理員を配置し、歩行者、自転車等の安全対策に努める。</p>	<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ものと認められる。</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>廃棄物減量化及びリサイクル計画（家電リサイクル法対象店舗）            商品の搬入に関して、折り畳み式コンテナを使用し、段ボール等梱包を最小限にする。            朝礼等及び社内会議において、ゴミの減量化について管理徹底を図る。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>イ．コピー用紙は両面使用</li> <li>ロ．事務用紙は再生紙を使用</li> <li>ハ．メモ用紙は使用済みの裏面使用</li> </ul> <p>回収置き場を分別確保し、回収システムの確立を図る（生ゴミ、可燃ゴミ、不燃ゴミ、リサイクル品等）            家電リサイクル法に基づく引き取りや収集、運搬を適切に行う。            ゴミ置き場を設置し、可燃ゴミ、不燃ゴミ、空き缶・空き瓶、ペットボトル等を色又は文字で分別表示し、            効率的に回収できるよう、来店客に対してポスター等を表示する。            小売業者として、周辺清掃等心がけているが、自治会等の清掃活動等がある場合は、積極的に参加する。</p>	<p>廃棄物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            ものと認められる。</p>

( 4 ) 防災対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>なし。</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>騒音問題に対応するための対応策</p> <p>イ 騒音問題への一般的対策 :</p> <p>ロ 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>・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り付け低減を図る。</li> <li>・台車は低騒音型を採用する。</li> <li>・荷さばき施設は屋内化とする。</li> <li>・計画的な搬入により作業時間を午前8時~午後8時)に特定し、夜間には行わない。</li> <li>・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> </ul> <p>    b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・拡声器の営業宣伝活動は、基本的に店内において設置するが、建物外部に設置する2基についてはイベント、催し物を行うときのみ使用し、屋外商品置き場のみを対象とした指向性の強いスピーカーを使用し、騒音環境基準以下となるよう音量調整する。</li> </ul> <p>ハ 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>送風機を33台、低騒音型を採用する。</li> <li>室外機を8台、キュービクル1台、防振架台を設置する。</li> <li>屋外スピーカー2基、小音量で使用する。</li> </ul> <p>    b 駐車場からの騒音対策 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・看板・路面表示により車両誘導をスムーズにする。</li> <li>・アイドリングストップを促す看板を設置し、注意を喚起する。</li> </ul> <p>    c 廃棄物収集作業に伴う騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2日に1回15分程度の作業とし、回収時間帯を午前10時~午後8時に制限する。</li> <li>・廃棄物処理業者への騒音抑制意識の働きかけに努める。</li> <li>・廃棄物保管施設を屋内化とする。</li> </ul>	<p>騒音</p> <p>発生する騒音の予測・評価については、すべて基準値以下であり、必要な対応がとられているものと認められる。</p>

騒音の予測・評価について(図2 参照)

イ 騒音の総合的な予測・評価方法

- a 予測方法 各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)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4方向からそれぞれ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6地点
- c 評価方法 騒音に係る環境基準

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1種住居	B	42	55以下	31	45以下	
B	"	B	45	55以下	<30	45以下	
C	第1種低層 住居専用	A	43	55以下	<30	45以下	
D	第2種住居	B	47	55以下	<30	45以下	
E	"	B	42	55以下	<30	45以下	
F	"	B	44	55以下	<30	45以下	

ロ 発生する騒音ごとの予測・評価方法

- a 予測方法 各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1方向において近接した最も騒音の影響の受けやすい地点に立地可能な住居等の敷地境界1地点
- c 評価方法 騒音規制法に係る夜間の規制基準値

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
			予測レベル	基準値	
a	第2種住居	第二種	44	45以下	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>廃棄物等の保管について(図3 参照)</p> <p>イ 保管のための施設容量の確保</p> <p><b>廃棄物の保管施設の容量 : 40 m<sup>3</sup></b></p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m<sup>3</sup>)」 29.8m<sup>3</sup></p> <p>(内訳)紙製廃棄物 = 「A:1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.25 × 3.83 千m<sup>2</sup>」 × 「B:廃棄物等の平均保管日数 2日」 ÷ 「C:廃棄物等の見かけ比重 (t/m<sup>3</sup>) 0.10」 = 19.16m<sup>3</sup></p> <p>空き缶・空き瓶 = 「A:1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.037 × 3.83 千m<sup>2</sup>」 × 「B(廃棄物等の平均保管日数 2日) ÷ 「C:廃棄物等の見かけ比重 (t/m<sup>3</sup>) 0.1(缶) 0.1(瓶)」 = (缶) 2.83m<sup>3</sup>、(瓶) 2.83m<sup>3</sup></p> <p>厨芥その他 = 「A:1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.098 × 3.83 千m<sup>2</sup>」 × 「B(廃棄物等の平均保管日数 2日) ÷ 「C(廃棄物等の見かけ比重 (t/m<sup>3</sup>) 0.15」 = 5.01m<sup>3</sup></p> <p>合計 29.83m<sup>3</sup></p> <p>別途、廃家電の予測排出量については、既存店の1年間の実績と今回計画店舗の規模から、1ヶ月6tと予測し、メーカーカタログから見かけ比重を0.12、平均保管日数を3日とすると、必要容量は 6t ÷ 30日 × 3日 ÷ 0.12 = 5.00 (m<sup>3</sup>) 計画容量は6m<sup>3</sup></p> <p>廃棄物等の運搬や処分について :</p> <p>イ ・運搬・処理方法 生ゴミ・ビニールは焼却処分、段ボール・紙類・発泡スチロールについてはリサイクル、ビン・缶類は自販機業者が回収し、家電4品目についてはメーカー引き取り。</p> <p>ロ 運搬・処理予定業者</p> <p>・一般廃棄物については市許可業者、発泡スチロール等産業廃棄物については県許可業者を予定。</p>	<p>廃棄物</p> <p>保管容量については、指針を上回る保管容量が確保されており、充足し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>・敷地内の緑化計画 : 土地区画整理事業により土地区画の整備が行われ、開発行為の許可が不要であることから、緑化面積に対する指導はない。</p> <p>・屋外照明・広告塔照明等 :</p> <p>・点灯時間 日没から営業終了まで</p> <p>・光害対策 反射板付きの器具を使用し照射方向を限定する。</p>	<p>緑化等</p> <p>緑化計画については特段の指導は受けておらず、光害対策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 市町村・住民等の意見について

意見とその対応	検討状況
<p>(1) 木更津市からの意見について            第1駐車場及び第2駐車場を結ぶ出入口において、一般車両及び歩行者の安全対策として警備員等の配置等の安全対策を講ずること。            また、第1駐車場出入口において、一般車両及び歩行者の安全対策として警備員等の配置等の安全対策を講ずること。            (対応) オープン時及び売り出し時等の催し物の時及び、通常営業時での混雑時には、必要に応じ、各出入口に交通整理員を配置する。            災害時の生活必需品等の供給について、協力をお願いしたい。            (対応) できるだけ協力する。</p> <p>(2) 住民等の意見            なし</p>	<p>市町村及び住民等意見            意見については、設置者が計画している措置の履行を求めるものであって、その実施に努めるとし、適切な対応がなされるものと認められる。            意見については、適切な対応がなされるものと認められる。</p>

### 三 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、駐車需要は充足されているものと認められる。  
駐輪場についても、同様に駐輪需要は充足されているものと認められる。  
荷さばき施設については、搬出入車輛の車輛種別、在庫状況、作業時間帯から必要な規模の施設・運営計画であり、適切な配慮がなされているものと認められる
- 2 騒音の発生に係る事項については、発生する騒音全体の予測評価を実施した結果、すべて基準値以下となり、必要な対応がとられているものと認められる。
- 3 廃棄物に係る事項等について、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、適切な配慮がなされているものと認められる。
- 4 街並みづくり等への配慮については、適切な配慮がなされているものと認められる。

なお、木更津市からの意見については、適切な対応がなされるものと認められる。

また、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の施設の配置及び運営方法について、指針に照らし適正に配慮されていると判断する。

### 四 県の意見(案)

「意見なし。」

なお、店舗の維持・運営にあたっては、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正な配慮をしてください。