

審議案件 2

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：ケーヨーデイツー高塚店
- 2 所在地：松戸市高塚新田字赤作247番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 8,020.92 m²
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第一種住居地域、第一種低層住居専用地域
 - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造 平屋建て
 - ・建築面積 2,063.35 m²
 - ・延床面積 2,005.75 m²
 - ・店舗面積 1,649 m²
- 7 周辺の環境等：幹線道路に面しており、市川大野駅より西側約1.2kmに位置している。
北側は新設道路を挟んで戸建住宅や工場、東側は戸建住宅や梨畑に隣接、
南側は戸建住宅に隣接、西側は道路を挟んで戸建住宅や梨畑が立地。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成30年5月16日
 - ・公告縦覧期間 平成30年6月5日～平成30年10月5日
 - ・説明会開催日時 平成30年7月12日 午後6時30分～
 - ・場所 東部市民センター 第1会議室
- 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

- 1 新設日：平成31年1月17日
- 2 店舗面積：1,649 m²
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：80台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：50台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：185 m²
- 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：11 m³
- 7 開店時刻：午前9時
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
- 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 80台 （総収容台数131台のうち従業員用49台、業務用2台、身障者用2台、高齢者用4台） （指針による算出）必要駐車場台数＝68台（届出書P4参照） ※市条例等による附置義務：対象区域外</p> <p>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 ・繁忙時など、各出入口及び歩行経路に交通整理員2～3名を配置する。 ・県道と市道の交差点に「通り抜けできません」の看板を設置する。 ・県道と市道の交差点付近の植栽は低木のみとし、見通しよく計画する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等（図3参照） ・届出台数 50台 （指針の参考値による算出）必要駐輪場台数＝48台（届出書P8参照） ※市条例等による附置義務：対象区域外 ・駐輪場の管理体制 営業時間内は、従業員により巡回を行い、利用状況を把握しながら管理する。 営業時間外は、敷地の出入口を鉄製の引戸等で閉鎖施錠し、車・自転車等車両の出入りが出来ないようにし、夜間の安全管理をする。 ・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。</p>	<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>

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 面積：185㎡

(イ) 計画的な搬出入

施設名（面積㎡）	荷さばき施設 NO.1（185㎡）
同時作業可能台数	1台
待機スペース	無
搬出入車両専用出入口	無
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	3台（4t）、1台（10t）、1台（廃）
平均的な荷さばき処理時間／台	15分（4t）、30分（10t）、15分（廃）
ピーク時搬出入車両台数／時間	1台／時間
ピーク時荷さばき処理時間／時間	30分／時間
荷さばき処理可能時間／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

- ・ 駐車場出入口NO. 1、2に看板を設置する。
- ・ 来退店経路においては、状況に応じて野立て看板を出店計画地より約1.5km範囲内の重要地点に設置する。
- ・ 開店当日に新聞折り込み広告に案内経路図を掲載する。
- ・ ホームページでの案内経路掲載等を行う。

(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無： あり

通学路ありの場合の安全策：

- ・ 朝の通学時間帯を避けた駐車場利用可能時間帯を設定する。
- ・ 県道との交差点に「歩行者・自転車注意」の看板を設置する。
- ・ 荷さばきは朝夕の通学時間帯を避けた計画とする。
- ・ 搬出入業者に通学路であることを周知し、注意するよう指導する。

(エ) その他 右折入出庫の安全策 右折入出庫の有無：あり

- ・ 繁忙時等状況により交通整理員に掲示物を持たせる等により安全確保に努める。

※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。

※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"> ・道路より店舗入口まで歩行者通路を設置し、来店者の安全を確保する。 ・交通の混雑が予想される時には、状況により交通整理員を配置する。 ・夜間照明を設置する。 	<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 法令への対応</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ない、廃棄物施設に保管したものを、委託契約指定業者が1日に1回収集し、専門業者に運搬しリサイクルを依頼する。 ・対象となる家電4品目（冷蔵庫・冷凍庫・洗濯機・乾燥機・液晶テレビ・ブラウン管テレビ・エアコン）及び小型家電については、小売業者として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。 <p>イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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る。 ・文房具類は大切に使用するよう努める。 ・レジで来店客に声をかけて袋の削減をはかる。 ・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ゴミの分別を喚起し、廃棄物の減量に努める。 ・商品搬入時の包装材（ダンボール等）を植物等の販売で再利用する。 ・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。 ・再生紙の使用に努める。 ・コピー・メモは両面・裏面使用するよう努める。 ・環境対策等を企業の取り組みとして店内やホームページでPRする。 ・店舗入口付近の見やすい場所にインクカートリッジリサイクルボックスを設置し、リサイクルの促進を促す。 ・詰め替え商品やリターナブル容器入り商品など、繰り返し使用できる商品、再生原料を使った商品等を販売し、販売していることをPRする。 ・社内の物品購入の際はグリーン購入法を考慮し、再生品を利用する。（事務用品、資材、建材等） ・社員に対して、分別・リサイクル徹底のための教育を行う。 	<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"> ・防災協定等の締結あり。(大規模災害時に物資を優先的に供給する協定) ・協定以外にも今後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。 <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・防犯カメラの設置等を行う。 ・警備会社と業務委託契約し巡回を実施する。 ・営業時間外の駐車場等の出入口フェンス型引戸による施錠を行う。 ・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：低騒音機器を導入する。 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"> ・荷さばき施設：衝撃騒音の発生が予測される箇所（台車と扉等）には緩衝用のゴムを取付け低減を図る。 十分なスペースを確保し、作業時間を短縮する。 ・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。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・BGM等の使用あり。（午前9時～午後8時） ・業務連絡等は店内のみとし、屋外に漏れないように適切な音量の調整を行う。 ・屋外は必要最小限の音量調整とする。 <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"> ・低騒音機器を導入する。 ・防振架台を設置する。 <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：舗装面と排水側溝等との段差を無くす。 適切な路面表示によりスムーズな誘導とする。 ・運用面の対策：アイドリングストップ等の表示板等により来店客へ呼びかける。 利用時間帯以外は閉鎖する。 <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：保管スペースをシャッター付の屋内とし、回収時のみ開閉する。 搬出口は平坦な仕上げとし、段差を無くす。 ・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・朝夕の回収は行わない。 1日に1回15分程度の作業とし、営業時間内に限定する。 	<p>※騒音</p> <p>総合的な予測・評価結果については、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の予測評価において、敷地境界地点で基準値を下回っているため、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	第一種住居地域	B	43	55 以下	<30	45 以下	
B	第一種住居地域	B	52	55 以下	<30	45 以下	
C	第一種低層住居専用地域	A	47	55 以下	<30	45 以下	
D	第一種低層住居専用地域	A	47	55 以下	<30	45 以下	
E	第一種低層住居専用地域	A	47	55 以下	<30	45 以下	
F	第一種低層住居専用地域	A	53	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 (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	第一種住居地域	第二種区域	34	45	
b	第一種低層住居専用地域	第一種区域	30	40	
F	第一種低層住居専用地域	第一種区域	31	40	合成値

(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 : 11 m³ (高さ1.5 m) (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 9 m³ (届出書 P14~15 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 毎日又は1日置き 	<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 745.6 m² (敷地面積7,455.7 m²の10%) ※松戸市における宅地開発事業等に関する条例による必要緑化面積 : 敷地面積の10%以上 (敷地面積7,455.7 m² × 10% = 745.57 m²)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 :</p> <p>関連する計画等 : 松戸市景観条例、千葉県屋外広告物条例</p> <p>配慮事項 : ・周辺と調和の取れる形状・高さ・色彩の建物を計画し、周囲の街並みを乱すことのないよう配慮した店舗とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地外周には極力緑地を設け、周辺環境に配慮する。 ・松戸市景観条例により、建物高さ、形状、色彩等周辺との調和を図る。 ・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。 ・平家建ての建物とし、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>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 屋外照明 : 日没から駐車場閉鎖時間まで 広告塔照明 : 日没から閉店時間まで ・光害対策 <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・広告塔のみを照らすように設置し、敷地外へは照射しない。 ・駐車場利用時間以外は消灯する。 	<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
ア 松戸市の意見 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、在庫状況、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・評価結果については、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の予測評価において、敷地境界地点で基準値を下回っているため、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。