

勧告審議案件 1

県意見に対する届出事項変更届出等の概要及び勧告について

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称)南柏駅東口ビル計画
- 2 所在地：柏市豊四季字桑原柏市都市計画事業南柏駅東口土地区画整理事業9街区ほか
- 3 建物設置者：株式会社マミーマート 代表取締役 岩崎悦久
- 4 小売業者名：株式会社マミーマート(業種：スーパーマーケット)ほか
- 5 敷地・建物の概要・敷地面積 6,835㎡ ・所有形態 自己所有及び賃貸借
 - ・都市計画 市街化区域(商業地域)
 - ・現況 宅地
 - ・建物の構造 鉄骨造地下1階地上6階塔屋1階建て
 - ・建築面積 5,835㎡ ・延床面積 34,151㎡
 - ・店舗面積 9,498㎡
- 6 処理経過
 - ・届出年月日：平成16年7月16日
 - ・第38回審議会：平成17年2月22日
 - ・第39回審議会：平成17年3月1日
 - ・県意見通知：平成17年3月8日
 - ・添付書類の変更通知書：平成17年3月30日
- 7 県意見に対する設置者の対応策(添付書類の変更通知書の要旨)

<届出概要>

- ① 新設日：平成17年3月17日
- ② 店舗面積：9,498㎡
- ③ 駐車場の収容台数：365台
- ④ 駐輪場の収容台数：369台
- ⑤ 荷さばき施設の面積：245㎡
- ⑥ 廃棄物等の保管施設の容量：43㎡
- ⑦ 開店時刻：午前9時
閉店時刻：翌午前2時
- ⑧ 駐車場の利用可能時間帯：
午前8時30分から翌午前2時
30分まで
- ⑨ 駐車場の出入口の数：1か所
- ⑩ 荷さばき可能時間帯

県意見の概要	設置者の対応策(添付書類の変更通知書の内容)
<p>計画地周辺の交通実態に即した経路設定について再検討してください。</p>	<p>複数の来店経路について検討するため、新たに3ヵ所の交差点において、交通量及び交通流調査を実施し、併せて分析方法の修正を行い検討した。</p> <p>その結果、複数の来店経路による誘導は、迂回先交差点であるNo7交差点の現在の午後の時間帯の渋滞状況やNo9交差点の現在の交差点飽和度を考慮すると、当初の経路設定が最良であるとの結論に達した。</p>

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（添付書類の変更通知書）

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>複数の来店経路の検討結果</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">交差点</th> <th colspan="3">交差点飽和度</th> </tr> <tr> <th>現況</th> <th>当初計画</th> <th>再検討後</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>No.3（跨線橋下）</td> <td>0.858</td> <td>0.917</td> <td>0.900</td> </tr> <tr> <td>No.4（旧日光街道入口）</td> <td>0.968</td> <td>0.972</td> <td>0.972</td> </tr> <tr> <td>No.7（旭東小前）</td> <td>1.234</td> <td></td> <td>1.238</td> </tr> <tr> <td>No.8（ケーヨーデイツー前）</td> <td>0.700</td> <td></td> <td>0.701</td> </tr> <tr> <td>No.9（根木内）</td> <td>0.994</td> <td></td> <td>1.020</td> </tr> </tbody> </table>				交差点	交差点飽和度			現況	当初計画	再検討後	No.3（跨線橋下）	0.858	0.917	0.900	No.4（旧日光街道入口）	0.968	0.972	0.972	No.7（旭東小前）	1.234		1.238	No.8（ケーヨーデイツー前）	0.700		0.701	No.9（根木内）	0.994		1.020	<p>※経路の設定</p> <p>設置者は、渋滞の発生している国道6号からJR常磐線を横断する跨線橋の両端の交差点（No.3, 4）を回避する経路について追加の交通量及び交通流調査を実施し、併せて分析方法の修正を行った。</p> <p>その調査をもとにA地区からの来客の経路としてNo7・8の交差点を経由する経路及びC地区からの来店者の経路として根木内交差点（No.9）を経由する経路を新たに加えることは、現在のNo7の交差点の午後の時間帯の右折車両の渋滞及び根木内交差点（No.9）の交差点飽和度（0.994）を考慮すると得策でないと考えられる。</p> <p>従って、来客計画を当初計画通りとすることは妥当であると認められる。</p>
交差点	交差点飽和度																														
	現況	当初計画	再検討後																												
No.3（跨線橋下）	0.858	0.917	0.900																												
No.4（旧日光街道入口）	0.968	0.972	0.972																												
No.7（旭東小前）	1.234		1.238																												
No.8（ケーヨーデイツー前）	0.700		0.701																												
No.9（根木内）	0.994		1.020																												
<p>C 商圈（JR 常磐線を越えた店舗北西側）からの来店車両（168台/日、27台/ピーク時）を交差点No.9へ迂回させることは、国道6号旧日光街道入口交差点（交差点No.4）及び当該交差点から跨線橋を横断し県道松戸柏線と交わる交差点（交差点No.3）における来店車両の集中を緩和させることにはなるものの、交差点 No.9 の現況の交差点飽和度（0.994）が、交差点 No.4 の当初計画及び再検討後の交差点飽和度（0.972）を既に超えていることを考慮すると得策でないとする。</p> <p>来店経路の決定</p> <p>A 商圈（JR 常磐線を越えた店舗北東側）からの来店車両（11台/日、2台/ピーク時）を交差点No.7、8方向へ迂回させることは、現在、午後の時間帯において非常に長い渋滞待ちがみられる交差点No.7の松戸方向からの右折車両を増加させることと、交差点No.3, 4への付加台数がそれほど多くないことを考慮すると、得策ではないとする。</p> <p>C 商圈からの来店車両を交差点No.9へ迂回させることは、交差点 No.9 の現況の交差点飽和度（0.994）が、交差点 No.4 の当初計画及び再検討後の交差点飽和度（0.972）を既に超えていることを考慮すると得策でないとする。</p> <p>従って、車両による来店経路は、当初計画が最良であるとする。</p>																															

第3 総合判断

- 1 県の意見に対し設置者は、渋滞の発生している国道6号からJR常磐線を横断する跨線橋の両端の交差点（No.3, 4）を回避する経路について追加の交通量及び交通流調査を実施し、併せて分析方法の修正を行った結果、当初計画が最良であるとの結果を県に提示した。

迂回先交差点であるNo7交差点及びNo9交差点の現在の交差点飽和度が高いことを考慮すると迂回は得策でないと認められる。

以上のことから、当該店舗の立地に関し、設置者へ「勧告しない通知」をすることが適当であると判断する。

第4 県の意見（案）

「勧告を行わない」

なお、店舗の運営・維持にあたっては、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。

勧告審議案件 2

県意見に対する届出事項変更届出等の概要及び勧告について

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称 : (仮称)茂原ファッションモール
- 2 所在地 : 茂原市西町第2土地区画整理地8街区1ほか
- 3 建物設置者 : 株式会社しまむら 代表取締役 藤原秀次郎
- 4 小売業者名 : 株式会社しまむら 代表取締役 藤原秀次郎(業種:衣料品専門店)
- 5 敷地・建物の概要
 - ・敷地面積 : 6,881㎡ ・所有形態:借地
 - ・都市計画地域 : 市街化区域(第1種住居地域)
 - ・建物の構造 : 鉄骨造り平屋建て
 - ・現況 : 宅地(現在工事中)
 - ・店舗面積 : 1,999㎡
- 6 処理経過
 - ・届出年月日 : 平成16年 9月 2日
 - ・第40回審議会 : 平成17年 3月 22日
 - ・県意見通知 : 平成17年 3月 25日
 - ・添付書類の変更通知書 : 平成17年 4月 28日

<届出概要>

- ① 新設日 : 平成17年7月2日
- ② 店舗面積 : 1,999㎡
- ③ 駐車場の収容台数 : 137台
- ④ 駐輪場の収容台数 : 59台
- ⑤ 荷さばき施設の面積 : 134㎡
- ⑥ 廃棄物等の保管施設の容量 : 71㎡
- ⑦ 開店時刻 : 午前10時
閉店時刻 : 午後 9時
- ⑧ 駐車場の利用可能時間帯 :
午前9時45分から午後9時15分まで
- ⑨ 駐車場の出入口の数 : 3か所
- ⑩ 荷さばき可能時間帯
午前10時から翌午前10時

7 県意見に対する設置者の対応策(添付書類の変更通知書の要旨)

県 意 見	設 置 者 の 対 応 策
<p>夜間に発生する騒音ごとの予測評価において、荷さばき作業に係る騒音が基準値を超過しているため、基準値を遵守するよう対策を講じること。</p>	<p>千葉県より出された意見に基づき、</p> <ul style="list-style-type: none"> ①荷降ろし作業については、手降ろしにて行なう。 ②荷さばき後進ブザーは、夜間OFFとなる車両を採用する。 ③荷さばきアイドリング音については、アイドリングストップを実施する。 ④万一今後近隣より苦情等が発生した場合は、誠意を持って対応を検討致します。

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（添付書類の変更通知）

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>① 荷さばき施設の整備等</p> <p>ア 荷さばき施設の整備 面積：①76㎡、②58㎡ 合計134㎡</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 : 各1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10時～翌午前10時 ・搬出入車両 : 各1台 ・平均的な荷さばき処理時間 : 約15分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 各1台 	

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>① 騒音問題に対応するための対応策</p> <p>ア 荷さばき作業等小売店舗の営業活動に係る騒音への対策 :</p> <p>(イ) 荷さばき作業に係る騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・荷降ろし作業については、手降ろしにて行なう。 ・荷さばき後進ブザーは、夜間OFFとなる車両を採用。 ・荷さばきアイドリング音については、アイドリングストップを実施。 <p>② 騒音の予測・評価について</p> <p>イ 住宅側地点における最大騒音レベル</p> <ul style="list-style-type: none"> ・荷さばき車両走行音については、実測することにより騒音レベルの見直しを行った。 <p>発生する騒音ごとの予測結果</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">予測地点</th> <th colspan="4">音源ごとの予測 (最大騒音レベル) 単位: dB</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">地点名</th> <th rowspan="2">用途地域区分</th> <th rowspan="2">市条例の区域区分</th> <th colspan="3">夜間 (22:00~6:00)</th> <th rowspan="2">備考</th> </tr> <tr> <th>前回の予測レベル</th> <th>予測レベル</th> <th>基準値</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>E(A)</td> <td>第一種住居地域</td> <td>B類型</td> <td>70.3</td> <td>荷捌後進ブザー</td> <td>47.3(46.8)</td> <td>45 以下</td> <td>荷捌車両走行音</td> </tr> <tr> <td>F(B)</td> <td>〃</td> <td>〃</td> <td>72.9</td> <td>荷捌後進ブザー</td> <td>45.0(41.1)</td> <td>45 以下</td> <td>荷捌車両走行音</td> </tr> <tr> <td>G(C)</td> <td>〃</td> <td>〃</td> <td>65.7</td> <td>荷捌後進ブザー</td> <td>40.3(38.6)</td> <td>45 以下</td> <td>荷捌車両走行音</td> </tr> <tr> <td>H(D)</td> <td>〃</td> <td>〃</td> <td>81.3</td> <td>荷捌後進ブザー</td> <td>56.3(47.0)</td> <td>45 以下</td> <td>荷捌車両走行音</td> </tr> </tbody> </table> <p>※荷捌き作業時間が、午前10時~翌午前10時の24時間、搬入車両2台が計画 () 内は保全対象での数値</p>		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	市条例の区域区分	夜間 (22:00~6:00)			備考	前回の予測レベル	予測レベル	基準値	E(A)	第一種住居地域	B類型	70.3	荷捌後進ブザー	47.3(46.8)	45 以下	荷捌車両走行音	F(B)	〃	〃	72.9	荷捌後進ブザー	45.0(41.1)	45 以下	荷捌車両走行音	G(C)	〃	〃	65.7	荷捌後進ブザー	40.3(38.6)	45 以下	荷捌車両走行音	H(D)	〃	〃	81.3	荷捌後進ブザー	56.3(47.0)	45 以下	荷捌車両走行音	<p>※騒音</p> <p>騒音の基準値を超過する深夜の荷さばき作業については、設置者は、①荷降ろし作業については手降ろしにて行ない、②荷さばき後進ブザーは夜間OFFとなる車両を採用し、③荷さばきアイドリング音についてはアイドリングストップを実施するとしている。</p> <p>これにより、最大の騒音源である荷さばき後進ブザーが停止され、一定の改善は認められるものの、依然として、一部で基準値を超えている。</p> <p>しかしながら、搬入作業は各施設1日各1回、1回につき15分程度であることから、周辺の地域の生活環境に著しい悪影響を及ぼすとまでは認められない。</p>
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	市条例の区域区分	夜間 (22:00~6:00)			備考																																													
			前回の予測レベル	予測レベル	基準値																																														
E(A)	第一種住居地域	B類型	70.3	荷捌後進ブザー	47.3(46.8)	45 以下	荷捌車両走行音																																												
F(B)	〃	〃	72.9	荷捌後進ブザー	45.0(41.1)	45 以下	荷捌車両走行音																																												
G(C)	〃	〃	65.7	荷捌後進ブザー	40.3(38.6)	45 以下	荷捌車両走行音																																												
H(D)	〃	〃	81.3	荷捌後進ブザー	56.3(47.0)	45 以下	荷捌車両走行音																																												

第3 総合判断

県意見に対し、設置者は、①荷降ろし作業については手降ろしにて行ない、②荷さばき後進ブザーは夜間OFFとなる車両を採用し、③荷さばきアイドリング音についてはアイドリングストップを実施するとしている。

これにより、最大の騒音源である荷さばき後進ブザーが停止され、一定の改善は認められるものの、依然として、一部で基準値を超えている。しかしながら、搬入作業は各施設1日各1回、1回につき15分程度であることから、周辺の地域の生活環境に著しい悪影響を及ぼすとまでは認められない。

以上のことから、当該店舗の立地に関し、設置者へ「勧告しない通知」をすることが適当であると判断する。

第4 県の意見（案）

「勧告は行わない」

県意見に対し一定の対応がなされているものの、騒音対策については十分であるとはいえない。しかしながら、著しい悪影響を及ぼすとまでは認められない。店舗開店後の実情を把握する必要があるため、大規模小売店舗立地法第14条に基づき、荷さばき作業の騒音レベルの実績と当面6ヶ月間、毎月の荷さばき作業時間の実績について報告を求めます。

なお、深夜・早朝における荷さばき作業が、大規模小売店舗にとって最も騒音上のトラブルが生じることが多い騒音発生源であることから、騒音の低減に努めるとともに、周辺住民から苦情があった場合は、適切な措置を講じてください。

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称 : カインズホーム飯岡店
- 2 所在地 : 海上郡飯岡町三川字犬林セの4334番1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:住・生活関連品専門店)
ほか
- 5 敷地の概要
 - ・敷地面積 : 42,320㎡ ・所有形態 : 借地
 - ・都市計画区域: 都市計画区域外(無指定)
 - ・現況 : 田・畑、雑種地ほか(現在工事中)
 - ・開発許可 : 平成17年3月15日
 - ・農地許可 : 平成17年3月15日(一部5月10日申請)
 - ・建築確認 : 平成17年5月23日許可予定
- 6 建物の概要
 - ・構造 : 鉄骨造1階建て(一部中二階)
 - ・建築面積 : 14,267㎡
 - ・延床面積 : 14,351㎡
 - ・店舗面積 : 10,200㎡
- 7 周辺の環境等 : 国道126号(飯岡バイパス)と町道に囲まれており、周辺にはカーショップ・飲食店等が営業している商業ゾーンである。
- 8 処理経過 : 届出日 平成16年10月7日
: 公告縦覧期間 平成16年10月22日～平成17年2月22日
: 説明会開催日時 平成16年11月26日 午後2時から
場所 いいおかユートピアセンター(海上郡飯岡町)
- 9 市町村・住民等の意見 : 飯岡町の意見 なし
: 住民等の意見 なし

<届出概要>

- ① 新設日 : 平成17年6月8日
- ② 店舗面積: 10,200㎡
- ③ 駐車場の位置: 図6
駐車場の収容台数: 808台
- ④ 駐輪場の位置: 図7
駐輪場の収容台数: 89台
- ⑤ 荷さばき施設の位置: 図4・8
荷さばき施設の面積: 212㎡
- ⑥ 廃棄物等の保管施設の位置: 4
廃棄物保管施設の容量: 97㎡
- ⑦ 開店時刻: 午前8時
閉店時刻: 午後9時
- ⑧ 駐車場利用可能時間帯: 午前7時30分
～午後9時30分
- ⑨ 駐車場の出入口の数: 6か所
駐車場の出入口の位置: 図6
- ⑩ 荷さばき可能時間帯: 午前6時～午後9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>① 駐車場の収容台数 : 届出台数 808台 (指針) 必要駐車場台数 = (A : 店舗面積当たり日来客数原単位 950 人/千㎡) × (S : 店舗面積 10.200 千㎡) × (B : ピーク率 15.7%) × (C : 自動車分担率 75%) ÷ (D : 平均乗車人員 2.01 人) × (E : 平均駐車時間係数 1.423) = 808台</p> <p>② 駐車場の位置及び構造等 (図6 参照) ・店舗と同一敷地内駐車場に678台を、隔地駐車場に130台を確保する。 出入口 ・店舗と同一敷地内駐車場に国道126号(飯岡バイパス)に接して左折専用の入口1か所及び出口1か所、町道に接して左折専用入口1か所及び右折入庫・左折出庫の出入口1か所。2か所ある隔地駐車場に出入口各1か所。 交通への支障を回避するための方策 (図7 参照) ・休祭日及び混雑が予想される日(主出入口2か所は全休日)に交通整理員6名を、来客出入口と駐車場内の要所に、午前8時30分から午後7時まで配置する。</p> <p>③ 駐輪場の確保等 (図7 参照) 届出台数 89台 算出根拠: ホームセンターと食料品店の複合店舗のため、食料品部分是指針の参考値を根拠として求めた。 食料品売場面積 2,520㎡ ÷ 38㎡ = 67台 ホームセンター部分はその特性から、実績から台数を算出している。その算出は、類似店舗の調査結果から平均的な休祭日のピーク1時間に必要な駐輪台数を1台当たりの店舗面積比率から求めた。 ホームセンター売場面積 7,680㎡ ÷ 355㎡/台 = 22台(新八街店の実績から推計) *指針による参考値 10,200㎡ ÷ 38㎡ = 268台</p> <p>④ 荷さばき施設の整備等 (図4 参照) ア 荷さばき施設の整備 面積: 212㎡ イ 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数 : ホームセンター部<10t車>2台、食品部<4t・2t車>2台 ・待機スペース : あり ・搬出入車両専用出入口 : ホームセンター部なし、食品部あり</p>	<p>※駐車場 指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要は充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場 駐輪場の需要については、指針の参考値を下回るものの、店舗の特性から、類似店舗の実績により算出されたものであり、充足していると認められる。</p> <p>※荷さばき施設 荷さばき施設については、搬出入車輛の車輛種別、入庫状況、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。</p>

<ul style="list-style-type: none"> ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後9時 ・搬出入車両 : ホームセンター部<10t車>8台、食品部<4t・2t車>30台 ・平均的な荷さばき処理時間 : 19分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 7台 <p>⑤ 経路の設定等</p> <p>ア 案内経路</p> <p>案内表示：主要な交差点に看板を設置する。(図9 参照)</p> <p>チラシ等の配布：折込広告に、案内経路図を記載する。</p> <p>交通整理員の配置：交通の混雑が予想される休祭日等に、交通整理員を配置する。(図10 参照)</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
<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内に歩道者専用通路を設け事故の防止等に配慮する。(図10 参照) ・隔地駐車場内にも歩行者用通路を設置する。 ・交通の混雑が予想される時には、各出入口及び駐車場の要所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>①廃棄物減量化及びリサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・段ボールのリサイクルとともに流通センターと一体となって、搬入商品の段ボール減量のために、折畳みコンテナの使用(使用実績 40%)などを行い、取引先企業とも連携して使用量の削減に努める。 ・新たにカインズ直営の東金流通センターが稼動し、商品の合積みなど物流の簡素化に努める。 ・生鮮食品の一部をパック納品し、生ごみの減量化に努める。 ・リサイクル計画については、店舗入り口に各種の回収ボックスを設置し、回収に努める。 <p>②周辺住民への周知</p> <ul style="list-style-type: none"> ・回収ボックス部分に案内表示をする。 	<p>※ 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。</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>町からの要請ないが、万一の時には、駐車場を一時避難場所として協力する。</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>① 騒音問題に対応するための対応策 (図13 参照)</p> <p>ア 騒音問題への一般的対策 : 低騒音機器の導入(屋外機など)</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>(ア) 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: 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の徹底を図る。 搬出入車両のアイドリングの禁止を徹底する。 ・荷さばき施設: 荷さばき施設をホームセンター部と食品部に別々に設け、時間の短縮を図るとともに、荷降ろし後の作業は屋内とする。 シャッターはオーバースライダー型を採用し、騒音の防止に役立てる。 <p>(イ) 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・営業宣伝活動を目的とした屋外への拡声器の設置はしない。 <p>ウ 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策</p> <p>(ア) 室外機等からの騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> ・機器には低静音型を採用し、室外機等には架台に防振処理を施す。 <p>(イ) 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設面の対策: 段差のない平坦な構造とする。 ・駐車場内での不必要なアイドリングを行わないよう掲示板で告知する。 ・混雑が予想される繁忙期には交通誘導員を配置し、円滑な場内通行を図る。 ・利用時間帯以外は、出入口をチェーンで封鎖する。 <p>(ウ) 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: 屋内に廃棄物保管庫を設置する。 ・運用面の対策: 回収時間を早朝及び夜間の時間帯を避け、作業者に減音意識向上の働きかけを行っていく。 	<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>

②騒音の予測・評価について（図14 参照）

ア 騒音の総合的な予測・評価方法

(ア) 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)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。

(イ) 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。

(ウ) 評価方法：都市計画法の用途指定外であり、騒音に係る環境基準の指定はないが、周辺状況からB類型(主として住居の用に供される地域)として評価。

(エ) 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 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	53	55 以下	< 30	45 以下	
B	無指定地域	B	54	55 以下	40	45 以下	
C	無指定地域	B	49	55 以下	< 30	45 以下	
D	無指定地域	B	46	55 以下	< 30	45 以下	
E	無指定地域	B	46	55 以下	< 30	45 以下	
F	無指定地域	B	52	55 以下	< 30	45 以下	

イ 発生する騒音ごとの予測・評価方法

(ア) 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。

(イ) 予測地点：建物の周囲4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し又は立地可能な住居等の敷地境界4地点。

(ウ) 評価方法：都市計画法の用途地域外であり、騒音規制法のあてはめがなく、飯岡町公害防止条例のその他の地域の夜間基準値で評価。

(エ) 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	町条例の区域区分	夜間（22:00～6:00）		備考
			予測レベル	基準値	
G	無指定地域	その他	< 30	50 以下	冷ケース室外機
H	無指定地域	その他	43	50 以下	室外機
I	無指定地域	その他	< 30	50 以下	室外機
J	無指定地域	その他	31	50 以下	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>① 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 (図4 参照)</p> <p>廃棄物の保管施設の容量 : 97 m³(ホームセンター部41 m³、食品部56 m³) <再利用対象物保管施設の容量: 76 m³(上記保管施設の容量に含まれる)></p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m³)」 36.36 m³</p> <p>ホームセンター部</p> <p>紙製廃棄物 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.25×6.000 千m²」 × 「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/m³) 0.10」 =15 m³ 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.028×1.680 千m²」 × 「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/m³) 0.10」 =0.47 m³ 合計 15.47 m³</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) 0.037×6.000 千m²」 × 「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/m²) 0.10」 =2.22 m³ 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.008×1.680 千m²」 × 「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/m²) 0.10」 =0.13 m³ 合計 2.35 m³</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) 0.098×6.000 千m²」 × 「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/m³) 0.15」 =3.92 m³ 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.083×1.680 千m²」 × 「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/m³) 0.15」 =0.93 m³ 合計 4.85 m³</p> <p>合計 22.67 m³</p> <p>食品部</p> <p>紙製廃棄物 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.32×2.520 千m²」 × 「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/m³) 0.10」 =8.06 m³</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) 0.037×2.520 千m²」 × 「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/m²) 0.10」 =0.93 m³</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) 0.28×2.520 千m²」 × 「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/m³) 0.15」 =4.70 m³</p> <p>合計 13.69 m³</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>

<p>② 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 可燃ゴミ、空き缶・空き瓶、厨芥その他、いずれも毎日 (空き缶・空き瓶のうち、自販機分は納入業者が毎日回収) 汚水は、合併浄化槽により処理し、排水する。 放流については、平成17年1月25日付けで大利根土地改良区の許可済。 	
--	--

(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>① 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 1,300 m² (敷地面積 42,320 m² 3.07%) (都市計画法では3%以上確保)</p> <p>② 屋外照明・広告塔照明等 (図13 参照)</p> <p>ア 点灯時間 午後5時から午後9時30分</p> <p>イ 光害対策 敷地内側に指向し、敷地外部へ悪影響を与えないように設置する。</p> <p>③ 景観への配慮 : 低層建築物として、外壁等は落ち着いた色彩とする。</p>	<p>※緑化等 地域環境との調和に必要な配慮がなされているものと認められる。</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、駐車需要は充足していると認められる。
駐輪場の需要については、指針の参考値を下回るものの、店舗の特性から、類似店舗の実績により算出されたものであり、充足し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。
- 3 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。
- 4 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。
- 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必要な配慮がなされているものと認められる。

なお、飯岡町及び住民等から意見はなかった。

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、指針に照らし適正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。

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称 : ワンダーグー旭店
- 2 所在地 : 旭市ニ字五郎作5888番1ほか
- 3 建物設置者 : 株式会社ワンダーコーポレーション 代表取締役 小林哲美
- 4 小売業者名 : 株式会社ワンダーコーポレーション 代表取締役 小林哲美
(業種: CD, ゲーム、本の販売)
- 5 敷地の概要
 - ・敷地面積 : 7,465㎡
 - ・所有形態 : 借地
 - ・都市計画区域 : 区域内(無指定)
 - ・現況 : 山林(現在工事中)
 - ・開発許可 : 平成16年7月7日
 - ・建築確認 : 平成17年2月14日
- 6 建物の概要
 - ・構造 : 鉄骨造1階建て
 - ・建築面積 : 1,919㎡
 - ・延床面積 : 1,919㎡
 - ・店舗面積 : 1,651㎡
- 7 周辺の環境等 : 南側は市道を挟んで東総会館が、西側は駐車場及び空地が、北側は国道を挟んでガソリンスタンドほか店舗があり、東側のみ住宅地となっている。
- 8 処理経過
 - : 届出日 平成16年10月7日
 - : 公告縦覧期間 平成16年10月22日～平成17年2月22日
 - : 説明会開催日時 平成16年11月4日
第1回 午前10時から、第2回 午後1時から
場所 あさひコミュニティーホール(旭市)
- 9 市町村・住民等の意見
 - : 旭市の意見 なし
 - : 住民等の意見 なし

<届出概要>

- ① 新設日 : 平成17年6月8日
- ② 店舗面積 : 1,651㎡
- ③ 駐車場の位置 : 図2
駐車場の収容台数 : 160台
- ④ 駐輪場の位置 : 図3
駐輪場の収容台数 : 49台
- ⑤ 荷さばき施設の位置 : 図4
荷さばき施設の面積 : 13㎡
- ⑥ 廃棄物等の保管施設の位置 : 図9
廃棄物保管施設の容量 : 15㎡
- ⑦ 開店時刻 : 午前10時
閉店時刻 : 翌午前0時
- ⑧ 駐車場利用可能時間帯 : 午前9時30分
～翌午前0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 : 図2
- ⑩ 荷さばき可能時間帯 : 午前6時
～午前9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>① 駐車場の収容台数 : 届出台数 160台 (指針) 必要駐車場台数 = (A : 店舗面積当たり日来客数原単位 1,050 人/千㎡) × (S : 店舗面積 1.651 千㎡) × (B : ピーク率 15.7%) × (C : 自動車分担率 75%) ÷ (D : 平均乗車人員 2.0 人) × (E : 平均駐車時間係数 0.65) = 66台</p> <p>② 駐車場の位置及び構造等 (図2 参照) ・自走式で、店舗と同一敷地内駐車場に160台確保する。 従業員等駐車場は、同一敷地内に別途7台確保する。 出入口 : 国道126号に接する入口専用1か所及び出口専用1か所、市道2-0072に接する出入口1か所 交通への支障を回避するための方策 (図2 参照) ・開業時及び繁忙時に午前10時～午後9時まで、入口①に1人、出口②に1人の合計2人配置する。</p> <p>③ 駐輪場の確保等 (図3 参照) 届出台数 49台 *指針による参考値 1,651 ㎡ ÷ 38 ㎡ = 43台</p> <p>④ 荷さばき施設の整備等 (図4 参照) ア 荷さばき施設の整備 面積 : 13 ㎡ イ 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数 : 1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～午前9時30分 ・搬出入車両 : 1台 ・平均的な荷さばき処理時間 : 15分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 1台</p>	<p>※駐車場 指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要は充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場 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 搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、必要な配慮がなされているものと認められる。</p>

<p>⑤ 経路の設定等</p> <p>ア 案内経路</p> <p>案内表示：出入口に看板を設置し、駐車場内の経路は路面に矢印で明示する。 主要な経路に野立て看板を設置する(野立看板位置図 参照)</p> <p>チラシ等の配布：開店時に新聞折込チラシに掲載する。</p> <p>交通整理員の配置：開店時及び繁忙時に午前10時から午後9時まで交通整理員を配置する。(図2 参照)</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
<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場内にカラー舗装で歩行者経路を明示し、夜間照明灯を設置して安全性を確保する。(図3 参照) 	<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>店舗からなるべくゴミが出ないように下記の事項を徹底する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 荷降し後、包装・段ボール等の廃棄物は持ち帰る。 ・ 過包装をしないよう周知徹底する。 ・ 空缶・空瓶・ペットボトルなど分別回収を徹底する。 	<p>※ 廃棄物減量化及びリサイクルについて、必要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>要請があれば災害時の避難場所として駐車場を提供する。</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>① 騒音問題に対応するための対応策 (図1 参照)</p> <p>ア 騒音問題への一般的対策 : 住宅地側に、高さ2m(厚さ15cm)のコンクリートブロック製の遮音壁を設置する。 駐車場以外には緑地を設置し、室外機、電器設備は低騒音機器を採用する。</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>(ア) 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：小型貨物の採用。 荷さばき作業車両のアイドリング禁止の徹底。 作業員の騒音防止意識の徹底 計画的な搬入による夜間の荷さばき作業の禁止。 ・荷さばき施設：住宅地より離れた場所に設置している。 <p>(イ) 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・BGM等は使用しない。 <p>ウ 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策</p> <p>(ア) 室外機等からの騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> ・室外機、換気扇に低騒音型を採用。 <p>(イ) 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・床の段差をなくし、排水蓋等を固定化する。 ・アイドリングストップの看板を設置し、閉店後はチェーンなどで施錠する。 ・誘導員、監視員による場内走行の円滑化を図るため、見回りを実施する。 <p>(ウ) 廃棄物収集作業に伴う騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> ・廃棄物処理業者への騒音抑制意識向上の働きかけ。 ・停車時のアイドリング禁止。 ・深夜の作業回避等回収時間帯の制限。 	<p>※ 騒音</p> <p>発生する騒音の予測・評価については、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準を満たしている。</p> <p>夜間に発生する騒音ごとの予測において、</p> <p>①自動車走行音が基準値を超過する地点があるが保全対象となる施設がなく、生活環境に影響があるとは認められない。</p> <p>②将来住居等となった場合は、遮音壁等の設置により対処するとしており、必要な対応がとられているものと認められる。</p>

② 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

(ア) 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)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。

(イ) 予測地点：建物の周囲4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した住居等の屋外5地点。

(ウ) 評価方法：都市計画法の用途地域が指定されていないため、「主として住居の用に供される地域」B類型として騒音に係る環境基準で評価。

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	B	43	55 以下	37	45 以下	
B	〃	B	39	55 以下	< 30	45 以下	
C	〃	B	51	55 以下	45	45 以下	
D	〃	B	48	55 以下	38	45 以下	
E	〃	B	47	55 以下	30	45 以下	

イ 発生する騒音ごとの予測・評価方法

(ア) 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。

(イ) 予測地点：建物の周囲4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した住居等の敷地境界7地点。

(ウ) 評価方法：騒音規制法のあてはめがないことから、旭市環境基本条例に基づくその他の地域の基準値50dBで評価。

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	市条例の区域区分	夜間（22:00～6:00）		備考
			敷地境界側	基準値	
a	無指定	その他	72	50以下	来店車両走行音
b	〃	〃	48	50以下	〃
b'	〃	〃	47	50以下	〃
c	〃	〃	42	50以下	〃
c'	〃	〃	48	50以下	〃
d	〃	〃	50	50以下	〃
e	〃	〃	55	50以下	〃

- * 1 車両走行音が原因で敷地境界地点 a 地点(72dB)で基準値(50dB)を超過するが、道路を隔てた保全対象側 A 地点にはガソリンスタンドがあり、保全対象となる民家等の建物は存在しない。
- * 2 車両走行音が原因で敷地境界地点 e 地点(55dB)で基準値(50dB)を超過するが、隣接地は山林であり、保全対象となる民家等の建物は存在しない。将来、民家等の建物ができた場合は遮音壁などの設置により騒音レベルが基準値以下となるよう対処する。

(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>① 廃棄物等の保管について (図9 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 : 15 m³ (指針)「廃棄物等の保管容量 (m³)」 12.56 m³ (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 × 1.651 千m²」 × 「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/m³) 0.10」 = 8.26 m³ 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 × 1.651 千m²」 × 「B (廃棄物等の平均保管日数 3日) ÷ 「C: 廃棄物等の見かけ比重 (t/m³) 0.15, 0.2」 = 2.14 m³ 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 × 1.651 千m²」 × 「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/m³) 0.15」 = 2.16 m³ 合計 12.56 m³</p> <p>② 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: 市指定業者による敷地外処理。 空き缶や紙製ごみは再資源化のため、リサイクル業者に引き渡す。 運搬頻度 2日又は3日 	<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>① 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 776.25 m² (敷地面積 7,465.46 m²) (10.4%) 敷地面積の 3.0%以上 (都市計画法) を確保。</p> <p>② 屋外照明・広告塔照明等</p> <p>ア 点灯時間 午後5時から翌午前0時30分まで(広告塔照明は翌午前0時まで)</p> <p>イ 光害対策 照明光が周辺の民家に差し込まない角度とし、広告塔照明は閉店後に、屋外照明は駐車場閉鎖後に消灯する。</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>

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。
- 2 荷さばき施設については、搬出入車輛の車輛種別、入庫状況、作業時間帯から必要な規模の施設・運営計画であり、必要な配慮がなされているものと認められる。
- 3 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、ほとんどが基準値以下となり、基準値を超える保全対象側は現在店舗又は山林であり、生活環境に著しい影響があるとは認められない。将来宅地となった場合は、遮音壁等の設置により対処するなど、必要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、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必要な配慮がなされているものと認められる。
- 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なされているものと認められる。

なお、旭市、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。

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正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 : カインズホーム茂原店資材館
- 2 所在地 : 茂原市腰当字深田523番1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:住・生活関連品専門店)
- 5 敷地の概要
 - ・敷地面積 : 17,956㎡
 - ・所有形態 : 借地
 - ・都市計画区域: 区域内(無指定)
 - ・現況 : 田、雑種地ほか(現在工事中)
 - ・開発許可 : 平成17年5月25日予定
 - ・農地許可 : 平成17年5月25日予定
 - ・建築確認 : 平成17年6月21日予定
- 6 建物の概要
 - ・構造 : 鉄骨造1階建て
 - ・建築面積 : 3,727㎡
 - ・延床面積 : 3,727㎡
 - ・店舗面積 : 3,397㎡
- 7 周辺の環境等 : JR外房線新茂原駅北方600m地点にあり、三方をJR外房線、国道128号と県道茂原環状線に囲まれている。計画地周辺は、国道に沿って店舗、飲食店、住宅等が連なり、商業、住宅、農地が混在している地域である。
- 8 処理経過
 - : 届出日 平成16年11月8日
 - : 公告縦覧期間 平成16年11月26日～平成17年3月26日
 - : 説明会開催日時 平成16年12月22日 午後2時から
 - 場所 東郷福祉センター(茂原市)
- 9 市町村・住民等の意見
 - : 茂原市の意見 あり
 - : 住民等の意見 なし

<届出概要>

- ① 新設日 : 平成17年7月9日
- ② 店舗面積 : 3,397㎡
- ③ 駐車場の位置 : 図4
駐車場の収容台数 : 164台
- ④ 駐輪場の位置 : 図4
駐輪場の収容台数 : 20台
- ⑤ 荷さばき施設の位置 : 図4
荷さばき施設の面積 : 123㎡
- ⑥ 廃棄物等の保管施設の位置 : 4
廃棄物保管施設の容量 : 15㎡
- ⑦ 開店時刻 : 午前8時
閉店時刻 : 午後9時
- ⑧ 駐車場利用可能時間帯 : 午前7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 : 図4
- ⑩ 荷さばき可能時間帯 : 午前7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>① 駐車場の収容台数 : 届出台数 164台 (指針) 必要駐車場台数 = (A : 店舗面積当たり日来客数原単位 998 人/千㎡) × (S : 店舗面積 3.397 千㎡) × (B : ピーク率 15.7%) × (C : 自動車分担率 75%) ÷ (D : 平均乗車人員 2.0 人) × (E : 平均駐車時間係数 0.81) = 162台</p> <p>② 駐車場の位置及び構造等 (図4 参照) ・店舗と同一敷地内駐車場に164台確保する。 ・従業員等駐車場は、別途15台確保する。 出入口 ・店舗と同一敷地内駐車場に県道茂原環状線の側道(一方通行)に接して左折専用の出入口2か所及び東側市道 5029 線に接して左折専用の出入口1か所。 交通への支障を回避するための方策 (図7 参照) ・オープン時、土日、休祭日又は特売セール時に交通整理員3名を、交通の混雑が予測される時間帯に配置する。</p> <p>③ 駐輪場の確保等 (図4 参照) 届出台数 20台 算出根拠: ホームセンターの資材部門という店舗特性から、実績から台数を算出している。 隣接するカインズホーム茂原店の調査結果から平均的な休祭日のピーク1時間に 必要な駐輪台数を1台当たりの店舗面積比率から求めた。 必要駐輪台数 $3,397 \text{ m}^2 \div 415.9 \text{ m}^2 / \text{台} = 9 \text{ 台}$ *指針による参考値 $3,397 \text{ m}^2 \div 38 \text{ m}^2 = 89 \text{ 台}$</p> <p>④ 荷さばき施設の整備等 (図4 参照) ア 荷さばき施設の整備 面積: 123㎡ イ 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数 : <10t車> 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7時～午後7時 ・搬出入車両 : <10t車> 5台 ・平均的な荷さばき処理時間 : 30分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 1台</p>	<p>※駐車場 指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要は充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場 駐輪場の需要については、指針の参考値を下回るものの、店舗の特性から、隣接店舗の実績により算出されたものであり、充足していると認められる。</p> <p>※荷さばき施設 荷さばき施設については、搬出入車両の車輛種別、入庫状況、作業時間帯から必要な規模の施設・運営計画であり、必要な配慮がなされているものと認められる。</p>

<p>⑤ 経路の設定等</p> <p>ア 案内経路</p> <p>案内表示：主要な交差点に看板を設置する。(図12 誘導経路図 参照)</p> <p>チラシ等の配布：宣伝用広告チラシに、案内図を記載する。</p> <p>交通整理員の配置：交通の混雑が予想される時に、交通整理員を配置する。(図7 交通対策図 参照)</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
<ul style="list-style-type: none"> ・ 接道する県道茂原環状線の歩道から歩行者・自転車通路を駐車場内に設け、店舗入口まで誘導する。 ・ 店舗前には広い歩行者空間を設ける。 ・ 交通の混雑が予想される時には、各出入口に交通整理員を配置する。 ・ ハートビル法の認定を受けて、高齢者や身障者に優しい店舗とする。 	<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>①廃棄物減量化及びリサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 段ボールのリサイクルとともに流通センターと一体となって、搬入商品の段ボール減量のために、折畳みコンテナの使用(使用実績 40%)などを行い、取引先企業とも連携して使用量の削減に努めている。 ・ 新たにカインズ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めている。 ・ リサイクルのカート、パレットを使用している。(使用実績 100%) ・ 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ている。 ・ 包装紙やビニール袋の使用量の削減に努めている。 ・ 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。 ・ 各店舗に責任者を置いて廃棄物の分別を徹底して再利用を進め、最終廃棄ごみゼロを目指している。 <p>②周辺住民への周知</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 広告チラシのパブリックスペースにて情報提供する。 	<p>※ 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。</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>行政より要望があれば協力する。</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>① 騒音問題に対応するための対応策 (図13 参照)</p> <p>ア 騒音問題への一般的対策 : 敷地外周部に緑地帯を設置 低騒音機器の導入(屋外機など) 設備機器等の発生源を住宅地側より離し、JR側に設置</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>(ア) 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: 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、社内教育により徹底させ、アイドリング停止の看板等を設置する 電動ホークリフト・ハンドフォークを採用する。 ・荷さばき施設: 隣接の住宅より離れた位置とする。 荷さばきスペースを屋根下に取り、作業床をコンクリート平滑仕上げとする。 シャッターを騒音の少ないオーバースライダーにする。 <p>(イ) 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・BGM等は使用しない。 <p>ウ 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策</p> <p>(ア) 室外機等からの騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> ・機器には低静音型を採用し、隣接の住宅より離れた位置とする。 <p>(イ) 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設面の対策: 外周部に緑地を設け、横断溝のグレーチングをボルトで固定する。 ・運用面の対策: アイドリング停止看板を駐車場の各所に設置する。 来客が駐車場を利用することができる時間帯以外は、チェーンにて出入口を閉鎖する。 <p>(ウ) 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: 屋根の下で回収車が横付けでき、床面を平滑仕上げとした。 ・運用面の対策: 回収時間を早朝及び夜間の時間帯を避け、作業者に減音意識の啓発を行っていく。 	<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>

②騒音の予測・評価について（図13 参照）

ア 騒音の総合的な予測・評価方法

- (ア) 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)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。
- (イ) 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4地点。
- (ウ) 評価方法：都市計画法の用途指定外であり、騒音に係る環境基準の指定はないが、周辺状況からB類型(主として住居の用に供される地域)として評価。

(エ) 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	
I	無指定地域	B	41	55 以下	< 30	45 以下	
II	無指定地域	B	49	55 以下	< 30	45 以下	
III	無指定地域	B	44	55 以下	< 30	45 以下	
IV	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

- (ア) 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。
- (イ) 予測地点：建物の周囲2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し又は立地可能な住居等の敷地境界地点。
- (ウ) 評価方法：都市計画法の用途地域外であり、騒音規制法のあてはめがなく、茂原市環境条例のその他の地域の夜間基準値で評価。

(エ) 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	
I	無指定地域	第三種	< 30	50 以下	キュービクル
II	無指定地域	第三種	48	50 以下	浄化槽ブローア

(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>① 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 (図4・5 参照)</p> <p>廃棄物の保管施設の容量 : 15 m³</p> <p><再利用対象物保管施設の計画: 段ボール等紙類について、廃棄物保管庫内の空きスペースに分別して保管></p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m³)」 11.97 m³</p> <p>紙製廃棄物 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.25×3.397 千m²」 × 「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/m³) 0.10」 = 8.49 m³</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) 0.037×3.397 千m²」 × 「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/m³) 0.10」 = 1.26 m³</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) 0.098×3.397 千m²」 × 「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/m³) 0.15」 = 2.22 m³</p> <p>*各店舗に責任者をおいて廃棄物の分別を徹底して再利用を進め、最終廃棄ごみゼロを目指している。</p> <p>*茂原市ポイ捨て防止条例による趣旨を理解しポイ捨て防止を呼びかける看板を駐車場内に設置したり、社員教育により意識の高揚を図り敷地内の美化に努める。</p> <p>② 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 指定業者による敷地外処理。 ・運搬頻度 生ゴミ・可燃ゴミ、不燃物、空き缶・空き瓶を毎日 (空き缶・空き瓶のうち、自販機分は納入業者が毎日回収) <p>汚水は、敷地内に設置する合併浄化槽にて処理の上、敷地北側の既設の農業廃水路末端に接続し阿久川に放流する。なお、浄化槽の汚泥搬出は許可業者に委託する。</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>① 敷地内の緑化計画 : 敷地外周に敷地面積 17,956 m² の 5.07% (910 m²) の緑地を設け、中・低木の植栽と張芝を行う。(都市計画法では3%以上確保)</p> <p>② 屋外照明・広告塔照明等 (図14 参照) ア 点灯時間 営業時間内 イ 光害対策 敷地内側に指向し、敷地外部へ悪影響を与えないよう設置する。</p> <p>③ 景観への配慮 : 低層建築物として、国道より出来るだけ離し、外壁等は落ち着いた色彩とする。</p>	<p>※緑化等 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。</p>

3 茂原市からの意見について

意見とその対応	検討状況
<p>① 廃棄物の排出を抑制して減量化を図るほか、有効利用可能な資源のリサイクル促進に積極的に取り組むこと。 (対応) 廃棄物の削減に努め資源のリサイクルに率先して取り組み、最終廃棄ごみゼロを目指して社員への意識の徹底を図ると同時にお客様あるいは取引企業などにも呼びかけて環境保護活動に積極的に取り組んでいきます。</p> <p>② 小売業は、地域密着型の産業として消費者である地域住民との直接の接点を有するという特性があり、とりわけカインズを含むベisiaグループの大型店群は、その規模のゆえに当市のまちづくりへの影響が大きいことを認識し、併せて出店後においても周辺地域への生活環境に配慮して必要な対応策を適時適切に実施すること。 (対応) 当社は「地域密着・地域との共存共栄」を基本理念としています。また周辺環境に影響を与えないよう店づくりをしてまいります。</p>	<p>※市町村及び住民等意見 市の意見に対して、必要な対応がとられているものと認められる。</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、駐車需要は充足していると認められる。
駐輪場の需要については、指針の参考値を下回るものの、店舗の特性から、類似店舗の実績により算出されたものであり、充足し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、必要な配慮がなされているものと認められる。
- 3 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。
- 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、適切な配慮がなされているものと認められる。
- 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なされているものと認められる。

なお、茂原市からの意見については、必要な対応がとられてい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。

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正な配慮をしてください。