

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称) ニトリ茂原店
- 2 所在地：茂原市腰当888番地2ほか
- 3 建物設置者：南総通運株式会社 代表取締役 土屋 康郷
- 4 小売業者名：株式会社ニトリ 代表取締役 似鳥 昭雄(業種：住・生活関連品専門店)
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 12,218㎡
  - ・所有形態：賃借
  - ・都市計画区域 市街化区域
  - ・用途地域 第二種住居地域（一部準住居地域）
  - ・現況 宅地
  - ・開発許可 平成18年2月21日
  - ・建築確認 平成18年2月22日
- 6 建物の概要：
  - ・構造 鉄骨造2階建
  - ・建築面積 3,175㎡
  - ・延床面積 6,017㎡
  - ・店舗面積 5,046㎡
- 7 周辺の環境等：東側は調整池、西側は国道128号線を挟み店舗と工場、南側は河川、北側は店舗
- 8 処理経過：届出日 平成17年12月9日  
 公告縦覧期間 平成18年1月6日～平成18年5月6日  
 説明会 日時 平成17年12月22日（水） 午後6時から  
 場所 南総通運茂原支店会議室
- 9 市町村・住民等の意見
  - ・茂原市の意見 有り
  - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成18年9月1日
- 2 店舗面積：5,046㎡
- 3 駐車場の位置：図2  
駐車場の収容台数：206台
- 4 駐輪場の位置：図2  
駐輪場の収容台数：48台
- 5 荷さばき施設の位置：図2  
荷さばき施設の面積：104㎡
- 6 廃棄物等の保管施設の位置：図2  
廃棄物保管施設の容量：55㎡
- 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：2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 206台（うち身障者用2台） 指針数値を用いず既存類似店舗（鴻巣店及び久喜店）の平均値を用いて算出した。</p> <table border="1" data-bbox="210 373 1247 604"> <thead> <tr> <th>＼</th> <th>鴻巣店</th> <th>久喜店</th> <th>平均</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>日來客数原単位（人／日）</td> <td>543</td> <td>485</td> <td>514人</td> </tr> <tr> <td>ピーク率（%）</td> <td>12.4</td> <td>12.9</td> <td>12.7%</td> </tr> <tr> <td>平均乗車人員（人／台）</td> <td>1.9</td> <td>1.8</td> <td>1.85人</td> </tr> <tr> <td>自動車分担率%</td> <td>82.8</td> <td>84.0</td> <td>83.4%</td> </tr> <tr> <td>平均駐車時間（分）</td> <td>43.2</td> <td>46.8</td> <td>45.0分</td> </tr> </tbody> </table> <p>*必要駐車場台数＝（A：店舗面積当たり日來客数原単位 514人/千㎡）×（S：店舗面積 5,046千㎡） ×（B：ピーク率 12.7%）×（C：自動車分担率 83.4%）÷（D：平均乗車人員 1.85人） ×（E：平均駐車時間係数 0.75）＝ 111台</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等（図2 参照） ・建物外平面駐車場(自走式)206台 ・出入口2箇所 交通への支障を回避するための方策 ・繁忙時には出入口に交通整理員を配置する。 ・自転車専用の出入口を設け、歩車分離を図る。 ・歩行者及び自転車専用通路はカラー舗装とし、来店客に識別しやすい計画とする。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等（図2 参照） 届出台数 48台（うち自動二輪5台） ・計画店舗は主に大きな家具・インテリア商品を扱うため、自転車、バイクにより来店する客数が極端に少ないため、指針数値を用いず既存類似店舗（鴻巣店及び久喜店）の事例を参考に必要台数を算出した。</p> <table border="1" data-bbox="544 1185 1341 1374"> <thead> <tr> <th rowspan="2">＼</th> <th colspan="2">自転車分担率（自転車・二輪車台数/来店客数）</th> </tr> <tr> <th>平日</th> <th>休日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>鴻巣店</td> <td>2.9%（16台/550人）</td> <td>0.5%（14台/2,802人）</td> </tr> <tr> <td>久喜店</td> <td>2.6%（21台/803人）</td> <td>0.7%（16台/2,403人）</td> </tr> </tbody> </table>	＼	鴻巣店	久喜店	平均	日來客数原単位（人／日）	543	485	514人	ピーク率（%）	12.4	12.9	12.7%	平均乗車人員（人／台）	1.9	1.8	1.85人	自動車分担率%	82.8	84.0	83.4%	平均駐車時間（分）	43.2	46.8	45.0分	＼	自転車分担率（自転車・二輪車台数/来店客数）		平日	休日	鴻巣店	2.9%（16台/550人）	0.5%（14台/2,802人）	久喜店	2.6%（21台/803人）	0.7%（16台/2,403人）	<p>※駐車場 特別な事情による必要台数を算出しているが、算出根拠には合理性があり、駐車需要は充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場 特別な事情による駐輪台数を算出しているが、算出根拠には合理性があり、駐輪需要は充足していると認められる。</p>
＼	鴻巣店	久喜店	平均																																	
日來客数原単位（人／日）	543	485	514人																																	
ピーク率（%）	12.4	12.9	12.7%																																	
平均乗車人員（人／台）	1.9	1.8	1.85人																																	
自動車分担率%	82.8	84.0	83.4%																																	
平均駐車時間（分）	43.2	46.8	45.0分																																	
＼	自転車分担率（自転車・二輪車台数/来店客数）																																			
	平日	休日																																		
鴻巣店	2.9%（16台/550人）	0.5%（14台/2,802人）																																		
久喜店	2.6%（21台/803人）	0.7%（16台/2,403人）																																		

<p>*必要駐輪場台数 = (A : 店舗面積当たり日來客数原単位 514 人/千㎡) × (S : 店舗面積 5,046 千㎡)  × (B : ピーク率 12.7%) × (C : 自転車分担率 3.0%)  ÷ (D : 平均乗車人員 1.0 人) × (E : 平均駐車時間係数 0.75)  = 7 台</p> <p>エ 荷さばき施設の整備等 (図2 参照)</p> <p>(ア) 荷さばき施設の整備 面積 : 1 0 4 ㎡</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 : あり</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 1 0 時</li> <li>・搬出入車両 : 1 3 台 (4 t 車以下 1 2 台、1 0 t 車 1 台)</li> <li>・平均的な荷さばき処理時間 : 1 8 分</li> <li>・ピーク時の搬出入車両台数 : 3 台</li> </ul> <p>オ 経路の設定等</p> <p>(ア) 案内経路</p> <p>案内表示 : 周辺地域に案内板を設置する。(2 か所)  チラシ等の配布 : 新聞折込み広告へ案内経路図を掲載する。  繁忙時には、交通整理員を各出入口に各 1 名配置し、スムーズな誘導に努める。</p>	<p>※荷さばき施設</p> <p>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・運営計画であり、必要な配慮がされていると認められる。</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、必要な配慮がされていると認められる。</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"> <li>・敷地内に歩行者専用道路及び出入口を設け、歩車分離とし安全を確保する。</li> <li>・歩行者及び自転車専用通路はカラー舗装とする。</li> <li>・夜間照明の設置</li> </ul>	<p>※ 歩行者の通行の利便性の確保について、必要な配慮が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 廃棄物減量化及びリサイクル計画</p> <p>〈廃棄物減量化について〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・納品は、パレット・コンテナ・カゴ台車を用いて減量化を行う。</li> <li>・過剰包装は行わない。</li> <li>・廃棄物の減量化は店頭で案内板等により周知する。</li> </ul> <p>〈リサイクル計画について〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ダンボール等の資源ごみは、処理専門業者に委託し 1 0 0 パーセント、リサイクル化を実施する。</li> </ul>	<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"> <li>・地元行政から要請があれば協定を締結する。</li> </ul> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・従業員が定期的な巡回を実施するとともに、閉店後は出入口にチェーンハンガー等で施錠・閉鎖等行い店舗管理を徹底する。</li> </ul>	<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。</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 : 室外機を屋上に設置し騒音の低減を図る。</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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・荷さばき作業：荷さばき作業時アイドリング・ストップを徹底させる。 荷さばき作業員へ騒音防止意識を徹底させる。 計画搬入の実施により夜間・早朝の荷さばきは行わない。</li> <li>・荷さばき施設：荷さばき施設を屋内に設置することで作業騒音の低減を図る。</li> </ul> <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外の拡声器はBGM等の営業宣伝活動には使用しない。</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 室外機等からの騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・低騒音型室外機を採用する。</li> <li>・外周部に緑地を設ける。</li> </ul> <p>b 駐車場からの騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・排水蓋等による段差をなくす。</li> <li>・場内車両制限速度を表示する。</li> <li>・アイドリング停止看板を駐車場の各所に設置する。</li> </ul> <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・廃棄物処理業者への騒音抑制意識向上の働きかけを行う。</li> <li>・建物側至近での作業を徹底させる。</li> <li>・作業時間を厳守させる。(夜間・早朝作業の禁止)</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、適切な対応がとられていると認められる。</p>

イ 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：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働状況から等価騒音レベルを算出した。
- b 予測地点：店舗の周囲に近接した最も騒音の影響を受けやすい地点に立地している住居等の屋外とし、2地点を選定した。
- c 評価方法：騒音に係る環境基準を基準値とした。
- 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 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	第二種住居地域	B	42	55	30以下	45	
B	第二種住居地域	B	40	55	30以下	45	

(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：店舗の敷地の境界線とした。
- c 評価方法：騒音規制法に係る夜間の規制基準を基準値とした。
- 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	区域区分	夜間（22:00~6:00）		備考
			敷地境界	基準値	
a	第二種住居地域	第二種	30以下	45	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>ア 廃棄物等の保管について  保管のための施設容量の確保 (図2)  廃棄物の保管施設の容量 : 55 m<sup>3</sup> (36.6 m<sup>2</sup> × 1.5m)</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m<sup>3</sup>)」 24 m<sup>3</sup></p> <p>紙製廃棄物等 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 1.05 (t)」 × 「B: 廃棄物等の平均保管日数 1.0日」 ÷ 「C: 廃棄物等の見かけ比重 (t/m<sup>3</sup>) 0.10」 = 10.5 m<sup>3</sup></p> <p>金属製廃棄物等 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.04 (t)」 × 「B (廃棄物等の平均保管日数 1.0日)」 ÷ 「C: 廃棄物等の見かけ比重 (t/m<sup>3</sup>) 0.10」 = 0.35 m<sup>3</sup></p> <p>ガラス製廃棄物等 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.03 (t)」 × 「B (廃棄物等の平均保管日数 1.0日)」 ÷ 「C (廃棄物等の見かけ比重 (t/m<sup>3</sup>) 0.1)」 = 0.3 m<sup>3</sup></p> <p>プラスチック製廃棄物等 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.1 (t)」 × 「B (廃棄物等の平均保管日数 1.0日)」 ÷ 「C (廃棄物等の見かけ比重 (t/m<sup>3</sup>) 0.01)」 = 10.09 m<sup>3</sup></p> <p>生ごみ等 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.85 (t)」 × 「B (廃棄物等の平均保管日数 1.0日)」 ÷ 「C (廃棄物等の見かけ比重 (t/m<sup>3</sup>) 0.55)」 = 1.55 m<sup>3</sup></p> <p>その他の可燃物等 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.27 (t)」 × 「B (廃棄物等の平均保管日数 1.0日)」 ÷ 「C (廃棄物等の見かけ比重 (t/m<sup>3</sup>) 0.38)」 = 0.72 m<sup>3</sup></p> <p style="text-align: right;">合計 23.51 m<sup>3</sup></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、運搬等についても配慮されていると認められる。</p>

(3) 街並みづくり等への配慮

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 1,262 m<sup>2</sup> (敷地面積 12,218 m<sup>2</sup> 10.3%) (都市計画法では3%以上確保)</p> <p>イ 景観への配慮事項 : 周囲と調和のとれる形状の建物とし、街並みを乱すことのない店舗とします。 敷地外周部に緑地を配置する。 外壁は茶系色を主体にした色彩とする。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 (ア) 点灯時間 日没時から午後9時 (イ) 光害対策 住宅に対して照射角度を配慮する。</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 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

<p>(1) 茂原市の意見</p> <p>ア 廃棄物の減量化及びリサイクルについての配慮に係る事項 廃棄物の排出を抑制して減量化を図るとともに、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) 廃棄物の排出抑制に努めるとともに、ダンボール等の資源ごみは100パーセントリサイクル化を実施します。</p> <p>イ 騒音の発生に係る事項 ① 駐車場で車の空ぶかし禁止、アイドリング・ストップの周知徹底を図ること。 ② 騒音規制法に基づく特定施設設置届を茂原市環境保全課へ提出すること。 (対応) ① 場内看板においてアイドリング・ストップの掲示を行い、周知徹底に努めます。 ② 提出します。</p> <p>ウ 廃棄物に係る事項 ① 廃棄物の処理及び清掃に関する法律を遵守し、適正に処理すること。 ② 茂原市ポイ捨て防止条例に配慮した環境づくりに努めること。 (対応) ① 法律に則り、適正に処理します。 ② 交通整理員や従業員が随時巡回するなど、条例に配慮した環境づくりに十分努めます。</p>	<p>※市町村及び住民等意見 市の意見については、必要な対応が とら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、特別な事情により算出された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。  
駐輪場についても、特別な事情により算出された駐輪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。
- 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・運営計画であり、必要な配慮がされていると認められる。
- 3 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、適切な対応がとられていると認められる。
- 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。

なお、茂原市の意見については、必要な対応がとられると認められる。

また、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。