

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）

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：（仮称）新鎌ヶ谷ショッピングセンター
- 2 所在地：鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷特定土地区画整理事業地区内35街区1画地
- 3 建物設置者：ダイヤモンドリース株式会社 代表取締役 小幡 尚孝
- 4 小売業者名：日本トイザラス株式会社（業種：玩具、子供用品等）ほか
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 17,367㎡
 - ・所有形態 賃貸借
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 商業地域
 - ・現況 宅地
 - ・建築確認 平成18年2月15日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造、地上3階建（駐車場：3階一部、屋上）
 - ・建築面積 14,174㎡
 - ・延床面積 41,471㎡
 - ・店舗面積 11,688㎡
- 7 周辺の環境等：計画地は、東武野田線、新京成線、北総・公団線が交差する鉄道の結節点「新鎌ヶ谷駅」に隣接しており、周辺は区画整理事業が施行中で、道路を挟み北側は住宅地、商業施設、西側はマンション、東側は住宅地となっている。
- 8 処理経過：

届出日	平成17年12月16日
公告縦覧期間	平成18年1月20日～平成18年5月20日
説明会日時	平成18年1月22日 午後3時～
	平成18年1月23日 午後3時～
場所	鎌ヶ谷市総合福祉保健センター
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ・鎌ヶ谷市の意見 あり
 - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成18年11月22日
- 2 店舗面積：11,688㎡
- 3 駐車場の位置：図1・3・4参照
駐車場の収容台数：670台
- 4 駐輪場の位置：図1参照
駐輪場の収容台数：367台
- 5 荷さばき施設の位置：図1参照
荷さばき施設の面積：514㎡
- 6 廃棄物等の保管施設の位置：図1参照
廃棄物保管施設の容量：128m³
- 7 開店時刻：午前9時
閉店時刻：午後9時30分
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前8時30分～午後10時
- 9 駐車場の出入口の位置：図1参照
駐車場の出入口の数：2か所
- 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 670台 (身障者用 10台) 必要駐車場台数 602台 = 487台 + 68台 + 47台 ・小売店舗に係る必要駐車台数 (指針) 487台 (A: 店舗面積当たり日來客数原単位 950人/千㎡) × (S: 店舗面積 11,688千㎡) × (B: ピーク率 14.4%) × (C: 自動車分担率 43.1%) ÷ (D: 平均乗車人員 2.08人) × (E: 平均駐車時間係数 1.47) = 487台 ・飲食店等に係る必要駐車台数 68台 (小売店舗の2割を超える面積 1,630㎡について指針に基づき算出) 飲食店等3,968㎡ - 小売店舗面積の2割 (11,688㎡ × 0.2) = 1,630㎡ ・利用者層が異なる施設 47台 (スポーツ施設) 類似施設の実績を用いて算出 43台 × 3,454㎡ ÷ 3,050㎡ 類似施設: 愛知県一宮市 3,050㎡ ピーク時駐車台数 平日 43台、休日 30台</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 図1・3・4参照 ・建物内駐車場(自走式) 合計 670台 (1階 105台、3階 214台、屋上 351台) 出入口2か所 図1参照 敷地内駐車待ちスペース 出入口No.1 32m ・出入口No.2 26m 交通への支障を回避するための方策 ・案内板を設置し、周辺からの車來店者を駐車場まで円滑に誘導する。 5か所 ・新聞折込チラシなどを配布し、経路、駐車場出入口等の案内を行う。 ・オープン時や日・祝日等の多客が予想される繁忙時には、駐車場出入口2か所に各1名交通整理員を配置し、交通への支障を回避する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 図1参照 届出台数 367台 (内自動二輪用 24台) ・指針参考値の駐輪台数 11,688㎡ ÷ 35㎡ = 334台 ・駐輪場の位置及び構造 1階店舗周辺に3か所367台を配置する。 ・駐輪場の管理体制 定期的に従業員等による見回り、整理を実施する。 夜間は、営業時間終了後出入口を施錠する。 ・駐輪場案内の表示方法 サインの壁面貼付、路面標示又は路面設置による。</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 指針に基づく参考値の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>

<p>エ 荷さばき施設の整備等 図1参照</p> <p>(ア) 荷さばき施設の整備 面積： 5 1 4 m² (No.1 134 m²、No.2 163 m²、No.3 217 m²)</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 : 5 台 (No.1 2 台、No.2 1 台、No.3 2 台) ・待機スペース : なし ・搬出入車両専用出入口 : あり (No.1、No.2、No.3の施設共用で1か所) ・荷さばき可能時間帯 : No1.No2.No3 午前6時～午後10時 ・搬出入車両 : 合計 44 台 ・平均的な荷さばき処理時間 : 約15分 (No2は60分で1台) ・ピーク時の搬出入車両台数 : 5 台 <p>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 図6のとおり</p> <p>(イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・店舗周辺約3km圏内の誘導経路上5か所に案内板を設置する。 ・新聞折込広告に案内経路図を掲載し周知する。 	<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と認められる。</p> <p>※経路</p> <p>経路設定及びその周知の方法は、必要な配慮がな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"> ・オープン時や日・祝日等多客が予想される繁忙時には、交通整理員を配置する。 ・歩行者、自転車の専用出入口を全方向に設け、店舗出入口までの敷地内通路を設けることで、車両の動線と分離する。 ・歩行者、自転車の専用出入口には「左右安全確認」の看板を設置し、飛び出し防止に努める。 ・車椅子及び自転車の来客者に配慮し、場内歩道の階段箇所付近には可能な限りスロープを設置する。 ・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 廃棄物減量化</p> <ul style="list-style-type: none"> 商品搬入時における減量化のため、折りたたみコンテナによる納品、ダンボールの資源化など商品納入に用いる容器の減量化及び資源化に努める。 ダンボール、空き缶・空き瓶等は分別保管し、リサイクル業者に処理を委託する。 過剰包装のないように努める。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> 食品、家電、パソコンリサイクル法については、現在決定している小売業者に対し適用はないが、適用がある小売業者が出た場合は、法令を遵守する。 容器包装リサイクル法については、特定事業者該当する場合、再商品化義務の履行又は再商品化を（財）日本包装容器リサイクル協会に委託する。 	<p>※ 廃棄物減量化及びリサイクル計画について、必要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"> 関係機関から要請があれば前向きに検討する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> 計画地内には、適宜防犯カメラを設置する計画です。 防犯及び緊急事態への対処のため、計画施設には営業時間外は警備会社の職員が常駐する。 営業時間外には駐車場出入口の施錠を行い、関係者以外の立ち入りを禁止する。 	<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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画地の外周部に緑地帯を設置する。 <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"> ・荷さばき施設のスペース確保による荷さばき時間帯を短縮する。 ・作業人員への騒音防止意識の徹底を推進し、荷さばき作業車両のアイドリング禁止を徹底する。 ・荷さばき施設は、住居系が立地する計画地北側を避け、北総・公団線に面する計画地南側に設置する。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋外にBGM等の営業宣伝活動は行わない。 <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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・冷暖房設備の室外機や換気扇については、低騒音型機器を導入する。 ・定常騒音の発生源となる機器については、定期点検を行い異常騒音の発生防止に努める。 ・室外機等には、防振ゴム等を設置することにより、ガタツキ音の防止を図る。 <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・場内車両制限速度を表示する。 ・アイドリングストップ等の看板を設置して注意を喚起する。 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・深夜・早朝の作業禁止、作業時間厳守。 ・廃棄物処理業者に騒音防止意識を周知・徹底させる。 ・作業車両には不必要なアイドリング・ストップを徹底させる。 ・廃棄物保管施設は、住居系が立地する店舗北側を避け、北総・公団線に面する南側に設置する。 	<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及び回折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・立地可能な住居等の屋外4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				備考 相当
地点	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	53	55 以下	34	45 以下	
B	近隣商業地域	C	53	60 以下	<30	50 以下	
C	商業地域	C	55	60 以下	31	50 以下	
D	商業地域	C	50	60 以下	<30	50 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及び回折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、音源毎に最短敷地境界地点
- c 評価方法：騒音規制法に係る夜間の規制基準
- 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	騒音規制法 区域区分	夜 間（22:00～6:00）				
			敷地境界	基準値	保全対象	基準値	
A'	商業地域	第3種区域	<30	50	—	—	キュービクル
B'	商業地域	第3種区域	33	50	—	—	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>ア 廃棄物等の保管について 図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： 128m³ (高さ1.8m) No1 31m³、No2 89m³、No3 4m³、No4 4m³ リサイクル品は廃棄物保管施設2の一部と廃棄物保管施設3で保管</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量(m³)」= A × B ÷ C</p> <table border="1" data-bbox="174 432 1547 802"> <thead> <tr> <th></th> <th>A:1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t)</th> <th>B:廃棄物等の平均保管日数</th> <th>C:廃棄物等の見かけ比重</th> <th>保管容量(m³)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>紙製廃棄物等</td> <td>1.311</td> <td>2</td> <td>0.10</td> <td>26.22</td> </tr> <tr> <td>金属製廃棄物等</td> <td>0.059</td> <td>2</td> <td>0.10</td> <td>1.18</td> </tr> <tr> <td>ガラス製廃棄物等</td> <td>0.047</td> <td>2</td> <td>0.10</td> <td>0.94</td> </tr> <tr> <td>プラスチック製廃棄物等</td> <td>0.137</td> <td>2</td> <td>0.01</td> <td>27.40</td> </tr> <tr> <td>生ごみ等</td> <td>1.128</td> <td>2</td> <td>0.55</td> <td>4.10</td> </tr> <tr> <td>その他の可燃物等</td> <td>0.631</td> <td>2</td> <td>0.38</td> <td>3.32</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>63.16</td> </tr> </tbody> </table> <p>小売店舗以外の施設からの廃棄物等の保管容量(指針数値で積算) 9.41m³ 指針による小売店舗の保管容量と小売店舗以外の施設の保管容量の合計 63.16+9.41 = 72.57 m³</p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について： (ア) ・運搬・処理方法 指定業者等による敷地外処理。 ・運搬頻度 週5回</p>		A:1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t)	B:廃棄物等の平均保管日数	C:廃棄物等の見かけ比重	保管容量(m ³)	紙製廃棄物等	1.311	2	0.10	26.22	金属製廃棄物等	0.059	2	0.10	1.18	ガラス製廃棄物等	0.047	2	0.10	0.94	プラスチック製廃棄物等	0.137	2	0.01	27.40	生ごみ等	1.128	2	0.55	4.10	その他の可燃物等	0.631	2	0.38	3.32	合計				63.16	<p>※廃棄物に係る事項について、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がなされていると認められる。</p>
	A:1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t)	B:廃棄物等の平均保管日数	C:廃棄物等の見かけ比重	保管容量(m ³)																																					
紙製廃棄物等	1.311	2	0.10	26.22																																					
金属製廃棄物等	0.059	2	0.10	1.18																																					
ガラス製廃棄物等	0.047	2	0.10	0.94																																					
プラスチック製廃棄物等	0.137	2	0.01	27.40																																					
生ごみ等	1.128	2	0.55	4.10																																					
その他の可燃物等	0.631	2	0.38	3.32																																					
合計				63.16																																					

(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 790m² (敷地面積17,367m²の4.5%) 「鎌ヶ谷市宅地開発指導要綱 公園・緑地基準」3%以上</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 ・地区計画に基づき、建物の外観は周辺の環境に調和した、落ち着いた色があり、明るい色彩とする。 ・東武野田線、新京成線、北総・公団線が交差する鉄道の結節点「新鎌ヶ谷駅」に隣接する駅前顔として、賑わいとふれあいを演出する外観となるよう配慮する。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 日没から閉店時刻後30分以内 ・光害対策 必要最小限の点灯計画とし、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>ア 鎌ヶ谷市の意見</p> <p>(ア) 車両出入口部は、歩行者の安全対策として、見通しの悪い場合は、車止め、また、夜間対策として、店舗設置者管理の照明灯を設置してください。</p> <p>(対応)</p> <p>24条協議でご指示いただいたとおり、出入口②には車両が誤って歩道へ進入しないように「車止め用の反射板付きポール」を設置します。</p> <p>また、近隣の皆様方にご迷惑のかからない程度の照度を確保し、夜間対策に努めます。</p> <p>(イ) 廃棄物管理責任者の選任届出及び事業系一般廃棄物減量・資源化計画書を提出してください。</p> <p>(対応)</p> <p>テナントが決まった後、廃棄物管理者の選任届出及び事業系一般廃棄物減量・資源化計画をまとめ、鎌ヶ谷市へ計画書を提出します。</p> <p>(ウ) 出店店舗が未定になっておりますが、出店する店舗によっては災害時における応急生活物資供給等の協力に関する協定書の締結をお願いする場合がありますので、その際は協力願いたい。</p> <p>(対応)</p> <p>災害時の防災対策への協力要請があれば、可能な範囲で協力させていただきます。</p> <p>(エ) 業務執行に当たっては、公害防止に係る各法令を遵守願います。</p> <p>(対応)</p> <p>公害防止に係る各法令は遵守致します。</p> <p>(オ) 事業所から出たゴミは自己処理してください。</p> <p>(対応)</p> <p>施設から発生する廃棄物は、すべて許可業者へ委託します。</p>	<p>※ 鎌ヶ谷市からの意見については、必要な対応がなされると認められる。</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、駐車需要は充足していると認められる。
駐輪場については、指針に基づく参考値の台数が確保されており、駐輪需要は充足されていると認められる。
経路設定及びその周知方法については、必要な配慮がな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・運営計画であり、適切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な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なされていると認められる。
- 6 鎌ヶ谷市からの意見については、必要な対応がなされると認められる。なお、住民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がな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。

審議案件 2

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）

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農資館
- 2 所在地：茂原市腰当字北川端607番ほか
- 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 19,374㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 非線引区域
 - ・用途地域 第二種住宅地域（一部準住居地域）
 - ・現況 宅地
 - ・開発許可 許可済（平成7年12月28日）
 - ・農地許可 転用済（平成7年12月28日）
 - ・建築確認 平成18年7月中旬予定
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造平屋建
 - ・建築面積 3,766㎡
 - ・延床面積 3,766㎡
 - ・店舗面積 3,745㎡
- 7 周辺の環境等：国道128号と県道及び市道に囲まれており、周辺にはベイシア、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18年1月5日
公告縦覧期間 平成18年2月24日～平成18年6月24日
説明会開催日時 平成18年2月3日 午後2時から
場所 茂原市東郷福祉センター
- 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18年9月6日
- 2 店舗面積：3,745㎡
- 3 駐車場の位置：図2
駐車場の収容台数：180台
- 4 駐輪場の位置：図2
駐輪場の収容台数：10台
- 5 荷さばき施設の位置：図2
荷さばき施設の面積：36㎡
- 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：18㎡
- 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2
- 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

(2) 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 180台(うち身障者用4台) (指針) 必要駐車場台数 = (A：店舗面積当たり日來客数原単位 988 人/千㎡) × (S：店舗面積 3,745 千㎡) × (B：ピーク率 14.4%) × (C：自動車分担率 80%) ÷ (D：平均乗車人員 2.00 人) × (E：平均駐車時間係数 0.843) = 179.6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) ・出入口3か所 交通への支障を回避するための方策 ・オープンセール等混雑が予想される場合は、出入口付近に交通整理員3名 (適時増員) を配置し駐車場内の誘導を行う。 ・周辺道路の混雑が予想される場合は、隣接店舗 (カインズホーム) と協力して、来客者に対し混雑が予想される時間帯や経路を広告及び店内に掲示して情報提供を行い分散を図る。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図2 参照) 届出台数 10台 算出根拠：隣接する既存のカインズホーム茂原店の平均的な休祭日のピーク1時間に必要な台数とした。 計画店舗面積 3,745 ㎡ ÷ (店舗面積/ピーク台数) 415.9 ㎡/台 = 9台 (指針) 3,745 ㎡ ÷ 35 ㎡ = 107台</p> <p>エ 荷さばき施設の整備等 (図2 参照) (ア) 荷さばき施設の整備 面積：36㎡ (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7時～午後7時 ・搬出入車両：1台 (10t車) ・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 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> <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と認められる。</p>

<p>オ 経路の設定 (ア) 案内経路 図4のとおり (イ) 経路の周知等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・主要な交差点に看板を設置する。(3か所) ・チラシ等の配布：新聞折込及び広告チラシに案内図を掲載する。 	<p>※ 経路 経路設定及びその周知の方法は、必要な配慮がな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"> ・敷地内に歩行者専用通路を設け事故防止等に配慮する。(図2 参照) ・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し状況に応じて適時増員する。 ・ハートビル法の認定に適合する高齢者やハンディキャップを持つ人たちに優しい店舗とする。 ・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、必要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 廃棄物減量化</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、折りたたみコンテナの使用(使用実績 40%)などを行う。 ・配送段階で商品の合積みなど取引業者と連携して使用量の削減と簡素化に努める。 ・簡易包装に理解を求め包装紙やビニール袋の使用量の削減に努める。 ・管轄する長生郡市広域市町村圏組合の協議事項を遵守し、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、最終廃棄ゴミゼロを目指す。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・リサイクル品カート、パレットを使用する。(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。 ・地球環境保護や資源のリサイクルについて率先して取組み、社員への意識の徹底を図ると同時に、お客様並びに取引企業などにも呼びかけて環境保護活動に取り組む。 ・地球環境保護や資源リサイクルについて、広告チラシのパブリックスペースで情報提供を行う。 	<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"> 行政から要望があれば協力する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> 閉店後は出入口にチェーンで閉鎖し、24時間警備会社に委託し店舗管理を行う。 	<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

(2) 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>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を図る。 搬出入車両のアイドリング禁止の看板等を設置する。 電動フォークリフト及びハンドフォークを採用する。 荷さばき施設: 荷さばき施設を建物の中央前に設置する。 <p>b 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>a 室外機等からの騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> 機器は低騒音型機を採用する。 <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> 外周部に緑地を設ける。 アイドリング停止看板を駐車場内各所に設置する。 混雑が予想される繁忙期には、交通整理員を配置し円滑な場内通行を図る。 横断溝のグレーチングをボルトで固定する。 <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: 作業床をコンクリート平滑仕上げとする。 運用面の対策: 回収時間帯は早朝及び夜間の時間帯を避ける。 作業者に作業時の騒音防止意識向上の働きかけを行う。 	<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 (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)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2地点
- 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 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	
I	第1種住居地域	B	40	55以下	<30	45以下	
II	準住居地域	B	42	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：建物の周囲について、音源毎に最短敷地境界地点。
- (ウ) 評価方法：騒音規制法に係る夜間の規制基準。
- (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				備考
地点名	用途地域区分	騒音規制法 区域区分	夜 間 (22:00~6:00)				
			敷地境界	基準値	保全対象	基準値	
夜間 I	第2種住居地域	第2種区域	<30	45	—	—	キュービクル
夜間 II	第2種住居地域	第2種区域	33	45	—	—	浄化槽ブロア

(3) 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2 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 : 18 m³ (15 m²×高さ1.2 m)</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m³)」(A×B÷C)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t)</th> <th>B: 廃棄物等の平均保管数 (日)</th> <th>C: 廃棄物等の見かけ比重</th> <th>保管容量 (m³)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>紙製廃棄物等</td> <td>0.779</td> <td>1</td> <td>0.10</td> <td>7.79</td> </tr> <tr> <td>金属製廃棄物等</td> <td>0.026</td> <td>1</td> <td>0.10</td> <td>0.26</td> </tr> <tr> <td>ガラス製廃棄物等</td> <td>0.022</td> <td>1</td> <td>0.10</td> <td>0.22</td> </tr> <tr> <td>プラスチック製廃棄物等</td> <td>0.075</td> <td>1</td> <td>0.01</td> <td>7.50</td> </tr> <tr> <td>生ごみ等</td> <td>0.633</td> <td>1</td> <td>0.55</td> <td>1.15</td> </tr> <tr> <td>その他の可燃物等</td> <td>1.202</td> <td>1</td> <td>0.38</td> <td>0.53</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>17.45</td> </tr> </tbody> </table>						A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t)	B: 廃棄物等の平均保管数 (日)	C: 廃棄物等の見かけ比重	保管容量 (m ³)	紙製廃棄物等	0.779	1	0.10	7.79	金属製廃棄物等	0.026	1	0.10	0.26	ガラス製廃棄物等	0.022	1	0.10	0.22	プラスチック製廃棄物等	0.075	1	0.01	7.50	生ごみ等	0.633	1	0.55	1.15	その他の可燃物等	1.202	1	0.38	0.53	合計				17.45	<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、運搬等についても配慮されていると認められる。</p>
	A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t)	B: 廃棄物等の平均保管数 (日)	C: 廃棄物等の見かけ比重	保管容量 (m ³)																																									
紙製廃棄物等	0.779	1	0.10	7.79																																									
金属製廃棄物等	0.026	1	0.10	0.26																																									
ガラス製廃棄物等	0.022	1	0.10	0.22																																									
プラスチック製廃棄物等	0.075	1	0.01	7.50																																									
生ごみ等	0.633	1	0.55	1.15																																									
その他の可燃物等	1.202	1	0.38	0.53																																									
合計				17.45																																									
<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 屋内を区画しキャスター付きバケツ及びカゴ車並びにビニール袋による分別 運搬頻度 毎日 																																													

(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 1,660 m² (敷地面積 19,374 m²の8.6%) (都市計画法では3%以上確保)</p>		<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>
<p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 低層(平屋)建築物とし、国道よりできる限り店舗を離す。 店舗前に空間を確保し敷地外周に緑地を設ける。 外壁は、アースカラーを基調とした落ち着いた色彩とする。</p>		
<p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> 点灯時間 午後5時から午後9時30分(防犯灯は除く) 光害対策 住宅に対して照射角度を配慮する。 		

3 市町村・住民等の意見について

<p>ア 茂原市の意見</p> <p>(ア) 地下歩道を利用した歩行者等が当該店舗に向かう際の安全対策を講ずること。 (対応) JR外房線下の地下道利用者の店舗への誘導については、県道茂原環状線側道側に歩行者・自転車用の出入口を儲けるように道路管理者である千葉県長生地域整備センター管理課と協議中です。また、その出入口には入口の表示及び飛び出し注意などの安全看板を設けます。</p> <p>(イ) 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) カインズでは、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>(ウ) 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、適正に処理します。 ②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ます。</p> <p>(エ) 屋外広告物を敷地外に設置する場合には許可申請手続を行うこと。 (対応) 屋外広告物を敷地内外に設置する場合には、事前に協議して許可申請手続を行います。</p>	<p>※ 市の意見については、一部協議中のものはあるが、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、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。
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。
経路の設定及びその周知方法について、必要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・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。
- 6 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。なお、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。