

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：ケーヨーデイツー姉崎店
- 2 所在地：市原市今津朝山川原場315番1ほか
- 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：住・生活関連品専門店)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 21,353㎡
 - ・所有形態 賃貸借
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 準工業地域
 - ・現況 更地
 - ・建築確認 平成18年7月10日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造平屋建
 - ・建築面積 6,741㎡
 - ・延床面積 6,595㎡
 - ・店舗面積 5,965㎡
- 7 周辺の環境等：東側に事務所及び駐車場、西側は市道を挟み空地
南側は空地、北側は工場及び空地である。
- 8 処理経過：届出日 平成18年4月10日
 公告縦覧期間 平成18年5月12日～平成18年9月12日
 説明会開催日時 平成18年5月26日 午後7時から
 平成18年5月28日 午後1時30分から
 場所 市原市今津朝山公民館
- 9 市町村・住民等の意見：市原市の意見 なし
 :住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成18年12月11日
- 2 店舗面積：5,965㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：299台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：207台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：579㎡
- 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：81㎡
- 7 開店時刻：午前8時
閉店時刻：午後8時
- 8 駐車場利用可能時間帯：午前7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～翌午前6時

(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"> ・敷地内の歩行者専用通路をカラー表示し歩行者の安全を確保する。(図3 参照) ・歩行者の安全を確保するため屋外灯を設置する。 ・繁忙時には交通整理員を配置し、歩行者及び自転車等の安全対策に努める。 	<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"> ・折りたたみ式コンテナを使用しダンボール等梱包を最小限にする。 ・過剰包装のないように努める。 ・再生紙の使用に努める。 ・コピー・メモ用紙は両面及び裏面も使用するよう努める。 ・文具類は大切に使用するよう努める。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対象となる家電4商品（冷蔵庫・洗濯機・テレビ・エアコン）については、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。 ・特定事業者として（財）日本容器包装リサイクル協会と再商品化委託契約を締結し、再商品化を推進する。 ・自動販売機飲料の容器は、種類別に分別収集を行い、処理専門業者に委託する。 	<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"> ・閉店後は出入口を鉄製門扉で閉鎖し、外部からの進入を防止し犯罪等の発生を防止する。 	<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 : 低騒音機器を採用し防振架台を設置する。</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"> ・荷さばき作業：荷さばき施設は屋内に設置する。 搬出入車両のアイドリング禁止を徹底する。 台車は低騒音型を採用する。 衝撃騒音の発生が予測される箇所（搬入車プラットホーム等）に緩衝用のゴムを取付け低減を図る。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・指向性の高いスピーカーを使用し、外部への影響を最小限に留める。 <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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・送風機は低騒音型を採用し、室外機等には防振架台を設置する。 ・スピーカーは小音量で使用する。 <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・アイドリングストップ等の看板を駐車場内に設置する。 ・出入口及び場内等の段差を少なくし騒音発生の低減を図る。 <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。 廃棄物回収場所を屋内に設置する。 ・運用面の対策：作業者に作業時の騒音防止意識向上の働きかけを行う。 回収時間帯は営業時間内に限定する。 	<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>夜間において発生する騒音ごとの予測評価において、敷地境界 b 地点で荷さばき車両走行音、e 地点で荷さばき車両走行音等が基準値を超過するが、b 地点については、保全対象側が空地や河川であり、e 地点については保全対象側で基準を満たしており、生活環境に与える騒音の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4 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7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	
A地点	準工業地域	B	45	60 以下	< 30	50 以下	
B地点	準工業地域	B	46	60 以下	36	50 以下	
C地点	準工業地域	B	50	60 以下	43	50 以下	
D地点	準工業地域	B	46	60 以下	42	50 以下	
E地点	準工業地域	B	54	60 以下	42	50 以下	
F地点	準工業地域	B	48	60 以下	34	50 以下	
G地点	準工業地域	B	48	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	
b 地点	準工業地域	第三種	94	50	—	—	荷さばき車両走行音
e 地点	準工業地域	第三種	75	50	46	50	荷さばき車両走行音
e 地点	準工業地域	第三種	81	50	42	50	荷さばきバックブザー
e 地点	準工業地域	第三種	71	50	42	50	荷おろし作業音
e 地点	準工業地域	第三種	71	50	42	50	台車走行音
f 地点	準工業地域	第三種	36	50	—	—	キュービクル

- * 周辺は工業地帯であり、隣接地には、民家などの保全対象はない。ただし、隣接工場の駐車場の形状を考慮し、隣接工場の駐車場に面する住居（近隣工場社宅）を保全対象H地点として設定した。
- * 荷さばき車両走行音が原因で敷地境界予測地点b，eで基準値を超過するが、b地点の保全対象側は、河川等であり、保全対象がなく、e地点では、保全対象側で基準以下となる。
- * 荷さばきに係る作業音、バックブザー、台車走行音が原因で、敷地境界予測地点eで基準値を超過するが、保全対象側で基準以下となる。

(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
ア 廃棄物等の保管について (図3 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 : 81m ³ (54m ² ×高さ1.5m) (指針)「廃棄物等の保管容量 (m ³)」(A×B÷C)					※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がなされていると認められる。
	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	1.241	2	0.10	24.82	
金属製廃棄物等	0.042	2	0.10	0.84	
ガラス製廃棄物等	0.036	2	0.10	0.72	
プラスチック製廃棄物等	0.119	2	0.01	23.80	
生ごみ等	1.008	2	0.55	3.67	
その他の可燃物等	0.322	2	0.38	1.70	
合計				55.55	
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 2日に1回					

(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
ア 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 368m ² (敷地面積 21,353m ² の1.72%)		※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。
イ 街並みづくり、景観への配慮 : 平屋建ての建物とし、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色調とし、ストアロゴをアクセントとする。		
ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 午後5時から営業終了時刻まで。 ・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

ア 市原市の意見 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、指針に基づく参考値の台数が確保されており、駐輪需要を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、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、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準を満たしている。夜間において発生する騒音ごとの予測評価において、敷地境界 b 地点で荷さばき車両走行音、e 地点で荷さばき車両走行音等が基準値を超過するが、b 地点については、保全対象側が空地や河川であり、e 地点については保全対象側で基準を満たしており、生活環境に与える騒音の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 市原市の意見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：せんだうちらはら台店
- 2 所在地：市原市ちはら台南6丁目1番7号ほか
- 3 建物設置者：株式会社せんだう 代表取締役 木口宣道
- 4 小売業者名：株式会社せんだう 代表取締役 木口宣道(業種：食料品専門店)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 10,397㎡
 - ・所有形態 自己所有地
 - ・都市計画区域 都市計画区域
 - ・用途地域 近隣商業地域
 - ・現況 宅地
 - ・建築確認 平成18年6月15日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造平屋建
 - ・建築面積 3,338㎡
 - ・延床面積 3,137㎡
 - ・店舗面積 2,437㎡
- 7 周辺の環境等：東側に市道を挟み店舗と事務所、西側は市道を挟み学校
南側は草地、北側は市道を挟み住居である。
- 8 処理経過：届出日 平成18年4月11日
 公告縦覧期間 平成18年5月12日～平成18年9月12日
 説明会開催日時 平成18年5月17日 午後2時から
 場所 市津公民館会議室
- 9 市町村・住民等の意見
 - ：市原市の意見 あり
 - ：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成18年12月10日
- 2 店舗面積：2,437㎡
- 3 駐車場の位置：図4
駐車場の収容台数：110台
- 4 駐輪場の位置：図4
駐輪場の収容台数：78台
- 5 荷さばき施設の位置：図4
荷さばき施設の面積：105㎡
- 6 廃棄物等の保管施設の位置：図4
廃棄物保管施設の容量：23㎡
- 7 開店時刻：午前10時
閉店時刻：午後9時45分
- 8 駐車場利用可能時間帯：午前9時30分
～午後10時
- 9 駐車場の出入口の数：4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5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 110台(うち身障者用4台) (指針) 必要駐車台数 = (A:店舗面積当たり日來客数原単位 1,027人/千㎡) × (S:店舗面積 2,437千㎡) × (B:ピーク率 14.4%) × (C:自動車分担率 75%) ÷ (D:平均乗車人員 2.00人) × (E:平均駐車時間係数 0.723) = 97台</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図4 参照) ・建物外平面駐車場 (自走式) ・出入口4か所 交通への支障を回避するための方策 ・開店後3か月は毎日出入口付近及び駐車場内に交通整理員を配置し誘導を行う。 ・繁忙期 (土日祝日) にも交通整理員を配置し場内の通行をスムーズに行う。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図4 参照) 届出台数 78台 指針参考値の駐輪台数 2,437㎡ ÷ 35㎡ = 69.6台</p> <p>エ 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: 105㎡ (No.① 54㎡ No.② 51㎡) (イ) 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数 : 2台 (No.① 1台 No.② 1台) ・待機スペース : なし ・搬出入車両専用出入口 : あり (3か所 No.① 1か所 No.② 2か所) ・荷さばき可能時間帯 : 午前7時～午後5時 ・搬出入車両 : 合計2台 (4t車) ・平均的な荷さばき処理時間: 20分 ・ピーク時の搬出入車両台数: 2台</p> <p>オ 経路の設定 (ア) 案内経路 図3のとおり (イ) 周知の方法 ・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。 ・駐車場誘導案内板の設置。(4か所)</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 指針に基づく参考値の台数が確保されており、駐輪需要を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、適切な配慮がなされていると認められる。</p> <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"> ・敷地内の歩行者専用通路に白線を引き歩行者の安全を確保する。(図4 参照) ・歩行者の安全を確保するため屋外灯を設置する。 ・通学路が隣接する出入口付近は、通学時に常時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、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"> ・ダンボール類の大量排出を防ぐため、リターナブルコンテナ配送を実施する。 ・ばら売りを積極的に行い、無駄なトレイやラップの使用を削減する。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食品リサイクル法に則し、食品加工工程中に発生した端材や野菜くずなどは、飼料化して再利用するため回収を専門リサイクル業者に委託する。 ・使用済みトレイのリサイクルのため、回収ボックスを設置し回収に努める。 ・リサイクル促進を促すためのチラシを店頭で告知する。 ・アルミ缶は回収して専門業者に委託する。 ・ペットボトルは、市の依頼により回収ボックスを設置し市原市のクリーンセンターに引き渡す。 	<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"> ・所轄警察との連携による緊急時の通報体制を整備する。 ・閉店後は出入口にチェーンで閉鎖し、車両やバイク等の進入を防止し店舗管理を行う。 	<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

(3) 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"> ・低騒音機器を採用し防振架台を設置する。 ・屋上室外機に遮音壁（厚さ50ミリ、高さ2.6メートル、材質ALC）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"> ・荷さばき作業：早朝夜間の搬入は行わない。 搬出入車両のアイドリングを禁止する。 硬質ゴムタイヤの台車を使用し、床をコンクリート平滑仕上げとし、台車の移動時の摩擦音の低減を図る。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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>(エ) 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"> ・機器は低騒音型の機種を採用し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"> ・外周部に緑地を設ける。 ・アイドリング、空ぶかし停止看板を駐車場内各所に設置する。 ・出入口の段差を無くし排水蓋は、低騒音型を採用する。 ・駐車場内に、交通整理員を配置し円滑な場内走行を図る。 <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。 回収時間をダイヤ化し、作業時間の短縮を図る。 	<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 (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	
A地点	第一種中高層専用 地域	A	46	55 以下	31	45 以下	
B地点	第一種中高層専用 地域	A	52	55 以下	36	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及び回折減衰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。(音源が屋上にあるため、2階高さで予測)
- 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	
C	近隣商業地域	第3種区域	42	50	—	—	冷凍機
D	近隣商業地域	第3種区域	46	50	—	—	冷凍機
E	近隣商業地域	第3種区域	46	50	—	—	キュービクル

(4) 廃棄物に係る事項等

指針等に基づく配慮事項					検討状況
ア 廃棄物等の保管について (図4 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 : 23m ³ (19m ² ×高さ1.2m) (指針)「廃棄物等の保管容量 (m ³)」(A×B÷C)					※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がなされていると認められる。
	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	0.507	1	0.10	5.069	
金属製廃棄物等	0.017	1	0.10	0.171	
ガラス製廃棄物等	0.015	1	0.10	0.146	
プラスチック製廃棄物等	0.049	1	0.02	2.437	
生ごみ等	0.412	1	0.55	0.749	
その他の可燃物等	1.132	1	0.38	0.346	
合計				8.918	
(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を行う。 ・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
ア 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 232m ² (敷地面積 10,397m ² の2.23%)		※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。
イ 街並みづくり、景観への配慮 <ul style="list-style-type: none"> ・地区計画による配慮事項 <ul style="list-style-type: none"> ①建物の外壁及び柱は、道路境界から1メートル以上離す。 ②建物裏側に道路境界から2メートルの空間を設ける。 ・駐車場の外周に緑地を設け、景観と環境に配慮する。 		
ウ 屋外照明・広告塔照明等 <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 午後5時から午後10時 ・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 市原市の意見</p> <p>(ア) 周辺住宅地への路上駐車とならないよう対応すること。 (対応) 交通整理員を配備して路上駐車とならないよう、監視、誘導します。</p> <p>(イ) 災害時において、要請した場合に駐車場の利用及び食糧等の供給に協力すること。 (対応) 要請があれば協力します。</p>	<p>※ 市原市からの意見については、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、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、指針に基づく参考値の台数が確保されており、駐輪需要を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、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 市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。

審議案件 3

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) ユニクロ新鎌ヶ谷店
- 2 所在地：鎌ヶ谷都市計画事業新鎌ヶ谷特定土地区画整理事業施行地区内45街区1画地1ほか
- 3 建物設置者：渋谷 三郎
- 4 小売業者名：株式会社ユニクロ（業種：衣料品等）ほか
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 5,732㎡
 - ・所有形態 自己所有
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 近隣商業地域、第一種住居地域、準住居地域
 - ・現況 宅地
 - ・建築確認 平成18年8月10日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造、平屋建
 - ・建築面積 1,549㎡
 - ・延床面積 1,549㎡
 - ・店舗面積 1,302㎡
- 7 周辺の環境等：計画地周辺は区画整理事業が施行中で、新京成線、北総公団線、東武野田線の新鎌ヶ谷駅から北東400mに位置し、国道464号に接している。北側は農地、西側、南側は住宅地、既存の商業施設があり、道路を挟み東側は住宅になっている。
- 8 処理経過：
 - 届出日 平成18年5月8日
 - 公告縦覧期間 平成18年5月26日～平成18年9月26日
 - 説明会日時 平成18年6月15日 午後6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19年3月1日
- 2 店舗面積：1,302㎡
- 3 駐車場の位置：図2参照
駐車場の収容台数：110台
- 4 駐輪場の位置：図2参照
駐輪場の収容台数：47台
- 5 荷さばき施設の位置：図2参照
荷さばき施設の面積：32㎡
- 6 廃棄物等の保管施設の位置：図2参照
廃棄物保管施設の容量：10m³
- 7 開店時刻：午前10時
閉店時刻：午後8時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前9時30分～午後8時30分
- 9 駐車場の出入口の位置：図2参照
駐車場の出入口の数：5か所
- 10 荷さばき可能時間帯：
午前6時～午前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

(3) 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 110台（身障者用 1台） 必要駐車場台数 37台 ・ 小売店舗に係る必要駐車台数（指針） $(A: \text{店舗面積当たり日來客数原単位 } 1,061 \text{ 人/千} \text{m}^2) \times (S: \text{店舗面積 } 1.302 \text{ 千} \text{m}^2) \times (B: \text{ピーク率 } 14.4\%)$ $\times (C: \text{自動車分担率 } 60\%) \div (D: \text{平均乗車人員 } 2.00 \text{ 人}) \times (E: \text{平均駐車時間係数 } 0.619) = 37 \text{ 台}$</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) 合計 110台 出入口5か所 図2参照 敷地内駐車待ちスペース 出入口No.1 26.5m ・ 出入口No.2 No.3 なし 交通への支障を回避するための方策 ・ 店舗周辺約1km圏内の誘導経路上3か所に案内板を設置する。 ・ 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3か所に交通整理員（2～3名）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2参照 届出台数 47台（内自動二輪用 8台） ・ 指針参考値の駐輪台数 $1,302 \text{ m}^2 \div 35 \text{ m}^2 = 38 \text{ 台}$ ・ 駐輪場の位置及び構造 1階店舗周辺に1か所47台を配置する。 ・ 駐輪場の管理体制 定期的に従業員による見回り、整理を実施する。 ・ 駐輪場案内の表示方法 敷地内看板表示等による。</p>	<p>※駐車場 指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要を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、駐輪需要を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2参照</p> <p>(ア) 荷さばき施設の整備 面積： 32 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 : 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 ・搬出入車両 : 合計 1台(4t) ・平均的な荷さばき処理時間 : 約20分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 1台 <p>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 図3のとおり</p> <p>(イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・店舗周辺約1km圏内の誘導経路上3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"> ・国道464号側に店舗出入口を設け、歩行者は歩道から直接店舗に入れるように計画する。 ・駐輪場は、来客車両と交錯しないよう駐車場から離れた位置に設置し、歩行者通路(軒下)から店舗に入れる計画とする。 ・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、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、ハンガー納品等によるダンボール使用量の削減に努める。 ・計画的な商品仕入れや商品管理を行い、廃棄物の発生量を抑えていく。 ・包装資材の削減に努め、簡易包装を推進し廃棄物の減量化に努める。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・フリースのリサイクル回収により、熱エネルギーに再利用する。 ・自動販売機のビン・缶は、納入業者による回収の後、リサイクル専門業者にてリサイクル処理を行います。 ・プラスチック及び紙製包装材は、リサイクル専門業者に委託しリサイクル処理を行います。 	<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"> ・自治体から要請があった場合は協力する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場内に適切な照明設備を設置する。 ・駐車場利用時間外は駐車場出入口をチェーンバリカ等で閉鎖する。 	<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

(5) 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"> ・計画地の敷地境界周辺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"> ・商品納入の定時配送により作業時間を短縮する。 ・従事者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。 ・搬出入の夜間作業は行わない。 <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"> ・必要最小限の運転を心がける。 <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平滑な路面とする。 ・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。 	<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)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				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	近隣商業地域	C	50	60 以下	—	—	
B	近隣商業地域	C	38	60 以下	—	—	
C	第一種住居地域	B	46	55 以下	—	—	
D	第一種住居地域	B	43	55 以下	—	—	
E	準住居地域	B	43	55 以下	—	—	
F	第一種中高層住居専用地域	A	42	55 以下	—	—	

※ 夜間の作業及び稼動する設備はありません。

(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2参照 (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： 10m³ (高さ1.5m) No1 8.4m³、No2 1.5m³ リサイクル品は廃棄物保管施設2で保管</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管量 (m³)」= A × B ÷ C</p> <table border="1" data-bbox="174 419 1550 788"> <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>排出予測量 (m³) (保管量)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>紙製廃棄物等</td> <td>0.271</td> <td>1</td> <td>0.10</td> <td>2.71</td> </tr> <tr> <td>金属製廃棄物等</td> <td>0.009</td> <td>1</td> <td>0.10</td> <td>0.09</td> </tr> <tr> <td>ガラス製廃棄物等</td> <td>0.008</td> <td>1</td> <td>0.10</td> <td>0.08</td> </tr> <tr> <td>プラスチック製廃棄物等</td> <td>0.026</td> <td>1</td> <td>0.01</td> <td>2.60</td> </tr> <tr> <td>生ごみ等</td> <td>0.220</td> <td>1</td> <td>0.55</td> <td>0.40</td> </tr> <tr> <td>その他の可燃物等</td> <td>2.070</td> <td>1</td> <td>0.38</td> <td>0.18</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>6.06</td> </tr> </tbody> </table> <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 毎日</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	排出予測量 (m ³) (保管量)	紙製廃棄物等	0.271	1	0.10	2.71	金属製廃棄物等	0.009	1	0.10	0.09	ガラス製廃棄物等	0.008	1	0.10	0.08	プラスチック製廃棄物等	0.026	1	0.01	2.60	生ごみ等	0.220	1	0.55	0.40	その他の可燃物等	2.070	1	0.38	0.18	合計				6.06	<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	排出予測量 (m ³) (保管量)																																					
紙製廃棄物等	0.271	1	0.10	2.71																																					
金属製廃棄物等	0.009	1	0.10	0.09																																					
ガラス製廃棄物等	0.008	1	0.10	0.08																																					
プラスチック製廃棄物等	0.026	1	0.01	2.60																																					
生ごみ等	0.220	1	0.55	0.40																																					
その他の可燃物等	2.070	1	0.38	0.18																																					
合計				6.06																																					

(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 230m² (敷地面積 5,732m²の4%) 「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 ・街並みの形成及び景観との調和が図られた配置計画、建物設計に留意する。 ・建物外壁の色彩、デザイン、屋外広告物等は周囲との調和が図られる計画とする。 ・植栽等による敷地内の緑化を行い、景観と環境に配慮する。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 日没から閉店時刻まで ・光害対策 指向性を持った照明器具を採用し、適度な照度とする。</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) 敷地内の駐輪自転車について適性な管理を行い、放置自転車の防止に協力願います。</p> <p>(対応)</p> <p>駐輪場は、来客車両との交錯が無いよう駐車場から離れた位置に設置し、歩行者通路（軒下）から店舗に入れる計画とします。</p> <p>また、午前10時から午後8時の間、社員対応により適宜見回りをし、放置自転車の防止に努め適正な管理を行います。</p> <p>(イ) 鎌ヶ谷市廃棄物の減量及び適正処理等に関する条例に基づき「廃棄物管理責任者選任届出書」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>鎌ヶ谷市廃棄物の減量及び適正処理等に関する条例施行規則第5条及び第6条に従い、「廃棄物管理責任者選任届出書」及び「事業系一般廃棄物減量・資源化計画書」を提出いたします。</p> <p>(ウ) 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したい。</p> <p>(対応)</p> <p>鎌ヶ谷市地域防災計画による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について、内容を吟味し、検討いたします。</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してください。</p> <p>(対応)</p> <p>業務執行に当たっては、公害防止に係る各法令、規則基準を遵守いたします。なお、特定施設に該当する機器の設置はありません。</p> <p>(オ) 事業系の廃棄物は適正に処理してください。</p> <p>(対応)</p> <p>事業系廃棄物は適正に処理いたします。</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、駐車需要を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、駐輪需要を充足し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。