

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：ヤマダ電機テックランド八千代店
- 2 所在地：八千代都市計画事業^{へたまろ}辺田前土地区画整理事業施行地区内90街区1画地ほか
- 3 建物設置者：株式会社ヤマダ電機 代表取締役 山田昇
- 4 小売業者名：株式会社ヤマダ電機
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 4,666㎡
 - ・所有形態 賃貸借
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第一種低層住居専用地域・準住居地域
 - ・現況 宅地
 - ・建築確認 平成18年8月25日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造、地上3階建
 - ・建築面積 3,148㎡
 - ・延床面積 7,929㎡
 - ・店舗面積 2,689㎡
- 7 周辺の環境等：計画地は、国道16号に隣接しており、北側は商業施設、東側から南東側は住宅、南側は商業施設、西側は国道を挟んで商業施設となっている。
- 8 処理経過：
 - 届出日 平成18年6月12日
 - 公告縦覧期間 平成18年6月30日～平成18年10月30日
 - 説明会日時 平成18年7月21日 午後6時30分～
 - 平成18年7月23日 午後2時～
 - 場所 八千代市市民会館
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ・八千代市の意見 あり
 - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成19年2月13日
- 2 店舗面積：2,689㎡
- 3 駐車場の位置：図2参照
駐車場の収容台数：103台
- 4 駐輪場の位置：図2参照
駐輪場の収容台数：77台
- 5 荷さばき施設の位置：図2参照
荷さばき施設の面積：282㎡
- 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：100m³
- 7 開店時刻：午前10時
閉店時刻：午後10時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前9時30分～午後10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：2か所
- 10 荷さばき可能時間帯：
午前8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 103台（身障者用 2台） （指針）必要駐車場台数 $103台 = (A: 店舗面積当たり 日 来 客 数 原 単 位 1,019 人 / 千 m^2) \times (S: 店 舗 面 積 2.689 千 m^2) \times (B: ピーク率 14.4\%) \times (C: 自 動 車 分 担 率 70\%) \div (D: 平 均 乗 車 人 員 2.0 人) \times (E: 平 均 駐 車 時 間 係 数 0.746)$</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 図2参照 ・建物内駐車場(自走式) 合計103台（平面自走式） 出入口2か所 図2参照 敷地内駐車待ちスペース 混雑時は整理員を増員し、場内の流れを一定方向にすることにより、待機スペースを確保し、公道上で滞留することのないよう配慮する。 交通への支障を回避するための方策 ・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、駐車場出入口に交通整理員を配置し（4人）、交通への支障を回避する。 また、混雑が継続するようであれば、状況に応じて平日も配置する。 ・混雑時間帯を避けて来店するよう折り込みチラシに掲載し来客者に周知する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 図2参照 届出台数 77台（内自動二輪用 12台） 指針参考値の台数 $2,689 m^2 \div 35 m^2 = 77 台$ ・駐輪場の位置及び構造 1階店舗周辺に4か所77台を配置する。 ・駐輪場の管理体制 必要に応じ交通整理員が巡回する。 営業時間外は出入口を閉鎖する。 ・駐輪場案内の表示方法 誘導看板により来店への周知を行う。</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： 282㎡ (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8時～午後10時 ・搬出入車両 : 合計 8台（2t・7台、10t・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 : 2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ものと認められる。</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>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 図1のとおり</p> <p>(イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場内に案内看板を設置し出入口の案内をする。 ・新聞折込広告に案内経路図を掲載し周知する。 	<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。 ・駐車場内には、歩行者専用の通路を設け歩行者の安全に努める。 ・来客自転車専用出入口を設ける。 ・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"> ・折りたたみコンテナの使用により商品搬入ダンボールの減量化に努める。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・包装の簡素化、適正化を推進する。 ・再生紙等の再生品の利用を推進する。 ・廃棄物については、排出抑制や資源ゴミの分別を通じた廃棄物の減量化に努め適正に処理する。 ・排出される廃棄物については、専門業者に委託し適切に処理する。 ・家電リサイクル法に基づく取引や収集、運搬を専門業者に委託し適切に行う。 ・使用済パソコンは、パソコンリサイクル法に基づき収集、運搬を専門業者に委託して適切に行う。 ・OA用紙、商品梱包厚紙等についてもダンボールとともにリサイクルに努める。 	<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"> ・災害時に駐車場等の店舗敷地の一時的使用や物資供給について、自治体から要請があった場合は可能な限り協力する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場利用時間外は出入口を閉鎖する。 ・駐車場内に暗がりを作らないよう、照明の連続性に配慮する。 ・駐車場は従業員又は警備員が巡回する。 	<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"> ・騒音の発生源となる設備機器は、できる限り低騒音機器を使用する。 ・駐車場内の側溝蓋や排水蓋等は段差を無くし、また、蓋はボルトで固定し車の走行による音の抑制に努める。 <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"> ・荷さばき施設については、十分なスペースの確保、荷さばき作業時間の短縮に努める。 ・作業人員への騒音防止意識の徹底を促す。 ・深夜や早朝における作業は行わない。 ・台車に積載した荷物は、運搬車両から直ちに室内に移動する。 <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"> ・低騒音型機器を使用する。 <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・混雑時には誘導員を配置し、場内走行の円滑化を図る。 ・案内看板を設置し、アイドリングストップ、空ぶかし等への注意を喚起する。 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・回収時間帯の制限を呼びかけ、廃棄物の減量化を図るなど作業時間の短縮に努める。 ・廃棄物処理業者に騒音防止意識を周知・徹底させる。 ・作業車両にアイドリングストップの働きかけを行うと共に、騒音抑制意識の徹底を図る。 ・深夜や早朝における作業は行わない。 	<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、来客車両走行音が、敷地境界a・b・c地点で基準値を超過し、保全対象側でも超過するが、環境騒音レベルの方が大きく、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10、図11参照

(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 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	準住居地域	B	51	55以下	36	45以下	1.2m,9.6m高さ
B	第一種低層住居 専用地域	A	54	55以下	34	45以下	
C		A	49	55以下	33	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及び保全対象として住居等の立地可能な屋外2地点。
- c 評価方法：騒音規制法に係る夜間の規制基準（八千代市は、準住居地域について上乘せ基準がある）
- 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	環境騒音	
a	準住居地域	第2種区域	54	40	d：46	40	58~59	来客車両走行音
b	第一種低層住居専用地域	第1種区域	46	40	d：46	40	58~59	来客車両走行音
c	第一種低層住居専用地域	第1種区域	55	40	e：51	40	55~56	来客車両走行音

※ 夜間の駐車場の利用時間は、22:30までである。

※ 来客者車両走行音が原因で敷地境界予測地点a, b, cで基準値を超過し、保全対象側地点でも超過するが、現況夜間の環境騒音レベルの方が大きく、周辺生活環境に及ぼす影響は軽微であると考えられる。

(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>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： 100m³ (高さ2.0m) (指針)「廃棄物等の保管量 (m³)」= A × B ÷ C</p> <table border="1" data-bbox="174 359 1563 726"> <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>0.559</td> <td>2</td> <td>0.10</td> <td>11.2</td> </tr> <tr> <td>金属製廃棄物等</td> <td>0.019</td> <td>2</td> <td>0.10</td> <td>0.38</td> </tr> <tr> <td>ガラス製廃棄物等</td> <td>0.016</td> <td>2</td> <td>0.10</td> <td>0.32</td> </tr> <tr> <td>プラスチック製廃棄物等</td> <td>0.054</td> <td>2</td> <td>0.01</td> <td>10.76</td> </tr> <tr> <td>生ごみ等</td> <td>0.454</td> <td>2</td> <td>0.55</td> <td>1.65</td> </tr> <tr> <td>その他の可燃物等</td> <td>0.145</td> <td>2</td> <td>0.38</td> <td>0.76</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>25.06</td> </tr> </tbody> </table> <p>廃家電等排出予測量 (同社の他店舗の実績から予測) 11.73m³ 指針に基づく排出予測量：25.06m³ + 廃家電等排出予測量：11.73m³ = 全体排出予測量：36.79m³</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 2日に1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	排出予測量 (m ³) (保管量)	紙製廃棄物等	0.559	2	0.10	11.2	金属製廃棄物等	0.019	2	0.10	0.38	ガラス製廃棄物等	0.016	2	0.10	0.32	プラスチック製廃棄物等	0.054	2	0.01	10.76	生ごみ等	0.454	2	0.55	1.65	その他の可燃物等	0.145	2	0.38	0.76	計				25.06	<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	0.559	2	0.10	11.2																																					
金属製廃棄物等	0.019	2	0.10	0.38																																					
ガラス製廃棄物等	0.016	2	0.10	0.32																																					
プラスチック製廃棄物等	0.054	2	0.01	10.76																																					
生ごみ等	0.454	2	0.55	1.65																																					
その他の可燃物等	0.145	2	0.38	0.76																																					
計				25.06																																					

(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 50m² 八千代市緑化推進指導要綱に基づき八千代市と協議し整備する。指導要綱基準：(敷地面積—建築面積) × 20% 計画地は、土地区画整理事業により土地区画の整備が行われ、事業地内全体で緑地が整備されている。</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> ・シンプルなデザインとし、清潔感のある建物とする。 ・周辺の景観及び建築物との調和に配慮する。 ・広告物の形態、デザイン及び色彩は建築物と調和するよう配慮し、その建築物及び周辺の街並みの景観を損なわないものとする。 <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 日没から駐車場閉鎖時刻まで ・光害対策 住宅に対して照射角度を配慮する。 	<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 八千代市の意見</p> <p>(ア) 国道16号側駐車場出入口は村上小学校、村上中学校の通学路に当たるため、歩行者への安全対策を講じること。</p> <p>(対応)</p> <p>歩行者への安全を守るため、オープン時には交通整理員を配置して、児童の安全を促します。 なお、出店後の状況を見て、必要に応じて平日においても交通整理員を配置するよう検討します。 また、駐車場出入口付近に一時停止線を設けることで、来客車両に歩行者への安全を促すよう配慮します。必要に応じて安全を喚起する看板等を設置するよう検討します。</p> <p>(イ) 八千代市廃棄物の減量及び適正処理に関する条例に規定する多量排出事業者該当する場合は、事業系一般廃棄物減量化計画書等を提出すること。</p> <p>(対応)</p> <p>八千代市廃棄物の減量及び適正処理に関する条例に規定する多量排出事業者該当する場合は、事業系一般廃棄物減量化計画書等を提出します。</p> <p>(ウ) 八千代市公害防止条例に基づく騒音の規制基準を遵守すること。</p> <p>(対応)</p> <p>設備機器の昼間、朝夕、の規制基準を等価騒音予測地点で下回っており、住居側での影響は軽微なものと考えます。 なお、設備機器関係は屋上に設置することで住居との距離を保ち、また、メンテナンス等を定期的に行うことで騒音の低減化に努めます。 また、八千代市公害防止条例に関する書類を店舗開店1ヶ月前までに提出します。</p> <p>(エ) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律を遵守し、適正に廃棄物処理を行うこと。</p> <p>(対応)</p> <p>廃棄物の処理及び清掃に関する法律を遵守し適正に廃棄物処理を行います。</p> <p>(オ) 敷地内及び沿道部分の緑化について検討すること。</p> <p>(対応)</p> <p>店舗東側に50.51㎡の緑地を設け、市街地の緑化に配慮します。</p> <p>(カ) 店舗設置後も周辺生活環境の保持の観点から不測の事態が生じた場合は、近隣住民と調整し、誠実に実効ある措置を講ずること。</p> <p>(対応)</p> <p>店舗設置後は店長を苦情等の問い合わせ先とし、近隣住民との調整を行い、誠意ある対応を行います。</p>	<p>※ 八千代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ものと認められる。
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、適切な配慮がな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、来客車両走行音が、敷地境界 a、b、c 地点で基準値を超過し、保全対象側でも超過するが、環境騒音レベルの方が大きく、周辺的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 八千代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：(仮称) カスミ東金押堀店
- 2 所在地：東金市押堀字能代11番1ほか
- 3 建物設置者：株式会社カスミ 代表取締役 小濱裕正
- 4 小売業者名：株式会社カスミ (業種：食料品、生活関連品販売)
- 5 敷地の概要：・敷地面積 14,641㎡ ・所有形態 賃貸借
・都市計画区域 非線引き区域
・用途地域 無指定地域
・現況 田・畑(平成18年10月5日農地転用許可)
・建築確認 平成18年10月31日
- 6 建物の概要：・構造 鉄骨造平屋建
・建築面積 5,287㎡
・延床面積 4,983㎡
・店舗面積 4,306㎡
- 7 周辺の環境等：東側は農地、西側は道路を挟み店舗
南側は店舗、北側は店舗である。
- 8 処理経過：届出日 平成18年6月19日
公告縦覧期間 平成18年7月11日～平成18年11月11日
説明会開催日時 平成18年7月26日 午後3時、午後7時
平成18年8月9日 午後2時
場所 東金市中央公民館、東金市押堀農村協同館
- 9 市町村・住民等の意見：東金市の意見 あり
：住民等の意見 あり

<届出概要>

- 1 新設日：平成19年2月10日
- 2 店舗面積：4,306㎡
- 3 駐車場の位置：図2
駐車場の収容台数：226台
- 4 駐輪場の位置：図2
駐輪場の収容台数：125台
- 5 荷さばき施設の位置：図2
荷さばき施設の面積：274㎡
- 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：30㎡
- 7 開店時刻：午前9時
(年間90日に限り午前5時45分)
閉店時刻：翌午前零時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前8時45分
(年間90日に限り午前5時45分)
～翌午前零時15時
- 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3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 226台(うち身障者用3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 970人/千㎡) × (S：店舗面積 4.306千㎡) × (B：ピーク率 14.4%) × (C：自動車分担率 80%) ÷ (D：平均乗車人員 2.0人) × (E：平均駐車時間係数 0.895) = 215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 ・オープンセール期間及び繁忙期に、交通整理員(2名～6名)を出入口3か所と駐車場内に配置する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図2 参照) ・届出台数 125台(内自動二輪用 10台) *指針参考置の駐輪台数 4,306㎡ ÷ 35㎡ = 123台 ・駐輪場の管理体制 社員が巡回し整理等を行う。 ・駐輪場案内の表示方法 案内看板及びカラー舗装とする。</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：274㎡ (①、104㎡ ②、170㎡) (イ) 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数：2台 (①1台、②1台) ・待機スペース：なし ・搬出入車両専用出入口：あり(1か所) ・荷さばき可能時間帯：午前3時～午後10時 ・搬出入車両：15台(2t車6台、4t車9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：3台</p> <p>オ 経路の設定 (ア) 案内経路 図4のとおり (イ) 周知の方法 ・チラシ等の配布：新聞折込広告に案内図を掲載する。 ・駐車場誘導案内板の設置。(6か所) ・退店における迂回路が守られず交通安全及び流動に問題が生じた場合は、対策を検討する。</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 指針に基づく参考置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>※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、自転車の専用通路をカラー舗装し場内設置の夜間照明により歩行者の安全を確保する。(図3参照) 駐車場出入口横に歩行者、自転車専用の出入口を設けるとともに、誘導案内看板を設置する。 	<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"> 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る。 搬入時、折りたたみコンテナの利用によるダンボール使用量の削減に努める。 レジ袋、容器、包装資材の削減に努め、簡易包装、商品のバラ売りを推進し廃棄物の減量化を行う。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> 食品廃棄物は、食品リサイクル法の基本方針に基づき、発生の抑制・減量・再利用に努める。(具体的には、魚のあら及び厨芥類廃棄物については、飼料等に加工の上リサイクルを行う。) 廃棄物のリサイクルについては、発泡スチロール、段ボール、魚のあら、廃食用油等を行う。 発泡スチロールは、自社内にリサイクルセンターを設け、100%再資源化を予定している。 段ボールは100%リサイクルを実施している。 店頭のリサイクル回収ボックス(食品トレイ・アルミ缶・牛乳パック)を設置しそれぞれ専門業者に委託しリサイクルを行う。 	<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"> 駐車場利用時間外には、出入口にチェーンバリカー等で閉鎖する。 駐車場内に適切な照明設備を設置する。 	<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 : 遮音壁を設置する。</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：搬出入車両のアイドリング禁止を徹底する。 夜間の荷さばき作業におけるバックブザーの使用を禁止する。 搬入車両の低速走行（10Km/h）及び一時停止の徹底を図る。 商品納入の定時配送により作業時間の短縮を図る。 搬出入車両出入口前面の保全対象側に住居が立地した場合は、夜間帯の搬出入車両は、出入口①から入出庫し店舗西側風除室で荷さばき作業を行い騒音対策に配慮する。 ・荷さばき施設：荷さばき施設の適正配置により作業時間の短縮を図る。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋外の拡声器はBGM等の営業宣伝活動には使用しない。 <p>(ウ) 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策</p> <p>a 室外機等からの騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> ・必要最小限の運転に心掛ける。 ・室外機は低騒音型を採用し、東側敷地境界に遮音壁を設置する。（厚さ10cm、高さ2.4m、材質ALC） <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の看板を設置するとともに店内放送により周知を図る。 <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：最適な施設配置により作業時間の短縮を図る。 ・運用面の対策：作業者に騒音抑制意識向上の徹底を行う。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の総合的な予測・評価については、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>夜間において発生する騒音ごとの予測評価において、荷さばき車両走行音が、保全対象側予測地点においても基準値を超過するが、現在農地であり、将来住居が立地した際には、夜間帯の荷さばき作業は、店舗西側風除室で行い騒音対策に配慮していることから、必要な対応がとられるものと認められる。</p>

イ 騒音の予測・評価について (図3 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及び回折減衰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4地点
- c 評価方法：都市計画法の用途指定外であり、環境基準の指定がないため、周辺の状況からB類型とした。
- 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				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地点	無指定	(B)	50	55以下	41	45以下	
B地点	無指定	(B)	39	55以下	34	45以下	
C地点	無指定	(B)	38	55以下	33	45以下	
D地点	無指定	(B)	48	55以下	45	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。
- c 評価方法：騒音規制法のあてはめがなく、東金市環境保全条例による「その他の地域」の基準値を適用した。
- 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					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	予測地点	
P1地点	—	(その他)	52	50	48	50	D	荷さばき車両走行音
P2地点	—	(その他)	87	50	72	50	A	荷さばき車両走行音
P3地点	—	(その他)	58	50	50	50	B、P3'	荷さばき車両走行音

※ 荷さばき車両走行音が原因で、敷地境界予測地点で基準値を超過し、保全対象側でも超過する地点があるが、現在、農地であり、環境に与える影響は軽微であると認められる。なお、保全対象側に住居が立地した場合は、夜間帯の搬出入車両は、出入口①から入庫し店舗西側風除室で荷さばき作業を行い騒音対策に配慮する。

(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
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 : 30m ³ (20m ² × 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	0.896	1	0.10	8.96	
金属製廃棄物等	0.030	3.5	0.10	1.05	
ガラス製廃棄物等	0.026	1	0.10	0.26	
プラスチック製廃棄物等	0.086	1	0.01	8.60	
生ごみ等	0.728	1	0.55	1.32	
その他の可燃物等	0.233	1	0.38	0.61	
合計				20.81	
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					

(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 439m ² (敷地面積 14,641m ² の3.0%) (都市計画法では3%以上確保)		※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 : 店舗計画地南側に住宅が立地しているため、街並みの形成及び景観との調和が図れる配置とした。 建物外壁の色彩、デザイン、屋外広告物等は周辺との調和が図れる計画とする。 植栽による敷地内の緑化を行い、景観と環境に配慮する。		
ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 日没から閉店まで。 ・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

<p>ア 東金市の意見</p> <p>(ア) 災害時行動マニュアル、防災体制を整備し、防災訓練、従業員に対する防災教育を実施すること。 (対応) 従業員及び店舗利用者の災害時の安全を確保するため、災害時行動マニュアル、防災体制を整備し、防災訓練、従業員に対する防災教育を実施します。</p> <p>(イ) 騒音規制法に定める特定施設等の届出について協議願いたい。 (対応) 特定施設に該当する施設はありません。</p> <p>イ 住民等の意見</p> <p>(ア) 出入口3について右折を認めると交通渋滞が予想されるので、右折レーンの設置をお願いします。 (対応) 出入口3の右折入庫については、ピーク1時間における来台数(24台)が少なく、指針に記載の「ただし、右折を伴う来客車が少数である場合や適切な右折用斜線が確保されている場合等、周辺の交通状況に与える影響が少ないときには、この限りではない」ことから適宜交通整理員を配置し計画しました。(ピーク時右折イン来台数; 24) 但し、右折インにより交通安全及び流動に問題が生じた場合には、対策を検討いたします。(千葉県警察本部交通規制課と協議済み)</p> <p>(イ) 出入り口2、出入口3について右折出庫の禁止の徹底をお願いします。 (対応) 出入口②、③は右折出庫禁止とし、「右折アウト禁止」看板を設置する計画としております。 また、オープンセール期間及び繁忙期には交通整理員を配置し、運用面においても徹底する計画としております。</p>	<p>※ 東金市からの意見及び住民等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、指針に基づく参考置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。
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 騒音の発生に係る事項について、騒音の総合的な予測・評価については、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。
夜間において発生する騒音ごとの予測評価において、荷さばき車両走行音が、保全対象側予測地点においても基準値を超過するが、現在農地であり、将来住居が立地した際には、夜間帯の荷さばき作業は、店舗西側風除室で行い騒音対策に配慮することから、必要な対応がとられ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 東金市からの意見及び住民等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。
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) 牧の原ファッションモール
- 2 所在地：印西市西の原五丁目3番
- 3 建物設置者：株式会社しまむら 代表取締役 野中正人
- 4 小売業者名：株式会社しまむら（業種：住・生活関連品専門店）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 10,007㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 準工業地域
 - ・現況 宅地（更地）
 - ・建築確認 平成18年11月22日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造平屋建
 - ・建築面積 3,956㎡
 - ・延床面積 3,785㎡
 - ・店舗面積 3,301㎡
- 7 周辺の環境等：計画地は国道464号線（上り）に面した準工業地域で、東側、西側、南側とも店舗予定地であり、現在は更地である。北側は国道及び鉄道となっている。
- 8 処理経過：
 - 届出日 平成18年6月30日
 - 公告縦覧期間 平成18年8月1日～平成18年12月1日
 - 説明会日時 平成18年8月29日 午後2時30分～
 - 場所 印西市立そうふけ公民館
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ・印西市の意見 なし
 - ・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：3,301㎡
- 3 駐車場の位置：図2参照
駐車場の収容台数：173台
- 4 駐輪場の位置：図2参照
駐輪場の収容台数：122台
- 5 荷さばき施設の位置：図2参照
荷さばき施設の面積：279㎡
- 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：57m³
- 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45分～午後9時15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：2か所
- 10 荷さばき可能時間帯：
午後9時15分～午前2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 173台 (身障者用 3台) 必要駐車場台数 152台 ・小売店舗に係る必要駐車台数 (指針) $(A: \text{店舗面積当たり日來客数原単位 } 1,001 \text{ 人/千} \text{m}^2) \times (S: \text{店舗面積 } 3,301 \text{ 千} \text{m}^2) \times (B: \text{ピーク率 } 14.4\%) \times (C: \text{自動車分担率 } 80\%) \div (D: \text{平均乗車人員 } 2.0 \text{ 人}) \times (E: \text{平均駐車時間係数 } 0.8) = 152 \text{ 台}$</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 図2参照 ・平面駐車場(自走式) 173台 出入口2か所 図2参照 敷地内駐車待ちスペース 入口No.1 なし、 No.2 なし 交通への支障を回避するための方策 ・駐車場内の車両通路幅を十分に確保し、混雑緩和を図る。 ・オープンセール等混雑が予測される場合は、駐車場出入口付近に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2参照 届出台数 122台 (内自動二輪用 17台) ・指針参考値の駐輪台数 $7,395 \text{ m}^2 \div 35 \text{ m}^2 = 94 \text{ 台}$ ・駐輪場の位置及び構造 店舗全面に122台分を配置する。 ・駐輪場案内の表示方法 駐輪区画の表示を行う。</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：279㎡ (施設1 93㎡・施設2 83㎡・施設3 103㎡)</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 : 午後9時15分～午前2時 ・搬出入車両 : 合計 3台 (4t) ・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>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 図4のとおり</p> <p>(ロ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・広告及び駐車場案内看板を設置する。 ・新聞折込広告に位置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"> ・店舗前面から来客駐車スペースまで幅を持たせ歩行者通路を確保する。 ・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"> ・店舗間の商品移動を行う場合、納品時のダンボールを再利用する。 ・納品後の不用なハンガーは、店舗にて希望するお客様に配布する。 ・過剰包装を廃止し廃棄物の減量化に努める。 ・廃棄物の保管場所は屋内に設置し、ゴミの分別を徹底する。 ・納品時の梱包資材を極力減らしている。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ダンボール、缶、ビンは再生処理として指定業者に委託する。 	<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"> ・自治体からの要請に応じて協力する。 <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・防犯カメラを設置する。 ・閉店後の駐車場出入口の施錠による施設管理の強化 ・緊急時の通報体制の整備 	<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"> ・計画地の店舗周辺に緑地帯を設置する。 ・従業員や関係者等にも騒音抑制意識の向上を推進する。 <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"> ・荷さばき施設の十分なスペースの確保による荷さばき時間の短縮を図る。 ・荷さばき施設の室内化 ・配送作業の効率化により、作業の短縮化を行う。 ・荷さばき車両のアイドリング禁止の徹底 ・荷さばき作業時の騒音抑制意識を徹底させる。 ・夜間荷さばき作業車両のバックブザー音をオフにする。 ・荷さばき作業車両の走行は、夜間は10kmの低速走行で移動する。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・BGM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"> ・低騒音型の機器を設置する。 <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場内の段差を極力なくす。 ・乗り入れ時の騒音が極力発生しないよう前面道路に併せた敷地レベルとする。 ・従業員による見回りの実施 ・来店者に対するアイドリングストップ看板の掲示 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設を一部屋内化する。 ・保管施設の十分な面積の確保 ・廃棄物処理業者に騒音防止の呼びかけ及び収集作業の効率化 	<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すべて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結果において、敷地境界で荷さばき車両走行音が基準値を超過するが、周辺は店舗予定地であり、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

(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等3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 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	準工業地域	C	50	60 以下	<30	50 以下	
B	準工業地域	C	46	60 以下	<30	50 以下	
C	準工業地域	C	44	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。店舗は準工業地域（第3種区域：基準値 50 dB）に立地。
- 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	環境 騒音	
E	準工業地域	第3種区域	71	50	—	—	—	荷さばき車両走行音
F	準工業地域	第3種区域	65	50	—	—	—	荷さばき車両走行音
G	準工業地域	第3種区域	58	50	—	—	—	荷さばき車両走行音

※ 敷地境界において基準値を超過するが、周辺は店舗予定地であり、将来にわたって保全対象とならないため周辺環境に及ぼす影響は軽微であると考えられる。

(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： 57m ³ (高さ1.5m) No1 21m ³ 、No2 15m ³ No3 21m ³ (指針)「廃棄物等の保管量 (m ³)」= A × B ÷ C					※ 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。
	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	0.690	2	0.10	13.80	
金属製廃棄物等	0.023	7	0.10	1.61	
ガラス製廃棄物等	0.020	7	0.10	1.40	
プラスチック製廃棄物等	0.070	2	0.01	1.40	
生ごみ等	0.560	2	0.55	2.00	
その他の可燃物等	0.180	2	0.38	0.95	
合計				33.76	
イ 廃棄物等の運搬や処分について : (ア) ・運搬・処理方法 許可業者等による敷地外処理 ・運搬頻度 2日～7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 504m ² (敷地面積10,007m ² の5%) ほかフラワーポットの設置 印西市開発行為等指導要綱の基準5%を確保している。					※ 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 ・店舗の色彩は主にベージュを基調として落ち着いた色調の外観とする。 ・敷地内の緑化は周辺に配置し景観に配慮する。					
ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 (冬) 午後6時15分から午後9時30分まで、(夏) 午後6時45分から午後9時30分まで ・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

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、昼間・夜間の等価騒音レベルはすべて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結果においては、敷地境界において、荷さばき車両走行音が基準値を超過するが、周辺は店舗予定地であり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 印西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 4

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) ケーズデンキ印西牧の原店
- 2 所在地：印西市西の原三丁目1番地ほか
- 3 建物設置者：ギガスケーズデンキ株式会社 代表取締役 加藤修一
- 4 小売業者名：ギガスケーズデンキ株式会社（業種：住・生活関連品専門店）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 25,697㎡ ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 準工業地域
 - ・現況 宅地
 - ・建築確認 平成18年8月16日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造平屋建（一部2階建）
 - ・建築面積 10,721㎡
 - ・延床面積 11,013㎡
 - ・店舗面積 7,395㎡
- 7 周辺の環境等：計画地は国道464号線（上り）に面した準工業地域で、東側は市道を挟んで物販店が立地し、西側は企業の研究所があり、南側は市道を挟んで住居、北側は国道及び鉄道となっている。
- 8 処理経過：
 - 届出日 平成18年7月10日
 - 公告縦覧期間 平成18年8月1日～平成18年12月1日
 - 説明会日時 平成18年8月30日 午後6時30分～
 - 場所 印西市立そうふけ公民館
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ・印西市の意見 なし
 - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成19年3月10日
- 2 店舗面積：7,395㎡
- 3 駐車場の位置：図3参照
駐車場の収容台数：477台
- 4 駐輪場の位置：図3参照
駐輪場の収容台数：240台
- 5 荷さばき施設の位置：図3参照
荷さばき施設の面積：100㎡
- 6 廃棄物等の保管施設の位置：図4参照
廃棄物保管施設の容量：63m³
- 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 駐車場の出入口の位置：図3参照
駐車場の出入口の数：4か所
- 10 荷さばき可能時間帯：
午前9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 477台 (身障者用 2台) 必要駐車場台数 477台 ・ 小売店舗に係る必要駐車台数 (指針) $(A: \text{店舗面積当たり日來客数原単位 } 950 \text{ 人/千m}^2) \times (S: \text{店舗面積 } 7.395 \text{ 千m}^2) \times (B: \text{ピーク率 } 14.4\%)$ $\times (C: \text{自動車分担率 } 80\%) \div (D: \text{平均乗車人員 } 2.0 \text{ 人}) \times (E: \text{平均駐車時間係数 } 1.178) = 477 \text{ 台}$</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 図3参照 ・ 1階平面駐車場(自走式) 477台 出入口4か所 図3参照 敷地内駐車待ちスペース 入口No.1 27m、 No.2 23m 交通への支障を回避するための方策 ・ 案内表示板を設置し渋滞を回避する。 ・ 案内経路図を記載した新聞折り込み広告を配布し誘導経路の情報提供を行う。 ・ 開店時にはプラカードを提示した誘導員を配置し来客車両を誘導経路に沿って誘導する。 ・ オープン時や土曜・日曜等の繁忙時には、駐車場出入口に常時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3参照 届出台数 240台 (内自動二輪用 10台) ・ 指針参考値の駐輪台数 $7,395 \text{ m}^2 \div 35 \text{ m}^2 = 211 \text{ 台}$ ・ 駐輪場の位置及び構造 店舗北側に2か所にわけ240台を配置する。 ・ 駐輪場の管理体制 従業員及び交通整理員が適宜巡回し管理を行う。 ・ 駐輪場案内の表示方法 駐輪区画の表示及び店舗掲示による。</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3参照</p> <p>(ア) 荷さばき施設の整備 面積：100㎡</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 : あり ・搬出入車両専用出入口 : あり ・荷さばき可能時間帯 : 午前9時～午後10時 ・搬出入車両 : 合計 20台(4t) ・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 : 2台 <p>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 図6のとおり</p> <p>(ハ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場出入口及び駐車場内に案内看板を設置する。 ・付近の交差点に場所が確保でき次第、野立て看板を設置する。 ・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"> ・歩行者専用出入口を設け、場内は歩行者通路を設置し、白線により路面標示する。 ・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"> ・店舗及び事務所にポスター等を掲示し、資源ゴミの分別を喚起して廃棄物の減量化に努める。 ・過剰包装を廃止し廃棄物の減量化に努める。 ・書類はできるだけ電子化を進める。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家電リサイクル対象品は家電リサイクル法に基づき適切に処理する。 ・ペットボトル・空き缶及び乾電池については、リサイクルボックスを設置し、リサイクル意識の高揚を図る。 ・パソコンはできるだけ再生整備し、リユースする。 ・積極的に再生紙を利用する。 	<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"> ・自治体からの要請に応じて対応する。 <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。 ・警備員の巡回、監視カメラの設置により防犯対策を実施する ・閉店後は駐車場出入口を施錠し、青少年のたまり場にならないよう配慮する。 	<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>(イ) 騒音問題への一般的対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画地の店舗周辺に緑地帯を設置する。 ・低騒音型の機器を設置する。 <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 荷さばき施設、作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設は中学校から離れた西側に設置する。 ・十分な荷さばきスペースによる作業時間の効率化による短縮を図る。 ・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。 ・搬出入は計画的な運行により夜間作業を行わない。 <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"> ・低騒音型の機器を設置する。 <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺に緑地帯を設置するとともに、排水蓋を固定式にする。 ・アイドリングストップ、場内徐行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"> ・施設を一部屋内化する。 ・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。 	<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等2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 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	第一種高層住居専用地域	A	52	55 以下	<30	45 以下	
B	第一種高層住居専用地域	A	52	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、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
店舗は準工業地域（第3種区域（第1特別地域）：基準値 45 dB）に立地

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	環境 騒音	
a	準工業地域	第3種区域 (第1特別 地域)	33	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 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： 62m³ (高さ1.0m) No1 30.6m³、No2 32.0m³ (指針)「廃棄物等の保管量 (m³)」= A × B ÷ C</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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 style="text-align: center;">1.263</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0.10</td> <td style="text-align: center;">12.633</td> </tr> <tr> <td>金属製廃棄物等</td> <td style="text-align: center;">0.046</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0.15</td> <td style="text-align: center;">0.308</td> </tr> <tr> <td>ガラス製廃棄物等</td> <td style="text-align: center;">0.039</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0.20</td> <td style="text-align: center;">0.194</td> </tr> <tr> <td>プラスチック製廃棄物等</td> <td style="text-align: center;">0.124</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0.025</td> <td style="text-align: center;">4.967</td> </tr> <tr> <td>生ごみ等</td> <td style="text-align: center;">1.042</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0.55</td> <td style="text-align: center;">1.894</td> </tr> <tr> <td>その他の可燃物等</td> <td style="text-align: center;">1.399</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0.38</td> <td style="text-align: center;">1.051</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合 計</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">21.048</td> </tr> </tbody> </table> <p>廃家電等排出予測量 (同社の他店舗の実績から予測) 0.405m³ 指針に基づく排出予測量：21.048m³+廃家電等排出予測量：0.405m³=全体排出予測量：21.453m³</p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について： (ア) ・運搬・処理方法 許可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	1.263	1	0.10	12.633	金属製廃棄物等	0.046	1	0.15	0.308	ガラス製廃棄物等	0.039	1	0.20	0.194	プラスチック製廃棄物等	0.124	1	0.025	4.967	生ごみ等	1.042	1	0.55	1.894	その他の可燃物等	1.399	1	0.38	1.051	合 計				21.048	<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	1.263	1	0.10	12.633																																					
金属製廃棄物等	0.046	1	0.15	0.308																																					
ガラス製廃棄物等	0.039	1	0.20	0.194																																					
プラスチック製廃棄物等	0.124	1	0.025	4.967																																					
生ごみ等	1.042	1	0.55	1.894																																					
その他の可燃物等	1.399	1	0.38	1.051																																					
合 計				21.048																																					

(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 1,465m² (敷地面積25,697m²の5.7%) 印西市開発行為等指導要綱の基準5%を確保している。</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 ・建物は道路側からなるべく離し、圧迫感のないように配置する。 ・外壁の色彩は藤色、ベージュ、グレー等の落ち着いた色調を基本とする。 ・敷地内の緑化は低木及び芝をバランスよく配置し景観に配慮する。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 日没から午後9時30分まで ・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

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 印西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。