

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称) ヤマダ電機テックランド松戸店
- 2 所在地：松戸市松戸2289番地7
- 3 建物設置者：合同会社インパクトホールディング 職務執行者 リオン・ラング
- 4 小売業者名：株式会社ヤマダ電機（業種：家庭電化製品専門店）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 9,565㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 準工業地域及び第1種住居地域
 - ・現況 更地及び駐車場
 - ・建築確認 平成20年7月上旬予定
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造、地上3階地下1階建
 - ・建築面積 4,781㎡
 - ・延床面積 17,858㎡
 - ・店舗面積 6,064㎡
- 7 周辺の環境等：東側は道路を挟み公園及び立体駐車場、西側は道路を挟み店舗、南側は道路を挟み店舗、北側は民間駐車場及び住居である。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成19年12月10日
 - ・公告縦覧期間 平成20年1月11日～平成20年5月11日
 - ・説明会開催日時 平成20年1月30日 午後3時、午後6時
 - ・場 所 松戸市民会館
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ・松戸市の意見 あり
 - ・住民等の意見 あり

<届出概要>

- 1 新設日：平成20年8月11日
- 2 店舗面積：6,064㎡
- 3 駐車場の位置：図3、図4
駐車場の収容台数：352台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：180台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：150㎡
- 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：150㎡
- 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45分～午後10時15分
- 9 駐車場の出入口の位置：図3
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>ア 駐車場の収容台数 : 届出台数 352台(うち身障者用3台) (指針) 必要駐車場台数 = (A : 店舗面積当たり日来客数原単 1,157人/千㎡) × (S : 店舗面積 6.064千㎡) × (B : ピーク率 14.4%) × (C : 自動車分担率 65%) ÷ (D : 平均乗車人員 2.0人) × (E : 平均駐車時間係数 1.056) = 347台</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図3、図4 参照) ・建物地下平面駐車場(自走式)136台、建物1階平面駐車場(自走式)102台、 建物外平面駐車場(自走式)114台 合計352台 ・出入口5か所 ・敷地内駐車待ちスペース : あり (E-2出入口→12m) 交通への支障を回避するための方策 ・オープン時及び土日等、混雑が予想される時は、交通整理員を出入口に配置する。 ・看板を設置し路面表示を行う。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照) ・届出台数 180台 *指針参考値の駐輪台数 6,064㎡÷35㎡/台=174台 ・駐輪場の管理体制 従業員による適宜見回し管理する。 ・駐輪場案内の表示方法 案内看板の設置と路面表示を行う。</p> <p>エ 荷さばき施設の整備等 (図3 参照) (ア) 荷さばき施設の整備 面積 : 150㎡ (イ) 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数 : 2台 ・待機スペース : あり ・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～午後9時 ・搬出入車両 : 8台 (2t車4台、4t車4台) ・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7 参照) (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。 ・オープン時等に経路上の主要交差点に交通整理員を配置する。 ・誘導経路上に案内看板の設置を検討する。</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>※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"> ・歩行者専用の出入口を設け、歩車分離し安全を確保する。(図3 参照) ・歩行者の安全を確保するため夜間照明を設置する。 	<p>※歩行者の利便性 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"> ・グループ関連企業で家電製品のリユース事業を展開し、減量化に努めている。 ・リターナブル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。 ・プリンターのインクカートリッジを回収し、廃棄物の減量化に努めている。 ・簡易包装に努めるようお客に呼びかけをする。 ・グリーン電力の使用により二酸化炭素の排出を削減する。 ・環境問題に取り組む為、「エコポイント」を導入し省エネ効率の高い商品の普及に努めている。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対象となる家電4品目（冷蔵庫・洗濯機・テレビ・エアコン）は、家電リサイクル法に基づき、お客より引取・収集を自社で行い、運搬を専門業者に委託し適切に行う。 ・使用済みパソコンについては引取や収集を自社で行い、運搬を専門業者に委託しリサイクルを図る。 ・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 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"> ・従業員が定期的に巡回する。 ・警備会社に委託するとともに、監視カメラの設置による防犯対策を行う。 ・閉店後は出入口をチェーンバリカーで施錠・閉鎖する。 	<p>※防災・防犯 防災・防犯対策への協力について、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：低騒音型機器を使用する。</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>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。 作業員への騒音防止意識の徹底を図る。 計画搬入の実施により待機車両をなくすよう努める。 ・荷さばき施設：荷さばき施設のうち、荷下ろしする場所を建物内にする。 荷さばき施設は余裕のあるスペースを確保し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"> ・屋外でのBGM等の営業宣伝活動はしない。 <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"> ・室外機は低騒音型を採用する。 <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・段差のない平坦な駐車場とし、騒音の低減を図る。 ・アイドリングストップの看板を設置し注意を喚起する。 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設面の対策：廃棄物回収場所は余裕のあるスペースを確保し作業時間の短縮を図る。 ・運用面の対策：深夜、早朝の回収は行わない。 廃棄物処理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、来客車両走行音が、敷地境界で基準を超過するが、保全対象側では基準以下であり、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6 参照）

(ア) 騒音の総合的な予測・評価

- 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とした。
- 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	環境基準類型	昼間（6:00~22:00）		夜間（22:00~6:00）		
			予測レベル	基準	予測レベル	基準	
A	準工業地域	C	46	60以下	36	55以下	
B	第1種住居地域	B	44	55以下	30	45以下	
C	第1種住居地域	C	46	55以下	32	45以下	
D	準工業地域	B	47	60以下	35	55以下	

(イ) 発生する騒音ごとの予測・評価

- a 予測方法：音源の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及び保全対象として住居等の立地可能な屋外とした。
- c 評価方法：騒音規制法の規制基準
- d 発生する騒音ごとの予測結果

			音源ごとの予測（最大騒音レベル） 単位：dB				備考
地点名 (音源名)	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	保全対象	基準	
(A20)	準工業地域	第3種区域	74	50	49 (a)	50	来客車両走行音
(A24)	準工業地域	第3種区域	48	50	—	—	来客車両走行音

※来客車両走行音については、敷地境界予測地点で基準を超過するが、保全対象側の敷地境界では、基準値を満足しており、周辺環境に与える影響は軽微であると認められる。

(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：150m ³ (廃棄物保管施設容量75m ³ 、廃家電保管施設容量75m ³) (高さ1.5m) (指針)「廃棄物等の保管量 (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、運搬等についても適切な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	1.248	1	0.10	12.48	
金属製廃棄物等	0.042	1	0.10	0.42	
ガラス製廃棄物等	0.036	1	0.10	0.36	
プラスチック製廃棄物等	0.120	1	0.01	12.02	
生ごみ等	1.015	1	0.55	1.85	
その他の可燃物等	0.327	1	0.38	0.86	
計				27.99	
廃家電等排出予測量 (同社の他店舗の実績から予測) 13.24m ³ 指針に基づく排出予測量：27.99m ³ +廃家電等排出予測量：13.24m ³ =全体排出予測量：41.23m ³					
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 719m ² (緑化基準面積 6,738m ² の10.7%、敷地面積に隔地駐車場は含まず) 松戸市宅地開発事業等に関する条例による緑化基準：(敷地面積-屋外駐車区画面積) × 10%		※街並みづくり 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 : 周辺の景観及び建築物と調和の取れる色調・形状・高さとする。 敷地外周部に緑地を配置する。		
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 松戸市の意見</p> <p>(ア) 登下校ルート（通学路）の安全確保に配慮すること。 (イ) 来店者が、届出書で想定されている以外の経路を取った場合の安全対策について配慮されたい。</p> <p>(対応) オープン1～2ヶ月前に交通誘導員等配置計画書を作成し、松戸警察署と協議を行います。 その後、自治会・松戸市に提示確認を取ります。 運用方法として平日来店車両が少ない時は建物敷地内の駐車場を優先利用するようにします。 また、来店者が届出書で想定している経路を取るように、折込チラシや場内案内の掲示物で告知し、周知徹底します。</p> <p>イ 住民等の意見</p> <p>(ア) 歩行者の通行の利便の確保に配慮して欲しい。違法駐車や交通量が増加した場合の幼稚園児・小学生・中学生・通勤者等に対する安全対策を取って欲しい。</p> <p>(対応) オープン1～2ヶ月前に交通誘導員等配置計画書を作成し、松戸警察署と協議を行います。 その後、自治会・松戸市に提示確認を取ります。 運用方法として平日来店車両が少ない時は建物敷地内の駐車場を優先利用するようにします。 また、来店者が届出書で想定している経路を取るように、折込チラシや場内案内の掲示物で告知し、周知徹底します。</p> <p>(イ) 駐車台数は352台とのことですが、それ以上に車による来店があった場合の対策を取って欲しい。</p> <p>(対応) ヤマダ電機他店舗の実績から現状の352台の駐車台数で十分必要台数を満たすと考えていますが、常態的に駐車場が足りなくなった場合は他に駐車場を確保するようにします。また、繁忙時期には誘導員等を配置し、誘導します。（誘導員配置計画については（ア）の対応のとおり関係部署と協議します。）</p>	<p>※意見</p> <p>松戸市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。
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、来客車両走行音が、敷地境界で基準を超過するが、保全対象側では基準以下であり、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 松戸市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。

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称) カインズホーム富津店
- 2 所在地：富津市青木土地区画整理事業地内 204 街区画地番号 1 ほか
- 3 建物設置者：株式会社カインズ 代表取締役 土屋裕雅ほか
- 4 小売業者名：株式会社カインズ （業種：住・生活関連）ほか
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 50,377㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 近隣商業地域
 - ・現況 更地
 - ・建築確認 平成20年5月13日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造平屋建
 - ・建築面積 15,880㎡
 - ・延床面積 15,668㎡
 - ・店舗面積 12,572㎡
- 7 周辺の環境等：東側は道路を挟み駐車場及び店舗、西側は道路を挟み公園
南側は道路を挟み店舗及び住居、北側は道路を挟み住居である。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成19年12月20日
 - ・公告縦覧期間 平成20年1月15日～平成20年5月15日
 - ・説明会開催日時 平成19年2月23日 午後2時
 - ・場 所 富津市富津公民館
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ・富津市の意見 あり
 - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日 :平成20年8月15日
- 2 店舗面積：12,572㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：554台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：130台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：457㎡
- 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：90㎡
- 7 開店時刻：午前8時
閉店時刻：午前0時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前7時30分～翌午前0時30分
- 9 駐車場の出入口の位置：図3
駐車場の出入口の数：4か所
- 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

(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 554台(うち身障者用11台) ※指針(必要駐車台数) 848台 ※必要駐車台数 550台=384台(ホームセンター部分)+166台(テナント部分) 【カインズホーム部分】 当該店舗は大きな建築資材・農業資材等を主に扱うホームセンターで、店舗面積に比して1日に来店する客数が極端に少ない場合は、既存類似店のデータ等を用いて算出することができると示されていることから、指針数値を用いず既存類似店舗(銚子店、館山店、東金店)の実績数値を参考にして算出した。</p> <table border="1" data-bbox="192 560 1469 863"> <thead> <tr> <th>類似既存店舗</th> <th>銚子店</th> <th>館山店</th> <th>東金店</th> <th>採用値</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>店舗面積</td> <td>7,760 m²</td> <td>9,700 m²</td> <td>7,291 m²</td> <td>8,676 m²</td> </tr> <tr> <td>日来客数原単位(人/日)</td> <td>431人</td> <td>517人</td> <td>738人</td> <td>740人</td> </tr> <tr> <td>ピーク率(%)</td> <td>12.9%</td> <td>12.7%</td> <td>12.2%</td> <td>12.9%</td> </tr> <tr> <td>平均乗車人員(人/台)</td> <td>1.53人</td> <td>1.55人</td> <td>1.55人</td> <td>1.53人</td> </tr> <tr> <td>自動車分担率%</td> <td>93.0%</td> <td>96.4%</td> <td>95.9%</td> <td>100.0%</td> </tr> <tr> <td>平均駐車時間係数</td> <td>0.29</td> <td>0.71</td> <td>0.60</td> <td>0.71</td> </tr> <tr> <td>駐車台数(ピーク実績)</td> <td>139台</td> <td>380台</td> <td>323台</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>*必要駐車台数 = (A:店舗面積当たり日来客数原単位 740人/千m²) × (S:店舗面積 8.676千m²) × (B:ピーク率 12.9%) × (C:自動車分担率 100.0%) ÷ (D:平均乗車人員 1.53人) × (E:平均駐車時間係数 0.71) = 384台</p> <p>【テナント部分】 (指針)必要駐車台数 = (A:店舗面積当たり日来客数原単位 983人/千m²) × (S:店舗面積 3.896千m²) × (B:ピーク率 14.4%) × (C:自動車分担率 70%) ÷ (D:平均乗車人員 2.0人) × (E:平均駐車時間係数 0.86) = 166台</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等(図3 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物外平面駐車場(自走式) 554台 ・出入口4か所 ・敷地内駐車待ちスペース <p>出入口1→37m 出入口2→24m 出入口3→63m 出入口4→28m</p> <p>交通への支障を回避するための方策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・オープン日及び休祭日等の混雑時に、交通整理員(10名)を各出入口と駐車場内に配置する。 ・各出入口に看板を設置する。 ・出入口に停止線、矢印を表示する。 	類似既存店舗	銚子店	館山店	東金店	採用値	店舗面積	7,760 m ²	9,700 m ²	7,291 m ²	8,676 m ²	日来客数原単位(人/日)	431人	517人	738人	740人	ピーク率(%)	12.9%	12.7%	12.2%	12.9%	平均乗車人員(人/台)	1.53人	1.55人	1.55人	1.53人	自動車分担率%	93.0%	96.4%	95.9%	100.0%	平均駐車時間係数	0.29	0.71	0.60	0.71	駐車台数(ピーク実績)	139台	380台	323台		<p>※駐車場 特別な事情により指針数値を用いず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>
類似既存店舗	銚子店	館山店	東金店	採用値																																					
店舗面積	7,760 m ²	9,700 m ²	7,291 m ²	8,676 m ²																																					
日来客数原単位(人/日)	431人	517人	738人	740人																																					
ピーク率(%)	12.9%	12.7%	12.2%	12.9%																																					
平均乗車人員(人/台)	1.53人	1.55人	1.55人	1.53人																																					
自動車分担率%	93.0%	96.4%	95.9%	100.0%																																					
平均駐車時間係数	0.29	0.71	0.60	0.71																																					
駐車台数(ピーク実績)	139台	380台	323台																																						

<p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> 届出台数 130台 必要駐輪台数 124台 = 13台 (カインズホーム部分) + 111台 (テナント部分) <p>【ホームセンター部分】</p> <p>当該店舗は大きな建築資材・農業資材等を主に扱うため、自転車、自動二輪車により来店する客数が極端に少なく、指針数値を用いず、既存類似店舗 (東金店) の事例を参考に必要台数を算出した。</p> <ul style="list-style-type: none"> *東金店の平均的な休祭日のピーク1時間あたりの必要台数・・・11台 カインズホーム富津店 8,676㎡ (A)、東金店 7,291㎡ (B) *必要駐輪台数 $A/B \times 11$台 = 13台 <p>【テナント部分】</p> <ul style="list-style-type: none"> *指針参考値の駐輪台数 $3,896 \text{ m}^2 \div 35 \text{ m}^2 = 111$台 <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: 457㎡ (荷さばき(1) 266㎡ 荷さばき(2) 171㎡ 荷さばき(3) 20㎡)</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 (荷さばき(1)→2台 荷さばき(2)→2台 荷さばき(3)→1台) 待機スペース : あり 搬出入車両専用出入口 : 荷さばき(1) あり、荷さばき(2)、(3) なし 荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後9時 搬出入車両 : 22台 (10t車9台 4t車9台 2t車4台) 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 : 6台 (荷さばき(1)→2台 荷さばき(2)→3台 荷さばき(3)→1台) <p>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 (図5 参照)</p> <p>(イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> チラシ等の配布: 新聞折込広告に案内図を掲載する。 店舗周辺約3km圏内の誘導経路上 (5か所) に案内看板を設置する。 	<p>※駐輪場</p> <p>特別な事情により指針数値を用いず必要台数を算出しているが、算出根拠には合理性があり、駐輪需要は充足していると認められる。</p> <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"> 敷地内に歩行者自転車専用の出入口を設け、歩車分離しカラー表示して安全確保する。(図3 参照) 交通の混雑が予測される時は、各出入口及び駐車場内に交通整理員を配置する。 歩行者の安全を確保するため屋外灯を設置する。 	<p>※歩行者の利便性</p> <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"> ・カインズ直営の東金流通センターが新たに稼動したので、商品の合積みなど物流の簡素化に努める。 ・ダン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ダンボール減量のため、折りたたみコンテナを使用し、取引先企業と連携して使用量の削減に努める。 ・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。 ・リサイクル品のカート、パレットを使用（100%）している。 ・包装紙やビニール袋の使用量の削減に努めている。 ・生鮮食料品は、一部をパック詰め納品して生ごみの減量化に努めていく。 ・ダンボール等の廃棄物は、リサイクルの推進を行っている専門業者に委託する。 ・廃棄物減量化のための責任者を各店舗に置き、廃棄物の分別を徹底して再利用を進め、最終ごみゼロを目指す。 ・廃棄物の減量化の取り組みを広告チラシ等のパブリックスペースを利用し情報提供する。 ・レジ袋削減の一環として、レジ袋不要のお客様にスタンプカードを提供し景品と交換する。 ・レジ袋削減のため、お客様へ声掛けを行う。 ・事務所及び店舗内においてリサイクルされたコピー用紙、石鹸、トイレットペーパー等を使用する。 <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。 ・生ごみ、あら等は堆肥化及び飼料への再利用を積極的に進め、循環システムの構築を実施し、店内掲示によりアピールする。 ・乾電池、蛍光管及び牛乳パック、トレー、ペットボトル、アルミ缶、スチール缶などリサイクルできるものは、店頭回収ボックスを設置して回収し、リサイクルルートに乗せ再資源化を図るとともにリサイクルの啓発・推進を図る。 ・地球環境保護や資源のリサイクルに率先して取り組み、社員への意識徹底を図ると同時に、お客様や取引企業にも呼びかけて環境保護活動に取り組んでいる。 	<p>※廃棄物</p> <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"> ・警備会社に委託し防犯対策を実施する。 ・閉店後は、出入口をチェーンバリカーで閉鎖し店舗管理を行う。 ・防犯カメラを設置し防犯対策に努める。 	<p>※防災・防犯</p> <p>防災・防犯対策への協力について、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：室外機は低騒音型機器を使用する。</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>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ストップの看板を設置する。 作業員への騒音防止意識の徹底を図る。 社外搬入業者にも注意看板で騒音防止の協力をお願いする。 台車はゴムローラ付きを使用し走行音の低減を図る。 ・荷さばき施設：作業床をコンクリート平滑仕上げとする。 荷下ろし後の作業は屋内で行う。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋外でのBGM等の営業宣伝活動はしない。 <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"> ・室外機は低騒音型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"> ・段差のない平坦な駐車場と平滑な路面とし、騒音の低減を図る。 ・アイドリングストップの看板を設置し注意を喚起する。 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設面の対策：施設を屋内に設置する。 ・運用面の対策：深夜、早朝の回収は行わない。 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、来客車両走行音が、敷地境界で基準を超過するが、保全対象側では基準以下であり、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

- 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とした。
- 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				
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	予測レベル	基準	
A	第1種住居地域	B	48	55以下	33	45以下	
B	第1種住居地域	B	45	55以下	32	45以下	
C	商業地域	C	47	60以下	31	50以下	
D	第2種住居地域	B	44	55以下	<30	45以下	

(イ) 発生する騒音ごとの予測・評価

- 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及び保全対象として住居等の立地可能な屋外とした。
- c 評価方法：騒音規制法の規制基準
- d 発生する騒音ごとの予測結果

			音源ごとの予測 (最大騒音レベル) 単位：dB				
地点名 (音源名)	用途地域区分	騒音規制法区域区分	夜間 (22:00~6:00)				備考
			敷地境界	基準	保全対象	基準	
a	近隣商業地域	第3種区域	39	50	—	—	キュービクル(1)
I	近隣商業地域	第3種区域	52	50	<30 (B)	45	来客車両走行音
II	近隣商業地域	第3種区域	74	50	46 (C)	50	来客車両走行音

※来客車両走行音については、敷地境界予測地点で基準を超過するが、保全対象となる住居等において基準値を下回る。よって、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

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 : 90 m ³ (カインズ→48 m ³ テナント1→18 m ³ テナント2→24 m ³) (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、運搬等についても適切な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	2.088	1	0.10	20.880	
金属製廃棄物等	0.078	1	0.10	0.780	
ガラス製廃棄物等	0.065	1	0.10	0.650	
プラスチック製廃棄物等	0.206	1	0.01	20.60	
生ごみ等	1.727	1	0.55	3.140	
その他の可燃物等	0.678	1	0.38	1.786	
合計				47.836	
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 3,279 m ² (敷地面積 50,377 m ² の6.5%) (都市計画法の基準はないが、青木地区地区計画の壁面後退部分の用地を緑地として確保)		※街並みづくり 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 : 建物は平屋建てとし高さを抑え、外壁はグリーン、グレー系を基調とした色彩とし街並みに配慮した計画とする。 敷地内に多めの緑地を設け景観に配慮する。		
ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 日没から駐車場利用時間まで ・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 富津市の意見</p> <p>(ア) 貴社事業から想定される廃棄物の有効なリサイクルのため、富津工業用地に進出しているリサイクル企業を積極的に活用願いたい。</p> <p>(対応) 運搬及び処理を委託している市指定業者と協議し、近隣にあるリサイクル企業の活用を推進します。</p> <p>(イ) 災害時における被災者に対する防災活動協力についての協議と、災害時における物資供給に関する協定締結について協議されたい。火災及び地震等の災害時における障害者（車椅子、聴覚障害者や視聴覚障害者など）に対する避難誘導対策を実施願いたい。児童・生徒の利用に際し、犯罪に巻き込まれない手だてを講じていただくとともに、地域の店舗として、児童・生徒の緊急時には「子ども110番の家」としての役割を考慮願いたい。</p> <p>(対応) 災害時等万一のときは、駐車場を避難場所として提供します。また、防災協定については、今後協議していきます。</p> <p>障害者の避難誘導については、誘導経路と方法について社員教育を行っていきます。</p> <p>警備員による店舗内外の巡回を行うと共に、社員教育を通じ、児童及び生徒の安全確保に努めます。</p> <p>(ウ) 各種地域振興イベントへの参加等、地域貢献に協力をお願いしたい。</p> <p>(対応) できるだけイベントへの参加を含め、地域活動に協力します。</p>	<p>※意見</p> <p>富津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、特別な事情により指針数値を用いず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。
駐輪場については、特別な事情により指針数値を用いず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、来客車両走行音が、敷地境界で基準を超過するが、保全対象側では基準以下であり、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 富津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。