

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：ベイシア電器長生店
- 2 所在地：長生郡長生村金田字川原3182番2ほか
- 3 建物設置者：株式会社ベイシア電器 代表取締役 土屋 嘉雄
- 4 小売業者名：株式会社ベイシア電器（業種：家庭電化製品専門店）
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 7,788㎡
  - ・所有形態 借地
  - ・都市計画区域 非線引区域
  - ・用途地域 無指定地域
  - ・現況 更地
  - ・建築確認 平成20年5月29日
- 6 建物の概要：
  - ・構造 鉄骨造平屋建
  - ・建築面積 1,951㎡
  - ・延床面積 1,938㎡
  - ・店舗面積 1,500㎡
- 7 周辺の環境等：東側は道路を挟み倉庫及び住居、西側は道路を挟み店舗及び駐車場、南側は道路を挟み農地、排水機場及び河川、北側は道路を挟み店舗である。
- 8 処理経過：
  - ・届出日 平成20年2月1日
  - ・公告縦覧期間 平成20年2月22日～平成20年6月22日
  - ・説明会開催日時 平成20年3月19日 午後6時
  - ・場 所 長生村文化会館
- 9 市町村・住民等の意見：
  - ・長生村の意見 なし
  - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成20年10月2日
- 2 店舗面積：1,500㎡
- 3 駐車場の位置：図3  
駐車場の収容台数：60台
- 4 駐輪場の位置：図3  
駐輪場の収容台数：8台
- 5 荷さばき施設の位置：図3  
荷さばき施設の面積：95㎡
- 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：37㎡
- 7 開店時刻：午前9時  
閉店時刻：午後9時
- 8 駐車場利用可能時間帯：  
午前8時30分～午後9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：2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 60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 1,055 人/千㎡) × (S: 店舗面積 1.500 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 0.638) = 58台</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図3 参照)            ・建物外平面駐車場 (自走式) 60台            ・出入口2か所            ・敷地内駐車待ちスペース: あり (出入口 No1, No2 → 8m)            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。            ・案内看板の設置と路面表示を行う。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照)            ・届出台数 8台            * 平均的な休祭日のピーク1時間に必要な台数とした。            必要な駐輪台数は、店舗の立地環境が類似した隣接店舗であるベイシア長生店の駐輪台数調査から店舗面積比により必要駐輪台数を算定した。            必要駐輪場台数 = 36台 (ベイシア長生店) ÷ 8千㎡ (ベイシア長生店の店舗面積)            × 1.5千㎡ (ベイシア電器長生店の店舗面積) = 7台            ・駐輪場の管理体制 従業員が適宜見回りし管理する。            ・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: 95㎡            (イ) 計画的な搬出入            ・同時作業可能台数 : 2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～午後9時            ・搬出入車両 : 5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>※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            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            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  (ア) 案内経路 (図5 参照)  (イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・チラシ等の配布：新聞折込広告に案内図を掲載する。</li> <li>・誘導経路上（6カ所）に案内看板を設置する。</li> </ul>	<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"> <li>・歩行者・自転車専用の出入口及び通路を設け、歩車分離しカラー表示して安全を確保する。(図3 参照)</li> <li>・歩行者通路の段差を少なくするとともに、誘導ブロックを設置し高齢者、障害者等の安全に配慮する。</li> <li>・歩行者の安全を確保するため屋外灯を設置する。</li> </ul>	<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"> <li>・配送センターで折りたたみコンテナに合積みするなど、メーカーと一体となり搬入商品のダンボールや紙類の減量化に努めている。</li> <li>・大型商品などの搬入時にはパレットを使用する。</li> <li>・お客様に簡易包装の理解を求め、包装紙の使用量削減に努める。</li> <li>・お客様にレジ袋削減の声かけをする。</li> <li>・小物商品などは、自社名の入ったセロハンテープの貼付けだけでいいお客様に確認する。</li> <li>・店舗に責任者を置いて廃棄物の分別を徹底して再利用を進め、最終廃棄物の削減に努める。</li> <li>・家電品の中古商品の買い取り・販売により循環型の社会づくりを積極的に推進し、資源保護、環境保全に努める。</li> </ul> <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・廃家電品（4品目）は、家電リサイクル法に沿って許可業者に回収を依頼する。</li> <li>・中古商品として買い取りできないパソコンについては、パソコンリサイクル法に沿ってメーカー等の受付窓口を紹介する。</li> <li>・乾電池、充電バッテリー、電球、蛍光灯、プリンター、コピー機の使用済みトナーカートリッジ等の回収のため、店頭のリサイクルボックスを設置しリサイクルを推進する。</li> <li>・リサイクル商品等の環境に配慮した商品であるグリーン商品を多品目販売し、リサイクル品の流通に努める。</li> </ul>	<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"> <li>・行政から要請があった場合は、協力する。</li> </ul> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・警備員による巡回、監視カメラの設置による防犯対策を行う。</li> <li>・閉店後は出入口をチェーンバリカーで閉鎖する。</li> </ul>	<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

(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"> <li>・荷さばき作業：作業員への騒音防止意識の徹底を図る。 搬出入車両のアイドリング停止の看板等を設置する。 注意看板等で社外搬入業者にも騒音防止の協力を依頼する。</li> <li>・荷さばき施設：荷さばきスペースを屋根下に取り、作業床をコンクリート平滑仕上げとする。 荷さばき施設は作業スペースを広く取り、作業時間の短縮を図る。 シャッターは開閉音の静かなオーバースライダー式にする。</li> </ul> <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外でのBGM等の営業宣伝活動はしない。</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>・室外機は低騒音型を採用する。</li> </ul> <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・外周部に緑地を設ける。</li> <li>・横断溝のグレーチングをボルトで固定する。</li> <li>・アイドリングストップの看板を設置し注意を喚起する。</li> </ul> <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面の対策：作業床をコンクリート平滑仕上げとする。</li> <li>・運用面の対策：深夜、早朝の回収は行わない。</li> </ul>	<p>※騒音</p> <p>騒音の予測・評価結果は、すべて基準を満たしており、適切な対応がとられているものと認められる。</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のあてはめがないため、周辺の状況から住居の用に供される地域として評価した。
- 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	予測レベル	基準	
I	無指定	(B)	42	55 以下	<30	45 以下	
II	無指定	(B)	42	55 以下	<30	45 以下	
III	無指定	(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：騒音規制法のあてはめがないため、長生村環境条例の「その他の地域」の基準を適用した。
- 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	
夜間 I（設備 1）	無指定	(その他の地域)	46	50	—	—	キュービクル
夜間 II（設備 2）	無指定	(その他の地域)	46	50	—	—	浄化槽ブロワー

(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 : 37.4m <sup>3</sup> (廃棄物保管施設容量 13.4m <sup>3</sup> 、廃家電置場容量 24m <sup>3</sup> ) (高さ 1.0m) (指針)「廃棄物等の保管容量 (m <sup>3</sup> )」(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 <sup>3</sup> )	
紙製廃棄物等	0.312	1	0.10	3.12	
金属製廃棄物等	0.011	1	0.10	0.11	
ガラス製廃棄物等	0.009	1	0.10	0.09	
プラスチック製廃棄物等	0.030	1	0.01	3.00	
生ごみ等	0.254	1	0.55	0.46	
その他の可燃物等	0.081	1	0.38	0.21	
合計				6.99	
*廃家電等排出予想量 (同社の他店舗の実績から予測) 3.13m <sup>3</sup> (15日分) 指針に基づく排出予測量 6.99m <sup>3</sup> + 廃家電等排出予想量 3.13m <sup>3</sup> (15日分) = 全体排出予測量 : 10.12m <sup>3</sup>					
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 (廃家電については月2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 685m <sup>2</sup> (敷地面積 7,788m <sup>2</sup> の8.8%) (都市計画法の3%以上を確保)		※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 : 建物は高さを低く抑え、平屋建てとし、周辺と調和を図る。 店舗色彩は外壁をアイボリー系とし、緑地を多く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 日没から駐車場利用可能時間まで。 ・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

ア 長生村の意見 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、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 騒音の予測・評価結果は、すべて基準を満たしており、適切な対応がとられてい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 長生村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：ベイシア鴨川店
- 2 所在地：鴨川市貝渚字下川間283番地ほか
- 3 建物設置者：株式会社ベイシア 代表取締役 高山正雄
- 4 小売業者名：株式会社ベイシア（業種：住・生活関連品専門店）ほか
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 37,058㎡
  - ・所有形態 借地
  - ・都市計画区域 市街化区域
  - ・用途地域 無指定地域
  - ・現況 店舗及び駐車場
  - ・建築確認 平成20年8月中旬予定
- 6 建物の概要：
  - ・構造 鉄骨造平屋建
  - ・建築面積 11,848㎡
  - ・延床面積 14,292㎡
  - ・店舗面積 11,848㎡
- 7 周辺の環境等：東側は道路を挟み鉄道、西側は道路を挟み住居及び店舗  
南側は農地、北側は道路を挟み住居及び河川である。

<届出概要>

- 1 変更日 :平成20年8月11日
- 2 店舗面積：11,848㎡
- 3 駐車場の位置：図3  
駐車場の収容台数：555台
- 4 駐輪場の位置：図3  
駐輪場の収容台数：168台
- 5 荷さばき施設の位置：図3  
荷さばき施設の面積：351㎡
- 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：82㎡
- 7 開店時刻：午前9時  
閉店時刻：午前0時
- 8 駐車場利用可能時間帯：  
午前8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



## 8 変更しようとする事項

### (1) 大規模小売店舗内の店舗面積

(変更前)	10,048㎡	(変更後)	11,848㎡
		増床面積	1,800㎡

### (2) 駐車場の収容台数

(変更前届出)	686台	(変更後届出)	555台
		減少台数	131台

### (3) 駐輪場の収容台数

(変更前)	115台	(変更後)	168台
		増加台数	53台

### (4) 荷さばき施設の位置及び面積

(変更前)	338㎡	(変更後)	351㎡
		増加面積	13㎡

### (5) 廃棄物等の保管施設の位置及び容量

(変更前)	69m <sup>3</sup>	(変更後)	82m <sup>3</sup>
		増加容量	13m <sup>3</sup>

### (6) 小売業を行う者の開店時刻及び閉店時刻

(変更前)	午前9時～午後9時	(変更後)	午前9時～翌午前0時
-------	-----------	-------	------------

### (7) 来客が駐車場を利用できる時間帯

(変更前)	午前8時30分～午後9時30分	(変更後)	午前8時30分～翌午前0時30分
-------	-----------------	-------	------------------

## 9 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2月15日 午後6時

・場 所 鴨川市民会館

10 市町村・住民等の意見	： 鴨川市の意見	あり
	： 住民等の意見	あり

## 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 555台 (うち身障者用10台)</p> <p>※増床後必要駐車台数 418台 = 346台 (既存店・ベイシア) + 72台 (増床分・すばる書店)</p> <p>○既存店舗の必要台数 346台 年間の平均的な休祭日ピーク1時間あたりの最大滞留台数</p> <p>○増床分の必要台数 72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 1,046人/千㎡) × (S: 店舗面積 1,800千㎡) × (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 0.665) = 72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"> <li>・建物外平面駐車場 (自走式) 555台</li> <li>・出入口4か所</li> <li>・敷地内駐車待ちスペース 出入口No.1 → 9m 出入口No.2 → 12m</li> </ul> <p>交通への支障を回避するための方策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・休祭日及び混雑が予想される日に各出入口に交通整理員 (7名) を配置する。</li> <li>・駐車場内に案内看板を設置するとともに、路面表示を行う。</li> </ul> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・届出台数 168台</li> <li>必要駐輪台数 166台 = 115台 (既存店) + 51台 (すばる書店)</li> <li>※指針参考値の駐輪台数 <math>1,800\text{ m}^2 \div 35\text{ m}^2 = 51\text{ 台}</math></li> <li>・駐輪場の管理体制 交通整理員が巡回し整理を行う。</li> <li>・駐輪場案内の表示方法 案内看板を設置するとともに、路面表示を行う。</li> </ul>	<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> <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>

エ 荷さばき施設の整備等 (図3 参照)			
	合計	既存店 (ベイシア)	増床 (すばる書店)
(ア) 荷さばき施設の整備	3 5 1 m <sup>2</sup>	3 3 8 m <sup>2</sup>	1 3 m <sup>2</sup>
(イ) 計画的な搬出入			
・同時作業可能台数	5 台	4 台	1 台
・待機スペース	—	あり	なし
・専用出入口	なし	なし	なし
・荷さばき可能時間帯	変更なし	午前6時～午後9時	午前6時～午後9時
・搬出入車両	5 1 台	5 0 台	1 台
・平均的な荷さばき処理時間	—	1 7 分	1 7 分
・ピーク時の搬出入車両台数	—	8 台	1 台

オ 経路の設定  
(ア) 案内経路 (図4、5 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。  
・主要交差点に案内看板を設置済みであり (8か所)、駐車場内にも案内看板を設置している。

※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。

※経路  
経路設定及びその周知方法は、必要な配慮がなされていると認められる。

(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)</li> <li>歩行者の通行が車両動線と交錯する箇所に横断歩道を設置する。</li> <li>交通の混雑が予想される時は、各出入口及び駐車場内に交通整理員を配置する。</li> </ul>	<p>※歩行者の通行の利便性  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"> <li>・梱包資材の省資源化のため、商品の配送には折りたたみコンテナを使用し、ダンボール等の削減を図っている。</li> <li>・生鮮食料品は、一部をパック詰め納品して生ごみの加工ロス等の減量化に努めている。</li> <li>・生鮮食品は販売データの活用により時間帯別販売計画に基づいた発注と、単品ごとの加工管理の徹底による廃棄量の削減に取り組んでいる。</li> <li>・食品売り場では、トレーやラップなどの容器包装を減らすため、ばら売りや量り売りなどの販売を導入している。</li> <li>・マイバックキャンペーンの一環としてオリジナルエコバックを販売し、レジ袋の使用量を削減するとともに、チラシ及び店内で周知していく。</li> <li>・雑誌等の梱包用ビニール袋は、ごみ袋として再利用する。</li> <li>・イベント時に、お客様にオリジナルのマイバックを配布し使用を薦める。</li> <li>・レジ袋削減のため、お客様へ声かけを行う。</li> </ul> <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・最終廃棄物や魚腸骨の飼料及び肥料への再利用を積極的に行い、店内掲示によりピーアールする。</li> <li>・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共にリサイクルの啓発・推進を図る。</li> <li>・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ている。</li> <li>・ダンボール等の廃棄物は、専門業者に回収させ再資源化を図る。</li> <li>・再生紙を使用した包装用紙の導入を実施しており、最終的には全ての包装紙は再生紙を使用していく。</li> </ul>	<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"> <li>・行政から要請があった場合は、協力する。</li> </ul> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・警備員による巡回や監視カメラを設置し、店舗管理を行う。</li> <li>・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。</li> </ul>	<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 : 室外機等は低騒音型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"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul> <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・BGM等の営業宣伝活動はしない。</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対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・低騒音型を採用し防振架台を設置する。</li> </ul> <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ベインア側前面駐車場は、夜間利用制限を行う。</li> <li>・段差のない平坦な駐車場とし騒音対策をする。</li> <li>・排水蓋を固定蓋とする。</li> <li>・交通整理員による適切な誘導に努め、場内の円滑な走行を図る。</li> <li>・アイドリングストップの看板を設置する。</li> </ul> <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面の対策：施設を屋内に設置する。</li> <li>・運用面の対策：深夜・早朝の作業は行なわない。 作業者に騒音抑制意識向上の徹底を行う。</li> </ul>	<p>※騒音</p> <p>今回の変更は、店舗の増床等であり、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、今回の変更に伴う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2 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とした。
- c 評価方法：都市計画法の用途指定外であり、騒音に係る環境基準の指定はないが、周辺の状況からB類型（主として住居の用に供される地域）として評価した。
- 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地点	無指定	(B)	46	55以下	<30	45以下	
B地点	無指定	(B)	45	55以下	<30	45以下	

(イ) 発生する騒音ごとの予測・評価（今回の変更に係るもの）

- 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：騒音規制法のあてはめがないため、周囲の状況から第2種区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					
地点名	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		環境騒音
a	無指定	(第2種区域)	43	45	—	—	—	ブロー
b	無指定	(第2種区域)	74	45	42(c)	45	—	来客車両走行音

※ ベイシア側前面駐車場は、午後9時30分までの使用とし、夜間は使用しない。

※ 今回の変更に関し、来客車両走行音が原因で、敷地境界予測地点で基準を超過するが、保全対象側では基準以下である。

(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3 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 : 82 m<sup>3</sup>            (変更前) 既存店 (ベイシア) 69 m<sup>3</sup> (高さ1.5 m)            (変更後) 既存店 (ベイシア) 69 m<sup>3</sup> + 増床 (すばる書店) 13 m<sup>3</sup> (高さ1 m)</p> <p>(指針) 「廃棄物等の保管容量 (m<sup>3</sup>)」 (A×B÷C)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">A:1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t)</th> <th style="text-align: center;">B:廃棄物等の平均保管日数(日)</th> <th style="text-align: center;">C:廃棄物等の見かけ比重</th> <th style="text-align: center;">保管容量 (m<sup>3</sup>)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>紙製廃棄物等</td> <td style="text-align: center;">1.666</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0.10</td> <td style="text-align: center;">16.66</td> </tr> <tr> <td>金属製廃棄物等</td> <td style="text-align: center;">0.067</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0.10</td> <td style="text-align: center;">0.67</td> </tr> <tr> <td>ガラス製廃棄物等</td> <td style="text-align: center;">0.055</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0.10</td> <td style="text-align: center;">0.55</td> </tr> <tr> <td>プラスチック製廃棄物等</td> <td style="text-align: center;">0.168</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0.01</td> <td style="text-align: center;">16.80</td> </tr> <tr> <td>生ごみ等</td> <td style="text-align: center;">1.398</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0.55</td> <td style="text-align: center;">2.54</td> </tr> <tr> <td>その他の可燃物等</td> <td style="text-align: center;">0.639</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0.38</td> <td style="text-align: center;">1.68</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合 計</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">38.90</td> </tr> </tbody> </table> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理</li> <li>・運搬頻度 毎日</li> </ul>		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(日)	C:廃棄物等の見かけ比重	保管容量 (m <sup>3</sup> )	紙製廃棄物等	1.666	1	0.10	16.66	金属製廃棄物等	0.067	1	0.10	0.67	ガラス製廃棄物等	0.055	1	0.10	0.55	プラスチック製廃棄物等	0.168	1	0.01	16.80	生ごみ等	1.398	1	0.55	2.54	その他の可燃物等	0.639	1	0.38	1.68	合 計				38.90	<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、運搬等についても適切な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(日)	C:廃棄物等の見かけ比重	保管容量 (m <sup>3</sup> )																																					
紙製廃棄物等	1.666	1	0.10	16.66																																					
金属製廃棄物等	0.067	1	0.10	0.67																																					
ガラス製廃棄物等	0.055	1	0.10	0.55																																					
プラスチック製廃棄物等	0.168	1	0.01	16.80																																					
生ごみ等	1.398	1	0.55	2.54																																					
その他の可燃物等	0.639	1	0.38	1.68																																					
合 計				38.90																																					

(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 1,488 m<sup>2</sup> (敷地面積 41,720 m<sup>2</sup>の3.6%)            (都市計画法の3%以上を確保)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 店舗色彩は全体として白を基調とした落ち着いた色とし、周辺店舗と調和を図る。            建物は平屋建とし、高さを押さえて景観に配慮する。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・点灯時間 日没から閉店まで</li> <li>・光害対策 周辺建物に対して照射角度を配慮する。</li> </ul>	<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>

3 市町村・住民等の意見について

針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 鴨川市の意見            (ア) 店舗から生ずる廃棄物は、積極的にリサイクルし、減量化に努めること。            (対応) ダンボール等リサイクルできるものは、極力再資源化に努め減量化を図ります。</p> <p>イ 住民等の意見            (ア) ガソリンスタンド前の駐車場から国道に出る自動車が、いつも右折で出ようとして、冷や冷やしています。本屋が出来るということですが、今でも出口が危ない状態ですので、必ず警備員を配置していただきたいと思います。事故が起きてからでは遅すぎます。今まで警備員を見たことがありません。            (対応) ガソリンスタンド側の出口付近2か所に新たに左折専用である旨の誘導看板を設置すると共に、休祭日及び混雑が予想される日時に交通整理員を配置し、右折車に対し信号交差点から出るように周知していきます。そして、このことは現状において速やかに実施します。</p> <p>(イ) ベイシアが出来て予想通り、前の国道の状況は悪くなりました。駐車場から国道に直接右折して出ようとする車は、迷惑でとても危険です。それにより、いつも混雑しています。しかしながら、そのような状況に対して、何の対処もされていないように見受けられます。本屋が出来るとありますが、そうなれば状況はますます悪くなると思われ、大変不安です。            (対応) ガソリンスタンド側の出口付近2か所に新たに左折専用である旨の誘導看板を設置すると共に、休祭日及び混雑が予想される日時に交通整理員を配置し、右折車に対し信号交差点から出るように周知していきます。そして、このことは現状において速やかに実施します。</p> <p>(ウ) 鴨川にまともな書店がないので、良いことではしょうが、再度建物の計画を提出し直していただきたい。土日は、ベイシアに入る自動車の数が大変多くなっています。駐車場を減らして、そこに書店を建てるとのことですが、駐車場の台数に問題のないような説明もありましたが、非常に疑問です。出来てから駐車場が不足した場合、取り返しがつきません。            (対応) 大規模小売店舗届出書を店舗に備え付けて、いつでも縦覧できるように対応します。また、駐車場については現状から考えると十分足りると判断しますが、増床後駐車場が不足するようなことがあれば、直ちに駐車場を確保します。</p>	<p>※意見            鴨川市及び住民等の意見については、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、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 今回の変更は、店舗の増床等であり、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、今回の変更に伴う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 鴨川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。

審議案件 3

第67回大規模小売店舗立地審議会資料（第6条第2項）

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：ジョイフル本田千葉ニュータウン店
- 2 所在地：印西市草深字原1921番ほか
- 3 建物設置者：株式会社ジョイフル本田 代表取締役 小平武
- 4 小売業者名：株式会社ジョイフル本田（業種：住・生活関連品専門店）ほか
- 5 敷地の概要：

・敷地面積	139,956 m <sup>2</sup>	・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20年12月予定		
- 6 建物の概要：

・構造	鉄骨造2階建及び鉄骨造平屋建（増築分 鉄骨造平屋建）		
・建築面積	53,464 m <sup>2</sup>		
・延床面積	93,115 m <sup>2</sup>	増築分	2,491 m <sup>2</sup>
・店舗面積	46,723 m <sup>2</sup>	増築分	2,004 m <sup>2</sup>
- 7 周辺の環境等：東側は道路を挟み店舗、西側は映画館及び消防署、南側は国道及び北総鉄道北総線、北側は道路を挟み店舗及び事務所である。

<届出概要>

- 1 変更日：平成20年10月2日
- 2 店舗面積：46,723 m<sup>2</sup>
- 3 駐車場の位置：図5・6  
駐車場の収容台数：3,037台
- 4 駐輪場の位置：図5・6  
駐輪場の収容台数：175台
- 5 荷さばき施設の位置：図5・6  
荷さばき施設の面積：1,777 m<sup>2</sup>
- 6 廃棄物等の保管施設の位置：図5・6  
廃棄物保管施設の容量：362 m<sup>3</sup>
- 7 開店時刻：午前9時  
閉店時刻：午後9時
- 8 駐車場利用可能時間帯：  
午前8時30分～午後9時30分
- 9 駐車場の出入口の位置：図4  
駐車場の出入口の数：9か所
- 10 荷さばき可能時間帯：  
午前6時～午後9時

## 8 変更しようとする事項

### (1) 大規模小売店舗内の店舗面積

(変更前) 40,916 m<sup>2</sup>

(変更後) 46,723 m<sup>2</sup>

増床面積 5,807 m<sup>2</sup>

### (2) 駐車場の収容台数

(変更前届出) 3,220台

(変更後届出) 3,037台

減少台数 183台

### (3) 駐輪場の収容台数

(変更前) 300台

(変更後) 175台

減少台数 125台

### (4) 荷さばき施設の位置及び面積

(変更前) 1,724 m<sup>2</sup>

(変更後) 1,777 m<sup>2</sup>

増加面積 53 m<sup>2</sup>

No.1 279 m<sup>2</sup> No.2 700 m<sup>2</sup> No.3 441 m<sup>2</sup>

No.1 279 m<sup>2</sup> No.2 700 m<sup>2</sup> No.3 441 m<sup>2</sup>

No.4 140 m<sup>2</sup> No.5 41 m<sup>2</sup> No.6 41 m<sup>2</sup>

No.4 41 m<sup>2</sup> No.5 41 m<sup>2</sup> No.6 41 m<sup>2</sup>

No.7 41 m<sup>2</sup> No.8 41 m<sup>2</sup>

No.7 41 m<sup>2</sup> No.8 64 m<sup>2</sup> No.9 64 m<sup>2</sup> No.10 64 m<sup>2</sup>

### (5) 廃棄物等の保管施設の位置及び容量

(変更前) 520 m<sup>3</sup>

(変更後) 362 m<sup>3</sup>

減少容量 158 m<sup>3</sup>

No.1 94 m<sup>3</sup> No.2 184 m<sup>3</sup> No.3 102 m<sup>3</sup>

No.1 63 m<sup>3</sup> No.2 57 m<sup>3</sup> No.3 75 m<sup>3</sup>

No.4 60 m<sup>3</sup> No.5 10 m<sup>3</sup> No.6 20 m<sup>3</sup>

No.4 80 m<sup>3</sup> No.5 21 m<sup>3</sup> No.6 43 m<sup>3</sup>

No.7 30 m<sup>3</sup> No.8 20 m<sup>3</sup>

No.7 23 m<sup>3</sup>

### (6) 駐車場の自動車の出入口の数及び位置

(変更前) 7か所

(変更後) 9か所

### (7) 荷さばき施設において荷さばきを行うことができる時間帯

(変更前) 午前6時～午後7時

(変更後) 午前6時～午後9時

- 9 処理経過： ・届出日 平成20年2月1日  
・公告縦覧期間 平成20年2月26日～平成20年6月26日  
・説明会開催日時 平成20年3月4日 午後2時  
・場 所 印西市そうふけ公民館

- 10 市町村・住民等の意見 : 印西市の意見 あり  
: 住民等の意見 なし

## 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 3,037台(うち身障者用12台)</p> <p>(ア) 変更後指針必要 駐車場台数 = (A: 店舗面積当たり日來客数原単位 950人/千㎡) × (S: 店舗面積 46.723千㎡) × (B: ピーク率 14.4%) × (C: 自動車分担率 80%) ÷ (D: 平均乗車人員 2.5人) × (E: 平均駐車時間係数 1.75) = 3,579台</p> <p>(イ) 変更前指針必要 駐車場台数 = (A: 店舗面積当たり日來客数原単位 950人/千㎡) × (S: 店舗面積 40.916千㎡) × (B: ピーク率 14.4%) × (C: 自動車分担率 80%) ÷ (D: 平均乗車人員 2.5人) × (E: 平均駐車時間係数 1.75) = 3,134台</p> <p>(ウ) 現在の駐車場利用状況 1,985台(自動車入出庫調査におけるピーク時 14:00~15:00の駐車台数)</p> <p>(エ) 必要駐車場台数の算出 (ウ) + ((ア) - (イ)) : 1,985台 + (3,579台 - 3,134台) = 2,430台</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等(図5・6 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上等建物内設置方式(自走式) 2,018台、建物外平面駐車場(自走式) 1,019台</li> </ul> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th colspan="3">(変更前)</th> <th colspan="3">(変更後)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>No.1</td> <td>1,275</td> <td>建物外平面駐車場</td> <td>No.1</td> <td>1,019</td> <td>建物外平面駐車場</td> </tr> <tr> <td>No.2</td> <td>700</td> <td>2階駐車場</td> <td>No.2</td> <td>713</td> <td>2階駐車場</td> </tr> <tr> <td>No.3</td> <td>1,245</td> <td>屋上駐車場</td> <td>No.3</td> <td>1,305</td> <td>屋上駐車場</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>3,220</td> <td></td> <td>合計</td> <td>3,037</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>・出入口7か所→9か所 ガソリンスタンド出入口2か所を新たに加えた。(図3・4 参照)</li> </ul> <p>交通への支障を回避するための方策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・繁忙期に交通整理員を配置する。</li> <li>・駐車場出入口に案内看板を設置するとともに、路面表示を行う。</li> </ul>	(変更前)			(変更後)			No.1	1,275	建物外平面駐車場	No.1	1,019	建物外平面駐車場	No.2	700	2階駐車場	No.2	713	2階駐車場	No.3	1,245	屋上駐車場	No.3	1,305	屋上駐車場							合計	3,220		合計	3,037		<p>※駐車場</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、駐車需要を充足していると認められる。</p>
(変更前)			(変更後)																																		
No.1	1,275	建物外平面駐車場	No.1	1,019	建物外平面駐車場																																
No.2	700	2階駐車場	No.2	713	2階駐車場																																
No.3	1,245	屋上駐車場	No.3	1,305	屋上駐車場																																
合計	3,220		合計	3,037																																	

ウ 駐輪場の確保等 (図5・6 参照)

- ・届出台数 175台 \*指針参考値の駐輪台数  $46,723 \text{ m}^2 \div 35 \text{ m}^2 = 1,335$  台
- ・現行の利用状況調査のピーク時台数: 101台  
 $(\text{現況ピーク時台数}) \times ((\text{変更後店舗面積 } 46,723 \text{ m}^2) \div (\text{変更前店舗面積 } 40,916 \text{ m}^2))$   
 $101 \text{ 台} \times 1.142 = 115 \text{ 台}$
- ・駐輪場の管理体制 従業員が随時巡回し整理を行う。
- ・駐輪場案内の表示方法 案内看板を設置するとともに、区画線により明示する。

※駐輪場  
 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、駐輪需要は充足していると認められる。

エ 荷さばき施設の整備等 (図5・6 参照)

	合計	No.1 変更 なし	No.2 変更 なし	No.3 変更 なし	No.4 →No.9	No.5 →No.4	No.6 →No.5	No.7 →No.6	No.8 →No.7	No.8 新設	No.10 新設
(ア) 荷さばき (変更前) 施設の整備 (変更後)	1,724 m <sup>2</sup> 1,777 m <sup>2</sup>	279 m <sup>2</sup> 279 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup> 700 m <sup>2</sup>	441 m <sup>2</sup> 441 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup> 64 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup> 41 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup> 41 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup> 41 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup> 41 m <sup>2</sup>	— 64 m <sup>2</sup>	— 64 m <sup>2</sup>
(イ) 計画的な搬出入											
・同時作業可能台数	25台	4台	8台	6台	1台	1台	1台	1台	1台	1台	1台
・待機スペース	なし	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
・専用出入口	—	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	なし	なし	なし
・荷さばき可能時間帯	午前6時~ 午後10時	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
・搬出入車両	227台	30台	63台	22台	14台	14台	14台	14台	18台	18台	18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	39台	8台	13台	3台	3台	2台	2台	2台	2台	2台	2台

※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。

オ 経路の設定

(ア) 案内経路 (図9 参照)

(イ) 周知の方法

- ・主要交差点に案内看板を28か所設置済。
- ・チラシ等の配布: 販促チラシに来店経路を記載している。
- ・ピーク時に適宜交通整理員を配置し、迂回誘導が必要な場合には手持ち看板等により案内する。

※経路  
 経路設定及びその周知方法は、必要な配慮がなされていると認められる。

(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>・ 歩行者等専用出入口及び歩行者等通路を設け、歩行者・自転車の安全を確保する。(図5・6 参照)</li> <li>・ 歩行者の通行が車両動線と交錯する箇所に横断歩道を設置する。</li> <li>・ 屋外照明を設け、夜間の安全に配慮する。</li> </ul>	<p>※歩行者の通行の利便性 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"> <li>・ 計画的な商品の仕入れ、管理を行い廃棄物の発生を抑制する。</li> <li>・ 商品搬入時、リターナブルコンテナやパレットを積極的に利用し、ダンボールを減量する。</li> <li>・ お客様へレジ袋削減のための声かけをする。</li> <li>・ 商品の包装を必要最小限にする。</li> <li>・ 事務所においては再生紙及びリサイクル品を使用している。</li> </ul> <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 魚のあら、廃油は専門業者に回収を委託し、100パーセントリサイクルを行う。</li> <li>・ 堆肥化プラントを設置し、生ゴミの再資源化を推進している。</li> <li>・ 家電リサイクルを効率的に運用するため、家電リサイクル券システムを導入している。</li> <li>・ 店頭でリサイクルに関する取組について掲示し、アピールする。</li> <li>・ 使用できなくなった運搬用木製パレットは粉碎し、園芸用資材等に再利用している。</li> </ul>	<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"> <li>・ 印西市と平成17年12月14日に「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」を締結済。</li> </ul> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 夜間は警備員による巡回及び機械警備を実施している。</li> <li>・ 店内には防犯カメラを設置している。</li> <li>・ 閉店後は駐車場、荷さばき施設などの出入口は施錠をしている。</li> <li>・ 植栽は定期的に剪定を行い、工作物は見通しを妨げないように配置し、見通しを確保している。</li> </ul>	<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

(4) 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 : 設備機器は低騒音型を設置する。</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"> <li>・荷さばき作業: 作業員へのアイドリングストップの徹底を図る。 計画的な搬入計画により夜間作業は行わない。 作業員への騒音防止意識の徹底を図る。</li> <li>・荷さばき施設: 荷さばき施設を分散し作業騒音の低減を図る。 床や排水蓋等を段差のない平面構造とする。</li> </ul> <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・BGM等の営業宣伝活動はしない。</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対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・低騒音型を採用する。</li> <li>・可能な限り発生源位置を敷地中央部に配置する。</li> </ul> <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場内の徐行運転を励行するため、道路にマーキング及び看板を設置する。</li> <li>・アイドリングストップの看板を設置する。</li> </ul> <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面の対策: 床や排水蓋等を段差のない平面構造とする。</li> <li>・運用面の対策: 早朝、深夜の作業は行わない。</li> </ul>	<p>※騒音</p> <p>今回の変更は、店舗の増床等であるが、騒音の予測・評価結果については、基準値を満たしており、適切な対応がとられているものと認められる。</p>



イ 騒音の予測・評価について（変更部分のみ）（図8 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。（既存の設備機器に変更がないことや、今回変更（増設）する騒音源は、既存の騒音源から離れており、騒音の影響が少ないことから、今回変更（増設）する騒音源を対象に予測を行った。）
- 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	基準値	予測レベル	基準値	
A地点	第一種低層住居専用地域	A	52	55以下	—	45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5・6 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 : 362 m<sup>3</sup>            (変更前) 520 m<sup>3</sup> (高さ2.0m)                No.1 94 m<sup>3</sup> No.2 184 m<sup>3</sup> No.3 102 m<sup>3</sup> No.4 60 m<sup>3</sup>                No.5 10 m<sup>3</sup> No.6 20 m<sup>3</sup> No.7 30 m<sup>3</sup> No.8 20 m<sup>3</sup>            (変更後) 362 m<sup>3</sup> (高さ1.5m)                No.1 63 m<sup>3</sup> No.2 57 m<sup>3</sup> No.3 75 m<sup>3</sup> No.4 80 m<sup>3</sup>                No.5 21 m<sup>3</sup> No.6 43 m<sup>3</sup> No.7 23 m<sup>3</sup></p> <p>(指針) 「廃棄物等の保管容量 (m<sup>3</sup>)」 (A×B÷C)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t)</th> <th style="text-align: center;">B: 廃棄物等の平均保管日数 (日)</th> <th style="text-align: center;">C: 廃棄物等の見かけ比重</th> <th style="text-align: center;">保管容量 (m<sup>3</sup>)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>紙製廃棄物等</td> <td style="text-align: center;">4.828</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0.10</td> <td style="text-align: center;">48.28</td> </tr> <tr> <td>金属製廃棄物等</td> <td style="text-align: center;">0.228</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0.10</td> <td style="text-align: center;">2.28</td> </tr> <tr> <td>ガラス製廃棄物等</td> <td style="text-align: center;">0.181</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0.10</td> <td style="text-align: center;">1.81</td> </tr> <tr> <td>プラスチック製廃棄物等</td> <td style="text-align: center;">0.512</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0.01</td> <td style="text-align: center;">51.20</td> </tr> <tr> <td>生ごみ等</td> <td style="text-align: center;">4.198</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0.55</td> <td style="text-align: center;">7.64</td> </tr> <tr> <td>その他の可燃物等</td> <td style="text-align: center;">2.523</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0.38</td> <td style="text-align: center;">6.65</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合 計</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">117.86</td> </tr> </tbody> </table> <p>※小売店舗以外からの排出量 7.27 m<sup>3</sup>            小売店舗排出量 117.86 m<sup>3</sup> + 7.27 m<sup>3</sup> = 125.13 m<sup>3</sup></p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理及び一部敷地内処理</li> <li>・運搬頻度 毎日</li> </ul>		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 (日)	C: 廃棄物等の見かけ比重	保管容量 (m <sup>3</sup> )	紙製廃棄物等	4.828	1	0.10	48.28	金属製廃棄物等	0.228	1	0.10	2.28	ガラス製廃棄物等	0.181	1	0.10	1.81	プラスチック製廃棄物等	0.512	1	0.01	51.20	生ごみ等	4.198	1	0.55	7.64	その他の可燃物等	2.523	1	0.38	6.65	合 計				117.86	<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、運搬等についても適切な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 (日)	C: 廃棄物等の見かけ比重	保管容量 (m <sup>3</sup> )																																					
紙製廃棄物等	4.828	1	0.10	48.28																																					
金属製廃棄物等	0.228	1	0.10	2.28																																					
ガラス製廃棄物等	0.181	1	0.10	1.81																																					
プラスチック製廃棄物等	0.512	1	0.01	51.20																																					
生ごみ等	4.198	1	0.55	7.64																																					
その他の可燃物等	2.523	1	0.38	6.65																																					
合 計				117.86																																					

(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 9,244㎡(敷地面積 139,956㎡の6.6%) 印西市開発行為等指導要綱(敷地面積の5%以上)を確保している。</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮：印西都市計画地区計画の「建築物等の形態又は意匠の制限」に準拠し、建物の色は彩度及び明度の高い色や蛍光色の使用を避けることや、露出したネオン管、点滅光源等はしない等、周辺環境に影響を及ぼさないように配慮する。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・点灯時間 日没から駐車場の閉鎖まで</li> <li>・光害対策 周辺建物に対して照射角度を配慮する。</li> </ul>	<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

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 印西市の意見</p> <p>作業車両の搬出入においては、歩行者及び一般車の通行の安全に配慮し、事故防止に努めること。 (対応) 現在、搬入車両については、場内車両通路や場内案内看板に徐行表示を明示し、徐行を案内しております。 また来店者の多い時間帯には、交通整理員・店員等により搬入車両を誘導しております。 搬入車両の業者に対しては場内の最徐行等、交通安全について指導しており、開店から5年が経過していますが事故は発生しておりません。 引き続き、来店車両と共用する出入口における誘導や、看板等による表示の徹底を図ることにより、来店車両や歩行者の通行の安全に十分に配慮し、事故防止に努めます。</p>	<p>※意見 印西市の意見については、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、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、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 今回の変更は、店舗の増床等であるが、騒音の予測・評価結果については、基準値を満たしており、適切な対応がとられてい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 印西市の意見については、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。