

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称) ケーズデンキ野田本店
- 2 所在地：野田都市計画事業 船形土地区画整理事業4街区21画地ほか
- 3 建物設置者：株式会社 ケーズホールディングス 代表取締役 加藤修一
- 4 小売業者名：株式会社 ケーズホールディングス (業種：住・生活関連品専門店)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 16,421㎡
 - ・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 更地
 - ・建築確認 平成21年11月10日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造、地上2階建
 - ・建築面積 8,633㎡
 - ・延床面積 17,078㎡
 - ・店舗面積 6,827㎡
- 7 周辺の環境等：東側は道路を挟み住居、西側は道路を挟み更地。
南側は道路を挟み更地及び建設中の物流施設、北側は道路を挟み更地及び農地。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成21年10月2日
 - ・公告縦覧期間 平成21年10月13日～平成22年2月13日
 - ・説明会開催日時 平成21年11月7日 午後1時
 - ・場 所 船形中央会館
- 9 市町村・住民等の意見

：野田市の意見	なし
：住民等の意見	なし

<届出概要>

- | | | |
|----|--------------|------------------|
| 1 | 新設日 | ：平成22年6月3日 |
| 2 | 店舗面積 | ：6,827㎡ |
| 3 | 駐車場の位置 | ：図3 |
| | 駐車場の収容台数 | ：368台 |
| 4 | 駐輪場の位置 | ：図3 |
| | 駐輪場の収容台数 | ：342台 |
| 5 | 荷さばき施設の位置 | ：図3 |
| | 荷さばき施設の面積 | ：108㎡ |
| 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 | ：54㎡ |
| 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 | 駐車場の出入口の数 | ：3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～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 368台(内身障者用2台) (指針) 必要駐車場台数=368台 (出店計画書P7参照)</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図3 参照) ・建物内平面駐車場(自走式) 292台、建物外平面駐車場(自走式) 76台 ・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土日祭日の繁忙期に、交通整理員を出入口に配置する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照) ・届出台数 342台 *野田市大規模小売店舗等出店指導要綱による駐輪台数 $6,827 \text{ m}^2 \div 20 \text{ m}^2 = 341$ 台 ・駐輪場の管理体制 従業員が巡回し管理等を行う。 ・駐輪場案内の表示方法 案内看板及び路面表示をする。</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: 108 m^2 (イ) 計画的な搬出入 ・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 : なし ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後10時 ・搬出入車両 : 7台(4t車) ・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> <p>オ 経路の設定 (ア) 案内経路 図5のとおり (イ) 周知の方法 ・チラシ等の配布: 新聞折込広告に来店案内図を掲載する。 ・店舗出入口付近に帰宅経路図を掲示する。</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 野田市の大規模小売店舗等出店要綱に基づく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"> ・ 駐車場内に白線による歩行者用通路を設置し、来店者の安全を確保する。(図3参照) ・ 歩道から直接エントランスへ入れる配置とし、駐車場車路と交錯しないように配慮した。 	<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"> ・ 商品搬入時の緩衝材、梱包材、ダンボール等は搬入業者が持ち帰り、リユース・リサイクルを実施する。 ・ 商品搬入時、折りたたみコンテナの利用によるダンボール等の梱包を最小限にする。 ・ メーカーと協力し、梱包材や包装材の簡素化を行っている。 ・ 過剰包装のないように努める。 ・ レジ袋削減の呼びかけを行う。 ・ 事務所において再生紙の使用に努め、コピー、メモ用紙は両面を使用し減量化に努める。 ・ 店舗及び事務所内にポスター等の掲示及びリサイクルボックスの設置により、資源ゴミの分別を喚起し、廃棄物の減量に努める。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ リサイクル対象品目（エアコン、テレビ（液晶式・ブラウン管式）、冷蔵・冷凍庫（乾燥機）については、家電リサイクル法に基づき、家電メーカー等に引き渡し適切にリサイクルする。 ・ 商品搬入時の緩衝材、梱包材、ダンボール等は搬入業者が持ち帰り、リユース・リサイクルを実施する。 ・ 回収したパソコンは、リサイクル業者を通じ、適切にリサイクルを実施する。 ・ 使用済みのインクカートリッジ、乾電池、電球、蛍光灯、空き缶等は、店頭回収ボックスを設置し、リサイクル業者を通じ適切にリサイクルを行う。 	<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"> ・ 行政から要請があれば協力する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 従業員の定期的な巡回を実施するとともに、閉店後は出入口を門扉で施錠・閉鎖し、店舗管理を徹底する。 ・ 閉店後は警備会社による機械警備による防犯対策を実施する。 	<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 : 空調室外機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"> ・荷さばき作業：深夜・早朝の搬入及び荷さばき作業を禁止する。 搬出入車両のアイドリング禁止を徹底する。 台車は、ゴムローラーを使用した低騒音タイプを使用する。 作業員への騒音防止意識の徹底を図る。 搬入時間の設定により、待機車両を低減する。 ・荷さばき施設：十分な荷さばきスペースを確保し、荷さばき時間の短縮を図る。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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"> ・アイドリングストップ等の看板を設置し注意を喚起する。 ・排水溝蓋に消音ゴムやボルト固定などの騒音防止対策を行う。 ・段差を少なくし、発生する騒音の低減を図る。 <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：回収場所を屋内に確保する。 ・運用面の対策：早朝、深夜の作業は行わない。 作業者に騒音抑制意識向上の徹底を行う。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の予測・評価結果は、すべて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 (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。
- c 評価方法：騒音に係る環境基準(A地点)及び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類型の基準(B、C及びD地点)で評価した。

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	基準値	予測レベル	基準値	
A地点	準工業地域	C	52	60以下	<30	50以下	
B地点	無指定地域	(B)	52	55以下	<30	45以下	
C地点	無指定地域	(B)	49	55以下	32	45以下	
D地点	無指定地域	(B)	47	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。
- 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	
B [〓]	準工業地域	第三種区域	<30	50				S23 キュービクル
C [〓]	準工業地域	第三種区域	35	50				F7 排気ファン

(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 : 54m³ (廃棄物保管施設 38m³、廃家電 16m³) (高さ 1.5m)</p> <p>(指針) 廃棄物等の保管容量 = 28.49m³ (出店計画書 P16 参照) * 全体排出予測量 : 44.59m³ = 指針に基づく排出予測量 28.49m³ + 廃家電等排出予測量 16.10m³</p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理 ・ 運搬頻度 毎日 	<p>※廃棄物</p> <p>廃棄物に係る事項等について、保管施設は指針を満たす保管容量が確保されており、運搬等についても配慮がなされていると認められる。</p>

(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 2,529m² (敷地面積 16,421m² の 15%) (野田市宅地開発指導要綱 (5%) 及び林地開発許可制度 (事業地全体 25.4%) による)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 建物外壁はブルー・ホワイトを基調とした色彩とし、建物の形状及び緑地等を工夫し、周辺景観に配慮した建物とする。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 点灯時間 日没から駐車場閉鎖時間まで ・ 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</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 野田市の意見 : なし</p> <p>イ 住民等の意見 : なし</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、野田市の大規模小売店舗等出店要綱に基づく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 騒音の予測・評価結果は、すべて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 野田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) ベイシアいすみ大原店
- 2 所在地：いすみ市日在字原田41番ほか
- 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：総合店）ほか
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 17,961㎡
 - ・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 水田
 - ・建築確認 平成22年2月9日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造り平屋建て
 - ・建築面積 7,406㎡
 - ・延床面積 7,406㎡
 - ・店舗面積 5,235㎡
- 7 周辺の環境等：東側は工場、直売所及び道路を挟み店舗、西側は道路を挟み住居及び水田。
南側は道路を挟み、水田、駐車場及び住居、北側は道路を挟み工場及び駐車場。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成21年10月1日
 - ・公告縦覧期間 平成21年10月9日～平成22年2月9日
 - ・説明会開催日時 平成21年11月11日 午後2時
 - ・場 所 夷隅教育会館
- 9 市町村・住民等の意見
 - ：いすみ市の意見 なし
 - ：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成22年6月2日
- 2 店舗面積：5,235㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：281台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：30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：68㎡
- 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 駐車場の出入口の数：4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～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 281台(内身障者用6台) (指針) 必要駐車場台数=281台 (出店計画書P6参照)</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)281台 ・出入口4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土日祭日等の繁忙期に、交通整理員を出入口及び駐車場内に配置する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照) ・届出台数30台 *既存店の実態調査から台数を予測し、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、類似店舗である茂原店の駐輪台数を店舗面積比率に換算し必要駐輪台数を算出した。 必要駐輪台数26台=5,235㎡÷207.4㎡/台(茂原店) ・駐輪場の管理体制 従業員及び交通整員が定期的に巡回し管理等を行う。 ・駐輪場案内の表示方法 案内看板及び路面表示をする。</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 : あり(1か所) ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時~午後9時 ・搬出入車両 : 23台(4t車)11台(2t車) ・平均的な荷さばき処理時間 : 17分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 5台</p> <p>オ 経路の設定 (ア) 案内経路 図5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。 ・店舗周辺約3km圏内の誘導経路上(3か所)に案内板を設置する。</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 特別な事情により指針数値を用いず必要な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>※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"> ・ 駐車場等敷地内に歩行者・自転車専用通路を設け事故防止等安全に配慮する。(図3参照) ・ 交通の混雑が予想される時には、各出入口及び駐車場の要所に交通整理員を配置します。 	<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"> ・ 搬入時、繰り返し使える折りたたみコンテナの利用により、ダンボール等の梱包を最小限にする。 ・ 過剰包装を避け、簡易包装に積極的に取り組み、廃棄物の減量化を行う。 ・ レジ袋の削減の声掛けを実施する。 ・ 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。 ・ 持ち帰り可能なベシア専用の買い物カゴによる「エコショッピング」によりレジ袋削減を促進する。 ・ 食品売場では、ばら売りや量り売りなどの販売方法を導入し、トレーやラップなどの容器包装を削減する。 ・ 生鮮食料品は、生産データ、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。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 食品リサイクル法の基本方針に基づき、発生の抑制、減量、再生利用に努める。具体的には、生ゴミ、あらの堆肥化等の実施をする。 ・ 店舗出入口に回収ボックスを設置し、牛乳パック、トレー、ペットボトル、アルミ缶及びスチール缶などを回収するとともに、リサイクルの啓発、推進を図る。 ・ 使用後の食用油は100%回収し、石鹸などにリサイクルを図る。 ・ 環境に配慮した他品目のグリーン商品の販売を行い、リサイクル品の流通に努めるとともに、リサイクル化推進状況を店内掲示しPRする。 ・ 自社でのリサイクル品を使用する。(コピー用紙、石鹸、トイレトペーパー等) 	<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"> ・ 行政から要請があれば対応する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場の利用時間外は、出入口をバリカー等で施錠し管理する。 ・ 建物入口や店内の要所に防犯カメラを設置するとともに警備会社に委託し、店舗を管理する。 	<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

(2) 騒音の発生に係る事項

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 騒音問題に対応するための対応策</p> <p>(ア) 騒音問題への一般的対策 : 空調室外機は低騒音型を採用する。</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：アイドリング禁止の看板等を設置する。 作業員への騒音防止意識の徹底を図る。 台車は、ゴムローラーを使用した低騒音タイプを使用する。 ・荷さばき施設：荷さばき施設の作業床をコンクリート平滑仕上げとする。 荷おろし後の作業は屋内とする。 シャッターはオーバースライダー型を採用する。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・BGM等の営業宣伝活動はしない ・緊急時の誘導・連絡放送のために設置する。 <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対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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"> ・アイドリングストップの看板を設置し注意を喚起する。 ・段差を少なくし、発生する騒音の低減を図る。 ・横断溝を固定蓋とする。 <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：保管場所を屋内に確保する。 ・運用面の対策：早朝、深夜の作業は行わない。 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、昼間の等価騒音レベルにおいて、予測地点Bが基準値を超過するが、現況が農振農地であり、住居の立地がないことから、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 (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。
- 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類型の基準で評価した。
- 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	基準値	予測レベル	基準値	
A地点	(無指定地域)	(B)	52	55以下	31	45以下	
B地点	(無指定地域)	(B)	60	55以下	37	45以下	
C地点	(無指定地域)	(B)	45	55以下	<30	45以下	
D地点	(無指定地域)	(B)	44	55以下	<30	45以下	
E地点	(無指定地域)	(B)	45	55以下	<30	45以下	
F地点	(無指定地域)	(B)	49	55以下	40	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：都市計画法の用途指定外であり、騒音規制法のあてはめはないため、いすみ市環境保全条例による夜間のその他の地域の基準で評価した。
- 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	基準値	保全対象	基準値	環境騒音	
a	無指定地域	その他の地域	40	50				設備-1 受変電設備
b	無指定地域	その他の地域	47	50				設備-8 冷凍室外機
c	無指定地域	その他の地域	48	50				設備-14 浄化槽パワー

(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
<p>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 : 68m³ (高さ1.5m)</p> <p>(指針) 廃棄物等の保管容量=24.4m³ (出店計画書P18参照) *全体排出予測量: 24.7m³=指針に基づく排出予測量24.4m³+小売店舗以外の排出予測量0.3m³</p> <p>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</p>	<p>※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。</p>

(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 668m² (敷地面積 17,961m²の3.7%) (都市計画法に基づき敷地面積の3%以上)</p> <p>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押さえ、外壁はアイボリー系の落ち着いた色彩として周辺景観に溶け込むように配慮する。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 日没から駐車場利用時間帯まで ・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

針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア いすみ市の意見 : なし イ 住民等の意見 : なし</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、特別な事情により指針数値を用いず必要な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、昼間の等価騒音レベルにおいて、予測地点Bが基準値を超過するが、現況が農振農地であり、住居の立地がないことから、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 いすみ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：ニトリ千葉ニュータウン店
- 2 所在地：白井市桜台1丁目1番4号
- 3 建物設置者：株式会社ニトリ 代表取締役 似鳥昭雄
- 4 小売業者名：株式会社ニトリ（業種：家具・インテリア専門店）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 10,686㎡
 - ・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 宅地
 - ・建築確認 平成21年10月27日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造平屋建
 - ・建築面積 5,649㎡
 - ・延床面積 5,640㎡
 - ・店舗面積 5,027㎡
- 7 周辺の環境等：東側は物販店舗、西側は空地
南側は道路を挟み北総線事業用地、北側は道路を挟み住居である。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成21年10月7日
 - ・公告縦覧期間 平成21年10月20日～平成22年2月20日
 - ・説明会開催日時 平成21年11月15日 午後6時
 - ・場 所 白井市 桜台センター レクリエーションホール（2階）
- 9 市町村・住民等の意見：
 - 白井市の意見 あり
 - 住民等の意見 あり

<届出概要>

- 1 新設日：平成22年6月8日
- 2 店舗面積：5,027㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：117台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：32台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：75㎡
- 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：29㎡
- 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
駐車場の出入口の数：2か所
- 10 荷さばき可能時間帯：
午前6時～午後10時

第2 大規模小売店舗の施設の配置及び運営方法に関する事項（届出事項等）

1 駐車需要の充足その他による大規模小売店舗の周辺の地域の住民の利便及び商業その他の業務の利便の確保のために配慮すべき事項

(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 117 台 (うち身障者用 1 台) * 計画店舗は大きな家具を扱う店舗であり、店舗面積に対して 1 日に来店する客数が通常の物販店より極端に低いものと考えられ、既存類似店舗 (八千代店及び茂原店) のデータを用いて必要駐車場台数を算出した。 必要駐車場台数 = 63 台 (出店計画書 P 5 参照)</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) 117 台 ・出入口 2 か所 ・敷地内駐車待ちスペースを確保する (入口 1 → 8.1m 出入口 2 → 1.3m) 交通への支障を回避するための方策 ・オープン時及び繁忙期には交通誘導員を配置する。 ・各出入口に案内看板を設置し路面表示する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図 3 参照) ・届出台数 32 台 必要駐輪台数 ニトリ八千代店のピーク時の実績台数からニトリ千葉ニュータウン店の必要台数を算出した。 12 台 = 10 台 (ピーク時の実績台数) × 5,027 m² (千葉ニュータウン店舗面積) ÷ 4,434 m² (八千代店舗面積) ・駐輪場の管理体制 従業員が適宜巡回し、整理を行う。 ・駐輪場案内の表示方法 看板掲示及び路面表示を行う。</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: 7.5 m² (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 6 時～午後 10 時 ・搬出入車両 : 10 台 (10 t 車 1 台 4 t 車 2 台 2 t 車 7 台) ・平均的な荷さばき処理時間 : 10 t 車 30 分 4 t 車 20 分 2 t 車 15 分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 1 台</p> <p>オ 経路の設定 (ア) 案内経路 図 5 のとおり (イ) 周知の方法</p>	<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、駐車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>

<ul style="list-style-type: none"> ・チラシ等の配布：オープン時新聞折込広告に来店経路を掲載する。 ・駐車場出入口付近に専用案内看板を設置する。 ・ホームページに店舗位置図及び案内経路を表示する。 ・オープン時等の繁忙期には交通整理員を適宜配置する。 	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

(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"> ・敷地内に歩行者等専用道路及び出入口を設け、白線引きにより歩車分離する。(図3参照) ・必要最低限の照度の夜間照明を設置する。 	<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"> ・搬入量全体の7割を超える自社物流センターからの納品に際し、パレット・コンテナ・かご台車などを用い、搬入時点でのダンボール等の減量化に努める。 ・従業員の意識強化を行い、再利用・リサイクルの促進はもとより、ゴミを出さないことに重点を置いたゴミ減量化を図る。 ・レジ袋削減の声かけをする。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ダンボールやOA用紙、商品梱包厚紙について区分を明確にして指定業者に引き渡す。 ・事務関連ではペーパーレス化を推進しOA用紙の使用量の削減に努める。 ・スチール缶、アルミ缶について回収リサイクルの促進を図る。 ・清涼飲料の自動販売機横に回収ボックスを設置する。 	<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"> ・行政から要請があれば必要に応じて関係機関と連携をとり、地域への寄与に努める。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・従業員の定期的な巡回を行うとともに、閉店後は出入口をチェーンで施錠・開閉し、店舗の管理を徹底する。 ・従業員による定期的な巡回・声かけ及び店内放送等を用いて、注意・喚起を促すよう努める。 	<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 : 室外機は低騒音かつ低振動型機器を使用する。 室外機等の設備機器は、住居から離れた位置へ設置する。</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：作業車両のアイドリング禁止の指導を徹底する。 作業時に係員の指導により作業員の騒音抑制意識が向上するよう働きかける。 早朝、深夜における作業を行わない。 ・荷さばき施設：荷さばき施設の十分なスペースを確保することにより、荷さばき時間の軽減を図る。 荷さばき作業を室内で行うことにより、作業音軽減を図る。 荷さばき施設は、住居から離れた位置へ設置する。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・BGM等の営業宣伝活動はしない。 ・業務連絡等は店内のみとし、屋外に漏れないよう適切な音量の調整を行う。 <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"> ・設備機器は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"> ・床や排水蓋等による段差を極力なくす。 ・場内車両の制限速度（時速8km以下）の表示を行う。 ・アイドリングストップ等の看板を設置する。 <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：屋内に設置することで周辺の環境に配慮する。 廃棄物の回収時間を短縮するため十分なスペースを確保する。 住居から離れた位置に施設を配置する。 ・運用面の対策：廃棄物収集業者に騒音抑制意識向上を働きかける。 早朝、深夜における作業を行わない。 	<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。
- 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 (1~7階)	第2種中高層住居専用地域 第3種住居地域	A	< 30	55 以下	< 30	45 以下	
B	近隣商業地域	C	56	60 以下	< 30	50 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、音源毎に住居に最も近い敷地境界地点とした。
- c 評価方法：騒音規制法の夜間の規制基準
- 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	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	
P	近隣商業地域	第3種区域	< 30	50	—	—	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 : 29m³ (高さ1.5m)</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m³)」= 17.14m³ (出店計画書P17 参照) ※全体排出予測量 : 17.14m³ = 指針に基づく排出予測量 : 17.14m³ + 小売店舗以外の排出予測量 : 0m³</p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理 ・運搬頻度 毎日 	<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>

(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 587m² (敷地面積 10,686m²の5.5%) (都市計画法による義務規定はないが、周辺環境に配慮した。)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 敷地周辺に緑地を配置し、排気ガス・騒音等に対する緩衝帯とする。 建物の外壁色等は周辺と調和した色合いにする。 土地区画整理事業の地区計画に基づいた壁面の位置とする。 従業員による店舗周辺の清掃に努める。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 日没から駐車場終了まで ・光害対策 広告塔への局部照明とするほか周辺建物等を直接照らさないように配慮する。 	<p>※街並みづくり</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

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 白井市の意見</p> <p>(ア) 駐車場台数以上の来店が見込まれる場合は、臨時駐車場を確保願いたい。近隣住民と対話を継続し、十分に協議するよう努めていただきたい。なお、開店後においても周辺生活環境の保持の観点から、近隣住民との連絡・調整窓口を設置されたい。</p> <p>(対応) オープン時には、臨時駐車場の確保を努力します。住民からの問合せに関しては本部にて誠意を持って対応いたします。</p> <p>(イ) 繁忙期には各出入口に誘導員配置願いたい。</p> <p>(対応) オープン時には、周辺混雑が予想されるため交通整理員の配置は致します。その後については、状況に応じて配置検討をいたします。</p> <p>(ウ) 事業活動に伴い発生する廃棄物については、事業者自らの責任において適正な処理をお願いしたい。</p> <p>(対応) 廃棄物の処理については、責任を持って適正な処理をいたします。</p> <p>(エ) 白井市まちづくり条例により指導されている事項及び市と締結した協議書の内容を遵守すること。地域で営業していくことに充分配慮し、白井市や近隣と良好な協力関係を構築できるように活動願いたい。</p> <p>(対応) 白井市まちづくり条例により指導されている事項及び市と締結した協議書の内容を遵守いたします。</p>	<p>※意見</p> <p>白井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>

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>イ 住民等の意見</p> <p>(ア) 来客用駐車場用、搬入車両用の入口を生活道路でもある市道側に設置する計画は中止してほしい。</p> <p>(対応) 搬入車両は、国道側でのIN・OUTとなり市道側には進入しません。来客車両については通常時は、1分間に1台程度の来店車両数と予測している為入場車両による行列は発生しないと考えています。ただし、店舗側の認識としてもオープン時・繁忙期は入口付近の混雑を想定しておりますので、交通整理員を適宜配置し、できるだけ敷地内待機を誘導致します。</p> <p>全ての来店車両が、国道から来店となると国道の混雑が増します。すると、混雑を避けるため市道を抜け、通過するだけの車両が多くなり、周辺環境はさらに悪化すると考えます。市道側に入口を設けるに当たっては、近隣住民の方及び店舗への来店者等、すべての方の利便性を考えた上で計画しております。</p> <p>(イ) 可及的速やかに大店立地法上の手続きをとり、東側隣接地（アクロスプラザ）と人の通行が出来るよう出入口を設置していただきたい。</p> <p>(対応) 立地法上他の商業施設と一体利用となる為、人の通行が出来る出入口の設置はいたしません。</p> <p>(ウ) 縦覧されている交通量予測図は不備である。現状では、週末のこの印西市道からの進入車は非常に多く、抜道化している。ここにニトリが車進入路を設けることで、桜台地区に進入する車両数は、ますます増加することは容易に考えられることである。よって、この方面からの進入車両数の現状把握とニトリ開店後の予想車両数を示し、必要に応じて対策をたてるべきである。</p> <p>(対応) 現況の進入車両数はピーク時で134台です。世帯数と実測交通量をもとに算出している為問題はありません。</p> <p>(エ) 隣接するアクロスプラザと車、人共に行き来ができない構造としていることは、利用客の利便性を無視したものである。このままでは、アクロスモールとニトリと両方に用事がある客にとっては、いったん敷地外に出て、大回りして隣の店舗に入るといった不便さを被ることになる。イオンモール、アクロスプラザ、ニトリと一体の商業地域の利便性を高め、利用しやすい形態を取ることに、逆行するもので、県の見解に法的根拠もないことから（電話にて確認）ゲートを設け、人の行き来くらいは出来るようにすべきである。</p> <p>(対応) 立地法上他の商業施設と一体利用となる為、人の通行が出来る出入口の設置はいたしません。</p> <p>(オ) 住宅街に車の入口を設けることについては、近隣住民から、相当数の反対や心配の声が上がっている。もともとが研究所等を誘致する目的で整形された土地と道路形態だったものを、ニュータウン開発の遅れのため（これは市民のせいではなく、UR・企業庁の責任）用途変更して商業施設を誘致することを可能にしたため、道路が片側一車線の二車線道路となっている。道路形態自体、商業施設を誘致して耐えられる構造となっていない。このことは、ニトリの西側の中33の土地に商業施設が入ることになった時、さらに深刻な問題となる。桜台内の交通動態をどのようにするのか、計画を示したうえで、すでに居住する近隣住民に十分納得のいく対策を取りつつ開発を進めるべきである。</p> <p>(対応) 全ての来店車両が、国道から来店となると国道の混雑が増します。すると、混雑を避けるため市道を抜け、通</p>	

過するだけの車両が多くなり、周辺の環境はさらに悪化すると考えます。市道側に入口を設けるに当たっては、近隣住民の方及び店舗への来店者等、すべての方の利便性を考えた上で計画しております。

(カ) 「アクロスプラザ south」側に人の通行ができる出入口を設置するよう行政指導をしていただきたい。

(対応) 立地法上他の商業施設と一体利用となる為、人の通行が出来る出入口の設置はいたしません。

(キ) 市道側出入口設置に伴う、出入口付近の交通安全確保の為、交通整理員を週末（土曜、日曜）の繁忙時に配置していただきたい。「アクロスプラザ north」では実施されている。

(対応) オープン時には、周辺混雑が予想されるため交通整理員の配置は致します。

その後については、状況に応じて配置検討をいたします。

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を用いず必要台数を算出しているが、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 白井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。

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するとともに、近隣住民との連絡・調整窓口を設け、周辺住民との対話を継続して行ってください。

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：ケーズデンキいすみ店
- 2 所在地：いすみ市岬町江場土字上ノ切2171番1ほか
- 3 建物設置者：株式会社ケーズホールディングス 代表取締役 加藤修一
- 4 小売業者名：株式会社ケーズホールディングス（業種：家庭電気製品専門店）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 10,783.95㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 非線引き区域
 - ・用途地域 無指定地域
 - ・現況 更地
 - ・建築確認 平成22年2月25日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造り平屋建て
 - ・建築面積 3,753㎡
 - ・延床面積 3,733㎡
 - ・店舗面積 2,991㎡
- 7 周辺の環境等：東側は道路をはさみ農地、西側は道路をはさみ更地、南側は住宅及び事務所、北側は住宅及び飲食店である。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成21年11月10日
 - ・公告縦覧期間 平成21年11月20日～平成22年3月20日
 - ・説明会開催日 平成21年12月21日
 - ・場 所 江場土やすらぎの家
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ・いすみ市の意見 なし
 - ・住民等の意見 なし

＜届出概要

- 1 新設日：平成22年7月10日
- 2 店舗面積：2,991㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：151台(うち身障者用1台)
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：90台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：189㎡
- 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：19.5㎡
- 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
駐車場の出入口の数：3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

(4) 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 151台(うち身障者用1台) (指針) 必要駐車場台数=135台(出店計画書 No7 参照)</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) 151台 ・出入口3か所 <p>交通への支障を回避するための方策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・オープンセール期間中は、駐車場の各出入口に交通整理員を配置して、出入庫車両及び一般通過車両との安全を確認する。 ・土日祭日等の繁忙時において、特に混雑が見られる場合は、その時間帯に交通整理員を必要な出入口に配置する。 <p>ウ 駐輪場の確保等(図3 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 90台 *指針参考値の駐輪台数 $2,991 \text{ m}^2 \div 35 \text{ m}^2 = 85.4$ 台 ・駐輪場の管理体制 従業員により利用状況を把握しながら管理する。 ・駐輪場案内の表示方法 看板表示及び路面表示を行う。 <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: 189㎡</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 : 4 t × 2台 ・待機スペース : 36㎡ ・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 : 4 t × 2台 ・平均的な荷さばき処理時間 : 30分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 1台 <p>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 図6-1のとおり</p> <p>(イ) 経路を来店者に知らせる方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・チラシ等の配布: 新聞折込広告に案内経路図を掲載する。 ・敷地内の案内看板により経路案内を周知する。 ・店舗周辺約1km圏内の誘導経路上に案内看板を設置する。 	<p>※駐車場 指針に基づく参考値の台数が確保されており、駐車需要は充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場 指針に基づく参考値の台数が確保されており、駐輪需要は充足していると認められる。</p> <p>※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"> ・敷地内に歩行者自転車通路を設置し、歩車分離しカラー表示して安全を確保する。(図3 参照) ・駐車場内に、歩行者通路を設け歩行者の安全を確保する。 ・オープン時、売り出し時には交通整理員を配置し歩行者の安全を確保する。 ・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 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"> ・ダンボール減量化のため、折りたたみコンテナ等を使用し商品の搬入を行う。 ・小さな商品についてはテープ処理等により包装の減量化につとめる。 ・レジ袋削減のためレジにて声かけを行う。 ・再生紙使用に努める。 ・リサイクルボックス等を店舗内に設置し資源ごみの分別回収に努める。 ・業務用印刷機のインクを再利用の物を使用する。 ・コピー、メモは両面・裏面使用に努める。 ・社内に省エネ推進室を設けて、環境に配慮するよう周知する。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家電リサイクル法対象の4品目については消費者から引き取り指定業者に運搬を委託しメーカーに引き渡す。 ・ダンボール、紙パック、包装容器等は種類別に分別を行い、委託業者が毎日回収し、いすみクリーンセンターで処理します。 ・ダンボール等は専門業者に委託し、リサイクルを推進する。 ・パソコン買い替え等のお客様より引き取りメーカーに引き渡す。 ・自販機飲料のペットボトル・アルミ缶等は分別回収し自販機設置の委託業者により回収し専門業者にリサイクルを依頼する。 	

(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"> 駐車場等の施設への適切な照明設備・防犯カメラの設置等を行う。 警備会社を業務委託し巡回を実施する。 営業時間外の駐車場等の出入口フェンス型引戸により施錠し、青少年の留まり場となるのを防止する。 従業員を店舗責任者の連携による緊急時の通報体制の整備を行う。 	<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

(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：室外機は低騒音型機器使用する。</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：緩衝用のゴムを取り付けた台車で運搬する。 作業時のアイドリングの禁止の徹底及び作業員への騒音防止意識の徹底を図る。 荷さばき施設：台車と扉、搬入車両プラットホーム等には緩衝用のゴム印を取り付け低減を図る。 十分なスペースを確保し、作業時間を短縮する。 <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し設置する。 坊振架台を採用する。 <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> 看板・路面表示より車両誘導をスムーズにする。 アスファルト舗装平坦仕上げとし、排水溝・柵等による段差を解消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。 利用時間以外は、閉鎖する。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の予測・評価結果は、すべて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>

- c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策
 - ・ 処理業者への騒音抑制意識の働きかけに努める。
 - ・ 深夜・早朝の回収は行わない
 - ・ 毎日 15 分程度の作業とし、営業時間内に限定する。

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

- 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、環境基準の指定がないため、周辺の状況からB類型の基準で評価した。
- 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	昼間 (6:00~22:00)		夜間 (22:00~6:00)		
			予測レベ	基準	予測レベ	基準	
A	無指定地域	(B)	44	55 以下	<30	45 以下	
B	無指定地域	(B)	46	55 以下	<30	45 以下	
C	無指定地域	(B)	48	55 以下	<30	45 以下	
D	無指定地域	(B)	46	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とした。
- c 評価方法：都市計画法の用途指定外であり、騒音規制法のあてはめはないため、いすみ市環境保全条例による夜間のその他の地域の基準で評価した。
- 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	保全対象	基準	
a	無指定地域	その他の地域	<30	50	—	—	38 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 : 19.5m³ 指針に基づく保管容量 : 13.93m³+廃家電等保管予測量 2.5m³=16.43m³ (全体排出予測量) (指針)「廃棄物等の保管容量 (m³)」=13.93 (出店計画書No19参照) * 廃家電等保管予測量 (同社の他店舗の実績から予測) 2.5m³</p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理 ・ 運搬頻度 毎日 (廃家電については6日に1回) 	<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>

(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 337m² (敷地面積 10,783.95m²の3.13%) (都市計画法の義務はないが、環境に配慮した。)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 平屋建てとし空間に圧迫感を与えな高さの建物とする。 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して周辺景観に溶け込む建物とする。 店舗外周部は定期的な清掃を行い、自治会等の清掃活動がある場合には積極的に参加し周辺美化に努める。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 点灯時間 駐車場利用時間 ・ 光害対策 反射板付きの器機を使用し照射方向を限定します。 	<p>※街並みづくり</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

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア いすみ市の意見 なし</p> <p>イ 住民等の意見 なし</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 騒音の予測・評価結果は、すべて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 いすみ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。