

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：テックランド銚子店
- 2 所在地：銚子市三崎町二丁目2613番1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（業種：家庭電化製品専門店）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 8,881 m² ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 都市計画区域内
 - ・用途地域 無指定地域
 - ・現況 店舗・駐車場
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造り平屋建て
 - ・建築面積 3,056 m²
 - ・延床面積 3,025 m²
 - ・店舗面積 1,984 m²
- 7 周辺の環境等：北西側は道路を挟み商業施設及び住居、北東側は住居及び倉庫、南東側は畑及び住居、南西側は住居及び畑。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成23年2月25日
 - ・公告縦覧期間 平成23年3月11日～平成23年7月11日
 - ・説明会開催日時 平成23年4月23日 午後2時
 - ・場 所 銚子市勤労コミュニティセンター
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ：銚子市の意見 なし
 - ：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成23年10月26日
- 2 店舗面積：1,984 m²
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：125台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：27台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：75 m²
- 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：38 m³
- 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 駐車場の出入口の数：1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 125台(内身障者用2台) (指針) 必要駐車場台数=81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) ・屋外平面駐車場(自走式) ・出入口1か所 交通への支障を回避するための方策 ・オープン時に駐車場の出入口に交通整理員を配置する。その後は状況を見ながら適宜配置する。 ・誘導看板の設置、誘導矢印や停止線等の路面表示を行う。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等(図3参照) ・届出台数 27台 *既存店舗の実績に基づく必要台数 13台(出店計画書P8参照) ・駐輪場の管理体制 従業員が巡回し、駐輪場の整理を行う。 ・駐輪場案内の表示方法 駐輪場は路面表示等で明示する。</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:75㎡ (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10時 ・搬出入車両 : 8台(2t×5台、4t×3台) ・平均的な荷さばき処理時間 : 2t=15分、4t=20分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 1台/時間</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:オープン時の新聞折込み広告に案内経路を掲載する。 ・駐車場出入口に案内看板を設置する。 ・オープン時に交通整理員を配置する。その後は状況により適宜交通整理員を配置する。</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 既存類似店舗の実績から算出した必要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、適切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"> ・ 駐車場内は見通しのよい車路とする。(図3参照) ・ 北側の道路から店舗入口まで歩行者通路等を設置し、歩行者の安全を確保する。 	<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"> ・ 搬入時の簡易梱包や発泡スチロールから紙への移行など、減量化やリサイクルをメーカーとともに行う。 ・ ダンボールや発泡スチロール等のゴミは店内展示品からのみとする。 ・ 簡易包装やレジ袋の削減に取り組む <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ リサイクル商品は家電リサイクル法の基づき適正に行うとともに、再利用が可能なものは買取り・修理・再販売する ・ 店頭で乾電池・インクカートリッジの回収ボックスを設置する。 ・ 再生紙の利用促進 ・ ダンボール等の紙製廃棄物はリサイクル原料として活用する。 	<p>※ 廃棄物の減量化及びリサイクル計画について、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(4) 防災・防犯対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 防災対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 自治体等から要請があった場合は、対応する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場内には、適切な照明設備を配置する ・ 駐車場利用時間外は出入口をチェーンバリカ等で施錠する。 ・ 地元協力の支援を得ながら防犯対策に努める。 	<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 : 室外機は必要最小限の稼働とする。</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・早朝の荷さばき作業を行わない。 荷さばき車両のアイドリングストップを徹底する。 作業員に入出場時や待機中及び作業は静音に努めるよう指導する。 ・荷さばき施設：十分な作業スペースを確保し、平滑な路面とする。 <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 <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"> ・室外機は必要最小限の稼働とする。 <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平滑な路面とする。 ・店内放送、看板等により空ぶかしやアイドリングの禁止、徐行の呼びかけを行う。 <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：平滑な路面とする。 ・運用面の対策：廃棄物の減量化を図る、 空ぶかしやアイドリングを禁止し、作業員に静穏作業の指導を行う。 	<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地点があるが、保全対象側ではすべて基準を満たしていることから、周辺地域の生活環境に及ぼす影響は軽微であると認められる。</p>

イ 騒音の予測・評価について（図4 参照）

(ア) 騒音の総合的な予測・評価方法

- a 予測方法：音源ごとに距離減衰効果を考慮した予測地点での騒音レベルを求め、
昼間(6:00~22:00)及び夜間(22:00~6:00)における各音源の稼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。（無指定地域であるが、周辺の状態を考慮してB類型の基準を用いた）

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	無指定地域	(B)	44	55 以下	<30	45 以下	
B	無指定地域	(B)	54	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)	45	55 以下	30	45 以下	
E	無指定地域	(B)	41	55 以下	<30	45 以下	
F	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、敷地境界地点、保全対象側敷地境界及び住居の外壁。
- c 評価方法：騒音規制法の夜間の規制基準。（無指定地域であり、騒音規制法のあてはめがないため、銚子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	
P1	無指定地域	その他の区域	74	50	47 (A)	50	来客車両走行 001
P2	無指定地域	その他の区域	<30	50	—	—	キュービクル 01
P3	無指定地域	その他の区域	54	50	49 (P3')	50	来客車両走行 018
P4	無指定地域	その他の区域	56	50	41 (E)	50	来客車両走行 005

(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 : 38 m³ (高さ1.5 m) (指針) 廃棄物等の保管容量 9.28 m³</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 102 m² (敷地面積 8,881 m²の1.49%) (法的規制はなし)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 建物はシンプルな形状とし、清涼感と清潔感のあるデザインとする。 看板及び広告塔は必要最小限の大きさと設置箇所とする。</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終了まで ・光害対策 周辺住居に対して悪影響を及ぼさないよう、照射方向や照度に配慮します。</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

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 銚子市の意見 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、既存類似店舗の実績から算出した必要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、適切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及び適切な運営計画であると認められる。
- 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地点があるが、保全対象側ではすべて基準を満たしていることから、周辺地域の生活環境に及ぼす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 銚子市及び住民等の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、指針に照らし適切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切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：千葉ニュータウン複合施設
- 2 所在地：印西市西の原五丁目6番
- 3 建物設置者：株式会社G-7ホールディングス 代表取締役 木下守
- 4 小売業者名：株式会社セブンプランニング(業種：衣料品・家具等のリサイクル)ほか
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 13,145㎡
 - ・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
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造平屋建
 - ・建築面積 5,596㎡
 - ・延床面積 5,596㎡
 - ・店舗面積 3,336㎡
- 7 周辺の環境等：東側は物販店舗、西側は空き地
南側は道路を挟み空き地、農地、北側は道路を挟み北総線事業用地である。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成23年2月28日
 - ・公告縦覧期間 平成23年3月11日～平成23年7月11日
 - ・説明会開催日時 平成23年4月12日 午後2時
 - ・場 所 印西市 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23年10月31日 |
| 2 | 店舗面積 | ：3,336㎡ |
| 3 | 駐車場の位置 | ：図3 |
| | 駐車場の収容台数 | ：195台 |
| 4 | 駐輪場の位置 | ：図3 |
| | 駐輪場の収容台数 | ：116台 |
| 5 | 荷さばき施設の位置 | ：図3 |
| | 荷さばき施設の面積 | ：103㎡ |
| 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 | ：33㎡ |
| 7 | 開店時刻 | ：午前 8時 |
| | 閉店時刻 | ：午後10時 |
| 8 | 駐車場利用可能時間帯 | ：午前7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 | ：4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

(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 195 台 (うち身障者用 5 台、高齢者用 6 台) * 指針必要駐車場台数 = 155 台 (出店計画書 P 6 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) 195 台 ・出入口 4 か所 交通への支障を回避するための方策 ・開店、旧盆、年末等の繁忙日には各出入口に 1 名ずつ交通整理員を配置する。 (繁忙日以外については、オープン後に繁忙時間を検証し配置の検討を行う)</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図 3 参照) ・届出台数 116 台 必要駐輪台数 印西市自転車等駐車場の附置義務に関する条例を基に算出した(店舗面積 20 m²あたり 1 台)。 2,305 m² ÷ 20 m² = 116 台 ・駐輪場の管理体制 繁忙時を中心に従業員が適時敷地内を巡回する。 ・駐輪場案内の表示方法 看板等で表示する。</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: 103 m² (イ) 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数 : 4 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 : 3 台 (2 t 車)、4 台 (4 t 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 : 7 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 ・出入口に案内看板を設置する。 ・チラシ等の配布: チラシ等に案内経路を記載する。 ・交通整理員の配置: 繁忙時に必要に応じ適宜配置する。</p>	<p>※駐車場 指針に基づく必要台数を上回って確保されており、駐車需要を充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場 印西市の条例を基に算出しており、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>

(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・自転車専用通路にライン引きをする。 ・ 混雑が予想される際には交通整理員を配置する。 ・ 必要最低限の照度とする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"> ・ A棟内店舗は車及びリサイクル用品店舗であり、一般廃棄物は少ない店舗である。 ・ B棟は食料品を扱う店舗だが、食品加工は行わず、冷凍食品を多く扱う店舗で、一般廃棄物は少ない店舗である。 ・ 販売予測に基づいた仕入れ量の工夫、売れ残りの少ない商品管理により、廃棄される商品の削減に努め、廃棄物の発生量を抑える。 ・ 商品の無包装バラ売り、簡易包装に努める。 ・ 大量購入の際は梱包段ボールで持ち帰ってもらうよう努める。 ・ 事務室内で使用するコピー用紙は再生紙利用に努める。 <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抑制、減量、再利用化に努める。 ・ 容器包装について再資源化比率を高め、ごみ減量の推進に努める。 ・ リサイクルの推進状況を把握し、自社のリサイクル意識を高める。 	<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"> ・ 行政から協力要請があった場合、防災協定の締結を検討する。 <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、閉店後は出入口をチェーンバリカー・ガードパイプ等で施錠・閉鎖し、店舗の管理を徹底する。 	<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 : 騒音源となる設備類の大半を屋上に設置する。 定期点検及び清掃を随時実施し、騒音の増大化を防ぐ。</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：計画搬入の実施により待機車両を解消する。 搬入車両のアイドリングストップを徹底する。 作業員に騒音抑制意識の徹底を図る。 ドアの開閉音を軽減し、低速走行する。 ・荷さばき施設：建物に隣接して設置し、台車等の走行を極力減らす。 <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"> ・定期点検及び清掃を随時実施し、騒音の増大化を防ぐ。 <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周囲の緑地帯を緩衝材とする。平滑な路面とする。 ・千葉県環境保全条例に基づき、来客に対しアイドリングの禁止の周知看板を設置する。 <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：十分なスペースを確保し、廃棄物の回収時間を短縮する。 ・運用面の対策：廃棄物処理業者への騒音抑制意識向上の働きかけを行う。 夜間の回収は行わない。 	<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及び隣地敷地境界で基準を超過するが、影響が見込まれる範囲に保全対象となる住宅等がないことから、周辺地域の生活環境に及ぼす影響は軽微であると認められる。</p>

イ 騒音の予測・評価について（図4 参照）

(ア) 騒音の総合的な予測・評価方法

- a 予測方法：音源ごとに距離減衰効果を考慮した予測地点での騒音レベルを求め、
昼間(6:00~22:00)及び夜間(22:00~6:00)における各音源の稼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。
- 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	準工業地域	C	50	60以下	37	50以下	
B	準工業地域	C	45	60以下	34	50以下	
C	準工業地域	C	50	60以下	37	50以下	
D	準工業地域	C	47	60以下	35	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、敷地境界地点、隣地敷地境界地点及び住居の外壁。
- 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

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	隣地敷地境界	基準値	
a	準工業地域	第三種区域	74	50	53	50	来客自動車 A-1
b	準工業地域	第三種区域	74	50	53	50	来客自動車 A-26
c	準工業地域	第三種区域	74	50	52	50	来客自動車 A-19
d	準工業地域	第三種区域	74	50	52	50	来客自動車 A-53

※隣地敷地境界で基準値を超過するが、影響が見込まれる範囲に保全対象となる住宅等はない。

(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 : 33m³ (高さ1.5m)</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m³)」= 15.5m³ (出店計画書P14 参照) ※全体排出予測量 : 15.5m³ = 指針に基づく排出予測量 : 15.5m³ + 小売店舗以外の排出予測量 : なし</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 週7回 (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 720m² (敷地面積 13,145m²の5.5%) (印西市開発行為等指導要綱 (5%以上) による)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 周囲と調和のとれる形状の建物・高さ・色彩とし、街並みを乱すことのない店舗計画とする。 敷地外周部に緑地を配置する。 外壁は奇抜な色を避け、景観に溶け込む色彩とする。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 : ・点灯時間 日没後から日の出まで ・光害対策 屋外照明は住宅側に光が当たらないように配慮したものとする。 広告照明は道路走行中の運転手が眩しくならないように配慮したものとする。</p>	<p>※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。</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 : 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を上回って確保されており、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、印西市の条例を基に算出しており、駐輪需要を充足していると認められる。
経路の設定及びその周知方法について、必要な配慮がされていると認められる。
- 2 荷さばき施設については、搬出入車両の車両種別、入庫状況、作業時間帯から必要な規模の施設・運営計画であり、適切な配慮がされていると認められる。
- 3 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及び保全対象側で基準を超過するが、周囲に保全対象となる住宅等がないことから、周辺地域の生活環境に及ぼす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 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：PCデポ富里インター店
- 2 所在地：富里市七栄北新木戸土地区画整理事業地内3街区17画地ほか
- 3 建物設置者：株式会社ピーシーデポコーポレーション 代表取締役 野島隆久
- 4 小売業者名：株式会社ピーシーデポコーポレーション 代表取締役 野島隆久
(業種：住生活関連品(パソコン及び精密機器))
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 11,662㎡
 - ・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
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造り平屋建て
 - ・建築面積 4,883㎡
 - ・延床面積 4,646㎡
 - ・店舗面積 4,178㎡
- 7 周辺の環境等：東側は農地、道路を挟んで住宅及び駐車場、北側は住宅及び農地。西側は道路を挟んで駐車場及び公園、南側は道路を挟んで倉庫及び更地。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成23年3月16日
 - ・公告縦覧期間 平成23年4月1日～平成23年8月1日
 - ・説明会開催日時 平成23年5月10日 午後3時
 - ・場 所 中部ふれあいセンター
- 9 市町村・住民等の意見
 - ：富里市の意見 あり
 - ：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日 :平成23年11月17日
- 2 店舗面積：4,178㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：181台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：60台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：126㎡
- 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：27㎡
- 7 開店時刻：午前9時
閉店時刻：午後10時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前8時30分～午後10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 181台(内身障者用4台、高齢者優先6台) (指針) 必要駐車場台数=181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)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物外平面駐車場(自走式) ・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"> ・交通整理員を原則各1名を配置し、オープン時及び繁忙期には適宜、駐車場の出入口に交通整理員を配置する。 ・誘導看板・誘導標識の設置や停止線等の路面表示を行う。 <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 60台 *既存店舗の実績及び指針の参考値に基づく必要台数 56台 (出店計画書P10参照) ・駐輪場の管理体制 従業員が定期的に巡回するとともに、閉店後は出入口を施錠する。 ・駐輪場案内の表示方法 駐輪場は看板を設置し、路面表示等で明示する。 <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: 126㎡</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 : 2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6時～午後10時 ・搬出入車両 : 12台 (2t×5台、4t×7台) ・平均的な荷さばき処理時間 : 2t=15分、4t=20分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 3台/時間 <p>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 図5のとおり</p> <p>(イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画地の南側前面道路沿いに駐車場誘導看板を設置する。 ・オープン時、新聞に折込み広告に明記する。 ・繁忙時、駐車場出入口に交通整理員を配置する。 	<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 指針の参考値から算出した必要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、適切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"> ・敷地内を歩行者が安全に通れるよう、歩行者用通路を店舗前に設置する。(図3参照) 	<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"> ・計画的に商品の仕入れ・管理を行うことにより、廃棄物の発生量を抑える。 ・ダンボールは100%リサイクルする。 ・コピー用紙は再生紙利用に努める。 ・分別のごみ箱を使用するとともに、マイバッグ・マイ箸を使用する。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・使用済みのテレビ・パソコンについては、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する。 ・プリンタートナーカートリッジの回収ボックスを店等に常設し、リサイクルする。 ・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化に努める。 	<p>※ 廃棄物の減量化及びリサイクル計画について、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(4) 防災・防犯対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 防災対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地元の方々から要請があった場合は、できる限り対応する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・警備員等による定期的な巡回・声かけ及び店内放送による注意喚起を行う。 ・店内及び駐車場に防犯カメラを設置する。 ・閉店後は出入口をチェーンバリカ等で施錠し、店舗管理を徹底する。 ・車上荒らしを防ぐため、夜間照明を駐車場内の死角を無くす様に配置する。 ・店舗閉店後はセンサーによる機械警備に切り替え管理する。 	<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

(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：室外機は低騒音且つ低振動型を使用する。 定期点検及び清掃を随時実施し、騒音の増大化を防ぐ。</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：計画搬入の実施により待機車両を解消する。 搬入車両のアイドリングストップを徹底する。 作業員に対して騒音防止意識の徹底を図る ドアの開閉音を軽減し、低速走行をする。 台車は低騒音型を使用する。 ・荷さばき施設：－ <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"> ・室外機、給排気口及びキュービクルは低騒音型を使用する。 <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平滑な路面とする。緑地帯を設置し緩衝材とする。 ・来客に対しアイドリングの禁止の周知看板を設置する。 <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：廃棄物等の回収時間を短縮するため、十分なスペースを確保する。 ・運用面の対策：廃棄物処理業者へ騒音抑制意識向上の働きかけをする。 建物側至近での作業を徹底する。 夜間時間帯には収集及び回収作業を行わない。 	<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地点があり、隣地敷地境界でも1地点で基準を超過するが、隣地の現況が公園であり住宅等保全対象がないことから、周辺地域の生活環境に及ぼす影響は軽微であると認められる。</p>

イ 騒音の予測・評価について（図4 参照）

（ア）騒音の総合的な予測・評価方法

- a 予測方法：音源ごとに距離減衰効果を考慮した予測地点での騒音レベルを求め、
昼間（6：00～22：00）及び夜間（22：00～6：00）における各音源の稼働状況から等価騒音レベルを算出した。
- b 予測地点：建物の周囲に近接した最も騒音の影響の受けやすい地点に立地し又は立地可能な住居等の屋外。
- 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	基準値	予測レベル	基準値	
A	近隣商業地域	C	52	60以下	39	50以下	
B	近隣商業地域	C	45	60以下	38	50以下	
C	準工業地域	C	44	60以下	34	50以下	
D	準工業地域	C	47	60以下	36	50以下	
E	近隣商業地域	C	43	60以下	33	50以下	
F	近隣商業地域	C	52	60以下	40	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、敷地境界地点及び隣地敷地境界地点。
- 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

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	
D	近隣商業地域	第3種区域	74	50	45	60（準工業）	来客自動車 A-1
F	近隣商業地域	第3種区域	74	50	58	50	来客自動車 A-12
c	近隣商業地域	第3種区域	74	50	50	60（準工業）	来客自動車 A-25

(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 : 27 m³ (高さ1.5 m) (指針) 廃棄物等の保管容量 19.5 m³</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 : 条例による規制地域ではないため、富里市開発指導要綱に定める6%以上を確保することで協議中。</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 敷地周辺の街並みに配慮し、自然と溶け込んで落ち着いた色合いとするとともに、屋外サイン及び建物外壁看板は奇抜な色を避けるなど景観と環境に配慮する。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 日没から駐車場利用時間終了まで ・光害対策 住宅側に光が当たらないように配慮する。</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

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 富里市の意見 あり ・店舗から生ずる廃棄物の減量及び再資源化に図られたい。 (対応) 富里市廃棄物の処理及び清掃に関する条例第4条第1項の規定を順守して、店舗から生ずる廃棄物の減量及び再資源化に努める。 ・車上狙い、万引き防止対策の充実。 (対応) 夜間照明を場内の死角をなくすように配置する。また従業員・警備員による定期的な巡回・声かけ等により注意喚起を促す。</p> <p>イ 住民等の意見 なし</p>	<p>※富里市からの意見については、必要な対応がなされていると認められる。</p>

第3 総合判断

- 1 駐車需要の充足等交通に係る事項について、駐車場については、指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要を充足していると認められる。
駐輪場については、指針による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、適切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及び適切な運営計画であると認められる。
- 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地点があり、保全対象側でも1地点で基準を超過するが、保全対象側の現況が公園であり住居がないことから、周辺地域の生活環境に及ぼす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 富里市の意見については、必要な対応がなされていると認められ、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、指針に照らし適切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切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：ケーズデンキ四街道店
- 2 所在地：四街道市物井特定土地区画整理事業地内4-1街区2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 遠藤裕之
- 4 小売業者名：株式会社ケーズホールディングス（業種：家庭電化製品専門店）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 21,116㎡
 - ・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
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造平屋建
 - ・建築面積 7,001㎡
 - ・延床面積 6,960㎡
 - ・店舗面積 4,981㎡
- 7 周辺の環境等：東側は道路を挟み住居予定地（更地）、西側は店舗予定地（更地）
南側は道路を挟み専用住居予定地（更地及び住宅点在）
北側は道路を挟み店舗予定地（更地）及び自動車学校である。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成23年3月22日
 - ・公告縦覧期間 平成23年4月5日～平成23年8月5日
 - ・説明会開催日時 平成23年5月21日 午後1時30分
 - ・場 所 四街道市 千代田公民館
- 9 市町村・住民等の意見
 - ：四街道市の意見 あり
 - ：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日 :平成23年11月23日
- 2 店舗面積：4,981㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：291台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：150台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：422㎡
- 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

(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 291 台 (うち身障者用 3 台、高齢者用 4 台) * 指針必要駐車場台数 = 261 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) 291 台 ・出入口 3 か所 交通への支障を回避するための方策 ・オープン当初及び繁忙期には出入口に交通整理員を配置する。 ・各出入口に駐車場誘導看板を設置する。 ・駐車区画は白線引き等により路面表示を行う。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図 3 参照) ・届出台数 150 台 * 指針必要駐車場台数 = 143 台 (出店計画書 P 8 参照) ・駐輪場の管理体制 従業員 1~2 名が営業時間内の巡回により対応する。 ・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: 422 m² (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 8 時~午後 10 時 ・搬出入車両 : 12 台 (2 t 車 6 台、10 t 車 6 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 : 4 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 ・案内看板の設置: 駐車場出入口に誘導看板を設置する。 ・チラシ等の配布: オープン時の新聞折込みチラシに、案内経路図を記載する。 ・交通整理員の配置: オープン当初及び繁忙期には、交通整理員を増員配置する。</p>	<p>※駐車場 指針に基づく必要台数を上回って確保されており、駐車需要を充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場 指針に基づく必要台数を上回って確保されており、駐車需要を充足していると認められる。</p> <p>※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"> ・ 前面道路の歩道より店舗入口まで歩行者・自転車通路を設置し、路面カラー標示にする。 ・ 建物廻りに歩行者通路を設置する。 ・ オープン時、売り出し等の混雑が予想される際には交通整理員を配置する。 ・ 駐車場内へ適切な照明を設置する。 	<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"> ・ 折りたたみ式コンテナ等を使用し、段ボール等梱包を最少限にする。 ・ 小さな商品についてはテープ等で処理を行い、過剰包装のないよう減量化に努める。 ・ レジでお客様に声をかけて袋の削減を図る。 ・ 店舗内へのポスター掲示及びリサイクルボックス設置等により資源ごみの分別を喚起し、廃棄物の減量に努める。 ・ 文房具類は大切に使用し、業務用印刷機のインクは再利用のものを使用し減量化を図る。 ・ 再生紙の使用に努め、コピー、メモは両面・裏面使用するよう努める。 ・ 社内に省エネ推進室を設け、環境に配慮するよう会社全体に周知している。 <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、引き取った品物の運搬を指定業者に委託し、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、指定業者に引渡し、リサイクルを行う。 ・ パソコンの買い替え等で引き取った品物をメーカーに引き渡す。 ・ 自動販売機飲料のペットボトル・アルミ缶等は、エントランスホール内のボックスに種類別に分別収集し、専門業者にリサイクルを依頼する。 	<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"> ・ 行政から協力要請があった場合協力する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場等の施設に適切な照明設備・防犯カメラを設置する。 ・ 警備会社と業務委託契約し巡回を実施する。 ・ 営業時間外の駐車場等の出入口をフェンス型引戸により施錠し、青少年のたまり場にならないようにする。 ・ 従業員と店舗責任者（店長等）の連携による緊急時の通報体制を整備する。 	<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 : 低騒音型の室外機の使用。</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：作業時のアイドリングストップ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：衝撃騒音の発生が予測される箇所（台車、扉及び搬入車プラットフォーム等）に緩衝用ゴムをとりつけ低減を図る。十分な作業スペースを確保し、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"> ・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"> ・室外機及びキュービクルは防振架台に設置し低騒音型を使用する。 ・給排気口は深型フードを使用する。 <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・排水溝・柵等による段差をなくし平滑な路面とする。 ・看板、路面表示により車両誘導をスムーズにする。 ・「アイドリングストップ」等の看板を設置する。利用時間帯以外は閉鎖する。 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運用面の対策：廃棄物処理業者への騒音抑制意識の働きかけに努める。 深夜・朝夕の回収はしない。毎日15分程度の作業とし、営業時間内に限定する。 	<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>

イ 騒音の予測・評価について（図4 参照）

(ア) 騒音の総合的な予測・評価方法

- a 予測方法：音源ごとに距離減衰効果を考慮した予測地点での騒音レベルを求め、
昼間（6:00～22:00）及び夜間（22:00～6:00）における各音源の稼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。

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	準工業地域	C	43	60以下	<30	50以下	
B	準工業地域	C	43	60以下	<30	50以下	
C	第二種低層住居専用地域	A	45	55以下	<30	45以下	
D	第一種低層住居専用地域	A	45	55以下	<30	45以下	
E	第一種低層住居専用地域	A	45	55以下	<30	45以下	
F	準工業地域	C	43	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、敷地境界地点及び保全対象側敷地境界。
- 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

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	
a	第一種低層住居専用地域	第1種区域	<30	40	—	—	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) (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 : 37m³ (高さ1.5m)</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m³)」= 23.2m³ (出店計画書P20 参照) ※全体排出予測量 : 23.2m³ = 指針に基づく排出予測量 : 23.2m³ + 小売店舗以外の排出予測量 : なし</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 (ただし、廃家電については週1~2回)</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 842m² (敷地面積 21,116m²の4.0%) (法令等の規制はなし)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 店舗外周部は定期的に清掃を行い、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。 平屋建ての建物とし、空間に圧迫感を与えない高さとする。 店舗色彩は全体的に落ち着いた色調とし、ストアロゴをアクセントとして周辺景観に溶け込む建物とする。</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終了まで ・光害対策 屋外照明は駐車場内や店舗前の歩行者通路に照射方向を限定し、広告塔照明は敷地外へ照射しない。</p>	<p>※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。</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 四街道市の意見 Dルート (生谷方面) から来店する車両は内黒田交差点を左折し、千代田団地内の道路を利用して店舗に来店する予定となっているが、設定した経路の確実な利用を促すため、適切な位置に誘導サインを設置するよう配慮されたい。 (対応) 内黒田交差点の手前に野立て看板を設置し経路の誘導を行う。</p> <p>イ 住民等の意見 : なし</p>	<p>※四街道市からの意見については、必要な対応がなされていると認められる。</p>

第3 総合判断

- 1 駐車需要の充足等交通に係る事項について、駐車場については、指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要を充足していると認められる。
駐輪場については、指針に基づく必要台数が確保されており、駐輪需要を充足していると認められる。
経路の設定及びその周知方法について、必要な配慮がされていると認められる。
- 2 荷さばき施設については、搬出入車両の車両種別、入庫状況、作業時間帯から必要な規模の施設・運営計画であり、適切な配慮がされていると認められる。
- 3 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 四街道市の意見については、必要な対応がなされていると認められ、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：ケーズデンキ匝瑳店
- 2 所在地：匝瑳市八日市場ハ字エビス田999番1ほか
- 3 建物設置者：吉村コンパイン有限会社 代表取締役 吉村和夫
- 4 小売業者名：株式会社ケーズホールディングス（業種：家庭電化製品専門店）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 8,603㎡
 - ・所有形態 自己所有、一部借地
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 準住居地域、無指定地域
 - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造り平屋建て
 - ・建築面積 3,125㎡
 - ・延床面積 3,096㎡
 - ・店舗面積 2,411㎡
- 7 周辺の環境等：東側は店舗、ガソリンスタンド、倉庫、畑、西側は事務所、北側は道路を挟み駐車場、スポーツ施設、南側はJR線路敷。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成23年3月23日
 - ・公告縦覧期間 平成23年4月5日～平成23年8月5日
 - ・説明会開催日時 平成23年5月14日 午後2時
 - ・場 所 匝瑳市ふれあいセンター
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ：匝瑳市の意見 なし
 - ：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成23年11月24日
- 2 店舗面積：2,411㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：104台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：70台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：130㎡
- 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：25㎡
- 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：6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 104台(内身障者用2台、高齢者用1台) (指針) 必要駐車場台数=103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)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物外平面駐車場(自走式) ・出入口6か所(うち入口専用1か所、出口専用1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"> ・オープン期、繁忙期に駐車場の出入口に交通整理員を配置する。 ・敷地内駐車場出入口への誘導看板の設置、路面表示による誘導を行う。 ・道路設置者と協議の上、国道への右折レーンの設置を行う。 <p>ウ 駐輪場の確保等(図3参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 70台 ・*市条例なし、指針の参考値により算出、必要駐輪台数 69台(出店計画書P9参照) ・駐輪場の管理体制 従業員が利用上を把握しながら管理する。 ・駐輪場案内の表示方法 駐輪場は路面表示及び看板により位置を周知する。 <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：130㎡</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 : 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8時～午後10時 ・搬出入車両 : 3台(10t) ・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 : 2台/時間 <p>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 図5のとおり</p> <p>(イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新聞折込み広告に来店経路を掲載する。 	<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 指針の参考値により算出された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、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

<ul style="list-style-type: none"> ・国道側出入口に誘導看板を設置する。 ・繁忙期には、出入口に交通整理員を配置する。 	
--	--

(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"> ・歩行者・自転車通路を路面表示する。(図3参照) ・オープン時等の混雑時には交通整理員を配置し、来客者の安全を確保する。 	※ 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。

(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等を使用しダンボール等の梱包は最小限とする。 ・テープ処理により過剰包装を減らす。 ・レジ袋削減の呼びかけをする。 ・店内及び事務所内にポスター等を掲示し、合わせてリサイクルボックスを設置し、資源ごみの分別を喚起する。 ・業務用の再生インクや再生紙の使用に努める。 ・社内に省エネ推進室を設けて会社全体で取り組む <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・各リサイクル法に基づき、引き取り、指定業者へ委託、メーカーに引渡しを行う。 ・ダンボール等は委託業者を通じてリサイクルする。 	※ 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。

(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"> ・地元行政から要請があった場合は、必要な協力を行う。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場等へは適切な照明設備・防犯カメラを配置する ・警備員の定期巡回を行う。 ・営業時間外はフェンス型引戸で施錠する。 ・緊急時の通報体制を整備する。 	※ 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。

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 : 低騒音型の室外機を使用する。</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: 作業時のアイドリングストップ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: 衝撃騒音の発生が予測される箇所(台車、扉及び搬入車プラットホーム等)に緩衝用ゴムをとりつけ低減を図る。十分な作業スペースを確保し、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"> ・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"> ・室外機及びキュービクルは防振架台に設置し低騒音型を使用する。 ・給排気口は深型フードを使用する。 <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・排水溝・柵等による段差をなくし平滑な路面とする。 ・看板、路面表示により車両誘導をスムーズにする。 ・「アイドリングストップ」等の看板を設置する。利用時間帯以外は閉鎖する。 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運用面の対策: 廃棄物処理業者への騒音抑制意識の働きかけに努める。 深夜・朝夕の回収はしない。毎日15分程度の作業とし、営業時間内に限定する。 	<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>

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。
- c 評価方法：騒音に係る環境基準。（無指定地域は、周辺の状況を考慮してB類型の基準を用いた）
- 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	準住居地域	B	42	55 以下	<30	45 以下	
B	無指定地域	(B)	50	55 以下	<30	45 以下	
C	無指定地域	(B)	52	55 以下	<30	45 以下	
D	無指定地域	(B)	51	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、店舗敷地境界地点及び隣地敷地境界。
- c 評価方法：騒音規制法の夜間の規制基準。（無指定地域は、騒音規制法のあてはめがないため、匝瑳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				
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	隣地敷地境界	基準値	
a	無指定地域	その他区域	34	50	—	—	キュービクル
b	無指定地域	その他区域	41	50	—	—	浄化槽ブロー

(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 : 25 m³ (高さ1.5 m) (指針) 廃棄物等の保管容量 11 m³</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 廃家電については6日に1回、廃家電以外の廃棄物は毎日</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 319 m² (敷地面積 8,603 m²の3.7%) (都市計画法3%)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 建物の高さに配慮する。 色調は落ち着いた色調とする 店舗周辺の清掃を適宜実施し環境美化に努める 自治会等の清掃活動には積極的に参加する</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 広告塔は日没から営業時間終了まで、駐車場照明は利用時間終了まで ・光害対策 反射板付きの照明器具を使用し、照射角度を調整する。</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

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 匝瑳市の意見 なし イ 住民等の意見 なし</p>	<p>※市からの意見については、適切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、指針の参考値による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、適切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及び適切な運営計画であると認められる。
- 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 匝瑳市及び住民等の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、指針に照らし適切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切な配慮をしてください。