

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：ファッションセンターしまむら八幡店
- 2 所在地：市原市八幡字笹沼335番1ほか
- 3 建物設置者：株式会社しまむら 代表取締役 野中正人
- 4 小売業者名：株式会社しまむら（業種：衣料品専門店）
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 2,739㎡
  - ・所有形態 借地
  - ・都市計画区域 市街化区域
  - ・用途地域 第1種低層地域、第2種住居地域
  - ・現況 田
  - ・建築確認 平成21年6月24日
- 6 建物の概要：
  - ・構造 鉄骨造平屋建
  - ・建築面積 1,502㎡
  - ・延床面積 1,400㎡
  - ・店舗面積 1,219㎡
- 7 周辺の環境等：東側は店舗及び住居、西側は道路を挟み住居及び店舗、南側は道路を挟み農地及び住居、北は農地及び住居である。
- 8 処理経過：
  - ・届出日 平成21年5月1日
  - ・公告縦覧期間 平成21年5月22日～平成21年9月22日
  - ・説明会開催日時 平成21年6月12日 午後3時
  - ・場 所 市原市八幡公民館
- 9 市町村・住民等の意見：
  - ・市原市の意見 あり
  - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成22年1月2日
- 2 店舗面積：1,219㎡
- 3 駐車場の位置：図3  
駐車場の収容台数：66台
- 4 駐輪場の位置：図3  
駐輪場の収容台数：47台
- 5 荷さばき施設の位置：図3  
荷さばき施設の面積：37㎡
- 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：18㎡
- 7 開店時刻：午前10時  
閉店時刻：午後8時
- 8 駐車場利用可能時間帯：  
午前9時45分～午後8時15分
- 9 駐車場の出入口の数：2か所  
駐車場の出入口の位置：図3
- 10 荷さばき可能時間帯：  
午後8時15分～翌午前9時45分

## 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 66台(うち身障者用1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 1.063 人/千㎡) × (S : 店舗面積 1.219 千㎡)            × (B : ピーク率 14.4%) × (C : 自動車分担率 70%)            ÷ (D : 平均乗車人員 2.0 人) × (E : 平均駐車時間係数 0.612)            = 40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) 66台            ・出入口2か所            交通への支障を回避するための方策            ・オープンセール等混雑が予想される場合に、交通整理員を出入口に配置する。            ・駐車場出入口に看板を設置し、出入口に停止線、矢印を表示する</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照)            ・届出台数 47台 *指針参考値の駐輪台数 1,219 ㎡ ÷ 35 ㎡ = 35 台            ・駐輪場の管理体制 従業員の見回りを実施する。            ・駐輪場案内の表示方法 看板の設置と路面標示を行う。</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 : 37 ㎡ (店舗前 25 ㎡ 店舗内 12 ㎡)            (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 : 午後8時15分～翌午前9時45分            ・搬出入車両 : 1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 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。            ・敷地駐車場内に案内看板を設置する。</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            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"> <li>・歩行者の安全を図るため店頭軒下にダウンライトを設置する。</li> <li>・出入口に停止線を設け、来客車両退出時に歩行者等に対する注意を促し、安全性に努め、交通事故防止に努める。</li> </ul>	<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"> <li>・簡易包装箱により包装紙の使用をなくし過剰包装のないようにする。</li> <li>・納品時の梱包資材を極力減らす。</li> <li>・ハンガー納品を行いダンボールの減量化に努める。</li> <li>・過剰包装のないようにして廃棄物の減量化を行う。</li> </ul> <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ダンボールは自社回収し、業者委託によりリサイクルする。</li> <li>・当社の買い物袋を次回来店時に買い取り、リサイクルを図る。</li> <li>・納品後の不要なハンガーは、店舗にて希望するお客様に配布する。</li> <li>・店舗間にて商品の移動を行う場合は、納品時のダンボールを再利用する。</li> <li>・納品時に商品が入っていた袋は、販売時全て取り外し、店舗作業用に再利用する。</li> <li>・自動販売機の空き缶、ビンは納品業者が引き取りリサイクルを行う。</li> </ul>	<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>・行政から要望があれば協力する。</li> </ul> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・閉店後は、駐車場出入口をチェーンで施錠し施設管理を強化する。</li> <li>・駐車場及び施設へ照明を適切に設置するとともに、防犯カメラを設置する。</li> <li>・警備会社と連携し緊急時の通報体制の整備を行う。</li> </ul>	<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禁止を徹底する。 作業員への騒音防止意識の徹底を図る。 荷さばき車両のバックブザーは使用しない。 荷さばきは、全て手降ろしにより行う。</li> <li>・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。 出入口の段差をなくし、車両入出庫時の騒音の削減を図る。</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> </ul> <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <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>・早朝、深夜の作業は行わない。</li> <li>・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>発生する騒音の予測・評価については、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準を満たしている。</p> <p>夜間において発生する騒音ごとの予測において、荷さばき車両走行音及びキュービクルが敷地境界予測地点で基準値を超過する。</p> <p>キュービクル及び荷さばき車両走行音の一部については、保全対象側で基準を満たしている。</p> <p>また、荷さばき車両走行音の一部が保全対象側で基準を超過するものの、現況の騒音の方が高いこと、保全対象側B、C地点については、近隣住民の了解を得ていること、そのほか周辺の状況等を総合的に勘案すると、周辺地域の生活環境に著しい悪影響を及ぼすものではないと認められる。</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	基準値	予測レベル	基準値	
A <sup>〓</sup> 地点	第2種住居地域	B	40	55以下	<30	45以下	
B <sup>〓</sup> 地点	第1種低層住居専用地域	A	50	55以下	44	45以下	※
C <sup>〓</sup> 地点	第2種住居地域	B	42	55以下	31	45以下	
D <sup>〓</sup> 地点	第1種低層住居専用地域	A	43	55以下	<30	45以下	

※ 予測高さ：1.2m、4.2m、7.2m、10.2m

(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及び回折減衰効果を考慮した予測地点での最大騒音レベルを算出した。
- b 予測地点：建物の周囲について、音源毎に敷地境界地点。
- c 評価方法：騒音規制法に係る夜間の基準。
- 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 (音源)	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	第2種住居地域	第2種区域	82	45	49 (E)	45	56	荷さばき車両走行音①
B	第1種低層住居 専用地域	第1種区域	49	40	39 (F)	40	—	キュービクル
C	第2種住居地域	第1種区域	76	45	54 (G)	45	—	荷さばき車両走行音②
B*	第1種低層住居 専用地域	第2種区域	52	40	<30 (F)	40	—	荷さばき車両走行音④

※荷さばき車両走行音及びキュービクルが原因で、敷地境界予測地点で基準値を超過する地点がある。

※A地点については、荷さばき車両走行音が原因で、敷地境界予測地点で基準値を超過し、保全対象側予測地点のE地点においても基準値を超過するものの、現況の騒音(交通量が少ない深夜2時から4時の結果)が56dBと予測値より高く、また、住民へ本件を説明し、了承を得ていること。

※B地点については、キュービクルが原因で、敷地境界予測地点で基準値を超過するが、保全対象側予測地点のF地点においては基準を満たしていること。

※C地点については、荷さばき車両走行音が原因で、敷地境界予測地点で基準値を超過し、保全対象側予測地点のG

地点においても基準値を超過するものの、地主であり、本件を説明し、了承を得ていること。

※B※地点については荷さばき車両走行音が原因で、敷地境界予測地点で基準値を超過するが、保全対象側予測地点のF地点においては建物の回折効果により基準を満たしていること。

※以上のことから、周辺の状況等を総合的に勘案すると、周辺の地域の生活環境に著しい悪影響を及ぼすものではないと認められる。

※なお、近隣から苦情が出た場合は、納品時間の変更や荷受場所の変更などにより対応すること。

(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 : 18m <sup>3</sup> (高さ1.5m)  (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、運搬等についても配慮がなされていると認められる。
	A:1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t)	B:廃棄物等の平均保管日数 (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	0.254	2	0.10	5.08	
金属製廃棄物等	0.009	6	0.10	0.54	
ガラス製廃棄物等	0.007	6	0.10	0.42	
プラスチック製廃棄物等	0.024	2	0.01	4.80	
生ごみ等	0.206	2	0.55	0.75	
その他の可燃物等	0.066	2	0.38	0.35	
合計				11.94	
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 2日1回 (金属製廃棄物等及びガラス製廃棄物等は6日に1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 : フラワーポットなどを置くことにより緑化に努める。 (土地区画整理地内のため義務規定はない。)		※街並みづくり等への配慮 地域環境との調和に適切な配慮がなされていると認められる。
イ 街並みづくり、景観への配慮 : 店舗外壁はベージュ色を基調とし、街並みに配慮する。 店舗前面にフラワーポットを設置して緑化に配慮するほか、敷地内は毎朝清掃を実施し景観に配慮する。		
ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 日没から閉店まで ・光害対策 住宅に対して照射角度を配慮する。		

3 市町村・住民等の意見について

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 市原市の意見</p> <p>(ア) 退店経路について、適切な誘導をするなど交通安全対策に努めること。オープン時については、周辺道路及び住宅地への路上駐車がないように対応を図ること。</p> <p>(対応) 退店経路はチラシ店舗案内図内に掲載し周知を図り、交通安全対策に努める。 オープン時は、警備員を配置し、周辺道路、路上駐車への配慮と対応を行う。</p> <p>(イ) 歩行者と自転車等の安全を確保するとともに、交通事故防止に努めること。</p> <p>(対応) 出入り口に停止線を設け、来客車両退出時に歩行者等に対する注意を促し、安全性に努め、交通事故防止に努める。</p> <p>(ウ) 商品の簡易包装やレジ袋削減のための買い物袋持参者への優遇等の実施を検討願います。</p> <p>(対応) レジ袋削減のため、買い物袋持参者への優遇等の実施も今後検討する。 廃棄用ダンボール、ビニールの有効利用による効率化を迫及し、リサイクル化の充実・環境負荷軽減を図る。</p> <p>(エ) 照明の設置や来客者に対する注意の喚起など駐車場内の防犯対策に努めること。</p> <p>(対応) 駐車場用照明として、店頭の常設ライトを活用し、必要な照度を確保することで、駐車場の防犯対策に努める。</p> <p>(オ) 工事完了後、適切な維持管理を行い、美観を保つように努めてください。</p> <p>(対応) 適切な管理を行い、フラワポット設置による美観維持に努める。</p>	<p>※市原市からの意見については、必要な対応がなされると認められる。</p>

### 第3 総合判断

- 1 駐車需要の充足等交通に係る事項について、駐車場については、指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要を充足していると認められる。  
駐輪場については、指針に基づく参考置の台数が確保されており、駐輪需要は充足していると認められる。  
経路の設定及びその周知方法について、必要な配慮がされていると認められる。
- 2 荷さばき施設については、搬出入車両の車両種別、入庫状況、作業時間帯から必要な規模の施設・運営計画であり、適切な配慮がされていると認められる。
- 3 騒音の総合的な予測・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において、荷さばき車両走行音及びキュービクルが敷地境界予測地点で基準値を超過する。  
キュービクル及び荷さばき車両走行音の一部については、保全対象側で基準を満たしている。  
また、荷さばき車両走行音の一部が保全対象側で基準を超過するものの、現況の騒音の方が高いこと、保全対象側 B' C' 地点については、近隣住民の了解を得ていること、そのほか周辺の状況等を総合的に勘案すると、周辺地域の生活環境に著しい悪影響を及ぼすものではないと認められる。
- 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 市原市の意見については、必要な対応がとられると認められる。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、荷さばき車両走行音が一部地点で夜間最大値の基準を超過しているが、深夜の時間帯の現況の騒音の方が高く、なおかつ近隣住民の了解を得ていることなどから、周辺地域の生活環境に著しい悪影響を及ぼすものではないと判断されるものの、店舗に担当窓口を設け、周辺住民から苦情があった場合は適切な措置を講じてください。また、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：コーナン湾岸市川モール
- 2 所在地：市川市原木2526番6ほか
- 3 建物設置者：三菱UFJ信託銀行株式会社 代表取締役 岡内欣也
- 4 小売業者名：コーナン商事株式会社（業種：住・生活関連品専門店）ほか
- 5 敷地の概要：
 

・敷地面積	83,481㎡	・所有形態	自己所有
・都市計画区域	市街化区域		
・用途地域	準工業地域		
・現況	商業施設		
・建築確認	申請予定		
- 6 建物の概要：
 

・構造	鉄骨造2階建一部平屋建て
・建築面積	45,013㎡
・延床面積	48,827㎡
・店舗面積	27,690㎡
- 7 周辺の環境等：東側は道路及び鉄道を挟み住居及び小学校、西側は河川を挟み工場、倉庫。南側は商業施設及び工場や倉庫、北側は道路を挟み住居と工場、倉庫。

<届出概要>

- |    |              |                    |
|----|--------------|--------------------|
| 1  | 変更日          | ：平成22年1月9日         |
| 2  | 店舗面積         | ：27,690㎡           |
| 3  | 駐車場の位置       | ：図3、4              |
|    | 駐車場の収容台数     | ：1,904台            |
| 4  | 駐輪場の位置       | ：図3、4              |
|    | 駐輪場の収容台数     | ：370台              |
| 5  | 荷さばき施設の位置    | ：図3、4              |
|    | 荷さばき施設の面積    | ：3,853㎡            |
| 6  | 廃棄物等の保管施設の位置 | ：図3、4              |
|    | 廃棄物保管施設の容量   | ：135m <sup>3</sup> |
| 7  | 開店時刻         | ：午前 7時             |
|    | 閉店時刻         | ：午後11時             |
| 8  | 駐車場利用可能時間帯   | ：午前6時30分～午後11時30分  |
| 9  | 駐車場の出入口の位置   | ：図3、4              |
|    | 駐車場の出入口の数    | ：2か所               |
| 10 | 荷さばき可能時間帯    | ：午前3時～午後10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)	25,503 m <sup>2</sup>	(変更後)	27,690 m <sup>2</sup>
		増床面積	2,187 m <sup>2</sup>

### (2) 駐車場の位置及び収容台数

(変更前) 4か所	1,758台	(変更後) 5か所	1,904台
		増加台数	146台

### (3) 駐輪場の位置及び収容台数

(変更前) 2か所	337台	(変更後) 3か所	370台
		増加台数	33台

### (4) 荷さばき施設の位置及び面積

(変更前) 4か所	3,795 m <sup>2</sup>	(変更後) 5か所	3,853 m <sup>2</sup>
		増加面積	58 m <sup>2</sup>

### (5) 廃棄物の保管施設の位置及び容量

(変更前) 7か所	121 m <sup>3</sup>	(変更後) 8か所	135 m <sup>3</sup>
		増加容量	14 m <sup>3</sup>

- 9 処理経過：
- ・届出日 平成21年5月8日
  - ・公告縦覧期間 平成21年5月15日～平成21年9月15日
  - ・説明会開催日時 平成21年7月7日 午後7時
  - ・場 所 信篤公民館

- 10 市町村・住民等の意見
- |         |    |
|---------|----|
| ：市川市の意見 | なし |
| ：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

(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 1,904台 (内身障者用15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 1,000 人/千㎡) × (S : 店舗面積 27.690 千㎡)            × (B : ピーク率 14.4%) × (C : 自動車分担率 65%)            ÷ (D : 平均乗車人員 2.5 人) × (E : 平均駐車時間係数 1.75) = 1,814 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 1,000 人/千㎡) × (S : 店舗面積 25.503 千㎡)            × (B : ピーク率 14.4%) × (C : 自動車分担率 65%)            ÷ (D : 平均乗車人員 2.5 人) × (E : 平均駐車時間係数 1.75) = 1,671 台</p> <p>(ウ) 必要駐車場台数の算出 変更前駐車台数 + ((ア) - (イ)) : 1,758 台 + (1,814 台 - 1,671 台) = 1,901 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>イ 駐車場の位置及び構造等 (図3、4 参照)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">(変更前)</th> <th colspan="3">(変更後)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>駐車場①</td> <td>395 台</td> <td>建物外平面駐車場 (自走式)</td> <td>駐車場①</td> <td>464 台</td> <td>建物外平面駐車場 (自走式)</td> </tr> <tr> <td>駐車場②</td> <td>940 台</td> <td>屋上等建物内設置方式 (自走式) 2F</td> <td>駐車場②</td> <td>940 台</td> <td>屋上等建物内設置方式 (自走式) 2F</td> </tr> <tr> <td>駐車場③</td> <td>166 台</td> <td>屋上等建物内設置方式 (自走式) R</td> <td>駐車場③</td> <td>166 台</td> <td>屋上等建物内設置方式 (自走式) R</td> </tr> <tr> <td>駐車場④</td> <td>257 台</td> <td>屋上等建物内設置方式 (自走式) R</td> <td>駐車場④</td> <td>257 台</td> <td>屋上等建物内設置方式 (自走式) R</td> </tr> <tr> <td>駐車場⑤</td> <td>—</td> <td></td> <td>駐車場⑤</td> <td>77 台</td> <td>屋上等建物内設置方式 (自走式) R</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,758 台</td> <td></td> <td>合計</td> <td>1,904 台</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>・ 出入口 2 か所 (変更なし)            交通への支障を回避するための方策            ・ 駐車場出入口及び場内に交通整理員 5 名を配置する。            ・ 駐車場内に駐車待ちスペースを十分確保し、公道における入庫待ち行列の発生を防止する。            ・ 駐車場内に帰宅方面別の案内看板を設置している。</p>			(変更前)			(変更後)			駐車場①	395 台	建物外平面駐車場 (自走式)	駐車場①	464 台	建物外平面駐車場 (自走式)	駐車場②	940 台	屋上等建物内設置方式 (自走式) 2F	駐車場②	940 台	屋上等建物内設置方式 (自走式) 2F	駐車場③	166 台	屋上等建物内設置方式 (自走式) R	駐車場③	166 台	屋上等建物内設置方式 (自走式) R	駐車場④	257 台	屋上等建物内設置方式 (自走式) R	駐車場④	257 台	屋上等建物内設置方式 (自走式) R	駐車場⑤	—		駐車場⑤	77 台	屋上等建物内設置方式 (自走式) R	合計	1,758 台		合計	1,904 台	
(変更前)			(変更後)																																									
駐車場①	395 台	建物外平面駐車場 (自走式)	駐車場①	464 台	建物外平面駐車場 (自走式)																																							
駐車場②	940 台	屋上等建物内設置方式 (自走式) 2F	駐車場②	940 台	屋上等建物内設置方式 (自走式) 2F																																							
駐車場③	166 台	屋上等建物内設置方式 (自走式) R	駐車場③	166 台	屋上等建物内設置方式 (自走式) R																																							
駐車場④	257 台	屋上等建物内設置方式 (自走式) R	駐車場④	257 台	屋上等建物内設置方式 (自走式) R																																							
駐車場⑤	—		駐車場⑤	77 台	屋上等建物内設置方式 (自走式) R																																							
合計	1,758 台		合計	1,904 台																																								

ウ 駐輪場の確保等（図3、4参照）

- ・届出台数 370台

※市川市の附置義務条例（市川市自転車等の放置防止及び自転車等駐車場の整備に関する条例）により算出  
 設置基準：店舗面積 20 m<sup>2</sup>に1台、ただし、5,000 m<sup>2</sup>を超える部分についてはその面積に1/2を乗じた面積 20 m<sup>2</sup>に1台

条例による変更後の必要台数は、 $(5,000 + (27,690 - 5,000) / 2) / 20 \approx 817$ 台となるが、変更前には、 $(5,000 + (25,503 - 5,000) / 2) / 20 \approx 763$ 台のところを届出台数 346台（自動二輪含む）としていたため、変更前の届出の台数との比率比較し  $346 / 763 \times 817 \approx 370$ 台を必要駐輪台数とすることで市川市と協議済み。

- ・駐輪場の管理体制 従業員及び交通整理員が巡回し管理を行う。
- ・駐輪場案内の表示方法 案内看板及び路面表示をする。

エ 荷さばき施設の整備等（図3、4参照）

	合計	No.1	No.2	No.3	No.4	No.5
(ア) 荷さばき（変更前） 施設の整備（変更後）	3,795 m <sup>2</sup> 3,853 m <sup>2</sup>	3,614 m <sup>2</sup> 3,614 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup> 72 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup> 24 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup> 85 m <sup>2</sup>	— 58 m <sup>2</sup>
(イ) 計画的な搬出入						
・同時作業可能台数	7台	3台	1台	1台	1台	1台
・待機スペース	—	あり	あり	なし	あり	なし
・専用出入口	—	なし	なし	なし	あり	なし
・荷さばき可能時間帯	—	午前6時～ 午後10時	午前6時～ 午後10時	午前6時～ 午後10時	午前3時 ～ 午後10時	午前6時～ 午後10時
・搬出入車両	66台	25台	8台	8台	15台	10台
・平均的な荷さばき 処理時間	—	15分	15分	15分	15分	20分
・ピーク時の搬出入 車両台数	8台	2台	1台	1台	2台	2台

オ 経路の設定

(ア) 案内経路 図6のとおり

(イ) 周知の方法

- ・駐車場内に帰宅方面別の案内看板を設置している。
- ・主要交差点に野立て看板を設置し店舗への誘導を行っている。
- ・会社のホームページに来店経路を掲載している。

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。

※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の方法は、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>・ 駐車場内の歩行者等通路を白線表示し、歩・車分離により歩行者の安全を確保する。(図4 参照)</li> <li>・ 歩行者の通行が車両動線と交差する箇所は、路面表示により明確にして安全に配慮する。</li> </ul>	<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"> <li>・ 商品搬入時の段ボール減量の為、リターンブルコンテナやパレットを積極的に利用している。</li> <li>・ 商品のバラ売り販売を行い、トレー・パックの削減に努めている。</li> <li>・ レジ袋削減のため、お客様にお声掛けを行うとともに、お買い物袋持参、又はレジ袋ご辞退のお客様に対しては、ポイントカードへの加算サービス等を行っている。また、従来よりも厚みを削減したレジ袋の導入を行っている。</li> <li>・ ギフト商品の包装の際には、簡易包装にご協力をお願いしている。</li> <li>・ 事務所で使用する書類等については、再生紙や裏紙の使用を推奨している。</li> <li>・ 業務連絡には電子メールを積極的に利用し、不必要な紙の使用を控え減量化に努めている。</li> <li>・ 事務所にポスター等を掲示し、資源ゴミの分別を喚起している。</li> </ul> <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当店舗は食品リサイクル法で定める食品関連事業者該当し、法定のリサイクル目標値 20%を既に達成している。現在、リサイクル率 30%以上を目標に食品廃棄物の排出抑制と再資源化に取り組んでおり、魚のあらについては、専門業者に回収を委託し、家畜の飼料に加工し、100%リサイクルを行っている。</li> <li>・ 家電リサイクル法に基づき、リサイクル4品目(エアコン、テレビ(液晶式・ブラウン管式)、冷凍庫・冷蔵庫、洗濯機(乾燥機))については、市の許認可業者に委託し、適切に回収、リサイクルを行っている。</li> <li>・ 店舗の出入口付近に食品トレイ、ペットボトル、乾電池、牛乳パック、アルミ缶等の回収ボックスを設置し、自社管理の工場にてリサイクルを行っている。(ベルク)</li> <li>・ パソコンリサイクル法に基づき、中古パソコンを買取り、整備点検を行った後、商品として再販している。</li> <li>・ 不要になった蛍光灯や消火器の店頭回収をおこなっている。</li> </ul>	<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>・ 行政から要請があれば対処する。</li> </ul> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 警備員による店内の巡回や監視カメラの設置等による防犯対策を実施する。</li> <li>・ 閉店後は、出入口をチェーンバリアカーで閉鎖し、セキュリティシステムの稼働により侵入者を防ぎ、青少年の溜まり場にならないよう管理する。</li> </ul>	<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 : 空調機器は低騒音型を採用するとともに、定期的にメンテナンスを行い、異常音の発生防止に努める。</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：作業の効率化により作業時間の短縮化を図る。 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：施設の配置及び専用搬出入口の位置について配慮する。 十分なスペースを確保する。</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>・定期的にメンテナンスを行い、異常音の発生防止に努める。</li> <li>・24時間稼働の設備は敷地境界から離れたところに設置する。</li> </ul> <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・床や排水蓋等の段差を減らす。</li> <li>・排水蓋を固定式とする。</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> </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、すべて基準を満たしており、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。なお、店舗は準工業地域に立地している。
- d 騒音の総合的な予測結果

予測地点			総合的な予測 (等価騒音レベル) 単位：dB				備考
地点名	用途地域区分	環境基準類型	昼間 (6:00~22:00)		夜間 (22:00~6:00)		
			予測レベル	基準値	予測レベル	基準値	
A地点	無指定地域	(B)	53~54	55以下	42~43	45以下	※
B地点	無指定地域	(B)	51~52	55以下	41	45以下	※

※ A及びB地点の予測高さ：1.2m、4.7m、7.2m、10.2m

(イ) 発生する騒音ごとの予測・評価方法 (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。
- 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	
c	準工業地域	第3種区域	< 30	50	—	—	K06 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、4参照)</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 : 135 m<sup>3</sup>            (変更前) 121 m<sup>3</sup> (高さ1.0m~1.7m)            (①→4m<sup>3</sup> ②→9m<sup>3</sup> ③→12m<sup>3</sup> ④→22m<sup>3</sup> ⑤→42 m<sup>3</sup> ⑥→3 m<sup>3</sup> ⑦→29 m<sup>3</sup>)            (変更後) 135 m<sup>3</sup> (高さ1.0~1.7m)            (①→4m<sup>3</sup> ②→9m<sup>3</sup> ③→12m<sup>3</sup> ④→22m<sup>3</sup> ⑤→42 m<sup>3</sup> ⑥→3 m<sup>3</sup> ⑦→29 m<sup>3</sup> ⑧→14 m<sup>3</sup>&lt;増床分&gt;)</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m<sup>3</sup>)」(A×B÷C)</p> <table border="1" data-bbox="199 531 1512 1015"> <thead> <tr> <th></th> <th>A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t)</th> <th>B: 廃棄物等の平均保管日数 (日)</th> <th>C: 廃棄物等の見かけ比重</th> <th>保管容量 (m<sup>3</sup>)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>紙製廃棄物等</td> <td>3.083</td> <td>1</td> <td>0.10</td> <td>30.8</td> </tr> <tr> <td>金属製廃棄物等</td> <td>0.139</td> <td>1</td> <td>0.10</td> <td>1.4</td> </tr> <tr> <td>ガラス製廃棄物等</td> <td>0.112</td> <td>1</td> <td>0.10</td> <td>1.1</td> </tr> <tr> <td>プラスチック製廃棄物等</td> <td>0.323</td> <td>1</td> <td>0.01</td> <td>32.3</td> </tr> <tr> <td>生ごみ等</td> <td>2.656</td> <td>1</td> <td>0.55</td> <td>4.8</td> </tr> <tr> <td>その他の可燃物等</td> <td>1.496</td> <td>1</td> <td>0.38</td> <td>3.9</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>74.3</td> </tr> </tbody> </table> <p>* 指針による小売店舗の保管量と小売店舗以外の施設の保管量の合計            指針に基づく排出予測量 74.3m<sup>3</sup> + 廃家電等排出予測量 21m<sup>3</sup> + 小売店舗以外の排出予測量 3m<sup>3</sup>            = 全体排出予測量 98.3m<sup>3</sup>            廃家電等排出予測量 (既存店舗から予測) 21m<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</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	3.083	1	0.10	30.8	金属製廃棄物等	0.139	1	0.10	1.4	ガラス製廃棄物等	0.112	1	0.10	1.1	プラスチック製廃棄物等	0.323	1	0.01	32.3	生ごみ等	2.656	1	0.55	4.8	その他の可燃物等	1.496	1	0.38	3.9	合計				74.3	<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>
	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	3.083	1	0.10	30.8																																					
金属製廃棄物等	0.139	1	0.10	1.4																																					
ガラス製廃棄物等	0.112	1	0.10	1.1																																					
プラスチック製廃棄物等	0.323	1	0.01	32.3																																					
生ごみ等	2.656	1	0.55	4.8																																					
その他の可燃物等	1.496	1	0.38	3.9																																					
合計				74.3																																					

(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 10,312㎡（敷地面積 83,481㎡の12.35%）            （緑化率は「市川市宅地開発事業の施行における事前協議の方法及び公共施設等の整備に関する基準等を定める条例」により敷地面積の10%以上と規定されている。）</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮：敷地外周に緑地帯を設けるとともに、店舗外壁部は全体に落ち着いたベージュ・グレー等を基調とした落ち着いた色彩とし、周辺環境との調和を図り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 日没から閉店まで            ・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

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 市川市の意見 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、市川市との協議によ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 市川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：茂原セントラルモール
- 2 所在地：茂原市小林1606番10ほか
- 3 建物設置者：株式会社ハヤシ 代表取締役 林博史
- 4 小売業者名：株式会社ハヤシ（業種：食料品専門店）ほか
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 33,810㎡ ・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 店舗
  - ・建築確認 平成21年12月中旬予定
- 6 建物の概要：
  - ・構造 鉄骨造平屋一部2階建
  - ・建築面積 19,102㎡
  - ・延床面積 20,602㎡
  - ・店舗面積 16,382㎡
- 7 周辺の環境等：東側は道路を挟み店舗、西側は店舗、南側は店舗及び住居、北側は店舗である。

<届出概要>

- 1 変更日 :平成22年1月13日
- 2 店舗面積：16,382㎡
- 3 駐車場の位置：図3  
駐車場の収容台数：428台
- 4 駐輪場の位置：図3  
駐輪場の収容台数：100台
- 5 荷さばき施設の位置：図3  
荷さばき施設の面積：469㎡
- 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：154㎡
- 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

## 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)	13,494 m <sup>2</sup>	(変更後)	16,382 m <sup>2</sup>
		増床面積	2,888 m <sup>2</sup>

### (2) 駐車場の位置及び収容台数

(変更前届出)	1,043 台	(変更後届出)	428 台
		減少台数	615 台

### (3) 駐輪場の位置及び収容台数

(変更前)	184 台	(変更後)	100 台
		減少台数	84 台

### (4) 荷さばき施設の位置及び面積

(変更前)	432 m <sup>2</sup>	(変更後)	469 m <sup>2</sup>
		増加面積	37 m <sup>2</sup>

### (5) 廃棄物等の保管施設の位置及び容量

(変更前)	145 m <sup>3</sup>	(変更後)	154 m <sup>3</sup>
		増加容量	9 m <sup>3</sup>

### (6) 荷さばき可能時間帯

(変更前)	午前6時から翌午前0時	(変更後)	午前6時から午後10時
-------	-------------	-------	-------------

## 9 処理経過： ・届出日 平成21年5月12日

・公告縦覧期間 平成21年5月22日～平成21年9月22日

・説明会開催日時 平成21年7月8日 午後6時30分

・場 所 茂原市中央公民館

10 市町村・住民等の意見 : 茂原市の意見 なし  
: 住民等の意見 なし

## 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 428台 (うち身障者用7台)</p> <p>※増床後必要駐車台数 428台 = 329台 (既存店・セントラルモール) + 98台 (増床テナント分)</p> <p>○既存店舗の必要台数 329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274台 × 120%</p> <p>○増床分の必要台数 98台 (指針) 必要駐車場台数 = (A: 店舗面積当たり日来客数原単位 1,030人/千㎡) × (S: 店舗面積 2.315千㎡) × (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 0.712) = 98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) 428台 (①412台 ②16台)</li> <li>・出入口4か所</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>・オープンセール及び繁忙時期等に各出入口に交通整理員 (1名～6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 100台</li> <li>※平均的な休祭日のピーク1時間に必要な台数とした。 必要な駐車台数は、当該店舗の駐輪台数から店舗面積比率により必要駐輪台数を算出した。 必要駐輪台数 37台 = 31台 (既存店舗の駐輪台数 22台 + 自動二輪台数 5台) × (16,382㎡ 変更後 ÷ 14,067㎡ 変更前)</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駐輪場の管理体制 従業員による適宜見回りを行い管理する。</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 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あり、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)					※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。
	合計	既存店	増床 (ハヤシ)	増床 (未定)	
(ア) 荷さばき施設の整備	4 6 9 m <sup>2</sup>	4 3 2 m <sup>2</sup>	3 7 m <sup>2</sup>	既存店と同じ	※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。
(イ) 計画的な搬出入					
・同時作業可能台数	1 0 台	8 台	1 台	1 台	
・待機スペース	—	なし	なし	なし	
・専用出入口	—	あり (2 か所)	—	—	
・荷さばき可能時間帯	午前 6 時～ 午後 10 時	午前 6 時 翌午前 0 時	—	—	
・搬出入車両	4 8 台	2 6 台	1 7 台	5 台	
・平均的な荷さばき処理時間	—	2 0 分	3 0 分	3 0 分	
・ピーク時の搬出入車両台数	1 0 台	6 台	3 台	1 台	
オ 経路の設定					
(ア) 案内経路 (図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。					
・店舗周辺 3 k m 圏内の誘導経路上 (5 カ所) に案内看板を設置済み。					

(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>・敷地内に歩行者及び自転車専用の出入口を設け、歩行者等の安全確保をする。(図3 参照)</li> <li>・店舗間通路に歩行者横断道を設置し、また停止線やトマレの標示をし歩行者の安全対策を実施している。</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>・リターナブルコンテナ及び折りたたみ式コンテナを導入し、ダンボールの使用を削減し廃棄物の減量化を図る。</li> <li>・包装資材の削減に努め、簡易包装を推進し、廃棄物の減量化に努めている。</li> <li>・レジ袋削減に取り組むため、エコバック、マイバック持参を推進しお客様に呼びかけを行う。</li> <li>・レジ袋削減の一環として、レジ袋不要のお客様にポイントカード制を実施する。</li> <li>・惣菜商品（揚げ物、天ぷら等）、野菜、果物等は裸陳列、ばら売り、量り売りを行い、包装紙・パック類の減量化に努めていく。</li> <li>・計画的な商品仕入れや商品管理を行い、廃棄物の発生量を抑えていく。</li> <li>・最終廃棄ごみゼロを目指し社員教育及び従業員への意識の徹底を図っていく。</li> <li>・取引先に働きかけて、輸送時の包装資材の減量化及び資材の再利用化に積極的に取り組んでいく。</li> <li>・事務用品は再生紙の利用に努めていく。</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、発生抑制・減量・再利用に努める。</li> <li>・魚のあら等の生ごみは、業者委託により肥料にリサイクルし再利用に取り組み、店内掲示によりピーアールする。</li> <li>・食用油は専門業者に委託し燃料にリサイクルする。</li> <li>・食品トレー、アルミ缶、牛乳パック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分別回収し、業者委託によりリサイクルを行う。</li> <li>・ダンボールのリサイクルを専門業者に委託する。</li> <li>・電池、インクカートリッジは店頭回収ボックスを設置し回収に努める。</li> <li>・有効利用可能な資源のリサイクル促進に積極的に取り組む。</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>・行政から災害時の避難場所として駐車場の使用、また店舗で扱っている物資の提供の協定書締結については、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>・店舗閉店後は警備会社に委託し防犯対策を実施する。</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 : 低騒音型の機器を使用する。</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：搬出入車両のアイドリング禁止を徹底する。 夜間の荷さばき作業は行わない。 商品納入の定時配送により作業時間の短縮を図る。 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：荷さばき施設は十分なスペースを確保し、平滑な路面とする。</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>・敷地外に騒音の影響が生じないよう方向と音量に配慮する。</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>・必要最小限の稼動とする。</li> <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>・空ぶかし禁止、アイドリングストップの看板を設置し周知徹底を図る。</li> <li>・駐車場については、一部利用制限を行う。</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：最適な施設配置により作業時間の短縮を図る。</li> <li>・運用面の対策：作業者に騒音抑制意識の徹底を行う。</li> </ul>	<p>※騒音</p> <p>発生する騒音の予測・評価については、すべて基準値以下であり、適切な対応がとられていると認められる。</p>

イ 騒音の予測・評価について（図 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とした。（P1 及び P4 地点は新たな予測地点）
- c 評価方法：騒音に係る環境基準。（店舗は準工業地域に立地するが、一部予測地点は都市計画法の用途指定外であり、環境基準の指定がないため、周辺の状況からB類型とした。）
- d 騒音の総合的な予測結果

予測地点			総合的な予測（等価騒音レベル） 単位：dB				備考
地点名	用途地域区分	環境基準 基準 類型	昼間（6:00～22:00）		夜間（22:00～6:00）		
			予測レベル	基準値	予測レベル	基準値	
A地点	無指定地域	(B)	53	55 以下	30	45 以下	
B地点	無指定地域	(B)	54	55 以下	43	45 以下	
C地点	無指定地域	(B)	52	60 以下	36	45 以下	
D地点	準工業地域	C	51	60 以下	41	45 以下	

※予測地点の高さ：各地点 1.2m,4,2m

(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。（P3 及び P4 地点は新たな予測地点）
- c 評価方法：騒音規制法に係る夜間の規制基準（店舗は準工業地域に立地）。
- d 発生する騒音ごとの予測結果

予測地点			音源ごとの予測（最大騒音レベル） 単位：dB					備考
地点名	用途地域区分	騒音規制法 区域区分	夜 間 (22:00～6:00)					
			敷地境界	基準値	保全対象	基準値	環境騒音	
P 1 地点	準工業地域	第3種区域	31	50	—	—	—	来客車両走行音 013
P 2 地点	準工業地域	第3種区域	49	50	—	—	—	浄化槽ブロア 02
P 3 地点	準工業地域	第3種区域	38	50				浄化槽ブロア 01
P 4 地点	準工業地域	第3種区域	48	50	—	—	—	キュービクル 03

(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 : 154m <sup>3</sup> (家電78m <sup>3</sup> 、スポーツ27m <sup>3</sup> 、ドラッグ13m <sup>3</sup> 、衣料18m <sup>3</sup> 、衣料9m <sup>3</sup> 、食品9m <sup>3</sup> (増床分)) (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	1.362	1	0.10	27.24	
金属製廃棄物等	0.073	1	0.10	0.73	
ガラス製廃棄物等	0.057	1	0.10	0.57	
プラスチック製廃棄物等	0.151	1	0.01	15.1	
生ごみ等	1.222	1	0.55	2.22	
その他の可燃物等	0.885	1	0.38	2.33	
合計				34.57	
*廃家電等排出予測量 家電量販店 36m <sup>3</sup> 指針に基づく排出予測量 : 34.57m <sup>3</sup> + 廃家電等排出予測量 : 36m <sup>3</sup> = 全体排出予測量 : 70.57m <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					

(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 796m <sup>2</sup> (敷地面積 33,810m <sup>2</sup> の2.35%) (都市計画法による義務規定はないが、環境に配慮した。)		※街並みづくり等への配慮 地域環境との調和に適切な配慮がなされていると認められる。
イ 街並みづくり、景観への配慮 : 茂原市ポイ捨て防止条例に配慮し、ポイ捨て防止を呼びかける看板を設置する。 社員及び従業員への教育により、敷地内美化及び地域環境美化に努める。		
ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 日没から駐車場利用時間終了まで ・光害対策 周辺住居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

指針等に基づく配慮事項		検討状況
ア 茂原市の意見	なし	
イ 住民等の意見	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、特別な事情により指針数値を用いず必要台数を算出しているが、算出根拠には合理性があり、駐車需要は充足していると認められる。  
駐輪場については、特別な事情により指針数値を用いず必要な台数を算出しているが、算出根拠には合理性あり、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、店舗の増床等であり、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 茂原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) ケーズデンキ白井店
- 2 所在地：白井市笹塚二丁目1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：家庭電化製品)ほか
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 15,697㎡
  - ・所有形態 借地
  - ・都市計画区域 市街化区域
  - ・用途地域 近隣商業地域
  - ・現況 更地
  - ・建築確認 平成21年8月28日
- 6 建物の概要：
  - ・構造 鉄骨造平屋建
  - ・建築面積 6,695㎡
  - ・延床面積 6,682㎡
  - ・店舗面積 5,148㎡
- 7 周辺の環境等：東側は道路を挟み商業施設、西側は駅ロータリーを挟み商業施設  
南側は道路を挟み鉄道駅、北側は道路を挟み高層マンションである。
- 8 処理経過：
  - ・届出日 平成21年6月8日
  - ・公告縦覧期間 平成21年6月19日～平成21年10月19日
  - ・説明会開催日時 平成21年7月17日 午後7時
  - ・場 所 白井駅前センター
- 9 市町村・住民等の意見：
 

白井市の意見	なし
：住民等の意見	なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成22年2月25日
- 2 店舗面積：5,148㎡
- 3 駐車場の位置：図3  
駐車場の収容台数：155台
- 4 駐輪場の位置：図3  
駐輪場の収容台数：152台
- 5 荷さばき施設の位置：図3  
荷さばき施設の面積：135㎡
- 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：49㎡
- 7 開店時刻：午前10時  
閉店時刻：午後9時50分
- 8 駐車場利用可能時間帯：  
午前9時30分～午後10時
- 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

### （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 155台（身障者用8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 950人/千㎡）×（S：店舗面積 5.148千㎡）            ×（B：ピーク率 14.4%）×（C：自動車分担率 44.5%）            ÷（D：平均乗車人員 2.0人）×（E：平均駐車時間係数 0.97）            ＝152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）155台            ・出入口3か所            交通への支障を回避するための方策            ・オープン時・年末年始・特売日などの繁忙期に駐車場出入口に交通整理員を配置する。            ・駐車場内出口への案内看板の設置及び出口への路面表示を行い円滑かつ安全な出庫方法を誘導する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等（図3 参照）            ・届出台数 152台 *指針参考値の駐輪台数 5,148㎡÷35㎡＝147台            ・駐輪場の管理体制 従業員及び交通整理員が巡回し駐輪場の整理を行う。            ・駐輪場案内の表示方法 案内看板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：135㎡            （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：12台（4t車7台、2t車5台）            ・平均的な荷さばき処理時間：15分            ・ピーク時の搬出入車両台数：2台</p> <p>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経路を掲載する。            ・店舗出入口付近に帰宅経路案内図を掲示する。</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 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"> <li>・道路より店舗入口まで白線で路面表示した歩行者・自転車専用通路を設置し来店者の安全を確保する。</li> <li>・交通の混雑が予測される時には交通整理員を配置する。</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1店舗に必要な商品を取りまとめ、搬入車の台数を減少させることで環境にも配慮している。</li> <li>・搬入時、折りたたみ式コンテナ等を使用しダンボール等梱包を最小限にする。</li> <li>・過剰包装のないように努める。</li> <li>・レジ袋削減のための声かけをする。</li> <li>・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。</li> <li>・社内に省エネ推進室を設置し、良い環境づくりを目指し、展示商品の電源を切るなどの活動を行う。</li> </ul> <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・リサイクル品目（冷蔵庫、冷凍庫、洗濯機、乾燥機、液晶テレビ、ブラウン管テレビ、プラズマテレビ、エアコン）は、家電リサイクル法に基づき家電メーカーに引き渡し、適切にリサイクルする。</li> <li>・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。</li> <li>・回収したパソコンは、廃家電置場に保管し、リサイクル業者を通じて適切にリサイクルを実施する。</li> <li>・インクカートリッジ、乾電池、電球、蛍光灯、空き缶、ペットボトル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分別回収し、業者委託によりリサイクルを行う。</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>・行政から要請があれば協力する。</li> </ul> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場等への照明設備を設置する。</li> <li>・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し店舗の管理を徹底する。</li> <li>・緊急時における所轄警察署への通報体制を整備する。</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 : 室外機等は低騒音型を採用する。 設備は周辺住居から離れた敷地中央部に配置する。</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：深夜・早朝の貨物搬入及び荷捌き作業を禁止する。 搬入時間の設定による待機車両を低減する。 搬出入作業中のアイドリングを禁止する。 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：荷さばき施設の十分なスペーを確保することにより作業時間を短縮する。</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>・設備機器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>・排水溝蓋の振動防止対策を行う。</li> <li>・床や排水蓋等による段差をなくす。</li> <li>・アイドリングストップ、不要なクラクション等禁止の表示板等による注意を喚起する。</li> <li>・利用時間以外は、閉鎖する。</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>・運用面の対策：回収業者に騒音抑制意識向上の働きかけを行う。 深夜・早朝における作業回避等、回収時間帯を制限する。</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及び回折減衰効果を考慮した予測地点での騒音レベルを求め、昼間(6:00~22:00)及び夜間(22:00~6:00)における各音源の稼動状況から等価騒音レベルを算出した。
- b 予測地点：建物の周囲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	近隣商業地域	C	39	60 以下	< 30	50 以下	
B	第1種中高層住居専用地域	A	41	55 以下	< 30	45 以下	
C	第1種中高層住居専用地域	A	43	55 以下	< 30	45 以下	
D	近隣商業地域	C	41	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及び回折減衰効果を考慮した予測地点での最大騒音レベルを算出した。
- b 予測地点：建物の周囲について、音源毎に住居に最も近い敷地境界地点とした。
- c 評価方法：騒音規制法に係る夜間の規制基準。
- 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	
A´	近隣商業地域	第3種区域	< 30	50	—	—	※
B´	近隣商業地域	第3種区域	< 30~33	50	—	—	※
C´	近隣商業地域	第3種区域	< 30	50	—	—	※

※ 音源：S18 冷凍室外機、S19 キュービクル、F5 排気ファン、F9 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
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 : 49 m <sup>3</sup> (廃棄物保管施設 29 m <sup>3</sup> 、廃家電 20 m <sup>3</sup> ) (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	1.071	1	0.10	10.71	
金属製廃棄物等	0.036	1	0.10	0.36	
ガラス製廃棄物等	0.031	1	0.10	0.31	
プラスチック製廃棄物等	0.103	1	0.01	10.30	
生ごみ等	0.870	1	0.55	1.58	
その他の可燃物等	0.278	1	0.38	0.73	
合計				23.99	
*家電等補完予測量 (同社の他店舗の実績から予測) 10.33 m <sup>3</sup> 指針に基づく保管容量 : 23.99 m <sup>3</sup> + 廃家電等保管予測量 : 10.33 = 34.32 m <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					

(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 471 m <sup>2</sup> (敷地面積 15,697 m <sup>2</sup> の 3.0%) (白井市開発事業指導基準の3%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 : 周辺環境、街並みとの調和に配慮するとともに、商業施設としての賑わいとのバランスを考慮する。店舗まわりの清掃を適宜実施し、環境美化に努める。		
ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 日没から閉店後まで ・光害対策 周囲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

指針等に基づく配慮事項		検討状況
ア 白井市の意見 なし		
イ 住民等の意見 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、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。