

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：ケーヨーデイツー潮見店
- 2 所在地：木更津市潮見三丁目4番地 ほか
- 3 建物設置者：ヒューリック株式会社 代表取締役社長 西浦三郎
- 4 小売業者名：株式会社ケーヨー（業種：住・生活関連品専門店）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 13,747㎡
 - ・所有形態 自社所有
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 準工業地域
 - ・現況 店舗及び駐車場、更地
 - ・建築確認 平成21年9月28日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造平屋建
 - ・建築面積 4,722㎡
 - ・延床面積 4,722㎡
 - ・店舗面積 3,995㎡
- 7 周辺の環境等：東側は道路を挟み店舗及び官公庁、西側は道路を挟み店舗及び倉庫。
南側は道路を挟み駐車場及び店舗、北側は店舗。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成21年7月1日
 - ・公告縦覧期間 平成21年7月10日～平成21年11月10日
 - ・説明会開催日時 平成21年8月22日 午後2時、午後5時
 - ・場 所 木更津市民会館 3階第7会議室
- 9 市町村・住民等の意見
 - ：木更津市の意見 あり
 - ：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成22年3月2日
- 2 店舗面積：3,995㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：176台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：115台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：577㎡
- 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：60㎡
- 7 開店時刻：午前9時30分
閉店時刻：午後8時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前9時～午後8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0時～翌午前0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 176台(内身障者用2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 980.15人/千㎡) × (S:店舗面積 3.995千㎡) × (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 0.8662) = 171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) 176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、交通整理員を各出入口に配置する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照) ・届出台数 115台 *指針参考値の駐輪台数 3,995㎡ ÷ 35㎡ = 115台 ・駐輪場の管理体制 従業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。</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: 577㎡ (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0時～翌午前0時 ・搬出入車両 : 3台(10t車) ・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> <p>オ 経路の設定 (ア) 案内経路 (図6 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。 ・店舗周辺約1km圏内の誘導経路上(1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 指針に基づく参考値の台数が確保されており、駐輪需要は充足していると認められる。</p> <p>※荷さばき施設 搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、適切な配慮がなされていると認められる。</p> <p>※経路 経路設定及びその周知の方法は、必要な配慮がなされていると認められる。</p>

(2) 歩行者の通行の利便性の確保等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> ・歩行者、自転車通路を設置し通路をカラー表示し歩行者の安全を確保する。(図3参照) ・駐車場の歩行者通路を設置し、来店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、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、折りたたみ式コンテナを使用し、ダンボール等の梱包を最小限にする。 ・小さな商品についてはテープ等にて処理を行い、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レジ袋の削減をはかる。 ・文房具類は大切に使用するよう努める。 ・店舗内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。 ・商品搬入時の包装材（ダンボール等）を植物等の販売で再利用をする。 ・業務用印刷機のインクは再利用の物を使用し、減量化を図る。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対象となる家電4商品（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・エアコン）については、消費者から引取りし指定業者に運搬を委託しメーカーに引渡す。 ・ダンボール、紙パック、包装容器等は種類別に分別を行い、廃棄物施設に保管したものを契約業者が収集し、専門業者が運搬しリサイクルを依頼する。 ・自動販売機飲料のペットボトル・アルミ缶等は、エントランス内のボックスに分別収集し、専門業者にリサイクルを依頼する。 ・再生紙の使用に努めるとともに、コピー、メモは両面使用に努める。 	<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"> ・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"> ・駐車場利用時間外は、出入口を引戸で施錠する。 ・店内の警備員による巡回、監視カメラの設置等による防犯対策を行う。 	<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：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。 夜間の荷さばき車両のバックブザーは使用しない。 ・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。 衝撃騒音の発生が予測される箇所（台車とドア、搬入車プラットフォーム等）に、緩衝用のゴムを取付け低減を図る。 <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 ・業務連絡等は店内のみとし、屋外に漏れないように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"> ・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。 ・アスファルト舗装平坦仕上げとし、排水溝・柵等による段差をなくす。 <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：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・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、荷さばき車両走行音、荷さばき作業音が、敷地境界で基準を超過するが、最も近い保全対象側の住居で基準値を満たしていることから、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5地点
- c 評価方法：騒音に係る環境基準
- d 騒音の総合的な予測結果

予測地点			総合的な予測 (等価騒音レベル) 単位：dB				
地点名	用途地域区分	環境基準類型	昼間 (6:00~22:00)		夜間 (22:00~6:00)		備考
			予測レベル	基準値	予測レベル	基準値	
A地点	準工業地域	C	47	60以下	<30	50以下	
B地点	第2種住居地域	B	47	55以下	<30	45以下	
C地点	準工業地域	C	46	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、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				
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	
43	準工業地域	第3種区域	49	50			キュービクル 43
47	準工業地域	第3種区域	58	50	29 (c)	50	台車走行 47
49	準工業地域	第3種区域	62	50	33 (c)	50	荷下ろし音 49
51, 53, 55	準工業地域	第3種区域	62~64	50	32~35 (c)	50	搬出入車両荷台扉閉音 51, 53, 55
57	準工業地域	第3種区域	62	50	33 (c)	50	搬出入車両エンジン始動音 57
59	準工業地域	第3種区域	62	50	40 (c)	50	荷さばき施設シャッター開閉音 59
敷地境界	準工業地域	第3種区域	88	50	41 (c)	50	搬出入車両走行音

※ 荷さばき車両走行音・荷さばき作業音が原因で、敷地境界予測地点で基準値を超過するが、最も近い保全対象側の住居で基準値を満たしていることから、環境に与える影響は軽微であると認められる。

(2) 廃棄物に係る事項等

指針等に基づく配慮事項					検討状況
ア 廃棄物等の保管について (図3 参照) (ア) 保管のための施設容量の確保 廃棄物の保管施設の容量 : 60m ³ (高さ1.5m) (指針)「廃棄物等の保管容量 (m ³)」(A×B÷C)					※廃棄物 廃棄物に係る事項等について、保管施設は指針を満たす保管容量が確保されており、運搬等についても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 ³)	
紙製廃棄物等	0.831	2	0.10	16.62	
金属製廃棄物等	0.028	2	0.10	0.56	
ガラス製廃棄物等	0.024	2	0.10	0.48	
プラスチック製廃棄物等	0.079	2	0.01	15.80	
生ごみ等	0.675	2	0.55	2.45	
その他の可燃物等	0.215	2	0.38	1.13	
合計				37.04	
* 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 37.04m ³ + 廃家電等排出予測量 0.45m ³ = 全体排出予測量 37.49m ³ 廃家電等排出予測量 (既存類似店舗から予測) 0.45m ³					
イ 廃棄物等の運搬や処分について ・運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理 ・運搬頻度 2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 : 緑化面積 376m ² (敷地面積 13,747m ² の2.7%) (都市計画法等による基準はないが、極力緑地を確保)	イ 街並みづくり、景観への配慮 : 店舗色彩は全体に落ち着いたベージュの色調とし、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。	※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。
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 木更津市の意見 (ア) 災害時における物資の供給に関する協定について検討されたい。 (対応) 小売業者の株式会社ケーヨーが、「災害時における物資供給に関する協定書」を締結することで、木更津市と合意済みである。</p> <p>イ 住民等の意見 なし</p>	<p>※木更津市からの意見については、必要な対応がなされると認められる。</p>

第3 総合判断

- 1 駐車需要の充足等交通に係る事項について、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評価において、荷さばき車両走行音、荷さばき作業音が、敷地境界で基準を超過するが、最も近い保全対象側の住居で基準値を満たしていることから、環境に与える影響は軽微であると認める。
- 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 木更津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、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：ユニクロ木更津店
- 2 所在地：木更津市ほたる野4丁目1番18号ほか
- 3 建物設置者：株式会社ファーストリテイリング 代表取締役 柳井正
- 4 小売業者名：株式会社ファーストリテイリング（業種：衣料品専門店）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 4,220㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第2種住居地域
 - ・現況 宅地
 - ・建築確認 平成21年9月16日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造平屋建
 - ・建築面積 1,704㎡
 - ・延床面積 1,696㎡
 - ・店舗面積 1,494㎡
- 7 周辺の環境等：東側は道路を挟み調整池、西側は道路を挟み店舗、南側は住宅展示場、北はガソリンスタンドである。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成21年7月13日
 - ・公告縦覧期間 平成21年7月24日～平成21年11月24日
 - ・説明会開催日時 平成21年8月22日 午後1時
 - ・場 所 木更津市清見台公民館
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ・木更津市の意見 なし
 - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成22年3月14日
- 2 店舗面積：1,494㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：60台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：43台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：26㎡
- 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：12㎡
- 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～午後9時
- 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：
午前7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

(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 60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 1.055 人/千㎡) × (S : 店舗面積 1.494 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 0.64) = 51台</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図3 参照) ・建物外平面駐車場 (自走式) 60台 ・出入口2か所 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 43台 *指針参考値の駐輪台数 1,494 ㎡ ÷ 35 ㎡ = 43 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: 26㎡ (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7時～午後10時 ・搬出入車両 : 1台 (2t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。 ・敷地駐車場出入口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"> ・歩行者の安全を図るため出入口を分離して安全を確保している。 ・駐車場内に照明灯を設置し暗がりが出ないよう配慮する。 	<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"> ・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る。 ・折りたたみコンテナ納品等によりダンボールの削減に努める。 ・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る。 ・少量の商品を購入するお客様に、声かけを行うことで簡易包装を推奨する。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・全店舗でお客様から回収したユニクロ商品は世界中の難民・避難民などの支援として寄贈されている。 ・リユースできない衣料も断熱材や工業用繊維、燃料などとしてリサイクルしている。 ・ダンボールは、専門業者による引取りでリサイクルを図る。 ・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。 ・ハンガー納品を行い、その後もハンガーを回収し再利用に努める。 ・ダンボールは商品搬入後回収し、次回の搬入時に再利用する。 	<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"> ・災害時の避難場所としての駐車場の敷地の使用、また店舗で扱っている物資提供の協定等については、行政政から要望があれば協力する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・警備会社委託による機械警備の実施を行う。 ・犯罪等については、所轄警察署に連絡が取れる体制を整備する。 	<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。 営業時間終了後速やかに設備機器を停止するよう努める。</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"> ・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。 荷さばきは、極力手降ろしにより行う。 ・荷さばき施設：住居が立地してない位置に荷さばきスペースを確保した。 <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の看板を設置し注意を喚起する。 ・舗装面の段差をなくし、騒音発生を抑える。 <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：住居が立地してない位置に設置する。 保管施設内の床はコンクリート仕上げとする。 ・運用面の対策：深夜・早朝の作業は行わない。 作業中のアイドリングストップを徹底する。 	<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：騒音に係る環境基準。
- d 騒音の総合的な予測結果

予測地点			総合的な予測 (等価騒音レベル) 単位：dB				
地点名	用途地域区分	環境基準類型	昼間 (6:00~22:00)		夜間 (22:00~6:00)		備考
			予測レベル	基準値	予測レベル	基準値	
A地点	第2種住居地域	B	41	55以下	<30	45以下	
B地点	第2種住居地域	B	53	55以下	<30	45以下	
C地点	第2種住居地域	B	52	55以下	<30	45以下	
D地点	第2種住居地域	B	46	55以下	<30	45以下	

(イ) 発生する騒音ごとの予測・評価方法

- a 予測方法：音源ごとに距離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	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	36	45				キュービクル23
b	第2種住居地域	第2種区域	36	45				キュービクル24

(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 : 12m ³ (高さ1.5m) (指針)「廃棄物等の保管容量 (m ³)」(A×B÷C)					※廃棄物 廃棄物に係る事項等について、保管施設は指針を満たす保管容量が確保されており、運搬等についても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 ³)	
紙製廃棄物等	0.3108	1	0.10	3.11	
金属製廃棄物等	0.0105	1	0.10	0.11	
ガラス製廃棄物等	0.009	1	0.10	0.09	
プラスチック製廃棄物等	0.0299	1	0.01	2.99	
生ごみ等	0.252	1	0.55	0.46	
その他の可燃物等	0.0807	1	0.38	0.21	
合計				6.97	
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 30m ² (敷地面積4,220m ² の1.0%) (木更津市との協議により決定した。)		※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 : 店舗外壁はライトグレーを基調とし、街並みに配慮する。 壁面は、道路境界から外壁面を離すことにより景観に配慮している。		
ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 日没から午後9時まで ・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
ア 木更津市の意見	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 発生する騒音の予測・評価については、すべて基準以下であり、適切な対応がとられていると認められる。
- 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 木更津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、店舗の維持・運営に当たっては、届け出たところにより、店舗周辺地域の生活環境の保持に適正な配慮をしてください。

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称) カインズモール市原
- 2 所在地：市原都市計画事業五井駅前東土地区画整理事業5街区
- 3 建物設置者：株式会社カインズ 代表取締役 土屋裕雅
- 4 小売業者名：株式会社カインズ (業種：住・生活関連品専門店) ほか
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 64,000㎡
 - ・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9月15日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造2階建(一部平屋建)
 - ・建築面積 23,091㎡
 - ・延床面積 23,910㎡
 - ・店舗面積 19,779㎡
- 7 周辺の環境等：東側は道路、西側は道路を挟み店舗予定地
南側は道路を挟み宅地造成地、北側は道路を挟み店舗である。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成21年8月3日
 - ・公告縦覧期間 平成21年8月18日～平成21年12月18日
 - ・説明会開催日時 平成21年8月29日 午後2時 午後6時
 - ・場 所 市原市市民会館
- 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4月4日
- 2 店舗面積 : 19,779㎡
- 3 駐車場の位置 : 図3
駐車場の収容台数 : 1,141台
- 4 駐輪場の位置 : 図3、4
駐輪場の収容台数 : 642台
- 5 荷さばき施設の位置 : 図3
荷さばき施設の面積 : 593㎡
- 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 : 96㎡
- 7 開店時刻 : 午前8時
閉店時刻 : 午後9時
- 8 駐車場利用可能時間帯 :
午前7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 : 7か所
- 10 荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後9時

第2 大規模小売店舗の施設の配置及び運営方法に関する事項（届出事項等）

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

(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 1, 141台(うち身障者用16台) (指針) 必要駐車場台数 = (A: 店舗面積当たり日來客数原単 950人/千㎡) × (S: 店舗面積 19.779千㎡) × (B: ピーク率 14.4%) × (C: 自動車分担率 60%) ÷ (D: 平均乗車人員 2.12) × (E: 平均駐車時間係数 1.743) = 1, 137台</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図3・4 参照) ・建物外平面駐車場(自走式) 1, 141台(平面駐車場610台、屋上駐車場531台) ・出入口7か所 ・敷地内駐車場待スペースを確保する(入口1→7m 3→30m 5→57m 7→7m) 交通への支障を回避するための方策 ・オープンセール時、特売日、土日祭日等混雑時に、交通整理員6名(状況で増員)を配置する。 ・混雑が予測される混雑時間帯や経路を広告チラシや店内に掲示して情報の提供を行い来店の分散化を図る。 ・駐車場内及び各出入口に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 642台 *市原市の付置義務台数 631台 (5,000㎡÷20㎡=250台+15,248㎡÷20/2=381台) ・駐輪場の管理体制 社員及び交通整理員が随時点検整理する。 ・駐輪場案内に表示方法 案内看板の設置と路面表示を行う。</p> <p>エ 荷さばき施設の整備等 (図3 参照) (ア) 荷さばき施設の整備 面積: 593㎡ (荷さばき1→248㎡ 荷さばき2→155㎡ 荷さばき3→150㎡ 荷さばき4→20㎡ 荷さばき5→20㎡) (イ) 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数 : 7台 (荷さばき1~2→各2台 荷さばき3~5→各1台) ・待機スペース : 荷さばき1~4→あり 荷さばき5→なし ・搬出入車両専用出入口 : 荷さばき1~4→あり 荷さばき5→なし ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時~午後9時 ・搬出入車両 : 41台 (10t車6台 4t車35台) ・平均的な荷さばき処理時間 : 10t車25分 4t車15分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 6台 (荷さばき1→3台 荷さばき2→2台 荷さばき4→1台)</p> <p>オ 経路の設定 (ア) 案内経路 (図6 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。</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ると認められる。</p>

<ul style="list-style-type: none"> 敷地内の案内看板及び、店舗周辺約2km圏内の誘導経路上（7か所）に案内看板を設置する。 	
-----------------------------------------------------------------------------------------------	--

(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"> 敷地外周の歩道に歩行者自転車専用の通路及び出入口を設け、歩車分離しカラー表示して安全を確保する。(図3参照) 駐車場内に、歩行者通路、横断帯を設け歩行者の安全を確保する。 交通の混雑が予測される時は、車路と平行する入口3に交通整理員を配置し安全を図る。 	<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"> カインズ東金物流センターで合積み納品などメーカーと一体となって搬入用ダンボールや紙類の削減に努め、取引先企業も連携して使用量の削減に努めている。 大型商品などの搬入には通いパレットを使用しダンボールの削減に努める。 簡易包装の理解を求め包装紙の使用量の削減に努める。 お客様にレジ袋削減の声かけを行う。 大物商品及び小物商品などは自社名の入ったセロハンテープの貼付でよろしいかお客様に申し出る。 各店舗に責任者を置いて、廃棄物の分別を徹底して再利用を進め、最終廃棄物の削減に努める。 地球環境保護や資源リサイクルに率先して取り組み、社員への意識の徹底を図ると同時に、お客様あるいは取引企業などにも呼びかけ環境保護活動に取り組んでいる。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> 買いのもカゴ、パレットはリサイクル品を使用している。 電池、バッテリー、消火器、蛍光管、電球、トナー容器等のリサイクル回収ボックスを設置し回収に努める。 自動販売機の空き容器（カン、紙パック、コップ、ペットボトル等）は納入業者が回収しリサイクルする。 リサイクル商品の多品目の販売を行いリサイクル品の流通に努める。 リサイクルできる自転車等の引き取りは、広告チラシのパブリックスペースで情報提供する。 コピー用紙、石鹸、トイレトペーパーは、リサイクル品を使用している。 	<p>※廃棄物 廃棄物の減量化及びリサイクル計画について、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(4) 防災・防犯対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 防災対策</p> <ul style="list-style-type: none">行政から要請があった場合は協力する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none">店舗駐車場出入口は利用時間外閉鎖し、警備会社による24時間警備体制をとり、夜間の定期的巡回を実施する。営業時間内は警備員、従業員による場内パトロールを実施する。建物入口や店内に防犯カメラを設置し防犯対策に努める。	<p>※防災・防犯</p> <p>防災・防犯対策への協力について、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

2 騒音の発生その他による大規模小売店舗の周辺の地域の生活環境の悪化の防止のために配慮すべき事項

(3) 騒音の発生に係る事項

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 騒音問題に対応するための対応策</p> <p>(ア) 騒音問題への一般的対策：室外機は低騒音型機器使用する。</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：作業員への騒音防止意識を徹底させる。 アイドリングストップを徹底する。 ・荷さばき施設：荷さばき施設は十分なスペースを確保し、作業時間の短縮を図る。 作業床をコンクリート平滑仕上げとする。 シャッターは開閉音の静かなオーバースライダー式にする。 <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。 <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・横断溝のグレーチングをボルトで固定する。 ・アイドリングストップの看板を設置する。 <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：作業床をコンクリート平滑仕上げとする ・運用面の対策：深夜早朝の作業は行わない。 作業者に騒音抑制意識向上の徹底を行う。 アイドリングストップを徹底する。 	<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：予測地点C、Dは騒音に係る環境基準を適用するが、予測地点A、B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				
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	基準	予測レベ	基準	
A	無指定地域	(B)	47	55 以下	<30	45 以下	
B	無指定地域	(B)	53	55 以下	<30	45 以下	
C	第2種住居地域	B	48	55 以下	<30	45 以下	
D	近隣商業地域	C	53	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、音源毎に敷地境界地点及び保全対象として住居等の立地可能な屋外とした。
- c 評価方法：予測地点2、4は騒音規制法に係る夜間の規制基準を適用するが、予測地点1、3は騒音規制法のあてはめがないため、市原市環境保全条例の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	保全対象	基準	
夜間予測地点-1	無指定地域	その他の地域	36	50			キュービクル 設備-1
夜間予測地点-2	第2種住居地域	第2種区域	<30	45			キュービクル 設備-2
夜間予測地点-3	無指定地域	その他の地域	<30	50			キュービクル 設備-3
夜間予測地点-4	近隣商業地域	第3種区域	<30	50			キュービクル 設備-4

(4) 廃棄物に係る事項等

指針等に基づく配慮事項	検討状況																																								
<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 : 96 m³ (カインズホーム①44 m³ ②→30m³ 専門店1→15 m³ 専門店2→4m³ 専門店3→3m³ (高さ 1.0m)</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m³)」(A×B÷C)</p> <table border="1" data-bbox="185 384 1527 719"> <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数 (日)</th> <th>C: 廃棄物等の見かけ比重</th> <th>保管容量 (m³)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>紙製廃棄物等</td> <td>1.400</td> <td>1</td> <td>0.10</td> <td>14.000</td> </tr> <tr> <td>金属製廃棄物等</td> <td>0.083</td> <td>1</td> <td>0.10</td> <td>0.833</td> </tr> <tr> <td>ガラス製廃棄物等</td> <td>0.064</td> <td>1</td> <td>0.10</td> <td>0.636</td> </tr> <tr> <td>プラスチック製廃棄物等</td> <td>0.161</td> <td>1</td> <td>0.01</td> <td>16.134</td> </tr> <tr> <td>生ごみ等</td> <td>1.290</td> <td>1</td> <td>0.55</td> <td>2.345</td> </tr> <tr> <td>その他の可燃物等</td> <td>1.069</td> <td>1</td> <td>0.38</td> <td>2.811</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>36.762</td> </tr> </tbody> </table> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理 ・運搬頻度 毎日 		A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t)	B: 廃棄物等の平均保管数 (日)	C: 廃棄物等の見かけ比重	保管容量 (m ³)	紙製廃棄物等	1.400	1	0.10	14.000	金属製廃棄物等	0.083	1	0.10	0.833	ガラス製廃棄物等	0.064	1	0.10	0.636	プラスチック製廃棄物等	0.161	1	0.01	16.134	生ごみ等	1.290	1	0.55	2.345	その他の可燃物等	1.069	1	0.38	2.811	合計				36.762	<p>※廃棄物</p> <p>廃棄物に係る事項等について、保管施設は指針を満たす保管容量が確保されており、運搬等についても適切な配慮がなされていると認められる。</p>
	A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t)	B: 廃棄物等の平均保管数 (日)	C: 廃棄物等の見かけ比重	保管容量 (m ³)																																					
紙製廃棄物等	1.400	1	0.10	14.000																																					
金属製廃棄物等	0.083	1	0.10	0.833																																					
ガラス製廃棄物等	0.064	1	0.10	0.636																																					
プラスチック製廃棄物等	0.161	1	0.01	16.134																																					
生ごみ等	1.290	1	0.55	2.345																																					
その他の可燃物等	1.069	1	0.38	2.811																																					
合計				36.762																																					

(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 3,487 m² (敷地面積 64,000 m²の5.4%) (都市計画法の義務規定はないが、市原市景観計画にそって市と協議し環境に配慮した。)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 景観法・市原市景観条例に基づき建物の外壁はグリーン系、グレーを主体とした色彩とし、市原市の新しい顔となる顔づくりに貢献する建物とする。 ごみが散乱しないよう、敷地内の巡回や従業員教育により、常にきれいな施設を目指し環境に配慮する。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 日没から駐車場利用時間まで ・光害対策 住宅に対して照射角度を配慮する。 	<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 市原市の意見</p> <p>(ア) 駐車場の出入口等において、適切な誘導をするなど交通安全対策に努めること。 (対応) 各出入口等において交通安全対策及び入庫待ち渋滞が発生しないように努める計画ですが開店後においても誘導計画、安全対策を検証し適時適正な対応を講じる。</p> <p>(イ) 駐車場出入口付近での歩行者や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。 (対応) 歩行者や自転車と自動車とが近接もしくは交差する部分は、特に交通安全に努めるとともに開店後においても安全対策を検証し適時適正な対応を講じて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たい。市原市が実施しているごみ減量化推進店(エコショップ)制度を活用して市民に向けたごみ減量・リサイクルのピーアールを検討願いたい。 (対応) 包装紙やレジ袋の使用量の削減に努めているので検討する。市原市の実施している「ごみ減量化・リサイクル推進店(エコショップ)制度」の活用を検討して廃棄物の削減及びリサイクルに努める。</p> <p>(エ) 夜間照明の設置や警備員の巡回等による、駐車場内の防犯対策に努めること。 (対応) 夜間照明の設置や警備会社に24時間警備体制を委託して巡回パトロールを実施し敷地内全体の防犯対策に努める。</p> <p>(オ) 圧縮機(室外機)があることから、「騒音規制法」あるいは「市原市生活環境保全条例」に基づく届出を行うこと。 (対応) 「騒音規制法」あるいは「市原市生活環境保全条例」に該当する場合は届出を行う。</p> <p>(カ) 通い箱やリターナブルコンテナの利用による納品などにより、ダンボール箱等のごみの排出削減に努めること。 店頭設置の自動販売機の缶・ビン等の容器に関してはメーカー等の自主回収に努めること。 (対応) ダンボール等の減量化とリサイクルを取引企業とも連携して進めて最終廃棄ごみゼロを目指す。 自動販売機の缶・ビン等の容器は納入業者が回収する。</p> <p>(キ) 土地区画整理事業進捗に合わせて組合との連携を図ること。 (対応) 今後とも土地区画整理組合と連携を図る。</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、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 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。
- 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、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）有限会社テックマスター貸店舗
- 2 所在地：市川市宮久保四丁目776番1 ほか
- 3 建物設置者：有限会社テックマスター 取締役 石井秀雄
- 4 小売業者名：株式会社サンベルクス（業種：食料品専門店）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 6,430㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第1種住居地域、第1種低層住居専用地域
 - ・現況 更地
 - ・建築確認 平成21年8月24日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造平屋建一部2階建
 - ・建築面積 3,210㎡
 - ・延床面積 2,964㎡
 - ・店舗面積 1,750㎡
- 7 周辺の環境等：東側は住居及び駐車場、西側は道路を挟み住居。
南側は道路を挟み住居及び農地、北側は道路を挟み住居及び農地。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成21年8月3日
 - ・公告縦覧期間 平成21年8月11日～平成21年12月11日
 - ・説明会開催日時 平成21年8月28日 午後7時
 - ・場 所 宮久保自治会館 第1ホール
- 9 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

<届出概要>

- 1 新設日：平成22年3月31日
- 2 店舗面積：1,750㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：136台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：141台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：179㎡
- 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：44m³
- 7 開店時刻：午前9時
閉店時刻：午後9時45分
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前8時45分～午後10時
- 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

（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 136台(内身障者用4台) (指針) 必要駐車場台数 = (A:店舗面積当たり日來客数原単位 1330人/千㎡) × (S:店舗面積 1.750千㎡) × (B:ピーク率 14.4%) × (C:自動車分担率 65%) ÷ (D:平均乗車人員 2.0人) × (E:平均駐車時間係数 0.66) = 72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) 136台(1階60台、屋上76台) ・出入口2か所 交通への支障を回避するための方策 ・オープンセール期間及び日曜日等の繁忙期に、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 141台 *市川市の条例による駐輪台数 1,750㎡ ÷ 20㎡ = 88台 ・駐輪場の管理体制 警備会社による警備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: 179㎡ (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 : 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 : 30台(4t車) ・平均的な荷さばき処理時間 : 12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6 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。 ・駐車場の出入口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 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"> ・道路より店舗入口まで歩行者通路を設置し、来店者の安全を確保する。(図3参照) ・右折レーン設置場所付近の歩道は、敷地内に約0.5m後退し歩道幅員を1.5mから2.0mに広げ、歩行者の安全を確保する。 ・車両出口付近の市道部分をセットバックして敷地内に歩道を設置し、歩行者の安全を確保する。 ・敷地北側の道路について、敷地内に1.0m自主後退し、交通の安全性を確保する。 	<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"> ・商品搬入時のダンボール減量のためにリサイクルカートを使用する。 ・店舗から発生する廃棄物は、各排出源での分別を徹底し、可能な限り再資源化に努める。 ・調理残渣や食料品の売れ残り等の食品ロス可能な限り削減するため、ロスの少ない仕入及び販売方法に努め排出抑制を図る。 ・大型商品等はテープで会計済とする等、簡易包装に努める。 ・店内にてレジ袋の削減の呼びかけを行う。 ・事務所では、再生紙の使用を推進するとともに、両面コピーや裏紙の利用を図り、紙ごみの減量化に努める。 <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の抑制・減量・再利用化に努める。 ・油かす等の飼料化を行う等、食品廃棄物の減量化、リサイクルを推進する。 ・ペットボトル、牛乳パック、発泡トレイについては、店頭回収を行ってリサイクルの推進を図る。 ・店舗内に包装容器等のリサイクルの取り組みを掲示し、お客様へのPR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"> ・行政から要望があれば対応する。 <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を設置し、駐車場利用時間外は、出入口を門扉で施錠管理する。 ・店内に防犯カメラを設置する。 ・警備員による巡回を行う。 	<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

(5) 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 : 音源の大きい(68dB以上)の冷凍室外機は屋内に設置する。 空調室外機は低騒音型の機器を設置する。</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: 夜間の搬入は行わない。 搬出入車両のアイドリング禁止を徹底する。 後退時にバックブザーは使用しない。 作業員への騒音防止意識等の徹底を図る。 老朽化した台車は早めに交換する。 ・荷さばき施設: 荷さばき施設を屋内に設置する。 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。 クッション製素材を採用する。 <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 <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。 ・音源の大きい(68dB以上)の冷凍室外機は屋内に設置する。 <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等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。 <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。 圧縮時以外のアイドリングの禁止を行う。 後退時にバックブザーは使用しない。 	<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5地点
- c 評価方法：騒音に係る環境基準
- d 騒音の総合的な予測結果

予測地点			総合的な予測 (等価騒音レベル) 単位：dB				
地点名	用途地域区分	環境基準類型	昼間 (6:00~22:00)		夜間 (22:00~6:00)		備考
			予測レベル	基準値	予測レベル	基準値	
A地点	第1種住居地域	B	39	55以下	<30	45以下	
B地点	第1種住居地域	B	38	55以下	<30	45以下	
C地点	第1種住居地域	B	53	55以下	<30	45以下	
D地点	第1種低層住居専用地域	A	54	55以下	<30	45以下	
E地点	第1種低層住居専用地域	A	35	55以下	<30	45以下	
F地点	第1種低層住居専用地域	A	45	55以下	<30	45以下	
G地点	第1種住居地域	B	43	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：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				
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	
敷地境界地点	第1種住居地域	第2種区域	<30~36	45			排気口
敷地境界地点	第1種住居地域	第2種区域	<30~32	45			冷凍室外機
敷地境界地点	第1種住居地域	第2種区域	34	45			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
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 : 44m ³ (高さ1.5m) (指針)「廃棄物等の保管容量 (m ³)」(A×B÷C)					※廃棄物 廃棄物に係る事項等について、保管施設は指針を満たす保管容量が確保されており、運搬等についても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 ³)	
紙製廃棄物等	0.364	1	0.10	3.640	
金属製廃棄物等	0.012	1	0.10	0.120	
ガラス製廃棄物等	0.011	1	0.10	0.110	
プラスチック製廃棄物等	0.035	1	0.01	3.500	
生ごみ等	0.296	1	0.55	0.538	
その他の可燃物等	0.095	1	0.38	0.250	
合計				8.158	
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 650m ² (敷地面積 6,430m ² の10.1%) (市川市環境保全条例により緑地率10%以上)		※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 : 店舗は周辺との調和がとれた建物の高さ及びアイボリー系色彩の外壁とし、周辺景観に溶け込む建物とする。 市道の車両の出入口付近については、敷地内に歩道を設置する。		
ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 日没から閉店まで ・光害対策 住宅に対して照射角度等を配慮する。		

3 市町村・住民等の意見について

ア 市川市の意見 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：フードプラザハヤシ成東店
- 2 所在地：山武市成東字北上宿下482番1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 21,759㎡ ・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 農地
 - ・建築確認 平成22年3月予定
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造一部2階建
 - ・建築面積 8,796㎡
 - ・延床面積 8,760㎡
 - ・店舗面積 6,352㎡
- 7 周辺の環境等：東側は水路を挟んで住居及び農地、西側は道路を挟み農地
南側は道路を挟んで住居及び農地、北側は道路を挟み住居及び農地

<届出概要>

- | | | |
|----|--------------|-------------------|
| 1 | 変更日 | ：平成22年4月13日 |
| 2 | 店舗面積 | ：6,352㎡ |
| 3 | 駐車場の位置 | ：図4 |
| | 駐車場の収容台数 | ：314台 |
| 4 | 駐輪場の位置 | ：図4 |
| | 駐輪場の収容台数 | ：86台 |
| 5 | 荷さばき施設の位置 | ：図4 |
| | 荷さばき施設の面積 | ：464㎡ |
| 6 | 廃棄物等の保管施設の位置 | ：図4 |
| | 廃棄物保管施設の容量 | ：82㎡ |
| 7 | 開店時刻 | ：午前9時 |
| | 閉店時刻 | ：午前0時 |
| 8 | 駐車場利用可能時間帯 | ：午前8時30分～翌午前0時30分 |
| 9 | 駐車場の出入口の位置 | ：図4 |
| | 駐車場の出入口の数 | ：4か所 |
| 10 | 荷さばき可能時間帯 | ：午前6時～午後9時 |

8 変更しようとする事項

(1) 大規模小売店舗内の店舗面積			
(変更前)	4, 400㎡	(変更後)	6, 352㎡
		増床面積	1, 952㎡
(2) 駐車場の収容台数			
(変更前届出)	221台	(変更後届出)	314台
		増加台数	93台
(3) 駐輪場の収容台数			
(変更前)	36台	(変更後)	86台
		増加台数	50台
(4) 荷さばき施設の位置及び面積			
(変更前)	388㎡	(変更後)	464㎡
		増加面積	76㎡
(5) 廃棄物等の保管施設の位置及び容量			
(変更前)	67㎡	(変更後)	82㎡
		増加容量	15㎡
(6) 駐車場の自動車出入口の数			
(変更前)	3か所	(変更後)	4か所

- 9 処理経過：
- ・届出日 平成21年8月12日
 - ・公告縦覧期間 平成21年8月25日～平成21年12月25日
 - ・説明会開催日時 平成21年10月10日 午後2時、午後6時
 - ・場 所 成東文化会館のぎくプラザ

- 10 市町村・住民等の意見
- | | |
|---------|----|
| ：山武市の意見 | 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

(5) 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 314台 (うち身障者用5台)</p> <p>※増床後必要駐車台数 301台 = 221台 (既存店・ハヤシ) + 80台 (増床テナント分)</p> <p>○既存店舗の必要台数 221台 (指針) 必要駐車台数 = (A : 店舗面積当たり日來客数原単位 968人/千㎡) × (S : 店舗面積 4.4千㎡) × (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 0.9) = 221台</p> <p>○増床分の必要台数 80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 1,041人/千㎡) × (S : 店舗面積 1.952千㎡) × (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 0.68) = 80台</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図4 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物外平面駐車場 (自走式) 314台 (①182台 ②98台 ③34台) ・出入口4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"> ・オープンセール及び混雑が予想される日に出入口に交通整理員を配置する。 ・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。 <p>ウ 駐輪場の確保等 (図4 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 86台 <p>※増床後必要駐車台数 86台 = 30台 (既存店・ハヤシ) + 56台 (増床テナント分)</p> <p>○増床分の必要台数 56台 (指針) 必要駐輪台数 = $1,952 \text{ m}^2 \div 35 \text{ m}^2 = 56 \text{ 台}$</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐輪場の管理体制 交通整理員が必要に応じて適宜見回りをを行い管理する。 ・駐輪場案内の表示方法 案内看板を設置する。 	<p>※駐車場 指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要は充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場 指針に基づく参考値の台数が確保されており、駐輪需要は充足していると認められる。</p>

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

※荷さばき施設
搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、適切な配慮がなされていると認められる。

オ 経路の設定

(ア) 案内経路 (図6 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。

※経路
経路設定及びその周知方法は、必要な配慮がなされていると認められる。

(2) 歩行者の通行の利便性の確保等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内に歩行者自転車専用の通路及び出入口（カラー表示）を設けて安全確保する。 ・交通の混雑が予想される時は、各出入口及び駐車場内に交通整理員を配置する。 ・歩道表面を滑りにくい仕上げにするとともに視覚障害者誘導ブロックを設置する。 	<p>※歩行者の通行の利便性</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"> ・繰返し使用できる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。 ・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。 ・店舗に責任者を置いて廃棄物の分別を徹底して再利用を進め、最終廃棄物の削減に努める。 ・過剰包装を避け簡易包装に積極的に取組み廃棄物の減量化に努めている。 ・レジ袋削減の声かけを実施する。 ・生鮮食料品は一部をパック詰め納品として生ゴミの減量化に努める。 ・最終廃棄物や魚の骨、腸等については、飼料・肥料への再利用を積極的に行う。 ・事務用品は再生紙の利用に努めていく。 <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・再利用に努める。 ・魚のあら等の生ごみは、業者委託により飼料及び堆肥化し再利用に努める。 ・紙製パック、トレー、ペットボトル、アルミ缶、スチール缶などリサイクルできるものは、店頭回収ボックスを設置して分別回収し、業者委託によりリサイクルを行う。 ・ダンボールのリサイクルを専門業者に委託する。 ・自社で使用する石鹸、トイレトペーパー等はリサイクル品を活用する。 	<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"> ・駐車場等への適切な照明設備を設置する。 ・警備会社に委託し防犯対策を実施する。 ・閉店後は出入口をチェーンバリカーで閉鎖し、店舗管理を行う。 ・店舗入口や店内に防犯カメラを設置する。 	<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

(6) 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 : 遮音壁(高さ 2.5m、厚さ 5cm、ALC 板 (既存店舗箇所増床店舗にはない)) 室外機等は低騒音型を設置し、架台に防振処理を施す。</p> <p>(イ) 荷さばき作業等小売店舗の営業活動に伴う騒音への対策</p> <p>a 荷さばき作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・荷さばき作業: 搬出入車両のアイドリングストップを徹底する。 作業員への騒音防止意識の徹底を図る。 夜間の荷さばき作業は行わない。 ・荷さばき施設: 作業床をコンクリート平滑仕上げとする。 荷下ろし後の作業は屋内で行う。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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"> ・室外機等は低騒音型を設置する。 <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・段差のない平坦な駐車場とし騒音対策をする。 ・アイドリングストップの看板を設置する。 ・横断溝を固定蓋とする。 ・21時30分以降、第2駐車場の一部及び第3駐車場の利用制限を行う。 <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: 施設を屋内に設置する。 ・運用面の対策: 深夜・早朝の作業は行なわない。 回収作業員への騒音意識向上の働きかけを行う。 	<p>※騒音</p> <p>今回の変更は、店舗の増床等であり、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、来客車両走行音が敷地境界予測地点で基準値を超過するが、保全対象側で基準を満たしているか、又は保全対象側に住居がないので、周辺生活環境に及ぼす影響は軽微であると認めらる。</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

- 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：予測地点Dは騒音に係る環境基準を適用するが、その他の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	環境基準類型	昼間 (6:00~22:00)		夜間 (22:00~6:00)		
			予測レベル	基準	予測レベル	基準	
A地点	無指定地域	(B)	49	55以下	37	45以下	
B地点	無指定地域	(B)	49	55以下	37	45以下	
C地点	無指定地域	(B)	46	55以下	37	45以下	
D地点	準住居地域	B	44	55以下	35	45以下	

(イ) 発生する騒音ごとの予測・評価 (変更分のみ)

- 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として住居等の立地可能な屋外とした。
- c 評価方法：予測地点Ⅱ、D[〃]は騒音規制法に係る夜間の規制基準を適用するが、その他の予測地点は、騒音規制法のあてはめがないため、山武市公害防止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	保全対象	基準	環境騒音	
a	無指定地域	その他の地域	44	50				設備-6 空調室外機
b	無指定地域	その他の地域	42	50				設備-10 空調室外機
c	無指定地域	その他の地域	<30	50				設備-17 冷ケース室外機
I	無指定地域	その他の地域	46	50				来客車両走行音 13
Ⅱ	準住居地域	第2種区域	51	45	42 (D [〃])	45		来客車両走行音 11
Ⅲ	無指定地域	その他の地域	74	50	なし	-	-	来客車両走行音 No. 3

※駐車場の一部は、利用可能時間を午後9時30分までとする。

※来客車両走行音が原因で、予測地点Ⅱ及びⅢで基準値を超過するが、予測地点Ⅱは保全対象側で基準を満たしており、予測地点Ⅲは、保全対象側が既存店の駐車場なので、周辺生活環境に及ぼす影響は軽微であると認めらる。

(2) 廃棄物に係る事項等

指針等に基づく配慮事項	検討状況																																								
<p>ア 廃棄物等の保管について (図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 : 82 m³ (変更前) 既存店 (ハヤシ) 67 m³ (変更後) 既存店 (ハヤシ) 67 m³ + 増床 (ドラッグ) 7.5 m³ + 増床 (未定) 7.5 m³ (高さ 1.5m) (指針) 「廃棄物等の保管容量 (m³)」 (A×B÷C)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">A:1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t)</th> <th style="text-align: center;">B:廃棄物等の平均保管日数(日)</th> <th style="text-align: center;">C:廃棄物等の見かけ比重</th> <th style="text-align: center;">保管容量 (m³)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>紙製廃棄物等</td> <td style="text-align: center;">1.252</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0.10</td> <td style="text-align: center;">12.52</td> </tr> <tr> <td>金属製廃棄物等</td> <td style="text-align: center;">0.043</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0.10</td> <td style="text-align: center;">0.43</td> </tr> <tr> <td>ガラス製廃棄物等</td> <td style="text-align: center;">0.037</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0.10</td> <td style="text-align: center;">0.37</td> </tr> <tr> <td>プラスチック製廃棄物等</td> <td style="text-align: center;">0.121</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0.01</td> <td style="text-align: center;">12.10</td> </tr> <tr> <td>生ごみ等</td> <td style="text-align: center;">1.021</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0.55</td> <td style="text-align: center;">1.86</td> </tr> <tr> <td>その他の可燃物等</td> <td style="text-align: center;">0.343</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0.38</td> <td style="text-align: center;">0.90</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合 計</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">28.18</td> </tr> </tbody> </table> <p>指針に基づく排出予測量 : 28.18 m³</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 		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 ³)	紙製廃棄物等	1.252	1	0.10	12.52	金属製廃棄物等	0.043	1	0.10	0.43	ガラス製廃棄物等	0.037	1	0.10	0.37	プラスチック製廃棄物等	0.121	1	0.01	12.10	生ごみ等	1.021	1	0.55	1.86	その他の可燃物等	0.343	1	0.38	0.90	合 計				28.18	<p>※廃棄物</p> <p>廃棄物に係る事項等について、保管施設は指針を満たす保管容量が確保されており、運搬等についても適切な配慮がなされていると認められる。</p>
	A:1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t)	B:廃棄物等の平均保管日数(日)	C:廃棄物等の見かけ比重	保管容量 (m ³)																																					
紙製廃棄物等	1.252	1	0.10	12.52																																					
金属製廃棄物等	0.043	1	0.10	0.43																																					
ガラス製廃棄物等	0.037	1	0.10	0.37																																					
プラスチック製廃棄物等	0.121	1	0.01	12.10																																					
生ごみ等	1.021	1	0.55	1.86																																					
その他の可燃物等	0.343	1	0.38	0.90																																					
合 計				28.18																																					

(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 653 m² (敷地面積 21,759 m²の3%) (都市計画法による規定はないが、環境に配慮した)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 外壁は落ち着いた色彩とし周囲の環境及び周辺店舗と調和を図る。 植栽等による敷地内の緑化を行い、景観に配慮する。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 日没から閉店まで ・光害対策 周辺住居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 山武市の意見 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、駐車需要は充足していると認められる。
駐輪場については、指針に基づく参考値の台数が確保されており、駐輪需要は充足していると認められる。
経路の設定及びその周知方法について、必要な配慮がされていると認められる。
- 2 荷さばき施設については、搬出入車両の車両種別、入庫状況、作業時間帯から必要な規模の施設・運営計画であり、適切な配慮がされていると認められる。
- 3 今回の変更は、店舗の増床等であり、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。
夜間において発生する騒音ごとの予測において、来客車両走行音が敷地境界予測地点で基準値を超過するが、保全対象側で基準を満たしているか、又は保全対象側に住居がないので、周辺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 山武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。