

審議案件 1

第105回大規模小売店舗立地審議会資料（法第5条第1項）

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称) カスミ柏たなか駅前店
- 2 所在地：柏都市計画事業柏北部東地区一体型特定土地区画整理事業69-1街区1ほか
- 3 建物設置者：株式会社カスミ 代表取締役 小瀨 裕正
- 4 小売業者名：株式会社カスミ（業種：食料品・日用品店）
- 5 敷地の概要：・敷地面積 10,282㎡ ・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
- 6 建物の概要：・構造 鉄骨造り地上1階建て（塔屋有り）  
・建築面積 3,271㎡  
・延床面積 3,107㎡  
・店舗面積 2,465㎡
- 7 周辺の環境等：北側は道路を挟んで空き地、東側は道路を挟んで駐輪場、南側は駅前ロータリー、西側は道路を挟んで集合住宅・住宅・駐車場
- 8 処理経過：・届出日 平成25年2月7日  
・公告縦覧期間 平成25年2月26日～平成25年6月26日  
・説明会開催日時 平成25年3月23日 午前10時30分、午後1時  
・場 所 田中近隣センター
- 9 市町村・住民等の意見：柏市の意見 なし  
：住民等の意見 あり

<届出概要>

- 1 新設日：平成25年10月8日
- 2 店舗面積：2,465㎡
- 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：126台
- 5 荷さばき施設の位置：図3  
荷さばき施設の面積：82㎡
- 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：39㎡
- 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 125台(内身障者用1台、高齢者用1台) (指針) 必要駐車場台数=34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"> <li>・屋外平面駐車場 (自走式)</li> <li>・出入口3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>・オープン時や繁忙期に駐車場の出入口に交通整理員を配置する。繁忙日以外の通常時は、オープン後に繁忙時間を検証し配置の検討を行う。</li> <li>・案内看板の設置、案内標識や停止線等の路面表示を行う。</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 126台</li> <li>柏市自転車等放置防止条例 (店舗面積20㎡当たり1台) に基づく必要台数 123台 (出店計画書P9参照)</li> <li>・駐輪場の管理体制 従業員が適宜巡回し、駐輪場の整理を行う。時間外は出入口を施錠する。</li> <li>・駐輪場案内の表示方法 看板と路面表示等で明示する。</li> </ul> <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: 82㎡</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同時作業可能台数 : 2台</li> <li>・待機スペース : なし</li> <li>・搬出入車両専用出入口 : あり</li> <li>・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後10時</li> <li>・搬出入車両 : 13台 (10t 及び 4t)</li> <li>・平均的な荷さばき処理時間 : 15分～20分</li> <li>・ピーク時の搬出入車両台数 : 2台/時間</li> </ul> <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"> <li>・チラシ等の配布: オープン時の新聞折込み広告に掲載する。</li> </ul>	<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 市の条例による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>

<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場内各所に案内看板を設置する。</li> <li>・繁忙時に駐車場出入口に交通整理員を配置する。</li> </ul>	
---	--

(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>・敷地内に横断歩道や停止線を設置する。(図3参照)</li> <li>・混雑が予想される場合は、誘導員を配置する。</li> </ul>	※ 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"> <li>・搬入には、ダンボールの他にリターナブルコンテナを使用する。</li> <li>・計画的に商品の仕入れ・管理を行い廃棄物の発生量を抑える。</li> <li>・商品の無包装バラ売り・トレーをできる限り使用しない簡易包装の実施をする。</li> <li>・来店客へ呼びかけを行い、マイバックの推進等を行う。</li> <li>・簡易包装を推進し、包装資材の削減に努める。</li> </ul> <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・事務用コピー用紙は再生紙利用に努める。</li> <li>・食品リサイクル法の指針45%以上の再資源化に取り組む。(2011年度実績48.1%)</li> <li>・リサイクルステーションを設け、ペットボトル、牛乳パック、トレー、ビン、缶、発砲スチロール等の回収を行い再資源化する。 (2008年度全店舗実績：ペットボトル10.9t、牛乳パック172t、アルミ缶133t、トレー76t)</li> <li>・再資源化比率を高め、ゴミ減量の推進に努める。</li> </ul>	※ 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"> <li>・自治体や地元住民から要請があった場合は、できる限り協力する。</li> </ul> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・従業員による定期的な巡回を行う</li> <li>・閉店後は出入口をチェーンバリカー等で施錠閉鎖する。</li> <li>・店内には防犯カメラを設置する。店舗閉店後はセンサーによる機械警備を行う。</li> <li>・夕方から営業時間終了まで十分な照度を確保する。</li> </ul>	※ 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：緑地帯を設置する。</p> <p>(イ) 荷さばき作業等小売店舗の営業活動に伴う騒音への対策</p> <p>a 荷さばき作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・荷さばき作業：計画搬入により待機車両を解消する。 搬入車両のアイドリング禁止を徹底する。 作業員へ作業時の騒音防止意識の徹底、ドアの開閉音の低減、低速走行により騒音低減を図る。 荷さばきにおいて使用する台車は低騒音型を採用する。</li> <li>・荷さばき施設：荷さばき施設は建物内に設置する。</li> </ul> <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外で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>・室外機は低騒音且つ低振動型を導入する。定期点検及び清掃を随時実施し、騒音の増大化を防ぐ。</li> </ul> <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面の対策：周囲の緑地帯を緩衝とする。 路面は段差のない仕様にする。</li> <li>・運用面の対策：千葉県環境保全条例に基づき、来店客に対しアイドリング禁止の周知看板を設置する。</li> </ul> <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面の対策：回収時間を短縮するために十分な作業スペースを確保する。</li> <li>・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。 建物側至近での作業を徹底する。 作業時間を厳守し、深夜及び早朝作業を禁止する。</li> </ul>	<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>定常騒音合成及び来客車両走行音が敷地境界において基準値を超過するが、隣地敷地境界または住居位置において基準値を満たしている。</p> <p>以上から、周辺地域の生活環境に与える影響は軽微であると認められる。</p>

イ 騒音の予測・評価について（図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	第一種住居地域	B	41	55以下	31	45以下	
B	近隣商業地域	C	39	60以下	28	55以下	
C	近隣商業地域	C	44	60以下	33	55以下	
D	近隣商業地域	C	51	60以下	37	55以下	
E	近隣商業地域	C	43	60以下	34	55以下	
F	第一種住居地域	B	44	55以下	32	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、隣地敷地境界及び住居外壁位置。
- 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	隣地敷地境界	住居位置	基準値	
ア	近隣商業地域	第三種区域	51	50	37	—	45	定常騒音合成
イ	近隣商業地域	第三種区域	35	50	—	—	—	定常騒音合成
ウ	近隣商業地域	第三種区域	42	50	—	—	—	定常騒音合成
エ	近隣商業地域	第三種区域	53	50	41	—	50	定常騒音合成
オ	近隣商業地域	第三種区域	53	50	41	—	45	定常騒音合成
a2	近隣商業地域	第三種区域	57	50	45	44	45	来客車両走行音 A2
a30	近隣商業地域	第三種区域	74	50	50	36	45	来客車両走行音 A30
a32	近隣商業地域	第三種区域	74	50	44	—	50	来客車両走行音 A32
a38	近隣商業地域	第三種区域	49	50	—	—	50	来客車両走行音 A38

※E-3 出入口は夜間制限。なお、住民の要望により当届手続き完了後すぐ E-3 出入口を廃止する変更届出を予定。

(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 : 39 m<sup>3</sup> (高さ1.5 m)                      (指針) 廃棄物等の保管容量 12 m<sup>3</sup> (出店計画書P16参照)</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 1,030 m<sup>2</sup> (敷地面積 10,282 m<sup>2</sup>の10.0%)                      (「柏市緑を守り育てる条例に基づく緑化指導要綱」に基づき、緑化基準の7%に加え店舗計画地が緑化推進重点地区に当たるため、+3%の緑化を行う)</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と高さ、色彩の建物とする。                      外壁は主に茶色等を使用し、景観に溶け込む色彩とする。                      (街並みづくりの地区計画等:「柏市景観計画」)</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 照射角度や照度に配慮し、周辺住居及び道路走行中の運転手に光害による悪影響を及ぼさないようにする。</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 柏市の意見 なし</p> <p>イ 住民等の意見 あり                      交通関係                      (ア) 来客用駐車場出入口(店舗敷地西側)は、設置しないよう求める。</p>	<p>※住民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>

<p>(対応) 来客用駐車場の出入口は店舗敷地北側及び東側の2ヶ所とし、店舗敷地西側に計画した出入口は歩行者・自転車用出入口とすることで、本届出の意見通知を受領次第、速やかに変更届を行う。</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、市の条例による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。  
定常騒音合成及び来客車両走行音が敷地境界において基準値を超過するが、隣地敷地境界または住居位置において基準値を満たしている。  
以上から、周辺地域の生活環境に与える影響は軽微であると認められる。
- 4 廃棄物に係る事項等については、指針に基づく予測排出量を充足させる保管容量を確保しており、リサイクル計画、廃棄物の減量化、廃棄物処理に関しても、適切な配慮がされていると認められる。
- 5 街並みづくり等への配慮については、地域環境との調和に適切な配慮がされていると認められる。
- 6 柏市からの意見はなかった。住民等からの意見については、適切な対応がなされていると認められる。

以上のことから、当該店舗の立地に関し、周辺地域の生活環境の保持を図るため施設の配置及び運営方法について、指針に照らし適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。

## 審議案件 2

## 第105回大規模小売店舗立地審議会資料（法第5条第1項）

### 第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称) ベルク市川店
- 2 所在地：市川市加藤新田202番地1ほか
- 3 建物設置者：株式会社ベルク 代表取締役 原島功
- 4 小売業者名：株式会社ベルク（業種：食料品専門店）ほか
- 5 敷地の概要：・敷地面積 9,917㎡ ・所有形態 借地  
・都市計画区域 市街化区域  
・用途地域 工業地域  
・現況 更地
- 6 建物の概要：・構造 鉄骨造り地上3階建て  
・建築面積 4,940㎡  
・延床面積 8,781㎡  
・店舗面積 3,470㎡
- 7 周辺の環境等：東側は工場、西側は道路を挟んで病院が立地予定、南側は物流施設の予定、北側は道路を挟んで事業所
- 8 処理経過：・届出日 平成25年2月22日  
・公告縦覧期間 平成25年3月19日～平成25年7月19日  
・説明会開催日時 平成25年3月15日（午後7時）、16日（午後1時）  
・場 所 市川市 幸公民館
- 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25年10月25日
- 2 店舗面積：3,470㎡
- 3 駐車場の位置：図3  
駐車場の収容台数：189台
- 4 駐輪場の位置：図3  
駐輪場の収容台数：180台
- 5 荷さばき施設の位置：図3  
荷さばき施設の面積：120㎡
- 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：24㎡
- 7 開店時刻：午前9時  
閉店時刻：午前0時
- 8 駐車場利用可能時間帯：  
午前8時30分～翌午前0時30分
- 9 駐車場の出入口の位置：図3  
駐車場の出入口の数：2か所
- 10 荷さばき可能時間帯：  
午前6時～午後10時

## 第2 大規模小売店舗の施設の配置及び運営方法に関する事項（届出事項等）

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

(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 189台(うち身障者用3台、高齢者用4台) (指針) 必要駐車場台数=168台 (出店計画書P5参照)</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図3参照)  <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物外平面駐車場(自走式) 102台、建物内設置駐車場(自走式) 87台</li> <li>・出入口2か所</li> </ul>           交通への支障を回避するための方策  <ul style="list-style-type: none"> <li>・オープン時及び繁忙日に駐車場の出入口に交通整理員を配置する。繁忙日以外の通常時は、オープン後に繁忙時間を検証し配置の検討を行う。</li> <li>・敷地道路内に誘導標識の設置、各出入口に停止線等の路面表示を行う。</li> <li>・E-2出入口付近に左折出庫及び右折入庫禁止の看板を設置する。</li> </ul> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3参照)  <ul style="list-style-type: none"> <li>・届出台数 180台</li> </ul>           市川市自転車等の放置防止に関する条例(店舗面積20㎡当たり1台)に基づく必要台数 180台(出店計画書P7参照)  <ul style="list-style-type: none"> <li>・駐輪場の管理体制 従業員が定期的に巡回し、放置自転車等をなくすようにする。 閉店後は出入口をチェーン等で施錠し管理する。</li> <li>・駐輪場案内の表示方法 看板等を設置する。</li> </ul> <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: 120㎡            (イ) 計画的な搬出入  <ul style="list-style-type: none"> <li>・同時作業可能台数 : 3台</li> <li>・待機スペース : あり</li> <li>・搬出入車両専用出入口 : あり</li> <li>・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後10時</li> <li>・搬出入車両 : 20台(2t×3台、4t×13台、10t×4台)</li> <li>・平均的な荷さばき処理時間 : 2t=15分、4t=15分、10t=20分</li> <li>・ピーク時の搬出入車両台数 : 3台/時間</li> </ul> </p></p></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 市の条例に基づく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>オ 経路の設定  (ア) 案内経路 図5のとおり  (イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>案内表示の設置：各出入り口に駐車場誘導看板を設置する。</li> <li>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。</li> <li>交通整理員の配置：繁忙時必要に応じて駐車場出入口に適宜配置する。</li> </ul>	<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"> <li>敷地内に歩行者専用通路を設けるとともに停止線等白線を表示して歩行者の安全を確保する。</li> <li>繁忙時は誘導員を配置して事故や渋滞の無いよう努める。</li> <li>夜間照明を設置する。</li> </ul>	<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"> <li>搬入には、ダンボールの他にリターナブルコンテナを使用し、ゴミの減量化に努める。</li> <li>計画的に商品の仕入れ・管理を行なうことにより、廃棄物の発生量を抑える。</li> <li>ダンボールは100%リサイクルする。</li> <li>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。</li> <li>商品の無包装バラ売り、トレーをできる限り使用しない簡易包装を実施する。</li> <li>マイバッグの推進等を行なう。レジ袋不要のお客様に、精算時に2円引きのサービスを実施する。</li> <li>事務室で使用するコピー用紙は再生紙利用に努める。</li> </ul> <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>食品廃棄物は食品リサイクル法の基本方針に基づき発生抑制・減量・再利用化に努める。</li> <li>食品リサイクル法の指針（前年度比+2%）以上の再資源化に取り組む。</li> <li>リサイクルステーションを設け、ペットボトル、牛乳パック、トレーを回収して再資源化を行なう。</li> <li>発泡スチロールの再資源化にも取り組む。</li> <li>再資源化比率を高め、ゴミ減量の推進に努める。</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>地元から要請があればできる限り協力する。</li> </ul> <p>イ 防犯対策</p>	<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>

<ul style="list-style-type: none"> <li>・従業員の定期的な巡回を実施すると共に、閉店後はチェーンバリカー等で施錠閉鎖する。</li> <li>・防犯カメラを店内に設置する。</li> <li>・閉店後はセンサーによる機械警備に切り替えて管理する。</li> </ul>	
---	--

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：室外機等は低騒音かつ低振動型を使用し、定期点検を随時実施し騒音の増大化を防ぐ。緑地帯を設置する。</p> <p>(イ) 荷さばき作業等小売店舗の営業活動に伴う騒音への対策</p> <p>a 荷さばき作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・荷さばき作業：従業員や納入業者に対して騒音防止意識を徹底する。ドア開閉音を軽減する。アイドリングストップを徹底する。計画搬入により待機車両を解消する。車両は低速走行とし、台車は低騒音型を使用する。</li> <li>・荷さばき施設：建物内に設置する。</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>・室外機等は低騒音型を使用する。</li> </ul> <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面の対策：路面は段差がない仕様とし、周囲に緑地帯を設ける。</li> <li>・運用面の対策：アイドリングストップの周知看板を設置する。</li> </ul> <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面の対策：作業時間短縮のため十分な作業スペースを確保する。</li> <li>・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。作業時間を厳守し深夜及び早朝作業を禁止する。</li> </ul>	<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、定常騒音合成が敷地境界で基準値を超過するが、隣地敷地境界で基準値を満たしている。</p> <p>来客車両走行音は敷地境界、隣地側敷地境界及び住居外壁地点で基準値を超過するが、現況騒音が予測値を上まわることから、周辺地域の生活環境に与える影響は軽微であると認められる。</p>

イ 騒音の予測・評価について（図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	第一種住居地域	B	49	55以下	41	45以下	
B	工業地域	C	45	60以下	41	50以下	
C	工業地域	C	54	60以下	50	50以下	
D	工業地域	C	60	60以下	49	50以下	
E	第一種住居地域	B	50	55以下	40	45以下	

(イ) 発生する騒音ごとの予測・評価方法

- a 予測方法：音源ごとに距離減衰効果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外壁地点。
- 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				
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	隣地敷地境界	住居地点		現況
ア	工業地域	第3種区域*1	42(45*2)	40(40*3)	—	—	定常騒音合成
イ	工業地域	第3種区域*1	42(45*2)	40(40*3)	—	—	定常騒音合成
ウ	工業地域	第4種区域	52(60)	—	—	—	定常騒音合成
エ	工業地域	第4種区域	58(60)	41(45*2)	—	—	定常騒音合成
a1-1	工業地域	第3種区域*1	74(45*2)	51(40*3)	48(40*3)	50	来客車両走行音 A1-1
a1-28	工業地域	第4種区域	74(60)	49(60)	—	—	来客車両走行音 A1-28

※表内の（ ）内は基準値。来客車両走行音が隣地敷地境界及び住居外壁地点で基準値を超過しているが、現況騒音が予測値を上まわるため、周辺環境への影響は軽微であると認められる。

※\*1は第二特別地域のため工業地域の基準より10dB減。病院から50m以内については、\*2は工業地域（第二特別地域）の基準値、\*3は第一種住居地域の基準値より5dB減。

(2) 廃棄物に係る事項等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 廃棄物等の保管について (図3参照)</p> <p>(ア) 保管のための施設容量の確保            廃棄物の保管施設の容量 : 24 m<sup>3</sup> (高さ1.5m) (出店計画書P12参照)            (指針) 全体予測量 : 16.71 m<sup>3</sup>=指針に基づく排出予測 : 16.17 m<sup>3</sup>+小売店舗以外 : 0.54 m<sup>3</sup></p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理</li> <li>・運搬頻度 毎日</li> </ul>	<p>※廃棄物</p> <p>廃棄物に係る事項等について、保管施設は指針を満たす保管容量が確保されており、運搬等についても適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(3) 街並みづくり等への配慮等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 1,027 m<sup>2</sup> (敷地面積 9,917 m<sup>2</sup>の約10%)            (市川市都市計画事業において3工区の緑化率は10%以上)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 周囲と調和の取れる形状の建物、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。            外壁は主に茶色等を使用し、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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・点灯時間 日没から駐車場閉鎖時刻まで</li> <li>・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。</li> </ul>	<p>※街並みづくり等への配慮</p> <p>地域環境との調和に適切な配慮がなされていると認められる。</p>

3 市町村・住民等の意見について

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、市の条例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、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、定常騒音合成が敷地境界で基準値を超過するが、隣地敷地境界で基準値を満たしている。  
来客車両走行音が敷地境界、隣地側敷地境界及び住居外壁地点で基準値を超過するが、現況騒音が予測値を上まわることから、周辺地域の生活環境に与える影響は軽微であると認められる。
- 4 廃棄物に係る事項等については、指針に基づく予測排出量を充足させる保管容量を確保しており、リサイクル計画、廃棄物の減量化、廃棄物処理に関しても、適切な配慮がされていると認められる。
- 5 街並みづくり等への配慮については、地域環境との調和に適切な配慮がされていると認められる。
- 6 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：(仮称) テックランド千葉横芝光店
- 2 所在地：山武郡横芝光町横芝字折戸2158番地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 4,448㎡
  - ・所有形態 借地
  - ・都市計画区域 非線引き区域
  - ・用途地域 近隣商業地域(建物敷地)、第1種住居地域(駐車場)
  - ・現況 田及び更地
- 6 建物の概要：
  - ・構造 鉄骨造り地上3階建て
  - ・建築面積 2,427㎡
  - ・延床面積 5,414㎡
  - ・店舗面積 1,943㎡
- 7 周辺の環境等：北側は国道を挟んで店舗・住居、東側は駐車場・店舗、南側は道路を挟んで店舗、西側は店舗・空地。
- 8 処理経過：
  - ・届出日 平成25年2月27日
  - ・公告縦覧期間 平成25年3月15日～平成25年7月15日
  - ・説明会開催日時 平成25年4月10日 午後6時30分
  - ・場 所 横芝光町文化会館
- 9 市町村・住民等の意見：
  - 横芝光町の意見 なし
  - 住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成25年10月28日
- 2 店舗面積：1,943㎡
- 3 駐車場の位置：図3  
駐車場の収容台数：69台
- 4 駐輪場の位置：図3  
駐輪場の収容台数：56台
- 5 荷さばき施設の位置：図3  
荷さばき施設の面積：75㎡
- 6 廃棄物等の保管施設の位置：図3  
廃棄物保管施設の容量：36㎡
- 7 開店時刻：午前10時  
閉店時刻：午後9時45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 69台(内身障者用1台、高齢者用1台) (指針) 必要駐車場台数=69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"> <li>・建物内及び屋外平面駐車場(自走式、一部隔地)</li> <li>・出入口2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>・オープン時、繁忙時には、駐車場の出入口に交通整理員を配置する。</li> <li>・誘導看板の設置、誘導矢印や停止線等の路面表示を行う。</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 56台 (指針) 必要駐車場台数=56台 (出店計画書P8参照)</li> <li>・駐輪場の管理体制 従業員が適宜巡回し、駐輪場の整理を行う。(時間外は出入口を施錠する)</li> <li>・駐輪場案内の表示方法 看板の設置、白線による表示等で明示する。</li> </ul> <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: 75㎡</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同時作業可能台数 : 1台</li> <li>・待機スペース : なし</li> <li>・搬出入車両専用出入口 : あり</li> <li>・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後10時</li> <li>・搬出入車両 : 8台 (2t×4台、4t×4台)</li> <li>・平均的な荷さばき処理時間 : 2t=15分、4t=20分</li> <li>・ピーク時の搬出入車両台数 : 2台/時間</li> </ul> <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"> <li>・案内看板の設置: 各出入口に駐車場誘導看板を設置する。</li> <li>・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。</li> <li>・繁忙時に適宜交通整理員を配置する。</li> </ul>	<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"> <li>・ 駐車場内に横断歩道や一旦停止等の路面表示を行う。</li> <li>・ 繁忙時は誘導員を配置して安全を図る。</li> </ul>	<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"> <li>・ 計画的な仕入れ販売管理、リターナブルコンテナ等を積極的に利用し廃棄物の発生を抑制する。</li> <li>・ 販売商品は適時値下げ販売等により廃棄物とならないようにする。</li> <li>・ 簡易包装に努めるようお客様へ呼びかけを行う。</li> <li>・ グループ関連会社で家電製品のリユース事業を展開している。</li> <li>・ インクジェットプリンターの使用済みインクカートリッジの回収ボックスを設置する。</li> <li>・ エコポイントを導入し省エネ効率の高い商品の普及に努める。</li> <li>・ グリーン電力を使用する取組みを行う。</li> </ul> <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 家電リサイクル法に基づき、使用済みのテレビ・エアコン・冷蔵庫・冷凍庫・洗濯機は・引取り・収集・運搬を適切に行う。</li> <li>・ パソコンリサイクル法に基づき、使用済のパソコンは、引取り・収集・運搬を適切に行う。</li> <li>・ 紙類、ダンボール等のリサイクル化に努め、ダンボール等は搬入業者が持ち帰り、リユース・リサイクルする。</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>・ 地元自治体及び地元の方々から要請があった場合は、できる限り協力する。</li> </ul> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 従業員による定期的な巡回を実施する。閉店後はチェーンバリカー等で施錠・閉鎖する。</li> <li>・ 店内への防犯カメラの設置し、閉店後は機械警備を行う。</li> <li>・ 駐車場内には、適切な照明設備を配置する。</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

(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：室外機は低騒音かつ低振動型とし、定期点検及び清掃を随時実施する。</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：計画搬入の実施により待機車両を解消する。     アイドリングストップを徹底する。     作業員の騒音防止意識の徹底を図る。</li> <li>・荷さばき施設：十分なスペースを確保し荷さばき時間を短縮する。</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>・低騒音型機器を使用する。</li> </ul> <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面の対策：床や排水蓋等による段差を極力なくす。</li> <li>・運用面の対策：アイドリングストップの周知看板を設置する。</li> </ul> <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面の対策：廃棄物の回収時間を短縮するため十分なスペースを確保する。</li> <li>・運用面の対策：廃棄物収集業者への騒音抑制意識向上を働きかける。     建物側至近での作業を徹底する。     深夜および早朝作業を禁止し作業時間を厳守する。</li> </ul>	<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				
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	第一種住居地域	A	47	55 以下	<30	45 以下	
B	近隣商業地域	C	56	60 以下	<30	50 以下	
C	近隣商業地域	C	45	60 以下	<30	50 以下	
D	近隣商業地域	C	59	60 以下	38	50 以下	
E	近隣商業地域	C	38	60 以下	<30	50 以下	
F	第一種住居地域	A	41	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。
- 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 (音源名)	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	
q	近隣商業地域	第3種区域	39	50	—	—	キュービクル

(2) 廃棄物に係る事項等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 廃棄物等の保管について (図3 参照)            (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 : 36 m<sup>3</sup> (高さ1.5m)            (指針) 22 m<sup>3</sup> = 廃棄物等の保管容量(基本) 9 m<sup>3</sup> + リサイクル5品目 8 m<sup>3</sup> + その他廃家電 5 m<sup>3</sup>            (出店計画書P15参照)</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 113 m<sup>2</sup> (敷地面積3,043 m<sup>2</sup>の3.7%)            ※横芝光町の緑化基準なし</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 周囲と調和の取れる形状の建物・高さ・色彩とする。            敷地外周部に緑地を設け、排ガス、騒音等への緩衝帯とする。</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まで(広告塔照明は、日没から閉店時刻まで)            ・光害対策 照明器具照射角度に配慮し、住宅側に光が行かないようにする。            周辺道路を走行中の運転手が眩しくならないよう配慮する。</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 横芝光町の意見 なし</p> <p>イ 住民等の意見 なし</p>	

### 第3 総合判断

- 1 駐車需要の充足等交通に係る事項について、駐車場については、指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要を充足していると認められる。  
駐輪場については、指針の参考値から算出し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。  
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 横芝光町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：(仮称) 野田愛宕 SC
- 2 所在地：野田市野田字愛宕裏7 2 1 番1
- 3 建物設置者：株式会社イトーヨーカ堂 代表取締役 亀井 淳
- 4 小売業者名：株式会社イトーヨーカ堂（業種：総合店）ほか
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 7, 9 0 0. 3 1 m<sup>2</sup>
  - ・所有形態 自己所有
  - ・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
- 6 建物の概要：
  - ・構造 鉄骨造り平屋建て
  - ・建築面積 4, 5 2 7. 3 9 m<sup>2</sup>
  - ・延床面積 4, 3 3 4. 9 6 m<sup>2</sup>
  - ・店舗面積 2, 7 3 5 m<sup>2</sup>
- 7 周辺の環境等：北側は道路を挟んで空地、南側は道路を挟んで住居、寺院及び店舗、東側は道路を挟んで店舗、事業所、市駐輪場、西側は道路を挟んで臨時駐車場予定地
- 8 処理経過：
  - ・届出日 平成25年3月13日
  - ・公告縦覧期間 平成25年4月2日～平成25年8月2日
  - ・説明会開催日時 平成25年4月13日 午後2時30分
  - ・場 所 野田商工会議所5階大会議室（樺のホール）
- 9 市町村・住民等の意見：
  - ：野田市の意見 なし
  - ：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成25年11月14日
- 2 店舗面積：2, 7 3 5 m<sup>2</sup>
- 3 駐車場の位置：図3  
駐車場の収容台数：69台
- 4 駐輪場の位置：図3  
駐輪場の収容台数：144台
- 5 荷さばき施設の位置：図3  
荷さばき施設の面積：77m<sup>2</sup>
- 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：43m<sup>3</sup>
- 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30分～午後10時30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 69台(内身障者用2台) (指針) 必要駐車場台数=64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"> <li>・建物外平面駐車場(自走式)</li> <li>・出入口2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>・繁忙期等状況に応じて出入口付近に交通整理員を配置する。</li> <li>・駐車場の出入口に案内看板を設置し、停止線や矢印等の路面表示を行う。</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 144台 (指針) 必要駐輪台数=79台 (出店計画書P11参照)</li> <li>・駐輪場の管理体制 必要に応じ警備員が巡回し整理する。 来店客以外の駐輪を防止する看板を設置する。</li> <li>・駐輪場案内の表示方法 各駐輪場に案内看板を設置するとともに、店内案内板に駐輪場の場所を明記し案内する。</li> </ul> <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: 77㎡</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同時作業可能台数 : 3台 (4t×3台)</li> <li>・待機スペース : なし</li> <li>・搬出入車両専用出入口 : あり</li> <li>・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後10時</li> <li>・搬出入車両 : 60台 (4t×19台、2t×24台、2t車以下×17台)</li> <li>・平均的な荷さばき処理時間 : 4t=20分、2t=15分、2t車以下=10分</li> <li>・ピーク時の搬出入車両台数 : 5台/時間 (4t×2台、2t×2台、2t車以下×1台)</li> </ul> <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"> <li>・案内看板の設置: 駐車場出入口に案内看板を設置する。</li> <li>・チラシ等の配布: 来店ルートに適宜新聞折込みチラシに明記する。</li> <li>・交通整理員の配置: 繁忙時には適切な箇所に交通整理員を配置する。</li> </ul>	<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"> <li>・ 駐車場内の路面表示等にて歩車分離をする。</li> <li>・ 夜間照明を設置する。</li> </ul>	<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"> <li>・ 商品搬入で使用するダンボールを削減するため、折りたたみコンテナやリサイクルカート・パレットの使用に努める。</li> <li>・ 衣料品は、ハンガーにかけたまま配送する仕組み（ハンガー納品）を検討する。</li> <li>・ 過剰包装を抑制する。</li> <li>・ レジ袋の使用量削減のための声かけを行う。</li> <li>・ 再生紙の利用を促進する。</li> </ul> <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 商品搬入ダンボールは再資源化する。</li> <li>・ 食品廃棄物は、食品リサイクル法の基本方針に基づき、発生の抑制・減量・再利用に努める。</li> <li>・ 家電を取り扱う場合は、使用済エアコン、テレビ、冷蔵庫、洗濯機等について、特定家庭用機器再商品化法に基づく取引や収集、運搬を配達業者に委託し適切に行う。</li> <li>・ ペットボトルは分別し、指定取引先が回収して再資源化を図る。</li> <li>・ リサイクルの取り組みを店頭に掲示しアピールに努めるとともに、リサイクル品の回収ボックスを設置する。</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>・ 防災協定等の締結はありませんが、行政機関より要請があった場合は前向きに検討いたします。</li> </ul> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駐車場等の施設への適切な照明設備を設置する。</li> <li>・ 適切な場所に防犯カメラを設置する。</li> <li>・ 閉店後は駐車場出入口を閉鎖し管理する。</li> <li>・ 適宜、警備員の巡回を行う。</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：周辺の居住環境をできるかぎり考慮した配置とする。 低騒音型の機器を選定する。</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：待機車両、搬出入車両のアイドリング禁止の徹底を行う。 搬出入を計画的に管理し、荷さばき作業を効率的に行い、騒音の低減を図る。 計画的な搬出入によるスペースの確保や荷受係員の誘導等により、後進ブザーの短縮化に努める。</li> <li>・荷さばき施設：床や排水蓋等の段差が発生しないよう配慮する。</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>・極力周辺住民に影響の少ない場所へ設置する。</li> <li>・設備機器等については、定期的に点検し、故障等による異音の発生を防ぐ。</li> </ul> <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面の対策：駐車場内の床や排水蓋等に段差をつけず、衝撃音の低減を図る。</li> <li>・運用面の対策：混雑時には誘導員を配置し、場内走行の円滑化を図る。 掲示等によりアイドリング禁止、不要なクラクションの禁止、静かなドアの開閉を来客者に呼びかける。 営業終了後は速やかに入口を閉鎖し夜間の騒音に配慮する。 夜間臨時駐車場を使用する場合は、一部利用制限を行い夜間の騒音に配慮する。</li> </ul> <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面の対策：床や排水蓋等に段差をつけず、衝撃音の低減を図る。</li> <li>・運用面の対策：深夜や早朝の回収を避ける。 収集業者への騒音低減作業意識の徹底を行う。 廃棄物保管施設内のごみの分別や整理整頓を行い作業を効率化する。</li> </ul>	<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超過するが、隣地側敷地境界または住居外壁位置では基準値を満たしており、周辺地域の生活環境に与える影響は軽微であると認められる。</p>

イ 騒音の予測・評価について（図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	近隣商業地域	C	57	60 以下	37	50 以下	
B	第一種住居地域	B	44	55 以下	38	45 以下	
C	第一種住居地域	B	44	55 以下	30	45 以下	
D	近隣商業地域	C	42	60 以下	<30	50 以下	
E	近隣商業地域	C	44	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、隣地敷地境界及び住居外壁位置。
- 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	住居位置		基準値
a	近隣商業地域	第3種区域	49	50	—	—	—	定常騒音合成
b	近隣商業地域	第3種区域	54	50	50	—	50	来客車両走行音
c	近隣商業地域	第3種区域	72	50	48	44	45	来客車両走行音
d	近隣商業地域	第3種区域	48	50	—	—	—	来客車両走行音

(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 43m<sup>3</sup> (高さ1.5m)                      (指針) 全体予測量 14m<sup>3</sup> = 指針に基づく排出予測: 13m<sup>3</sup> + 小売店舗以外: 1m<sup>3</sup> (出店計画書P16参照)</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 454.62m<sup>2</sup> (敷地面積 7,900.31m<sup>2</sup>の5.75%)                      (条例等による整備基準値はないが、野田市と協議済み。)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 建物の色は彩度や明度の高い色及び蛍光色の使用を避けることや、点滅光源等は使用しない等の配慮を行う。                      (街並みづくりの地区計画等: なし)</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等                      ・点灯時間 日没から閉店時刻まで                      ・光害対策 周辺住居に配慮した位置・方向・角度・照度とする。</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 野田市の意見 なし</p> <p>イ 住民等の意見 なし</p>	

### 第3 総合判断

- 1 駐車需要の充足等交通に係る事項について、駐車場については、指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要を充足していると認められる。  
駐輪場については、指針の参考値から算出し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。  
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超過するが、隣地側敷地境界または住居外壁位置では基準値を満たしており、周辺地域の生活環境に与える影響は軽微であると認められる。
- 4 廃棄物に係る事項等については、指針に基づく予測排出量を充足させる保管容量を確保しており、リサイクル計画、廃棄物の減量化、廃棄物処理に関しても、適切な配慮がされていると認められる。
- 5 街並みづくり等への配慮については、地域環境との調和に適切な配慮がされていると認められる。
- 6 野田市及び住民等からの意見はなかった。

以上のことから、当該店舗の立地に関し、周辺地域の生活環境の保持を図るため施設の配置及び運営方法について、指針に照らし適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：(仮称) コメリホームセンターいすみ店
- 2 所在地：いすみ市岬町江場土2740番1ほか
- 3 建物設置者：株式会社コメリ (代表取締役 捧雄一郎)
- 4 小売業者名：株式会社コメリ (業種：資材・建材、農業用品・ガーデン用品、生活用品等)
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 16,958㎡
  - ・所有形態 借地
  - ・都市計画区域 都市計画区域外
  - ・用途地域 無指定地域
  - ・現況 宅地
- 6 建物の概要：
  - ・構造 鉄骨造り平屋建て
  - ・建築面積 7,265㎡
  - ・延床面積 6,955㎡
  - ・店舗面積 6,374㎡
- 7 周辺の環境等：北側は工場・住居等が立地、東側は道路を挟み店舗・飲食店が立地、南側は雑木林・住居等が立地、西側は道路を挟み雑木林・畑・住居等が立地している。
- 8 処理経過：
  - ・届出日 平成25年3月19日
  - ・公告縦覧期間 平成25年4月5日～平成25年8月5日
  - ・説明会開催日時 平成25年5月10日 午後6時
  - ・場 所 いすみ市岬公民館
- 9 市町村・住民等の意見
  - ：いすみ市の意見 なし
  - ：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日 :平成25年11月20日
- 2 店舗面積：6,374㎡
- 3 駐車場の位置：図3  
駐車場の収容台数：160台
- 4 駐輪場の位置：図3  
駐輪場の収容台数：10台
- 5 荷さばき施設の位置：図3  
荷さばき施設の面積：113㎡
- 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：48㎡
- 7 開店時刻：午前8時  
閉店時刻：午後9時30分
- 8 駐車場利用可能時間帯：  
午前7時30分～午後10時
- 9 駐車場の出入口の数：4か所  
駐車場の出入口の位置：図3
- 10 荷さばき可能時間帯：  
午前6時～午後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 160台(内身障者用3台) 必要駐車場台数=146台 既存店の実績から算出した必要台数 (出店計画書P4参照)</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"> <li>・屋外平面駐車場 (自走式)</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>・繁忙時のみ、駐車場の各出入口に交通整理員を配置する。</li> <li>・出入口付近に駐車場看板の設置、停止線等の路面表示を行う。</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 10台 *既存店舗の実績に基づく必要台数 9台 (出店計画書P10参照)</li> <li>・駐輪場の管理体制 従業員が巡回し、駐輪場の整理を行う。(時間外は出入口を施錠する)</li> <li>・駐輪場案内の表示方法 看板の設置、路面表示等で明示する。</li> </ul> <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: 113㎡</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同時作業可能台数 : 1台</li> <li>・待機スペース : なし</li> <li>・搬出入車両専用出入口 : なし</li> <li>・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後10時</li> <li>・搬出入車両 : 15台 (4t×14台、10t×1台)</li> <li>・平均的な荷さばき処理時間 : 4t=15分、10t=20分</li> <li>・ピーク時の搬出入車両台数 : 3台/時間</li> </ul> <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"> <li>・案内看板の設置: 駐車場出入口に案内看板を設置する。</li> <li>・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。</li> <li>・繁忙時に適宜交通整理員を配置する。</li> </ul>	<p>※駐車場 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"><li>・ 駐車場内は見通しの良い車路とする。</li><li>・ 歩行者・自転車通路と車路を路面表示で区分し、交錯が起こらないようにする。</li><li>・ 歩行者・自転車通路と車路が交差する地点に、横断歩道を設置する。</li></ul>	※ 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"><li>・ 計画的な仕入れ・商品管理を行い、廃棄物の発生を抑制する。</li><li>・ コンテナによる搬入を行い、搬入に伴う廃棄物の削減に努める。</li><li>・ 過剰包装を廃止し、廃棄物の減量化をする。</li><li>・ レジ袋、梱包資材の削減に努め、簡易包装を推進し、廃棄物の減量化をする。</li></ul> <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 再資源化可能な段ボール、古紙、空き缶、ペットボトル、発泡スチロールについて、容器包装リサイクル法に基づき、市の許可業者に再資源化を委託する。</li></ul>	※ 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"><li>・ 自治体等から協力要請があった場合は、対応を検討する。</li></ul> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 駐車場内への適切な照明設備を設置する。</li><li>・ 駐車場利用可能時間後は入口をチェーンバリカー等で施錠する。</li><li>・ 地元警察の支援を受けて、防犯対策に努める。</li></ul>	※ 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：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"> <li>・荷さばき作業：早朝・深夜には荷さばき作業を行わない。     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穏に努めるよう指導する。</li> <li>・荷さばき施設：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>・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>・必要最小限の稼働とする。</li> </ul> <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面の対策：平滑な路面とする。</li> <li>・運用面の対策：店内放送、看板等により空ぶかしやアイドリングストップの禁止、徐行の呼びかけを行う。</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：保管施設を住居から極力離れた位置にする。</li> <li>・運用面の対策：空ぶかしやアイドリングを禁止する。     作業員に静穏作業の指導を行う。</li> </ul>	<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。(無指定地域のためB類型をあてはめ)
- 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	無指定地域	(B)	46	55 以下	<30	45 以下	
B	無指定地域	(B)	46	55 以下	<30	45 以下	
C	無指定地域	(B)	45	55 以下	34	45 以下	
D	無指定地域	(B)	46	55 以下	38	45 以下	
E	無指定地域	(B)	52	55 以下	<30	45 以下	
F	無指定地域	(B)	50	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。
- 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 (音源名)	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	
P 1	無指定地域	第3種区域	<30	50	—	—	定常騒音合成
P 2	無指定地域	第3種区域	35	50	—	—	定常騒音合成
P 3	無指定地域	第3種区域	40	50	—	—	定常騒音合成
P 4	無指定地域	第3種区域	49	50	—	—	定常騒音合成

(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 : 48 m<sup>3</sup> (高さ1.5 m)            (指針) 28 m<sup>3</sup> (出店計画書P17参照)</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 530 m<sup>2</sup> (敷地実測面積16,958 m<sup>2</sup>の3.1%)            千葉県の開発指針 (3%) ※いすみ市の緑化基準なし</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 敷地内及び周辺の清掃・美化に努める。            看板、広告塔は必要最小限の大きさ及び設置箇所にとどめる。            建物はシンプルな形状とし、外壁等は周囲との調和に配慮した色感のデザインとする。</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まで            ・光害対策 照射方向や角度に配慮し、周辺住宅に悪影響が及ばないようにする。</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 いすみ市の意見 なし</p> <p>イ 住民等の意見 なし</p>	

### 第3 総合判断

- 1 駐車需要の充足等交通に係る事項について、駐車場については、既存店の実績台数以上が確保されており、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、既存店の実績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 いすみ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。