

第 1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：おどや小櫃店
- 2 所在地：君津市末吉字八重成田 1 0 3 2 番 1 ほか
- 3 建物設置者：佐生興産株式会社 代表取締役 佐生尚信
- 4 小売業者名：株式会社おどや（生鮮食料品・食品雑貨）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 8, 2 3 9 m² ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 区域外
 - ・用途地域 無指定
 - ・現況 田
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造平屋建
 - ・建築面積 2, 4 9 6 m²
 - ・延床面積 2, 3 6 7 m²
 - ・店舗面積 1, 7 4 8 m²
- 7 周辺の環境等：北側は道路を挟んで事業所、東側は道路を挟んで空地・事業所、南側は道路を挟んで診療所・田畑、西側は田畑
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成 2 5 年 1 0 月 8 日
 - ・公告縦覧期間 平成 2 5 年 1 0 月 2 5 日～平成 2 6 年 2 月 2 5 日
 - ・説明会開催日時 平成 2 5 年 1 1 月 2 5 日 午後 6 時
 - ・場 所 君津市小櫃公民館
- 9 市町村・住民等の意見
 - ：君津市の意見 あり
 - ：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日 : 平成 2 6 年 6 月 9 日
- 2 店舗面積 : 1, 7 4 8 m²
- 3 駐車場の位置 : 図 3
駐車場の収容台数 : 7 9 台
- 4 駐輪場の位置 : 図 3
駐輪場の収容台数 : 5 0 台
- 5 荷さばき施設の位置 : 図 3
荷さばき施設の面積 : 2 0 2 m²
- 6 廃棄物等の保管施設の位置 : 図 3
廃棄物保管施設の容量 : 3 0 m³
- 7 開店時刻 : 午前 9 時
閉店時刻 : 午後 9 時 3 0 分
- 8 駐車場利用可能時間帯 :
午前 8 時 4 5 分～午後 9 時 4 5 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 6 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 79台(内身障者用2台、高齢者用2台) (指針) 必要駐車場台数=70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)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物外平面駐車場(自走式) ・出入口2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"> ・繁忙日に駐車場の入口・出口に交通整理員を各1名配置する。 ・駐車場入口・出口に看板を設置するとともに左折アウト誘導等の路面標示を行う。 <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 50台 *指針の参考値に基づく必要台数 50台 (出店計画書P6参照) 別途、自動二輪車用駐車場6台を設置。 ・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。 ・駐輪場案内の表示方法 駐輪場の路面表示を行う。 <p>エ 荷さばき施設の整備等 (図3参照)</p> <p>(ア) 荷さばき施設の整備 面積: 202㎡</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同時作業可能台数 : 3台 ・待機スペース : あり ・搬出入車両専用出入口 : なし ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後6時 ・搬出入車両 : 27台 (14台×2t、16台×4t) ・平均的な荷さばき処理時間 : 10～15分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 6台/時間 <p>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 図5のとおり</p> <p>(イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場出入口及び経路に案内看板を設置。 ・チラシ等の配布: オープン時及び1か月程度、チラシに誘導経路を記載。 ・繁忙日に駐車場の入口・出口に交通整理員を各1名配置する。 	<p>※駐車場 指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要を充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場 指針の参考値から算出した必要台数が確保されており、駐輪需要は充足していると認められる。</p> <p>※荷さばき施設 搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、適切な配慮がなされていると認められる。</p> <p>※経路 経路設定及びその周知の方法は、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(2) 歩行者の通行の利便性の確保等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> ・ 歩行者・自転車専用出入口及び通路を設置。 ・ 夜間照明等を設置。 	<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"> ・ リターナブルボックスやリサイクルカート・パレットを使用することにより段ボールの削減。 ・ 計画的な販売・在庫計画、果物・野菜などの裸売り。 ・ マイバケット、マイバッグ運動の推進により、レジ袋削減。 ・ 出来る限り食品ポリ袋を減らすことで、原料の化石燃料の使用削減やレジ袋の焼却による大気汚染防止を図る。 ・ 社内連絡文書を電子メールに切り替え、出来るだけコピーを取らない。紙類を分類し再生紙としてリサイクル。 ・ 朝礼、社内会議等で、ごみ減量化の徹底。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 食品リサイクル法に基づき、発生の抑制、再利用に努める。 ・ 生ごみや魚のあら等は業者に委託し、堆肥としてリサイクルを行うとともに、お客様にアピールする。 ・ 廃油は業者に委託して、石鹸、飼料、肥料などにリサイクル。 ・ 段ボール、缶、ビンは、業者に委託して再生利用。 ・ リサイクルボックスを設置し、牛乳パック、食品トレイ、ペットボトルを回収し、業者に委託し再資源化。 ・ 廃棄物の分別処理及び梱包材の再利用の徹底。 	<p>※ 廃棄物の減量化及びリサイクル計画について、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(4) 防災・防犯対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 防災対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地元から防災協定の締結要請があれば、必要な協力は行う。 ・ 災害時における生活必需品物資の供給などの地域への寄与に努める。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場照明の設置、従業員・警備員による巡回、閉店後は出入口をチェーン等で施錠・閉鎖。 ・ 夜間、青少年のたまり場にならないよう、店長などが声かけ。 ・ 閉店後は、機械警備で対応。 ・ 所轄警察署との協力体制づくり。 	<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：室外機は低騒音型を選定し、民家から遠い位置に冷凍機等を配置。</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：納品時間の分散化。 大型車両(4トン車)の搬入の際は、複数の従業員が補助を行い、時間の短縮を努める。 荷さばき施設は十分なスペースを確保し荷さばき時間の短縮を行う。 アイドリングストップを徹底するよう努める。 従業員や納入業者に対し、騒音抑制意識を徹底する。 計画的な搬入を行い、夜間は実施しない。 ドライバーに対し、ドアの開閉音を静かにするよう徹底する。 ・荷さばき施設：十分なスペースの確保 住宅から離れた位置に設置する。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・BGM等の営業宣伝活動はしない <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"> ・低騒音型機器を使用する。 <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設面の対策：民家から離れた位置に配置 ・運用面の対策：アイドリングストップの看板設置 <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：住宅地と離れた場所に設置 ・運用面の対策：保管管理の徹底・定期的な清掃・回収時間帯の徹底 ドライバーに対し、ドアの開閉を静かにするよう徹底する。 作業中のアイドリングの停止・廃棄物業者の騒音防止意識の徹底 	<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。(無指定地域のため、環境基準の当てはめがないことから、B類型を当てはめた。)
- 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				備考
地点名	用途地域区分	環境基準類型	昼間 (6:00~22:00)		夜間 (22:00~6:00)		
			予測レベル	基準値	予測レベル	基準値	
A	無指定地域	B	49	55 以下	< 30	45 以下	
B	無指定地域	B	50	55 以下	< 30	45 以下	
C	無指定地域	B	45	55 以下	< 30	45 以下	
D	無指定地域	B	46	55 以下	32	45 以下	
E	無指定地域	B	51	55 以下	< 30	45 以下	
F	無指定地域	B	53	55 以下	< 30	45 以下	
G	無指定地域	B	51	55 以下	< 30	45 以下	

(イ) 発生する騒音ごとの予測・評価方法

- a 予測方法：音源ごとに距離減衰効果を考慮した予測地点での最大騒音レベルを算出した。
- b 予測地点：建物の周囲について、敷地境界地点及び隣地敷地境界点
- 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

音源名	用途地域区分	騒音規制法 区域区分	音源ごとの予測 (最大騒音レベル) 単位：dB				備考
			夜 間 (22:00~6:00)				
			敷地境界	基準値	隣地敷地境界	基準値	
46 室外機	無指定地域	その他地域	50	50	42	50	R-3 冷凍室外機
定常騒音 合成値	無指定地域	その他地域	54(d)	50	47(D)	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)</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 : 30 m³ (高さ1.5 m) (指針) 廃棄物等の保管容量8.15 m³ (出店計画書 P12 参照)</p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理 ・運搬頻度 毎日 	<p>※廃棄物</p> <p>廃棄物に係る事項等について、保管施設は指針を満たす保管容量が確保されており、運搬等についても適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(3) 街並みづくり等への配慮等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 281 m² (敷地面積 8,239 m²の3.41%) (法的規制は特になし)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 建物外装色を街並みと違和感のないようにする。外装の基本色はグレーを基調とし、華美な色は使わないよう配慮する。 計画建物東側に、目かくしフェンスを設置し、住宅側からバックヤードが見えにくいように配慮する。 緑地を適正に確保し、町の景観に配慮する。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 夕暮れから午後10時まで ・光害対策 駐車場や看板に向かって投光。 	<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 君津市の意見 あり</p> <p>交通関係</p> <p>(ア) 来店車両及び一般車両の通行を確保するとともに、円滑に駐車場へ誘導できる体制をとること。出入口については、計画書にある右折進入禁止看板に加え、右折退場禁止の指示看板を設ける等の安全対策を講じること。 (対応) 繁忙期には、駐車場出入口に交通整理員を配置し、円滑に駐車場へ誘導できる体制をとります。駐車場出口に「右折退場禁止」看板を設置いたします。</p> <p>(イ) 駐車場に出入する際、一時停止、最徐行等注意喚起すべく対策を講じること。 (対応) 駐車場出口に「停止線」を引きます。繁忙期には、交通整理員を配置し安全対策を講じます。</p> <p>防犯関係</p> <p>(ウ) 来店者に対し、車上狙いや自転車盗などの犯罪の注意喚起をすること。 (対応) 適宜、店内放送、店頭掲示板等で車上狙いや自転車盗などの犯罪の注意喚起をします。</p> <p>騒音関係</p> <p>(エ) 騒音規制法、振動規制法、君津市環境保全条例（以下、騒音規制法等）に基づく特定施設、特定建設作業を実施する場合は届け出ること。また、騒音規制法等に規定される規制基準を遵守すること。 (対応) 騒音規制法、振動規制法、君津市環境保全条例（以下、騒音規制法等）に基づく特定施設、特定建設作業を実施する場合は届け出ます。また、騒音規制法等に規定される規制基準を遵守します。</p> <p>イ 住民等の意見 なし</p>	<p>※市の意見については、適切な対応がなされていると認められる。</p>

第3 総合判断

- 1 駐車需要の充足等交通に係る事項について、駐車場については、指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要を充足していると認められる。
駐輪場については、指針に基づく必要台数が確保されており、駐輪需要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 君津市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、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) ドン・キホーテ旭店
- 2 所在地：旭市鎌数 4 3 3 9 番地 1 ほか
- 3 建物設置者：株式会社ドン・キホーテ 代表取締役 安田 隆夫
- 4 小売業者名：株式会社ドン・キホーテ（日用雑貨品、食品、家電製品ほか）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 7, 3 0 8 m² ・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 更地及び宅地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造平屋建
 - ・建築面積 3, 3 4 1 m²
 - ・延床面積 3, 3 2 4 m²
 - ・店舗面積 2, 5 9 0 m²
- 7 周辺の環境等：東側及び南側は工場に隣接、西側は住居に隣接、北側は国道 1 2 6 号、河川を挟んで事業所
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成 2 5 年 1 0 月 9 日
 - ・公告縦覧期間 平成 2 5 年 1 1 月 1 日～平成 2 6 年 3 月 1 日
 - ・説明会開催日時 平成 2 5 年 1 1 月 2 1 日 午後 5 時、午後 7 時
 - ・場 所 旭市青年の家（大研修室）
- 9 市町村・住民等の意見
 - ：旭市の意見 なし
 - ：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日 : 平成 2 6 年 6 月 1 0 日
- 2 店舗面積 : 2, 5 9 0 m²
- 3 駐車場の位置 : 図 3
駐車場の収容台数 : 1 1 4 台
- 4 駐輪場の位置 : 図 3
駐輪場の収容台数 : 8 1 台
- 5 荷さばき施設の位置 : 図 4
荷さばき施設の面積 : 6 3 m²
- 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 : 1 2 m³
- 7 開店時刻 : 午前 8 時
閉店時刻 : 午前 8 時
- 8 駐車場利用可能時間帯 :
午前 7 時 4 5 分～翌午前 7 時 4 5 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 1 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 114台(内身障者用1台) (指針) 必要駐車場台数=113台 (出店計画書P5参照)</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等(図4参照) ・建物外平面駐車場(自走式) ・出入口2か所 交通への支障を回避するための方策 ・繁忙日等に必要に応じて駐車場の出入口に交通整理員を配置する。 ・誘導看板・誘導矢印の設置や停止線等の路面標示を行う。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等(図4参照) ・届出台数 81台 *指針の参考値に基づく必要台数 74台(出店計画書P7参照) 別途、自動二輪車用駐車場6台を設置。 ・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。 ・駐輪場案内の表示方法 看板等を設置する。</p> <p>エ 荷さばき施設の整備等(図4参照) (ア) 荷さばき施設の整備 面積: 63㎡ (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 : 1か所 ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後10時 ・搬出入車両 : 25台(2t×15台、4t×10台) ・平均的な荷さばき処理時間 : 2t15分、4t30分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 3台/時間</p> <p>オ 経路の設定 (ア) 案内経路 図5のとおり (イ) 周知の方法 ・駐車場出入口に誘導看板を設置する。 ・チラシ等の配布: オープン時に誘導経路をホームページに掲載する。 ・繁忙時等の状況に応じて交通整理員を配置する。</p>	<p>※駐車場 指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要を充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場 指針の参考値から算出した必要台数が確保されており、駐輪需要は充足していると認められる。</p> <p>※荷さばき施設 搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、適切な配慮がなされていると認められる。</p> <p>※経路 経路設定及びその周知の方法は、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(2) 歩行者の通行の利便性の確保等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> ・繁忙時等の状況に応じた交通整理員の配置 ・停止線等の標示。 	<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"> ・納入容器の減量化 ・搬入時の段ボールや紙類の減量 ・各店舗に責任者を置き、廃棄物の分別の徹底を図る。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・スチール缶、アルミ缶の回収及びリサイクルの促進を図る。 ・店内に回収・リサイクルの促進を促す掲示を行う。 ・自動販売機の空き容器（缶・ビン・ペットボトル）の回収・リサイクルを納入業者に委託して実施。 	<p>※ 廃棄物の減量化及びリサイクル計画について、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(4) 防災・防犯対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 防災対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地元からの要請があれば協力する。 ・災害時には、物資の供給・敷地内空地の場所提供等について、行政との協議によりできる限り協力する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・従業員の定期的な巡回を実施。 ・夜間、館内放送により、青少年に帰宅を促す。 	<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：使用機器は低騒音型を使用する。 定期点検を随時実施し騒音の増大化を防ぐ。</p> <p>(イ) 荷さばき作業等小売店舗の営業活動に伴う騒音への対策</p> <p>a 荷さばき作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・荷さばき作業：アイドリングストップの周知。 荷さばきスペースの整理整頓じ、作業時間の短縮を図る。 ・荷さばき施設：半屋内化とし、騒音発生の軽減に努める。建物に隣接して設置し、台車等の走行を極力減らす。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・BGM等の営業宣伝活動はしない <p>(ウ) 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策</p> <p>a 室外機等からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低騒音型機器を使用し、定期的な保守点検を実施する。 <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設面の対策：路面は段差のない仕様とする。 ・運用面の対策：アイドリングストップ禁止や不必要なクラクション、空ふかし等を行わないよう周知するための看板を設置し、注意喚起を行う。 <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：廃棄物収集業者へアイドリングストップを行うよう周知し、指導する。 深夜・早朝に作業を行わない。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の予測・評価結果は、すべて基準値を満たしており、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	保全対象		基準値
A	準工業地域	C	43	60以下	41	50以下	—	—	
B	準工業地域	C	53	60以下	48	50以下	—	—	
C 1	準工業地域	C	55	60以下	47	50以下			
C 2	準工業地域	C	58	60以下	58	50以下	43(C 3)	50以下	
D	準工業地域	C	<30	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。
- 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
予測地点	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	住居壁面	基準値	
a 1	準工業地域	第三種区域	72	50	39	50	来客車両走行音 02
B	準工業地域	第三種区域	62	50	—	—	来客車両走行音 15
C 1	準工業地域	第三種区域	55	50	37(C 3)	45	来客車両走行音 21
C 2	準工業地域 (第一特別区域)	第二種区域	58	45	42(C 3)	45	定常騒音合成値
D	準工業地域	第三種区域	<30	50	—	—	定常騒音合成値

※B 地点において、基準を超過するが、周辺(50m超)は工場であり、保全対象となる住居が立地されていないことから、当該店舗による環境への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
<p>ア 廃棄物等の保管について (図4 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 : 12 m³ (高さ1.5 m) (指針) 廃棄物等の保管容量 12 m³ (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 0 m² (法的規制はなし)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 関係法令を遵守し、街並みづくりに配慮する計画とする。 周辺住環境の景観を損なわないようにする。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 日没から夜明け頃まで ・光害対策 照明器具に方向性のあるものを採用し、敷地境界外の周辺建物を直接照らさないよう配慮。 広告照明についても、店舗以外を照らさないよう照明器具を設置。</p>	<p>※街並みづくり等への配慮 地域環境との調和に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 旭市の意見 なし</p> <p>イ 住民等の意見 なし</p>	

第3 総合判断

- 1 駐車需要の充足等交通に係る事項について、駐車場については、指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要を充足していると認められる。
駐輪場については、指針に基づく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配慮がなされていると認められる。
- 6 旭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) 富里セントラルガーデンパーク
- 2 所在地：富里市七栄字獅子穴649番55ほか
- 3 建物設置者：株式会社ナリタヤ 代表取締役 菊川一平
- 4 小売業者名：株式会社ナリタヤ (食料品・家庭用品) ほか
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 8,725㎡
 - ・所有形態 借地 (一部自己所有)
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第一種住居地域、第一種低層住居専用地域
 - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造平屋建
 - ・建築面積 3,412㎡
 - ・延床面積 3,404㎡
 - ・店舗面積 2,324㎡
- 7 周辺の環境等：北側は更地、東側は住宅・事業所等、
南側は道路を挟んで住宅・事業所等、西側は住宅・事業所等
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成25年10月18日
 - ・公告縦覧期間 平成25年11月19日～平成26年3月19日
 - ・説明会開催日時 平成25年11月26日 午後7時
 - ・場 所 富里市中部ふれあいセンター
- 9 市町村・住民等の意見
 - ：富里市の意見 あり
 - ：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日 :平成26年6月19日
- 2 店舗面積：2,324㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：98台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：66台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：195㎡
- 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：9㎡
- 7 開店時刻：午前9時
(年間30日は午前8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30分 (年間30日は午前7時30分)
～午後10時
- 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 98台(内身障者用4台、高齢者用3台) (指針) 必要駐車場台数=98台 (出店計画書P6参照)</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図3参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物外平面駐車場(自走式) ・出入口3か所 <p>交通への支障を回避するための方策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・繁忙日等に必要に応じて駐車場の出入口に交通整理員を配置する。 ・駐車場出入口に来店経路の案内標示を設置するとともに車両誘導の白線・矢印などの路面標示を行う。 <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 66台 *指針の参考値に基づく必要台数 66台 (出店計画書P8参照) 別途、自動二輪車用駐車場3台を設置。 ・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。閉店後は出入口を施錠する。 ・駐輪場案内の表示方法 看板を設置する。 <p>エ 荷さばき施設の整備等 (図3参照)</p> <p>(ア) 荷さばき施設の整備 面積: 195㎡</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同時作業可能台数 : 4台 ・待機スペース : なし ・搬出入車両専用出入口 : 1か所 ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後10時 ・搬出入車両 : 28台(4t) ・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 : 6台/時間 <p>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 図5のとおり</p> <p>(イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場出入口に案内標示を設置する。 ・チラシ等の配布: 特売日に合わせて定期的に、新聞折込み広告に誘導経路を掲載する。 ・繁忙時等の状況に応じて交通整理員を配置する。 	<p>※駐車場 指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要を充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場 指針の参考値から算出した必要台数が確保されており、駐輪需要は充足していると認められる。</p> <p>※荷さばき施設 搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、適切な配慮がなされていると認められる。</p> <p>※経路 経路設定及びその周知の方法は、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(2) 歩行者の通行の利便性の確保等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> ・道路から店舗入口まで歩行者通路を設置。 ・店舗入口前の車路に横断通路を設置。 ・交通混雑時に、交通整理員を配置。 	<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"> ・商品搬入時の段ボール減量のために、コンテナ納品を実施。 ・商品梱包材を業者へ返却し、リユース・リサイクルを実施。 ・過剰包装のないように努める。 ・バラ売りを推進し、トレイの使用をできる限り少なくする取り組みを行う。 ・事務室内で再生紙利用等に努める。 ・従業員に対し、分別及びリサイクルの意識向上の推進。 ・レジ袋削減への取り組みとして、声かけの実施と値引きサービスを予定。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食品リサイクル法に基づき「発生の抑制」「再生利用」「減量」に努め、「食品循環資源の再生利用」を推進。 ・計画的な入荷を実施し、調理くず、食品廃棄などの一般廃棄物の排出量を削減 ・廃棄物処理業者を通じ、魚のあらなどの生ごみを有機肥料へ資源化する予定。 ・廃油は専門業者により石鹼としてリサイクルし、リサイクルの取り組みについて店内掲示によりPR。 ・搬入時に発生した段ボールは、お客様が商品を持ち帰る際に利用してもらう。 ・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出来るものは、店頭回収ボックスを設置し、業者委託によりリサイクルを行う。 	<p>※ 廃棄物の減量化及びリサイクル計画について、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(4) 防災・防犯対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 防災対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地元自治体等からの要請があれば関係機関と連携し、地域への寄与に努める。 <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。 ・従業員の定期的な巡回を実施し、閉店後は出入口をチェーンバリカー等で施錠・閉鎖し、店舗の管理を徹底。 ・閉店後は警備会社と委託契約を行い、機械警備による防犯対策を実施。 ・緊急時の通報体制を整備。 	<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、低騒音型とし、必要最小限の稼働とする。</p> <p>(イ) 荷さばき作業等小売店舗の営業活動に伴う騒音への対策</p> <p>a 荷さばき作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・荷さばき作業：従業員に対し、騒音防止意識を徹底する。 アイドリングストップを徹底する。 深夜・早朝の貨物搬入及び荷さばき作業は行わない。 ・荷さばき施設：荷さばき施設は十分なスペースを確保し、時間短縮を行う。 屋内化し、作業音の軽減を図る。 <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 <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> <p>低騒音型の機器を使用する。</p> <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設面の対策：段差をなくす。排水溝蓋に消音ゴムやボルト固定などを行い、騒音対策を実施する。 ・運用面の対策：駐車場利用可能時間帯以外がチェーン等により出入り口を閉鎖し、利用時間帯を制限する。 アイドリングストップ等の看板を設置し、来客者への呼びかけを行う。 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設面の対策：屋内化する。十分なスペースを確保し、時間短縮を行う。 ・運用面の対策：廃棄物処理業者へ騒音抑制意識向上の働きかけを行う。 深夜・早朝における作業回避等、回収時間帯を制限する。 	<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働状況から等価騒音レベルを算出した。
- b 予測地点：建物の周囲に近接した最も騒音の影響の受けやすい地点に立地し又は立地可能な住居等の屋外。（C地点は無指定地域であるが、B類型として当てはめた。）
- 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				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	44	55以下	<30	45以下	
B	第一種低層住居専用地域	A	46	55以下	<30	45以下	
C	無指定地域	B	46	55以下	36	45以下	
D	第一種低層住居専用地域	A	44	55以下	35	45以下	
E	第一種住居地域	B	53	55以下	30	45以下	
F	第一種住居地域	B	47	55以下	<30	45以下	

(イ) 発生する騒音ごとの予測・評価方法

- a 予測方法：音源ごとに距離減衰効果を考慮した予測地点での最大騒音レベルを算出した。
- b 予測地点：建物の周囲について、敷地境界地点及び隣地敷地境界点
- c 評価方法：騒音規制法の夜間の規制基準。
- d 発生する騒音ごとの予測結果

予測地点			音源ごとの予測（最大騒音レベル） 単位：dB				備考
地点名	用途地域区分	騒音規制法 区域区分	夜 間（22:00~6:00）				
			敷地境界	基準値	隣地敷地境界	基準値	
B ‘	第一種低層住居専用地域	第一種区域	33	40	—	—	定常騒音合成
C ‘	第一種低層住居専用地域	第一種区域	37	40	—	—	定常騒音合成
D ‘	第一種低層住居専用地域	第一種区域	<30	40	—	—	定常騒音合成
E ‘	第一種住居地域	第二種区域	31	45	—	—	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 : 9 m³ (高さ 1.5 m) (指針) 廃棄物等の保管容量 7.94 m³ (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 524 m² (敷地面積 8,725 m² の 6%) 富里市宅地開発指導要綱 (6%)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 街並みや周辺の景観を損なわないよう、建物の高さ・形状及び緑地の配置や構造を工夫するとともに、商業施設としての賑わいとバランスを考慮した外観とする。 敷地周辺に緑地を配置し、景観及び環境に配慮する。 店舗回りの清掃を適宜実施し、環境美化に努める。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 日没から駐車場閉鎖時刻まで ・光害対策 隣地に光がいかないよう配慮する。</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 富里市の意見 あり 廃棄物関係 (ア) 富里市ごみの減量・リサイクル協力店制度に協力すること。 (対応) 富里市ごみの減量・リサイクル協力店制度については、今後富里市環境課と協議し、実施可能な協力を検討いた</p>	<p>※市の意見については、適切な対応がなされていると認められる。</p>

<p>します。</p> <p>防犯関係</p> <p>(イ) 車上狙いや万引き等の防止対策を充実させること。</p> <p>(対応)</p> <p>従業員等による定期的な巡回等の実施、通報体制の整備や可能な対策を適宜検討し、車上狙いや万引き等の防止に努めます。</p> <p>イ 住民等の意見 なし</p>	
--	--

第3 総合判断

- 1 駐車需要の充足等交通に係る事項について、駐車場については、指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要を充足していると認められる。
駐輪場については、指針に基づく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、在庫状況、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 富里市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、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) カスミ印西西の原店
- 2 所在地：印西市西の原二丁目2番2ほか
- 3 建物設置者：株式会社カスミ 代表取締役 小濱 裕正
- 4 小売業者名：株式会社カスミ（食品・日用品店）ほか
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 9,610㎡
 - ・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 鉄骨造平屋建
 - ・建築面積 3,091㎡
 - ・延床面積 2,929㎡
 - ・店舗面積 2,240㎡
- 7 周辺の環境等：北側は公園、東側は道路を挟み集合住宅・駐車場、南側は道路を挟み駐車場
西側は道路を挟み集合住宅
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成25年10月29日
 - ・公告縦覧期間 平成25年11月25日～平成26年3月25日
 - ・説明会開催日時 平成25年12月21日 午前10時30分、午後1時
 - ・場 所 印西市立そうふけ公民館
- 9 市町村・住民等の意見
 - ：印西市の意見 なし
 - ：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成26年6月30日
- 2 店舗面積：2,240㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：105台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：163台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：48㎡
- 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：30㎡
- 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 105台(内身障者用4台) (指針) 必要駐車場台数=82台 (出店計画書P6参照)</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図3参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物外平面駐車場(自走式) ・出入口3か所 <p>交通への支障を回避するための方策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・繁忙日に駐車場の出入口に交通整理員を配置する。 ・駐車場内各所に案内看板等を設置するとともに駐車場内に停止線等の路面標示を行う。 <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 163台 *印西市自転車等の放置防止及び自転車等駐車場の附置義務に関する条例(店舗面積20㎡当たり1台)に基づく必要台数 112台 (出店計画書P8参照) ・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。閉店後は出入口を施錠する。 ・駐輪場案内の表示方法 看板、路面標示等で表示。 <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: 48㎡</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同時作業可能台数 : 1台 ・待機スペース : なし ・搬出入車両専用出入口 : 1か所 ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後10時 ・搬出入車両 : 10台(10t 1台、4t 9台) ・平均的な荷さばき処理時間 : 10t 20分、4t 15分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 2台/時間 <p>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 図5のとおり</p> <p>(イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新聞折込み広告に経路を掲載する。 ・繁忙時、駐車場出入口に交通整理員を配置する。 ・駐車場内各所に案内看板を設置して退場経路を周知する。 	<p>※駐車場 指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要を充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場 市条例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"> ・横断歩道や停止線の設置、混雑が予想される場合の誘導員の配置 ・夜間照明等の配置 	<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"> ・商品搬入時は、ダンボールの他にリターナブルコンテナを使用する。 ・計画的な商品仕入・管理により廃棄物の発生を抑制する。 ・トレーをできるだけ使わない等の簡易包装により包装資材を削減。 ・来店客へ呼びかけ、マイバックの推進 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食品廃棄物の発生抑制・再利用・減量化に努める。 ・ペットボトル・牛乳パック・トレー・ビン・缶等を回収し、再資源化を行うとともに、発砲スチロールの再資源化を行う。 	<p>※ 廃棄物の減量化及びリサイクル計画について、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(4) 防災・防犯対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 防災対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自治体や地元の方々からの要請があれば、できる限り協力する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・従業員の定期的な巡回を実施するとともに、閉店後は出入口を全てチェーンバリカー等で施錠・閉鎖し、店舗の管理を徹底する。 ・防犯カメラを店内に配置し、管理。 ・店舗閉店後はセンサーによる機械警備に切り替え、管理。 ・夕方から営業時間終了まで、十分な照度の確保。 	<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、低騒音型とする。 店舗東側の室外機スペース横に高さ 2.0m防音壁を設置。</p> <p>(イ) 荷さばき作業等小売店舗の営業活動に伴う騒音への対策</p> <p>a 荷さばき作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・荷さばき作業：計画搬入の実施により待機車両を解消する。 アイドリングストップを徹底する。 作業員に対し、作業時の荷おろし、台車音の沈静化等、騒音防止意識の徹底を図る。 ドアの開閉音を軽減する。 低速走行する。 荷さばきにおいて使用する台車は低騒音型の台車を使用する。 ・荷さばき施設：荷さばき施設は建物内に設置する。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・BGM等の営業宣伝活動はしない。 <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> <p>低騒音型の機器を使用する。</p> <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設面の対策：段差をなくす。周囲の緑地帯を緩衝材とします。 ・運用面の対策：アイドリングストップの周知看板を設置し、来客者への呼びかけを行う。 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設面の対策：十分なスペースを確保し、時間短縮を行う。 ・運用面の対策：廃棄物処理業者へ騒音抑制意識向上の働きかけを行う。 建物側での作業を徹底する。 作業時間の遵守（深夜及び早朝産業の禁止） 	<p>※騒音</p> <p>騒音の予測・評価結果は、すべて基準値を満たしており、適切な対応がとられているものと認められる。</p>

イ 騒音の予測・評価について（図4 参照）

（ア）騒音の総合的な予測・評価方法

- a 予測方法：音源ごとに距離減衰効果を考慮した予測地点での騒音レベルを求め、
昼間（6：00～22：00）及び夜間（22：00～6：00）における各音源の稼動状況から等価騒音レベルを算出した。
- b 予測地点：建物の周囲に近接した最も騒音の影響の受けやすい地点に立地し又は立地可能な住居等の屋外。
- c 評価方法：騒音に係る環境基準。
- d 騒音の総合的な予測結果

予測地点			総合的な予測（等価騒音レベル） 単位：dB				備考
地点名	用途地域区分	環境基準類型	昼間（6：00～22：00）		夜間（22：00～6：00）		
			予測レベル	基準値	予測レベル	基準値	
A	第二種中高層住居専用地域	A	43	55以下	43	45以下	
B	第二種中高層住居専用地域	A	40	55以下	39	45以下	
C	市街化調整区域	B	38	55以下	36	45以下	
D	第二種中高層住居専用地域	A	43	55以下	42	45以下	
E	第二種中高層住居専用地域	A	52	55以下	44	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、敷地境界地点及び隣地敷地境界点及び住居外壁位置
- 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	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	基準値	住居側	基準値	
ア	近隣商業地域	第三種区域	53	50	41(ア')	40	39(ア'')	40	定常騒音合成
イ	近隣商業地域	第三種区域	53	50	40(イ')	40	—	—	定常騒音合成
ウ	第二種中高層住居専用 地域	第一種区域	45	40	37(ウ')	40	—	—	定常騒音合成
エ	近隣商業地域	第三種区域	44	50	39(エ')	40	—	—	定常騒音合成
a-1	近隣商業地域	第三種区域	74	50	46(a'-1)	40	43(a''-1)	40	来客車両走行音
a-30	近隣商業地域	第三種区域	74	50	45(a'-30)	50	—	—	来客車両走行音

※a-1 地点では、住居外壁位置においても基準値を超過するが、自敷地境界において現況の騒音を測定したところ、57dBであり、当該店舗が環境へ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
<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 : 30 m³ (指針) 廃棄物等の保管容量 10 m³ (変更計画書 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 587.56 m² (敷地面積 9,610 m² の 6.1%) (法的規制はなし)</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。 外壁は主に茶色等を使用し、景観に溶け込む色彩とする。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 日没から駐車場利用時間終了まで ・光害対策 敷地外の光が当たらないよう配慮する。 道路走行中の運転手がまぶしくならないように配慮し、照射角度や照度を最低限とする。</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 印西市の意見 なし</p> <p>イ 住民等の意見 なし</p>	

第3 総合判断

- 1 駐車需要の充足等交通に係る事項について、駐車場については、指針に基づく必要台数が確保されており、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、現況実績から算出された必要台数が確保されており、駐輪需要は充足していると認められる。
経路の設定及びその周知方法について、適切な配慮がされていると認められる。
- 2 荷さばき施設については、搬出入車両の車両種別、入庫状況、作業時間帯から必要な規模の施設及び適切な運営計画であると認められる。
- 3 騒音の予測・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 印西市及び住民等からの意見はなかった。

以上のことから、当該店舗の立地に関し、周辺地域の生活環境の保持を図るため施設の配置及び運営方法について、指針に照らし適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：テックランド四街道店
- 2 所在地：四街道市中央1番12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（家庭電化製品）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 9,761㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 商業地域
 - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造3階建
 - ・建築面積 5,513㎡
 - ・延床面積 12,266㎡
 - ・店舗面積 4,959㎡
- 7 周辺の環境等：北側は事業所・住居等、一部道路を挟んで住居、東側は道路を挟んで事業所・駐車場、南側は道路を挟んで店舗・駐車場、西側は道路を挟んで事業所・住居等
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成25年11月18日
 - ・公告縦覧期間 平成25年12月6日～平成26年3月6日
 - ・説明会開催日時 平成25年12月19日 午後7時
 - ・場 所 四街道市文化センター
- 9 市町村・住民等の意見
 - ：四街道市の意見 あり
 - ：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成26年7月19日
- 2 店舗面積：4,959㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：227台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：149台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：65㎡
- 6 廃棄物等の保管施設の位置：図3
廃棄物保管施設の容量：38㎡
- 7 開店時刻：午前10時
閉店時刻：午後10時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前9時30分～午後10時30分
- 9 駐車場の出入口の数：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 227台(内身障者用2台) (指針) 必要駐車場台数=227台 (出店計画書 P7 参照)</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図3 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物外平面駐車場 (自走式) ・出入口2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"> ・繁忙日に適宜駐車場の出入口に交通整理員を配置する。 ・駐車場出入口に駐車場看板を設置するとともに駐車場内に停止線等の路面標示を行う。 <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 149台 *指針の参考値に基づく必要台数 142台 (出店計画書 P 9 参照) ※市条例があるが、市と協議のうえ、指針台数で了解済み。別途、自動二輪車用駐車場2台を設置。 ・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。閉店後は出入口を施錠する。 ・駐輪場案内の表示方法 看板、路面標示等で表示。 <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：65㎡</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同時作業可能台数 : 1台 ・待機スペース : なし ・搬出入車両専用出入口 : 1か所 ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後10時 ・搬出入車両 : 11台 (4t) ・平均的な荷さばき処理時間 : 20分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 2台/時間 <p>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 図5のとおり</p> <p>(イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場出入口に案内看板を設置する。 ・チラシ等の配布：オープン時の新聞折込みチラシにより案内経路図を掲載する。 ・繁忙時に適宜交通整理員を配置する。 	<p>※駐車場 指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要を充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場 指針の参考値から算出した必要台数が確保されており、駐輪需要は充足していると認められる。</p> <p>※荷さばき施設 搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、適切な配慮がなされていると認められる。</p> <p>※経路 経路設定及びその周知の方法は、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(2) 歩行者の通行の利便性の確保等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場内は見通しの良い車路とする。 ・車路上に停止線を適切に標示。 ・夜間照明を設置。 	<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"> ・メーカーに対する簡易梱包促進や発泡スチロールを紙製に変更するなど、リサイクルできる素材を使用する。 ・段ボール・発泡スチロール等のごみについては、開梱は店内の展示品のみとする。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家電リサイクル法に基づき、使用済みのテレビ・エアコン・冷蔵庫・冷凍庫・洗濯機は、引き取り・収集・運搬を適切に行う。 ・簡易包装やレジ袋の削減など、法にのっとり適切に対応する。 ・パソコンリサイクル法に基づき、使用済みのパソコンは、引き取り・収集・運搬を適切に行う。 ・店内に使用済みの乾電池、インクカートリッジの回収ボックスを設置する。 ・再生紙等の再生品の利用を促進する。 ・買い上げ商品の簡易包装を行う。また、店舗から発生する包装に用いた段ボール等の紙製廃棄物については、リサイクル原料として活用する。 	<p>※ 廃棄物の減量化及びリサイクル計画について、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(4) 防災・防犯対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 防災対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地元自治体等から協力要請があれば、対応を検討する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場内への適切な照明設備を設置。 ・閉店後は出入口をチェーンバリカー等で施錠。 ・地元警察の支援を得ながら、防犯対策に努める。 	<p>※ 防災・防犯対策への協力については、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

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

(1) 騒音の発生に係る事項

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 騒音問題に対応するための対応策</p> <p>(ア) 騒音問題への一般的対策：室外機は、必要最小限の稼働とする。 遮音壁設置 (素材：アルミ・樹脂積層複合板＋多孔質樹脂、厚さ：43mm、高さ：1.8m)</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：従業員に対し、騒音抑制意識を徹底する。 アイドリングストップを徹底するよう努める。 深夜・早朝に荷捌き作業を行わない。 ・荷さばき施設：荷さばき施設は十分なスペースを確保する。 平滑な路面とする。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・BGM等の営業宣伝活動はしない <p>(ウ) 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策</p> <p>a 室外機等からの騒音対策</p> <p>室外機は、必要最小限の稼働とする。</p> <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設面の対策：平滑な路面とする。 ・運用面の対策：来客者に対し、アイドリングや空ぶかしの禁止や徐行について、店内放送・看板等により呼びかけを行う。 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設面の対策：平滑な路面とする。 ・運用面の対策：空ぶかしやアイドリングを禁止し、作業員に静穏作業の指導を行います。 廃棄物の減量化を図る。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の予測・評価結果は、すべて基準値を満たしており、適切な対応がとられているものと認められる。</p>

イ 騒音の予測・評価について（図4 参照）

（ア）騒音の総合的な予測・評価方法

- a 予測方法：音源ごとに距離減衰効果を考慮した予測地点での騒音レベルを求め、
昼間（6：00～22：00）及び夜間（22：00～6：00）における各音源の稼働状況から等価騒音レベルを算出した。
- b 予測地点：建物の周囲に近接した最も騒音の影響の受けやすい地点に立地し又は立地可能な住居等の屋外。
- c 評価方法：騒音に係る環境基準。
- d 騒音の総合的な予測結果

予測地点			総合的な予測（等価騒音レベル） 単位：dB				
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	44	55 以下	34	45 以下	
B	商業地域	C	53	60 以下	32	50 以下	
C	近隣商業地域	C	41	60 以下	<30	50 以下	
D	商業地域	C	44	60 以下	30	50 以下	
E	商業地域	C	51	60 以下	34	50 以下	
F	商業地域	C	51	60 以下	31	50 以下	

（イ）発生する騒音ごとの予測・評価方法

- a 予測方法：音源ごとに距離減衰効果を考慮した予測地点での最大騒音レベルを算出した。
- b 予測地点：建物の周囲について、敷地境界地点及び隣地敷地境界点
- 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	基準値	隣地敷地境界	基準値	住居外壁	基準値	
P 2	商業地域	第三種区域	33	50	—	—	—	—	定常騒音合成
P 6	商業地域	第三種区域	38	50	—	—	—	—	定常騒音合成
P 1	商業地域	第三種区域	62	50	53(P 1')	45	—	—	来客車両走行音 036
P 1''	第一種住居地域	第二種区域	—	—	—	—	42	45	来客車両走行音 032
P 3	商業地域	第三種区域	44	50	—	—	—	—	来客車両走行音 018
P 4	商業地域	第三種区域	62	50	45	50	—	—	来客車両走行音 001
P 5	商業地域	第三種区域	54	50	48	50	—	—	来客車両走行音 024

(2) 廃棄物に係る事項等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 廃棄物等の保管について (図3 参照) (ア) 保管のための施設容量の確保 廃棄物の保管施設の容量 : 38 m³ (高さ1.5 m) (指針) 廃棄物等の保管容量 23.09 m³ (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 71 m² (敷地面積 9,756 m²の0.7%) *市の緑化基準はなし</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 建物は最大限シンプルな形状とし、清涼感と清潔感のあるデザインとする。 建物に設置する看板・広告塔は必要最小限の大きさ・設置個所にとどめ、屋外広告物条例等を遵守する。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 日没から駐車場閉鎖時刻まで ・光害対策 周辺住居に対して光害による悪影響を及ぼさないよう、細心の注意を払い照射方向や照度に配慮。</p>	<p>※街並みづくり等への配慮 地域環境との調和に配慮がなされていると認められる。</p>

3 市町村・住民等の意見について

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 四街道市の意見 あり 交通関係 (ア) 松並木シンボルロード側車両出入口周辺において、隣接する商業施設等と同様、交通誘導員を常時配置し、歩行者や自転車の安全確保に配慮すること。 (対応) 四街道市と地権者の取り決めの通り、桜並木シンボルロード側車両出入口周辺に交通誘導員を配置し、歩行者や</p>	<p>※市の意見については、適切な対応がなされていると認められる。</p>

<p>自転車の安全確保に配慮いたします。</p> <p>イ 住民等の意見 なし</p>	
--	--

第3 総合判断

- 1 駐車需要の充足等交通に係る事項について、駐車場については、指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要を充足していると認められる。
駐輪場については、指針に基づく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配慮がされていると認められる。
- 6 四街道市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、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。