

第1 審議案件の概要

<届出概要>

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称) サンキ八街店
- 2 所在地：八街市八街字松島ほ961番1 ほか
- 3 建物設置者：株式会社三喜 代表取締役 野田孝文
- 4 小売業者名：株式会社三喜（衣料品、寝装品、装飾雑貨等）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 9,986㎡ ・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 畑
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造平屋建て
 - ・建築面積 3,042㎡
 - ・延床面積 2,970㎡
 - ・店舗面積 2,578㎡
- 7 周辺の環境等：北側は道路を挟んで飲食施設・ガソリンスタンド、南側は道路を挟んで農地、東側は道路を挟んで戸建住宅・農地、西側は戸建住宅・農地。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成25年12月6日
 - ・公告縦覧期間 平成25年12月27日～平成26年4月27日
 - ・説明会開催日時 平成26年1月17日 午後7時
 - ・場 所 八街市五区コミュニティセンター
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ：八街市の意見 なし
 - ：住民等の意見 なし

- 1 新設日：平成26年8月3日
- 2 店舗面積：2,578㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：123台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：76台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：40㎡
- 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：16㎡
- 7 開店時刻：午前10時
閉店時刻：午後9時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前9時30分～午後9時30分
- 9 駐車場の出入口の数：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 123台(内身障者用2台、高齢者用1台) (指針) 必要駐車場台数=112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"> ・繁忙時に出入口付近に交通整理員を各1名配置し、状況に応じて適宜増員。 ・北西側出入口付近に広告塔を設置。 ・出入口に「右折入庫禁止」「左折出庫」、出口に「出口専用」「左折出庫」の案内表示看板を設置。 ・出入口及び駐車場内の車路の交差点に停止線等の路面表示を行う。 <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 76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5台 ・駐輪場の管理体制 従業員が適宜見回りにて対応。 閉店後は、駐車場出入口や歩行者・自転車専用出入口をバリカー等にて閉鎖。 ・駐輪場案内の表示方法 駐輪場部分に路面表示 <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：40m²</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 : あり ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後10時 ・搬出入車両 : 6台(6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>※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</p>

<p>(イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・北西側出入口付近に広告塔の設置、出入口に出入庫に係る案内表示看板を設置。 ・チラシ等の配布：オープン時及び繁忙日に新聞折り込みチラシに案内経路図を記載。 ・繁忙日に駐車場の出入口に交通整理員を各1名配置し、状況に応じて適宜増員。 	<p>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"> ・駐車場内には歩行者・自転車専用出入口通路を設置し、歩車分離を図る。 ・繁忙日に各出入口に交通整理員を配置。 ・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"> ・過剰包装や梱包の抑制により廃棄物を低減化。 ・ハンガー納品により商品運搬用のダンボールや簡易ハンガーを削減するとともに、リターナブルボックスを使用することによりダンボールを削減。 ・包装の簡素化、適正化を推進。 ・商品梱包用ダンボールや空き缶を分別保管し、業者に依頼して再資源化。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・容器包装リサイクル法に基づき、ダンボールや空き缶、空き瓶は、再生処理として指定業者に委託。 ・リサイクル対策等の推進として、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"> ・地方公共団体等からの要請があれば、災害時の避難場所として駐車場等敷地の一部の使用、店舗で扱っている物資の緊急時における提供について、協議検討のうえ協力する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場内に適切な照明の配置、店内には防犯カメラの設置。 ・防犯や青少年の非行防止策として、従業員・警備員による巡回や声かけ等により注意を促す。 ・閉店後は、駐車場出入口や歩行者・自転車専用出入口をバリカー等で閉鎖。また機械警備を設置。 	<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：騒音予測の結果、店舗から発生する騒音が周辺地域へ与える影響は少ないものと評価されたため、特になし。</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：荷さばき作業車両のアイドリングの禁止の徹底。 荷さばき作業は作業計画に基づき行い、作業人員の騒音防止意識を徹底させる。 深夜、早朝における作業は行わない。 ・荷さばき施設：住居等が面していない場所に配置する。 十分な作業スペースを確保することで作業時間の短縮に努める。 <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。 ・住居等が面していない場所に配置する。 ・定期的に保守点検を実施して故障等による異音の発生を防止する。 <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：路面は段差のない構造とする。 ・運用面の対策：繁忙時には交通整理員を配置して場内走行の円滑化を図り、渋滞による騒音の発生を抑制する。 利用時間外は、出入口をバリカー等にて閉鎖することで、外部からの侵入者が騒音を発生することがないように配慮する。 アイドリングや空ぶかし禁止の看板設置 <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：住居等が面していない場所に配置する。 路面は段差のない構造とする。 十分な回収作業スペースを確保することで、作業時間の短縮に努める。 ・運用面の対策：ゴミの排出量を減らし、収集時間を短縮するよう努める。 業者への騒音抑制の意識を徹底させ、回収作業時には必要以上の空ぶかしは行わないよう配慮する。 早朝や深夜の回収作業は行わない。 	<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(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。)
- 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)	49	55以下	< 30	45以下	
B	無指定地域	(B)	48	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：騒音発生施設から近接する敷地境界地点
- c 評価方法：騒音規制法の夜間の規制基準。(無指定地域のため、八街市環境保全条例の「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	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	
a	無指定地域	その他の地域	43	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 : 16.23 m³ (指針) 廃棄物等の保管容量 12.01 m³ (出店計画書 P14 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 359 m² (敷地面積 9,986 m² の 3.6%) (八街市宅地開発事業指導要綱で開発区域面積 3,000 m² 以上の場合、3%以上確保)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 周辺の景観に配慮し、建物は高さを低く、平屋建てとし、周辺との調和を図る。 環境美化対策として、店舗周辺の清掃美化活動を定期的実施。</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 周辺住居や農作物等に対して光害を発生させないよう照明の配置、方向、光源の種類に配慮する。</p>	<p>※街並みづくり等への配慮 地域環境との調和に適切な配慮がなされていると認められる。</p>

3 市町村・住民等の意見について

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 八街市の意見 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適切な配慮がされていると認められる。
- 6 八街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) 流山東深井施設計画
- 2 所在地：流山市東深井字東原871番35ほか
- 3 建物設置者：オリックス株式会社 代表執行役 井上亮
- 4 小売業者名：株式会社ベルク（食料品・日用品店）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 6, 143. 89㎡
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第一種住居地域
 - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造 地上1階
 - ・建築面積 3, 469. 35㎡
 - ・延床面積 3, 018. 29㎡
 - ・店舗面積 2, 116㎡
- 7 周辺の環境等：北側は工場・事務所及び店舗予定地、西側は住居及び空地が隣接し、また、道路を挟んで住宅地、東側及び南側は道路を挟んで住宅地
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成25年12月11日
 - ・公告縦覧期間 平成25年12月27日～平成26年4月27日
 - ・説明会開催日時 平成26年1月24日 午後7時
平成26年1月25日 午前10時
 - ・場 所 流山市立森の図書館
- 9 市町村・住民等の意見：
 - 流山市の意見 なし
 - 住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成26年8月12日
- 2 店舗面積：2, 116㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：99台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：105台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：156㎡
- 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：17㎡
- 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：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 99台(内身障者用2台、高齢者用2台) (指針) 必要駐車場台数=77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"> ・ 1階平面駐車場 (自走式)、2階屋上駐車場 (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"> ・ 繁忙日等に駐車場の出入口に交通整理員を配置する。 ・ 誘導看板、左折出庫看板、誘導標識の設置や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 105台 * 指針の参考値に基づく必要台数 60台 (出店計画書 P 8 参照) <p>原動機付自転車は、駐輪場と共有。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駐輪場の管理体制 従業員が適宜巡回。閉店後は出入口をチェーンで施錠。 ・ 駐輪場案内の表示方法 看板等を設置する。 <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：156㎡</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 : 12台 (4t×8台、10t×4台) ・ 平均的な荷さばき処理時間 : 4t15分、10t20分 ・ ピーク時の搬出入車両台数 : 1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"> ・ 各駐車場出入口に誘導看板を設置する。 ・ オープン時広告に明記し、新聞にチラシを折り込む。 ・ 繁忙時等に必要に応じて交通整理員を配置する。 ・ 10t 荷さばき車両においては、巻き込みや後退時の危険と考える時に誘導員等をつけて安全誘導に努める。 	<p>※駐車場 指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要を充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場 指針の参考値から算出した必要台数が確保されており、駐輪需要は充足していると認められる。</p> <p>※荷さばき施設 搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、適切な配慮がなされていると認められる。</p> <p>※経路 経路設定及びその周知の方法は、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(2) 歩行者の通行の利便性の確保等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内に歩行者通路を設置、停止線等白線の表示 ・繁忙時には誘導員を配置 	<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"> ・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、ゴミの削減に努める。 ・計画的に商品の仕入れ・管理を行うことにより、廃棄物の発生量を抑える。 ・ダンボールは100%リサイクル。 ・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。 ・商品の無包装バラ売り、トレーを出来る限り使用しない簡易包装を実施。 ・来店客へ呼びかけ、マイバッグの推進等を行う。 ・マイバッグ持参、若しくはレジ袋不要のお客様には、清算時に会計より2円引きサービスの実施。 ・事務室内で使用するコピー用紙は再生紙利用に努める。 ・簡易包装を推進し、包装資材の削減に努める。 <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・原料・再利用化に努める。 ・食品リサイクル法の指針以上の再資源化（分別した野菜くずや魚腸骨、食用廃油などを専門業者による肥料化、飼料化）に努める。 ・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、トレーの回収等を行う。発泡スチロールの再資源化にも取り組む。 ・再資源化比率を高め、ゴミ減量の推進に努める。 	<p>※ 廃棄物の減量化及びリサイクル計画について、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(4) 防災・防犯対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 防災対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地元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。閉店後は出入口をチェーンバリカー等で施錠・閉鎖し、店舗管理を徹底する。 ・店内に防犯カメラを設置。 ・閉店後はセンサーによる機械警備に切り替え、管理する。 	<p>※ 防災・防犯対策への協力については、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

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

(1) 騒音の発生に係る事項

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 騒音問題に対応するための対応策</p> <p>(ア) 騒音問題への一般的対策：遮音壁及び緑地帯の設置。 夜間の時間帯はE-2 出入口のみ使用する。 一部の排気ファンは夜間時間の稼働を停止する。 室外機は低騒音かつ低振動型の機器を使用する。 定期点検及び清掃を随時実施し、騒音の増大化を防ぐ。</p> <p>(イ) 荷さばき作業等小売店舗の営業活動に伴う騒音への対策</p> <p>a 荷さばき作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・荷さばき作業：計画搬入の実施により待機車両を解消する。 搬入車両のアイドリング禁止の徹底。 作業の荷おろしや台車音の沈静化等に関し、作業員の騒音防止意識の徹底と意識向上を図る。 ドアの開閉音を軽減する。 低速走行をする。 荷捌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：建物内に設置。 <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"> ・低騒音機器の導入。 <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：周囲の緑地帯を緩衝材とする。 路面は段差のない仕様とする。 ・運用面の対策：夜間の時間帯はE-2 出入口のみ使用する。 アイドリング禁止の周知看板を設置する。 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設面の対策：回収時間を短縮するための十分なスペースを確保する。 ・運用面の対策：廃棄物処理業者への騒音抑制意識向上の働きかけを行う。 作業時間の厳守（深夜及び早朝作業禁止） 	<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	第一種住居地域	B	51	55以下	42	45以下	
B	第一種低層住居専用地域	A	47	55以下	44	45以下	
C	第一種低層住居専用地域	A	45	55以下	42	45以下	
D	第一種住居地域	B	47	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
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	隣地敷地境界	基準値	住居側	基準値	
a 1-4	第一種住居地域	第二種区域	55	45	55	45	45	45	来客車両走行 A1-4
a 1-6 α	第一種住居地域	第二種区域	54	45	54	45	38	45	来客車両走行 A1-6
a 1-6 β	第一種住居地域	第二種区域	56	45	45	45	—	—	来客車両走行 A1-6
a 1-19	第一種住居地域	第二種区域	74	45	52	40	51	40	来客車両走行 A1-19
ア	第一種住居地域	第二種区域	48	45	40	45	—	—	定常騒音合成値

※a1-19 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、22時~1時までの1時間毎の等価騒音レベルが54~57dB、最大の騒音レベルが72~77dB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 : 17m³ (高さ1.5m) (指針) 廃棄物等の保管容量10m³ (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 472.83m² (敷地面積 6143.89m²の7.7%) 「流山市開発事業の許可基準等に関する条例」に基づく必要な緑化基準面積 : 466.95m² (敷地面積 - 公園面積) × (1 - 法定建蔽率) × 20% 6143.89m² - 307m² × (1 - 60%) × 20% = 466.95m²</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 流山市景観計画に基づき敷地外周部には緑地・公園等を配置し、落ち着いた雰囲気を出す。 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 ・点灯時間 日没後から駐車場閉鎖時刻まで ・光害対策 住宅側に光が当たらないように配慮する。 広告照明についても、道路走行中の運転手が眩しくならないように配慮する。</p>	<p>※街並みづくり等への配慮 地域環境との調和に適切な配慮がなされていると認められる。</p>

3 市町村・住民等の意見について

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 流山市の意見 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適切な配慮がされていると認められる。
- 6 流山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

<届出概要>

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称) カインズホーム船橋習志野店
- 2 所在地：船橋市習志野四丁目47番8
- 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 (住宅関連資材、農業資材、住・生活関連用品)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 35,424.92㎡
 - ・所有形態 自己所有
 - ・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 地上1階建（一部2階建）
 - ・建築面積 16,170㎡
 - ・延床面積 18,306㎡
 - ・店舗面積 12,200㎡
- 7 周辺の環境等：西側は道路を挟んで工場、北側は道路を挟んで倉庫及びバスターミナル、東側は道路を挟んで現在倉庫が建設中、南側は工場及び更地。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成25年12月20日
 - ・公告縦覧期間 平成26年1月17日～平成26年5月17日
 - ・説明会開催日時 平成26年2月15日 午後1時30分
 - ・場 所 船橋市三山市民センター
- 9 市町村・住民等の意見
 - ：船橋市の意見 なし
 - ：住民等の意見 なし

- | | | |
|----|--------------|------------------|
| 1 | 新設日 | ：平成26年8月21日 |
| 2 | 店舗面積 | ：12,200㎡ |
| 3 | 駐車場の位置 | ：図3 |
| | 駐車場の収容台数 | ：540台 |
| 4 | 駐輪場の位置 | ：図3 |
| | 駐輪場の収容台数 | ：25台 |
| 5 | 荷さばき施設の位置 | ：図3 |
| | 荷さばき施設の面積 | ：538㎡ |
| 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7時 |
| | 閉店時刻 | ：午後9時 |
| 8 | 駐車場利用可能時間帯 | ：午前6時30分～午後9時30分 |
| 9 | 駐車場の出入口の数 | ：6か所 |
| | 駐車場の出入口の位置 | ：図3 |
| 10 | 荷さばき可能時間帯 | ：午前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

(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 540台(内身障者用12台、高齢者用3台) (既存類似店舗実績により算出) 必要駐車場台数=540台 (出店計画書 P8 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"> ・建物外及び屋上平面駐車場(自走式) ・出入口6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"> ・繁忙日等に出入口及び駐車場内に交通整理員を配置し状況に応じて増員する。 ・駐車場内に誘導看板や出入口での入庫サイン、一旦停止を促す看板等を設置する。 ・駐車場内に進路矢印や停止線、歩行者通路の路面表示を行う。 <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 25台 *既存店舗の実績に基づく必要台数 18台 (出店計画書 P1 3参照) 別途、自動二輪車用14台。 ・駐輪場の管理体制 随時、従業員及び交通整理員が監視し、適切な駐輪場整理を行う。 時間外は出入口をチェーンバリアーで閉鎖する。 予想を上回る混雑が生じた場合、店舗前通路の空きスペースなどを利用して臨時的駐輪場とする。 ・駐輪場案内の表示方法 サイン看板の設置及び路面表示をする。 <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：538㎡</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 : 5台 ・待機スペース : あり ・搬出入車両専用出入口 : あり ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後9時 ・搬出入車両 : 15台 (4t×11台、10t×4台) ・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 : 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>※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 既存店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</p>

<p>(イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・店舗周辺 3k m圏内の誘導経路上に案内看板を 4 ヶ所設置する。 ・チラシ等の配布：オープン時及び売り出し時に、新聞折込み広告に誘導経路を掲載する。 ・混雑が予想される休祭日等に交通整理員を配置する。 	<p>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"> ・駐車場等敷地内に歩行者・自転車専用通路を設置し、交通混雑時に、交通整理員を配置する。 ・バリアフリー新法に適合した店舗作りを目指し、身障者用の駐車枠の設置や誘導インターホンを設置する。 ・歩行者用通路の表面を滑りにくいアスファルト舗装仕上げにするほか、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"> ・段ボールのリサイクルと共に、搬入商品の段ボール減量のために、折り畳みコンテナを使用する。 ・リサイクル品のカート、パレットを使用する。 ・乾電池、蛍光灯及びペットボトル、アルミ缶、スチール缶等のリサイクル回収ボックスを設置する。 ・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。 ・包装紙やビニール袋の使用量の削減に努める。 ・段ボール等の廃棄物はリサイクルの推進を行っている処理専門業者に委託。 ・各店舗に責任者をおいて廃棄物の分別を徹底して再利用を進め、最終廃棄ごみゼロを目指す。 ・廃棄物減量化の取組みを広告チラシ、また店舗出入口掲示板にて情報提供する。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・引き取った家電リサイクル法対象 4 品目は、家電リサイクル法に沿い許可業者に回収を委託。 ・地球環境保護や資源のリサイクルに率先して取り組み、社員への意識の徹底をはかる ・事務所及び店舗内において、リサイクルされたコピー用紙、石鹸、トイレットペーパー等を使用する。 	<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"> ・地元行政より要請があれば対応する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場等へ適切な照明設備を設置し、駐車場の利用時間外は出入口をバリカー等で施錠し管理する。 ・警備会社に委託し、店舗管理を実施。 ・建物入口や店内の要所に防犯カメラを設置する。 	<p>※ 防災・防犯対策への協力については、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

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

(1) 騒音の発生に係る事項

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 騒音問題に対応するための対応策</p> <p>(ア) 騒音問題への一般的対策：室外機は低騒音型機器を導入する。</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：荷さばき作業時の騒音防止意識を社内教育により徹底させ、アイドリング停止の看板等を設置。注意看板で社外搬入業者にも騒音防止の強力をお願いする。台車はゴムローラー使用として走行音の低減を図る。 ・荷さばき施設：荷さばき施設の作業床をコンクリート平滑仕上げとする。荷おろし後の作業は屋内とする。 <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>低騒音型の機器を使用し、架台に防振処理を施す。</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：段差のない平坦な屋外駐車場。横断溝を固定蓋とする。 ・運用面の対策：無駄なアイドリングを行わないよう掲示板で告知する。繁忙期には交通整理員を配置し円滑な場内通行を図る。駐車場利用時間帯以外は出入口をチェーンで封鎖する。 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設面の対策：建物屋内に設置。 ・運用面の対策：回収時間帯は深夜・早朝を避けて設定する。回収作業員へ騒音抑制意識向上の働きかけを行う。 	<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	工業地域	C	49	60以下	< 30	50以下	
B	工業地域	C	48	60以下	< 30	50以下	
C	工業地域	C	50	60以下	< 30	50以下	
D	工業地域	C	55	60以下	< 30	50以下	
E	工業地域	C	48	60以下	< 30	50以下	

(イ) 発生する騒音ごとの予測・評価方法

- a 予測方法：音源ごとに距離減衰効果を考慮した予測地点での最大騒音レベルを算出した。
- b 予測地点：建物の周囲について、敷地境界地点及び隣地敷地境界点
- 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	
a	工業地域	第四種区域	< 30	60	—	—	設備8 (キュービクル)
a	工業地域	第四種区域	< 30	60	—	—	設備8と15の合成
b	工業地域	第四種区域	33	60	—	—	設備15 (キュービクル)
b	工業地域	第四種区域	33	60	—	—	設備8と15の合成

(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 : 38m³ (高さ1.5m) (指針) 廃棄物等の保管容量31.95m³ (出店計画書 P23 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 4,251m² (敷地面積 35,422m²の12%) 船橋市緑の保存と緑化の推進に関する条例 (12%以上)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 建物は平屋建てとし高さを押さえ、外壁はグリーン、グレー系の落ち着いた色彩とし、周辺景観にとけ込むよう配慮する。又、植栽を配置し壁面も出来るだけ後退し圧迫感軽減に努める。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 日没から駐車場利用可能時間帯 ・光害対策 周辺の住居などに悪影響を与えないよう敷地外周より内部側へ照射角度を向け、外部へ直接照射しないよう設置する。</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 船橋市の意見 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、既存店の実績値に基づく必要台数が確保されており、駐車需要を充足していると認められる。駐輪場については、既存店の実績値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 船橋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

<届出概要>

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称) SDG5市原五井店
- 2 所在地：市原市更級一丁目9番4ほか
- 3 建物設置者：ツルヤマテクノス株式会社 代表取締役 鶴山 孝行
- 4 小売業者名：株式会社アルペン（スポーツ・ゴルフ関連用品等）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 7, 173. 31㎡
 - ・所有形態 自己所有
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第二種住居地域
 - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造2階建
 - ・建築面積 5, 009. 76㎡
 - ・延床面積 9, 598. 29㎡
 - ・店舗面積 4, 010㎡
- 7 周辺の環境等：北東側は道路を挟んで家電品店・大型ショッピングセンター、南東側は道路を挟んで住宅及び更地、南西側は集合住宅及び住居、北西側は道路を挟んで住居・事業所及び更地。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成25年12月25日
 - ・公告縦覧期間 平成26年1月17日～平成26年5月17日
 - ・説明会開催日時 平成26年2月12日 午後7時
 - ・場 所 市原市勤労会館Youホール
- 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

- 1 新設日：平成26年8月26日
- 2 店舗面積：4, 010㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：172台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：20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：24m³
- 7 開店時刻：午前9時
閉店時刻：午後9時30分
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前8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 172台(内身障者用3台、高齢者用1台) (指針) 必要駐車場台数=172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"> ・建物外平面及び立体駐車場(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"> ・繁忙時に駐車場出入口に交通整理員を配置するとともに、状況に応じ、安全上重要な場所に増員配置する。 ・誘導看板の設置、誘導矢印や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 20台 *既存店舗の実績に基づく必要台数 15台(出店計画書 P8 参照) 別途、自動二輪車用4台。 ・駐輪場の管理体制 繁忙時を中心に従業員が適時巡回する。閉店後は出入口をチェーン等で施錠する。 ・駐輪場案内の表示方法 路面表示 <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 : なし ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後10時 ・搬出入車両 : 10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 : 1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"> ・各出入口に駐車場誘導看板を設置する。 ・オープン時、新聞折込み広告に経路を明記する。 ・繁忙時等必要に応じ、駐車場出入口に交通整理員を配置する。 	<p>※駐車場 指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要を充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場 既存店舗の実績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"> ・ 歩行者通路を設置する、また停止線等白線を表示し、歩行者の安全を確保する。 ・ 夜間照明等の設置（必要最低限の照度とする） 	<p>※ 歩行者の通行の利便性の確保について、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(3) 廃棄物減量化及びリサイクルについての配慮

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 廃棄物減量化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 計画的に商品の仕入れ・管理を行うことにより、廃棄物の発生量を抑える。 ・ 商品の無包装バラ売り、簡易包装を実施する。 ・ 事務室内で使用するコピー用紙は再生紙利用に努める。 ・ 従業員の廃棄物減量化及びリサイクルの意識向上の推進を行う。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 紙製廃棄物等のリサイクル可能資源の処理に関しては、市許可業者に委託する。 ・ 自動販売機を設置する場合は、空きビン・空き缶類は設置業者が回収し、適切にリサイクルを行う。 ・ 使用済みのゴルフ用品は、再利用できるゴルフクラブについては店内にて販売し、販売できないゴルフ用品については店内で保管し、リサイクル業者による回収、再資源化を図る。 	<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。 ・ 防犯カメラを店内に配置し、管理。 ・ 閉店後はセンサーによる機械警備に切り替え、管理。 	<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：高さ 3.0mに遮音壁を設置。緑地帯を設置。 室外機は、低騒音かつ低振動型の機器を使用する。 定期点検及び清掃を随時実施し、騒音の増大化を防ぐ。</p> <p>(イ) 荷さばき作業等小売店舗の営業活動に伴う騒音への対策</p> <p>a 荷さばき作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・荷さばき作業：計画搬入の実施により待機車両を解消する。 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、騒音防止抑制意識の向上を図る。 低速走行する。 ・荷さばき施設：建物に隣接して設置し、台車等の走行を極力減らす。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋外に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 低騒音型の機器を使用する。防音壁設置。</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：周囲の緑地帯を緩衝材とする。段差をなくす。 ・運用面の対策：来客に対しアイドリングストップの周知看板を検討する。 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設面の対策：十分なスペースを確保し、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。 作業時間の遵守（深夜及び早朝作業の禁止） 	<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	第二種住居地域	B	50	55以下	40	45以下	
B	近隣商業地域	C	40	60以下	< 30	50以下	
C	第一種住居地域	B	47	55以下	< 30	45以下	
D	第二種住居地域	B	49	55以下	36	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	
q 1	第二種住居地域	第二種区域	46	45	36	45	—	—	キュービクル(Q1)
q 2	第二種住居地域	第二種区域	62	45	52	45	40	45	キュービクル(Q2)
ア	第二種住居地域	第二種区域	62	45	52	45	—	—	定常騒音合成
イ	第二種住居地域	第二種区域	48	45	41	45	—	—	定常騒音合成

※地点アは、隣地敷地境界においても基準値を超過するが、当該地点周辺は、現状、事業所の駐車場となっており、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 : 24m³ (高さ1.5m) (指針) 廃棄物等の保管容量18.66m³ (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 180m² (敷地面積 7,173.31m²の2.5%) (条例等による整備基準値はない。)</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。 敷地周辺に極力緑地を配置し、排気ガス・騒音等に対する緩衝帯とする。 外壁は奇抜な色を避け、景観に溶け込む色彩とする。 景観計画に基づく届出(色彩に配慮した内容)を予定。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 日没後から駐車場閉鎖時刻まで ・光害対策 住宅側に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、照度を必要最低限とする。</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 市原市の意見 あり</p> <p>交通関係 (ア) 当該店舗は近隣商業地域に隣接した位置にあり、交通量の多い地域であることから交通事故の防止に努めること。 (対応) 計画地が接道する市道222号線に出入口は設置しません。繁忙日の繁忙時には必要に応じ、出入口付近に交通整理員を配置し、交通事故の防止に努めます。</p> <p>騒音関係 (イ) 低周波音の問題が生じたとき、真摯に対応すること。 (対応) 低周波音における問題が生じた時には、真摯に対応します。</p> <p>街並みづくり関係 (ウ) 外部照明については、周囲に迷惑がかからないよう設置すること。 (対応) 駐車場照明は駐車場内に向けて、また広告照明は看板に向けて照射し、周辺住居等に直接光が照射されないように配慮して設置します。</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、既存店舗の実績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 市原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。