

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称 : カワチ薬品佐倉そめい野店
- 2 所在地 : 佐倉市染井野4丁目8番地1
- 3 建物設置者 : 株式会社カワチ薬品 代表取締役 河内 伸二
- 4 小売業者名 : 株式会社カワチ薬品（業種：医薬品、日用雑貨品販売）
- 5 敷地の概要 : ・敷地面積 9,204㎡ ・所有形態 借地  
 ・都市計画区域 市街化区域内（近隣商業地域）  
 ・現況 雑種地  
 ・建築確認 平成17年1月31日
- 6 建物の概要 : ・構造 鉄骨造平屋建  
 ・建築面積 3,625㎡  
 ・延床面積 3,625㎡  
 ・店舗面積 2,576㎡
- 7 周辺の環境等 : 計画地は京成臼井駅から南東へ約1.5Km行った民間デベロッパーが開発した大型住宅市街地区内にあり、計画地の北西及び南西側は市道に面しており、北東側はケーヨーD2、南側は道路を隔ててイトーヨーカ堂がある商業集積地となっている。
- 8 処理経過 : 届出日 平成16年12月10日  
 公告縦覧期間 平成16年12月24日～平成17年4月24日  
 説明会 日時 平成17年1月23日 午後2時～、午後7時～  
 場所 佐倉市民音楽ホール
- 9 市町村・住民等の意見 :  
 ・佐倉市の意見 有り  
 ・住民等の意見 なし

<届出概要>

新設日 : 平成17年8月11日  
 店舗面積 : 2,576㎡  
 駐車場の位置 : 図3  
 駐車場の収容台数 : 111台  
 駐輪場の位置 : 図3  
 駐輪場の収容台数 : 68台  
 荷さばき施設の位置 : 図3  
 荷さばき施設の面積 : 117㎡  
 廃棄物等の保管施設の位置 : 図3  
 廃棄物保管施設の容量 : 51m<sup>3</sup>  
 開店時刻 : 午前9時  
 閉店時刻 : 午後9時45分  
 駐車場利用可能時間帯 :  
     午前8時45分～午後10時  
 駐車場の出入口の数 : 2か所  
 駐車場の出入口の位置 : 図3  
 荷さばき可能時間帯 :  
     荷さばき 午前7時～午後10時

第2 大規模小売店舗の施設の配置及び運営方法に関する事項（届出事項等）

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

(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>駐車場の収容台数：届出台数 111台            (指針) 必要駐車台数 = (A:店舗面積当たり日來客数原単位 1023人/千㎡) × (S:店舗面積 2.576千㎡)            × (B:ピーク率 15.7%) × (C:自動車分担率 60%)            ÷ (D:平均乗車人員 2.0人) × (E:平均駐車時間係数 0.736)            = 91台</p> <p>駐車場の位置及び構造等(図3 参照)            ・ 平面駐車場(自走式)に111台確保する。</p> <p>出入口            ・ 出入口 2か所            敷地内駐車待ちスペース なし</p> <p>交通への支障を回避するための方策            ・ 出入口に迷走を予防するための看板、安全対策の看板及び下校時間帯における学童注意の看板を設置            ・ 繁忙期において各出入口に1~2名の交通整理員を配置し、安全な誘導に努める。            ・ 右折入出庫を物理的に防ぐため、ポストコーンを設置            ・ 折込チラシ等で交通案内の周知を図る。            ・ 歩行者等への注意を喚起する店内放送の実施</p> <p>駐輪場の確保等(図3 参照)            届出台数 68台</p> <p>・ (指針参考値) 参考値の駐輪台数 = <math>2,576 \text{ m}^2 \div 38 \text{ m}^2 = 68 \text{ 台}</math></p> <p>・ 佐倉市の附置義務台数 なし            ・ 駐輪場の管理体制 繁忙時は、整理員等により整理する。時間外は、各出入口を門扉等で閉鎖            ・ 駐輪場案内の表示方法 路面表示</p>	<p>駐車場            指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要は充足していると認められる。</p> <p>駐輪場            指針に基づく参考値の台数が確保されており、駐輪場の需要は充足していると認められる。</p>

<p>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：117㎡</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：4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7時～午後10時</li> <li>・搬出入時間帯：午前7時～午後10時</li> <li>・搬出入車両：合計25台</li> <li>・平均的な荷さばき処理時間：30分</li> <li>・ピーク時の搬出入車両台数：4台</li> </ul> <p>* 荷さばき車の後退時は、従業員等が安全確認を行う。また、運転者等に交通安全の指導を行う。</p> <p>経路の設定等（図1・3 参照）</p> <p>ア 案内経路</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・出入口を示す看板を設置</li> </ul> <p>イ チラシ等の配布</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新聞折込チラシに案内経路図を掲載し周知を図る。</li> </ul> <p>ウ 交通整理員の配置</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・繁忙時等には、交通整理員1～2名を配置し、歩行者及び自転車等の安全でスムーズな誘導に努める。</li> </ul>	<p>荷さばき施設</p> <p>搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、必要な配慮がなされているものと認められる。</p> <p>経路</p> <p>来店者に対し、案内看板の設置や新聞折込チラシ等によるPRを行い、経路案内の周知を図ることとしている。</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
<p>歩行者通路（カラー舗装）を設け南西側出入口に誘導し、歩行者及び自転車の安全を確保する。</p> <p>車路面上に「徐行」「歩行者注意」等のペイントを行い運転者に注意を促す。また、歩行者等への注意を店内放送で喚起する。</p> <p>繁忙時には、交通整理員1～2名を配置する。</p>	<p>歩行者の通行の利便性の確保について、必要な配慮がなされているものと認められる。</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>廃棄物減量化及びリサイクル計画 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・搬入時の梱包等を極力減らし、未然に出さないよう抑制に努める。</li> <li>・商品搬入用ダンボールの減量を図るため、折りたたみコンテナ、リサイクルカート・パレットを使用する。</li> <li>・過剰包装のないよう簡易包装に努める。</li> <li>・事務所において、再生紙の利用等に努める。</li> <li>・リサイクル可能なダンボール類については、業者を通じてリサイクルを行い、発生廃棄物の減量化に努めます。また、空き缶、空き瓶類についても分別し、リサイクル化に努めます。</li> <li>・店舗出入口等で、お客様に必要な応じてダンボールを提供し、リサイクル活動を推進する。</li> </ul> <p>周辺住民への周知方法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・店頭にて周知します。</li> </ul>	<p>廃棄物減量化及びリサイクル計画について、必要な配慮がなされているものと認められる。</p>

( 4 ) 防災対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>市から要請があれば協議し、協力に応じる。</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>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・設備機器を近隣住宅への影響が少ない屋上に配置し、必要最小限の運転とする。</li> <li>・店舗の外周部に緑地帯を設ける。</li> </ul> <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>(ア) 荷さばき作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・十分なスペースの確保により荷さばき時間の短縮を図る。</li> <li>・搬入業者に対し、アイドリング禁止及び搬入排出の作業を行うよう看板を設置し、作業員への騒音防止意識を周知・徹底される。</li> <li>・作業時は、フォークリフト等荷さばき機械は使用せず、手作業による荷卸しを行い、荷さばき作業による衝撃騒音の軽減を図る。</li> </ul> <p>(イ) 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外へのBGM等の使用は行わない。</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>(ア) 室外機等からの騒音 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・低騒音機器を導入し、必要最小限の運転を心掛ける。</li> </ul> <p>(イ) 駐車場からの騒音対策 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・排水蓋等による段差を無くし、騒音発生防止に努める。</li> <li>・来店車両に対して徐行運転、アイドリング・ストップを促す看板を設置し、周知を図る。</li> <li>・従業員の出勤・帰宅時における騒音発生防止を徹底する。</li> </ul> <p>(ウ) 廃棄物収集作業に伴う騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・早朝・深夜の作業は行わず、回収時間帯の制限を業者に呼びかけ、作業時間の短縮を図る。</li> </ul>	<p>騒音</p> <p>発生する騒音の予測・評価については、すべて基準値以下であり、適切な対応がとられているものと認められる。</p>

騒音の予測・評価について

ア 騒音の総合的な予測・評価方法

(ア) 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)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。

(イ) 予測地点 建物の周囲2方向から近接した最も騒音の影響の受けやすい2地点

(ウ) 評価方法 騒音に係る環境基準

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	
1	第1種低層住専	B	41	55以下	<30	45以下	
2	近隣商業	C	57	60以下	<30	50以下	

(エ) 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
			予測レベル	基準値	
	近隣商業	第2種区域	40	45以下	*換気扇

\* 店舗周辺の全ての予測地点における昼間及び夜間の予測値は全て規制基準値以下となる。

(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>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 : 51 m<sup>3</sup> (7.6m × 4.5m × 1.5m)</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量(m<sup>3</sup>)」</p> <p>紙製廃棄物 = 「A : 1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t) 0.644 t × 「B : 廃棄物等の平均保管日数 2 ÷ 「C : 廃棄物等の見かけ比重(t/m<sup>3</sup>) 0.10 = 12.88m<sup>3</sup></p> <p>空き缶 = 「A : 1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t) 0.190624 t × 「B : 空き瓶 廃棄物等の平均保管日数 3日 ÷ 「C : 廃棄物等の見かけ比重(t/m<sup>3</sup>) 0.1 = 5.72m<sup>3</sup></p> <p>厨芥その他 = 「A : 1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t) 0.2524 t × 「B : 廃棄物等の平均保管日数 2日 ÷ 「C : 廃棄物等の見かけ比重(t/m<sup>3</sup>) 0.15 = 3.37m<sup>3</sup></p> <p style="text-align: right;">合計 22 m<sup>3</sup></p> <p>廃棄物等の運搬や処分について :</p> <p>ア ・運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理を予定。            ・運搬頻度 週2~3回</p>	<p>廃棄物</p> <p>保管容量については、指針を上回る保管容量が確保されており、充足し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>敷地内の緑化計画 : 緑化面積 621 m<sup>2</sup> (敷地面積 9,203 m<sup>2</sup>) 敷地周囲に敷地を配置 6.8% (市開発行為等指導要綱により(敷地面積 建築面積) × 10% = 557.82 m<sup>2</sup>以上確保)</p> <p>景観への配慮</p> <p>・地区周辺の景観に十分配慮した施設計画とする。</p> <p>屋外照明・広告塔照明等 :</p> <p>・点灯時間 駐車場利用時間以外は、基本的に消灯する。            ・光害対策 照明灯の設置箇所については、周辺居住地に直接照明が当たらないように配置し、照射方向、照度、点灯時間に十分注意する。</p>	<p>緑化等</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

<p>1 佐倉市の意見</p> <p>千葉県環境保全条例に基づく、アイドリングストップの看板を設置するとともに、駐車場利用者にアイドリングストップの周知をされたい。</p> <p>(対応) 駐車場内にアイドリングストップの看板を設置し、駐車場利用者に対して周知徹底致します。</p> <p>出入口部にガードマン等を配置し、歩行者の安全を確保されたい。</p> <p>(対応) オープンセール時、大売出し等のイベント時は、各出入口に交通整理員(各1名 計2名以上)を配置し、歩行者及び自転車等の安全確保に努めます。</p> <p>適正な発注量を維持し、排出される一般廃棄物について、ごみの分別の徹底、再利用、リサイクル化に努め、ごみの減量化に協力ください。</p> <p>また、店内で販売される商品の包装等について、簡易包装を推奨する等、商品購入者のごみ排出時にごみ減量化が図れるよう協力してください。</p> <p>(対応) 無駄のない適正な仕入れを行い、排出されるゴミの分別を徹底し、適正な処理を行う登録された廃棄物処理業者に委託します。その中で、リサイクル可能なダンボール類については、業者を通じてリサイクルをすることで発生廃棄物の減量化に努め、空き缶、空き瓶類についても同様にリサイクル化に努めます。</p> <p>また、過剰包装を行わず、発生廃棄物の減量化に努めます。</p> <p>建設作業に伴う騒音、振動、粉じん、悪臭苦情の発生が予想されるので、住居が近接した周囲の状況を考慮した工法や作業方法を採用するとともに、事前の周辺対策を十分行うこと。</p> <p>(対応) 周辺住居の状況を考慮した工法や作業方法を採用し、近隣へ迷惑をかけないように注意を払い、周辺対策を十分行い、無事故無災害のもと作業を行います。(工期 平成17年3月4日~7月20日予定)</p> <p>騒音規制法、振動規制法、佐倉市環境保全条例に基づく、特定施設の設置又は特定建設作業を実施する場合には、所定の届出を行うとともに規制基準を遵守すること。</p> <p>(対応) 特定施設の設置又は特定建設作業には該当しません。工事から発生する騒音及び営業開始後に店舗から発生する騒音については、各法律等の規制基準を遵守致します。</p> <p>公害苦情に関する責任者を置き、届出を行うとともに、苦情が発生した場合は、直ちにその処理を行うこと。</p> <p>(対応) 開店後、責任者を置き、その届出を行い、万一、苦情が発生した場合には、誠意をもって迅速にその対応を行います。</p> <p>関係法令を遵守し、廃棄物の適正処理と排出抑制に協力してください。</p> <p>(対応) 周辺の生活環境を害することのないよう関係法令を遵守し、廃棄物発生抑制に努め、適正処理を行います。</p>	<p>市町村及び住民等意見</p> <p>市の意見に対しては、必要な対応がとられている。</p> <p>(佐倉市に対し協議し了解済)</p>
--	--

### 第3 総合判断

- 1 駐車需要の充足等交通に係る事項について、駐車場については、指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要は充足されているものと認められる。  
駐輪場についても、指針に基づく参考値の台数が確保されており、駐輪需要は充足されているものと認められる。
- 2 荷さばき施設については、搬出入車輛の車輛種別、在庫状況、作業時間帯から必要な規模の施設・運営計画であり、必要な配慮がなされているものと認められる
- 3 発生する騒音の予測・評価については、すべて基準値以下であり、適切な対応がとられているものと認められる。
- 4 廃棄物に係る事項等について、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、必要な配慮がなされているものと認められる。
- 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なされているものと認められる。
- 6 佐倉市からの意見に対しては、必要な対応が取られることと認められること。また、住民等の意見がなかったこと。

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の施設の配置及び運営方法について、指針に照らし適正に配慮されていると判断する。

### 第4 県の意見(案)

「意見なし。」

なお、店舗の維持・運営に当っては、届け出たところにより、店舗周辺地域の生活環境の保持に適正な配慮をしてください。

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称 : カスミ茂原谷本店
- 2 所在地 : 茂原市谷本字本台2 1 2 2番ほか
- 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 代表取締役 小濱裕正(業種: 食品・雑貨販売ほか)
- 5 敷地の概要
  - ・敷地面積 : 15, 995㎡
  - ・所有形態 : 借地
  - ・都市計画区域: 都市計画区域内(無指定)
  - ・現況 : 田
  - ・開発許可 : 平成17年2月17日申請
  - ・農地許可 : 平成17年4月7日申請
  - ・建築確認 : 平成17年6月17日申請
- 6 建物の概要
  - ・構造 : 鉄骨造1階建て
  - ・建築面積 : 5, 468㎡
  - ・延床面積 : 4, 977㎡
  - ・店舗面積 : 4, 016㎡
- 7 周辺の環境等 : 計画地北側には敷地境界を隔て住居、飲食店兼住居が立地、また県道を介してはコンビニエンスストアがあり、その他は水田。  
東側は県道を介し住宅地で、南側は公道及び用水路を介して水田で、西側は公道を介して住宅地。
- 8 処理経過 : 届出日 平成16年12月10日  
: 公告縦覧期間 平成16年12月24日～平成17年4月24日  
: 説明会開催日時 平成17年1月20日 1回目午後3時から 2回目午後7時から  
場所 茂原市東郷福祉センター(茂原市谷本)
- 9 市町村・住民等の意見 : 茂原市の意見 有り  
: 住民等の意見 なし

<届出概要>

- ① 新設日 : 平成17年8月11日
- ② 店舗面積: 4, 016㎡
- ③ 駐車場の位置: 図面3  
駐車場の収容台数: 259台
- ④ 駐輪場の位置: 図面3  
駐輪場の収容台数: 106台
- ⑤ 荷さばき施設の位置: 図面3  
荷さばき施設の面積: 102㎡
- ⑥ 廃棄物等の保管施設の位置: 図面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: 翌午前0時
- ⑧ 駐車場利用可能時間帯: 午前8時45分  
～翌午前0時15分
- ⑨ 駐車場の出入口の数: 4か所  
駐車場の出入口の位置: 図面3
- ⑩ 荷さばき可能時間帯: 午前3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>① 駐車場の収容台数 : 届出台数 259台            (指針) 必要駐車場台数 = (A : 店舗面積当たり日来客数原単位 979.5 人/千㎡) × (S : 店舗面積 4.016 千㎡)            × (B : ピーク率 15.7%) × (C : 自動車分担率 75%)            ÷ (D : 平均乗車人員 2.0 人) × (E : 平均駐車時間係数 0.868)            = 201台</p> <p>② 駐車場の位置及び構造等 (図面3 参照)            ・店舗と同一敷地内駐車場に259台を確保する。</p> <p>出入口 (4箇所) (図面3)            ・敷地北側出入口1箇所、敷地東側出口1箇所、出入口1箇所、敷地南側出入口1箇所。</p> <p>交通への支障を回避するための方策            ・店舗オープン後1ヶ月及び土、日、祝日及び繁忙期に8名から10名の交通整理員を配置する。</p> <p>③ 駐輪場の確保等 (図面3 参照)            届出台数 106台 算出根拠: 指針による <math>4,016 \text{ m}^2 \div 38 \text{ m}^2 = 106 \text{ 台}</math></p> <p>④ 荷さばき施設の整備等 (図面3 参照)            ア 荷さばき施設の整備 面積: 102㎡            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 : あり (1箇所・敷地南側)            ・荷さばき可能時間帯 : 午前3時～午後6時            ・搬出入車両 : 13台            ・平均的な荷さばき処理時間 : 15分            ・ピーク時の搬出入車両台数 : 2台</p>	<p>※駐車場            指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要は充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場            指針に基づく参考値の台数を確保しており、駐輪場の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、必要な配慮がなされているものと認められる。</p>

<p>⑤ 経路の設定等</p> <p>ア 案内経路</p> <p>案内表示：安全な車両誘導を考慮した案内表示（広域野立て看板）を適正な場所に配置する。（別紙４）</p> <p>チラシ等の配布：店舗位置図を表示した折込チラシを配布し、夜間の駐車場出入口閉鎖に関する案内等の周知に努める。</p> <p>交通整理員の配置：店舗オープン後１ヶ月及び土、日、祝日及び繁忙期に８名から１０名の交通整理員を配置する。</p>	<p>※経路</p> <p>経路設定及び経路案内は、案内看板の設置、チラシ掲載によるPR等、適切な配慮がなされているものと認められる。</p>
--	---

(2) 歩行者の通行の利便性の確保等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> <li>歩行者・自転車用の通路をカラー舗装等とし、夜間照明を設置し歩行者の利便性を高めるよう配慮する。</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ものと認められる。</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>①廃棄物減量化及びリサイクル計画（食品リサイクル法対象店舗）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>計画的な商品仕入れや商品管理を行い、廃棄物の発生量を抑える。</li> <li>発泡スチロール、段ボール、魚のあら、廃食用油等のリサイクルを行う。</li> <li>特に発泡スチロールは自社内にリサイクルセンターを設け100%の再資源化の予定。</li> <li>レジ袋、容器・包装資材の削減に努め、簡易包装、商品のバラ売りを推進し、廃棄物の減量化する。</li> <li>食品トレー、アルミ缶、牛乳パックは店頭回収を行い、それぞれ専門業者によってリサイクルを行う。</li> </ul>	<p>※ 廃棄物に係る事項等について、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、適切な配慮がなされているものと認められる。</p>

(4) 防災対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>自治体より要請があった場合には、対応について検討する。</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>① 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 : 遮音壁の設置 (西側)、緑地帯の設置</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>(ア) 荷さばき作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・荷さばき施設: 住居の集合する敷地西側に遮音壁を設置致す。 また、カスミ棟の夜間の搬入については、西側住居への影響を考え、店舗風除室での荷さばきを行う。</li> <li>・荷さばき作業: 荷さばき車両のアイドリング禁止を徹底する。</li> </ul> <p>(イ) 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・BGM等使用しない。</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>(ア) 室外機等からの騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・必要最低限の運転を心がけます。低騒音型の機器を使用する。</li> </ul> <p>(イ) 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面の対策: 自動車走行線を敷地境界より可能な限り離す。</li> <li>・運用面での対策: 前向き駐車、アイドリング・ストップ看板の設置及び店内放送によりお客様に周知する。 c-2 出口は午後 10 時以降閉鎖する。</li> </ul> <p>(ウ) 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: 適正な施設配置により作業時間の短縮を図る。</li> <li>・運用面の対策: 廃棄物の減量化を図ります。職員の騒音抑制意識を徹底する。</li> </ul>	<p>※騒音</p> <p>発生する騒音の予測・評価については、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準を満たしている。</p> <p>夜間に発生する騒音ごとの予測において、予測地点 P 1、P 4、P 5 で、来客者車両及び荷さばき車両走行音等が保全対象側でも基準値を超過するが、P 1、P 4 では保全対象となる施設がなく、P 5 では環境騒音レベルの方が高いため生活環境に与える影響はほとんどないと認められる。</p> <p>また予測地点 P 6 については保全対象側で基準を満足しており、必要な対応がとられているものと認められる。</p>

②騒音の予測・評価について（図14 参照）

ア 騒音の総合的な予測・評価方法

(ア) 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)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。

(イ) 予測地点：建物の周囲4方向からそれぞれ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6地点。

(ウ) 評価方法：都市計画法の用途指定外であり、騒音に係る環境基準の指定はないが、周辺状況からB類型(主として住居の用に供される地域)として評価。

(エ) 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 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	37	55 以下	32	45 以下	
B	無指定地域	B	39	55 以下	34	45 以下	
C	無指定地域	B	40	55 以下	35	45 以下	
D	無指定地域	B	38	55 以下	32	45 以下	
E	無指定地域	B	38	55 以下	33	45 以下	
F	無指定地域	B	38	55 以下	33	45 以下	

イ 発生する騒音ごとの予測・評価方法

(ア) 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。

(イ) 予測地点：建物の周囲4方向において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敷地境界4地点。

(ウ) 評価方法：都市計画法の用途地域外であり、騒音規制法のあてはめがなく、茂原市公害防止条例のその他の地域の夜間基準値で評価。

(エ) 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	市条例の区域区分	夜間（22:00～6:00）				
			敷地境界側	保全対象側	基準値		
P 1	無指定地域	その他	72	A（田）	54	50 以下	来客者車両走行音
P 2	無指定地域	その他	39			50 以下	来客者車両走行音
P 3	無指定地域	その他	46			50 以下	給排気口
P 4	無指定地域	その他	74	D（田）	55	50 以下	大型車両走行音（荷さばき車両）
P 5	無指定地域	その他	66	P 5'（家）	51	50 以下	来客者車両走行音
P 6	無指定地域	その他	53	F（家）	48	50 以下	来客者車両走行音

- ※ 来客者車両走行音が原因で敷地境界地点P 1地点で基準値を超過するが、道路を隔てた保全対象側A地点は農地であり、保全対象となる民家等の建物は存在しない。
- ※ 大型両走行音（荷さばき車両）が原因で敷地境界地点P 4地点で基準値を超過するが、道路を隔てた保全対象側D地点は農地であり、保全対象となる民家等の建物は存在しない。
- ※ 来客者車両走行音が原因で敷地境界地点P 5地点で基準値を超過する。また保全対象となる民家（P 5'）で基準値を超過するが、県道を通る自動車の騒音もあり、現状夜間での等価騒音レベルが62であり、環境に与える影響は軽微である。
- ※ 来客者車両走行音が原因で敷地境界地点P 6地点で基準値を超過するが、保全対象となる民家側（F地点）では基準値以下となる。またc-2出口は午後10時以降閉鎖する。

(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>① 廃棄物等の保管について</p> <p>ア 保管のための施設容量の確保 (図4 参照)</p> <p>廃棄物の保管施設の容量 : 30 m<sup>3</sup></p> <p>&lt;再利用対象物保管施設の容量 : 0.98 m<sup>3</sup> (店舗内)</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m<sup>3</sup>)」 <b>21.88 m<sup>3</sup></b></p> <p>カスミ棟</p> <p>紙製廃棄物 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.96 (t)」 × 「B: 廃棄物等の平均保管日数 1日」 ÷ 「C: 廃棄物等の見かけ比重 (t/m<sup>3</sup>) 0.10」 = 9.62 m<sup>3</sup></p> <p>空き缶・空き瓶 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.11 (t)」 × 「B (廃棄物等の平均保管日数 3.5日) ÷ 「C: 廃棄物等の見かけ比重 (t/m<sup>3</sup>) 0.15」 = 2.60 m<sup>3</sup></p> <p>厨芥その他 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.84 (t)」 × 「B (廃棄物等の平均保管日数 1日) ÷ 「C (廃棄物等の見かけ比重 (t/m<sup>3</sup>) 0.15」 = 5.61 m<sup>3</sup></p> <p>計 17.83 m<sup>3</sup></p> <p>テナント棟</p> <p>紙製廃棄物 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.25 (t)」 × 「B: 廃棄物等の平均保管日数 1日」 ÷ 「C: 廃棄物等の見かけ比重 (t/m<sup>3</sup>) 0.10」 = 2.52 m<sup>3</sup></p> <p>空き缶・空き瓶 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.04 (t)」 × 「B (廃棄物等の平均保管日数 3.5日) ÷ 「C: 廃棄物等の見かけ比重 (t/m<sup>3</sup>) 0.15」 = 0.87 m<sup>3</sup></p> <p>厨芥その他 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.10 (t)」 × 「B (廃棄物等の平均保管日数 1日) ÷ 「C (廃棄物等の見かけ比重 (t/m<sup>3</sup>) 0.15」 = 0.66 m<sup>3</sup></p> <p>計 4.05 m<sup>3</sup></p> <p>合計 <b>21.88 m<sup>3</sup></b></p>	<p>※廃棄物</p> <p>保管容量については、指針を上回る保管容量が確保されており、充足していると認められる。</p>

<p>② 廃棄物等の運搬や処分について  発泡スチロール、段ボール、牛乳パック、アルミ缶</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・運搬・処理方法 自社搬入車が回収。</li> <li>・運搬頻度 毎日（アルミ缶のみ週 2 回）</li> </ul> <p>厨芥、魚のあら、食用廃油、その他のごみ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・運搬・処理方法 業者委託（許可業者）。</li> <li>・運搬頻度 毎日（魚のあら週 2 回）</li> </ul>	
---	--

(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>① 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 480 m<sup>2</sup> (敷地面積 15,995 m<sup>2</sup> 3.0%)  (都市計画法では 3 %以上確保)</p> <p>② 屋外照明・広告塔照明等 (図面 3 参照)</p> <p>ア 点灯時間 日没より閉店まで</p> <p>イ 光害対策 指向性を持った照明器具を採用致し、周辺への悪影響がないよう配慮する。</p> <p>③ 景観への配慮 : 建築外壁の色彩、デザイン、屋外広告物等は、周囲との調和が図られるように計画し、また、植栽等による敷地内の緑化を行い、景観と環境に配慮する。</p>	<p>※緑化等  地域環境との調和に必要な配慮がなされるものと認められる。</p>

### 3 市町村・住民等の意見について

<p>1 茂原市の意見</p> <p>①騒音の発生に係る事項</p> <p>深夜・早朝における荷さばき作業について、不必要な車両のアイドリングの禁止、低騒音型の荷さばき機器の導入、作業員への騒音防止意識の徹底。さらに駐車場内において、来店者に対し表示看板等による不必要なアイドリング、クラクション、空ぶかしを行わないように呼びかけることなど適切な措置を講ずること。</p> <p>(対応) 夜間(22時～翌6時)の荷さばき作業については敷地西側の近隣住宅への影響を考慮し、店舗風除室にて作業を行います。また、搬入車両の後進ブザーを使用せず、アイドリング・ストップを徹底します。荷さばき・廃棄物収集作業員に対しては、騒音抑制意識の徹底をし、作業時間の短縮を図ります。駐車場内においては、来客に対して徐行及びアイドリング・ストップを促す看板の設置をし、周知を行います。今後、近隣より苦情等が発生した場合は、誠意をもって対応いたします。</p> <p>②廃棄物の排出を抑制して減量化を図るほか、有効利用可能な資源のリサイクル促進に積極的に取り組むこと。</p> <p>(対応) レジ袋、容器・包装資材の削減に努め、簡易包装、商品のばら売りを推進し、廃棄物の減量化を致します。また、計画的な商品仕入れや商品管理を行い、廃棄物の発生量を抑えます。リサイクルについては、発泡スチロール・ダンボール・魚のあら・廃油等を対象に行います。発泡スチロールは自社内にリサイクルセンターを設け、100%の再資源化を予定しています。さらに、食品トレー・アルミ缶・牛乳パックは店頭回収を行い、それぞれ専門業者によってリサイクルを行って参ります。</p>	<p>※市町村及び住民等意見</p> <p>市の意見については、必要な対応がとられるものと認められる。</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、駐車需要は充足していると認められる。  
駐輪場の需要については、指針に基づく参考値の台数を確保しており、駐輪場の需要は充足していると認められる。
- 2 荷さばき施設については、搬出入車輛の車輛種別、入庫状況、作業時間帯から必要な規模の施設・運営計画であり、必要な配慮がなされていると認められる。
- 3 騒音の発生に係る事項については、発生する騒音の予測・評価については、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準を満たしている。  
夜間に発生する騒音ごとの予測において、予測地点P1、P4、P5で、来客者車両及び荷さばき車両走行音等が保全対象側でも基準値を超過するが、P1、P4では保全対象となる施設がなく、P5では環境騒音レベルの方が高いため生活環境に与える影響はほとんどないと認められる。
- 4 廃棄物に係る事項等について、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、適切な配慮がなされているものと認められる。
- 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必要な配慮がなされるものと認められる。

なお、茂原市の意見については、必要な対応がとられるものと認められる。

また、住民等から意見はなかった。

以上のことから、当該店舗の立地に関し、周辺地域の生活環境の保持を図るため施設の配置及び運営方法について、指針に照らし適正に配慮されていると判断する。

### 第4 県の意見(案)

「意見なし。」

なお、店舗の維持・運営にあたっては、届け出たところにより、店舗周辺地域の生活環境の保持に適正な配慮をしてください。