

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称)九十九里シーサイドモールプラザ館
- 2 所在地：山武郡九十九里町片貝字北川間391番地2ほか
- 3 建物設置者：株式会社 ミヤマ 代表取締役 深山一行
 株式会社 関東ワッツ 代表取締役 平岡史生
 株式会社 サンドラッグ 代表取締役 才津達郎
- 4 小売業者名：株式会社 ミヤマ 代表取締役 深山一行(業種：総合衣料品販売)
 株式会社 関東ワッツ 代表取締役 平岡史生(業種：消耗品雑貨等販売)
 株式会社 サンドラッグ 代表取締役 才津達郎(業種：医薬品・雑貨品販売)
- 5 敷地の概要：・敷地面積 8,842㎡ ・所有形態 借地
 ・都市計画区域 都市計画区域内（無指定） ・現況 畑,田
 ・開発許可 平成17年6月10日申請
 ・農地許可 平成17年9月30日申請
 ・建築確認 平成17年11月申請予定
- 6 建物の概要：・構造 鉄骨造1階建て
 ・建築面積 2,768㎡
 ・延床面積 2,662㎡
 ・店舗面積 2,361㎡（ミヤマ993㎡ 関東ワッツ504㎡ サンドラッグ864㎡）
- 7 周辺の環境等：北側に水路を挟み農地がある。東側に民家、西側に県道を挟み民家と農地、南側に町道とランド館を挟み民家がある。
- 8 処理経過：届出日 平成17年5月2日
 公告縦覧期間 平成17年6月3日～平成17年10月3日
 説明会 日時 平成17年6月21日（火） 午後2時から 場所 九十九里町立中央公民会第2会議室
- 9 市町村・住民等の意見
 ・九十九里町の意見 有り
 ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日 :平成17年12月1日
- 2 店舗面積：2,361㎡
- 3 駐車場の位置：図
 駐車場の収容台数：129台
- 4 駐輪場の位置：図
 駐輪場の収容台数：78台
- 5 荷さばき施設の位置：図
 荷さばき施設の面積：125㎡
- 6 廃棄物等の保管施設の位置：図
 廃棄物保管施設の容量：43㎡
- 7 開店時刻：午前9時
 閉店時刻：午後10時
- 8 駐車場利用可能時間帯：午前8時45分
 ～午後10時15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
- 10 荷さばき可能時間帯：午前6時～午後10時

<p>オ 経路の設定等 (ア) 案内経路 案内表示：県道123号線(一宮片貝線)等の周辺道路に設置予定 チラシ等の配布：チラシに来店経路を記載。 繁忙期等・周辺交通に支障がでる場合は交通整理員を配置します。(図3)</p>	<p>※経路 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、必要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"> 歩行者専用出入口を設置し、歩行者専用通路を確保します。 夜間照明の設置 	<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>ア廃棄物減量化及びリサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> コンテナ等を利用することで、包装等ダンボールを削減します。 事務に係るコピー用紙をリサイクルすることにより、ゴミの削減を図ります。 段ボールは専門業者引取によりリサイクル化を図ります。 	<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、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>協議があれば対応いたします。</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 : 低騒音機器を採用することで騒音の軽減を図る。</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：アイドリングストップの徹底 荷さばき作業員へ騒音防止意識の徹底 計画的な搬入計画により夜間の荷さばきは行なわない ・荷さばき施設：荷下ろし後の作業は屋内で実施 <p>(b) 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・BGM等使用しない。 <p>(ウ) 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策</p> <p>(a) 室外機等からの騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低騒音型機器を使用 ・冷凍室外機は屋上に配置 <p>(b) 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・看板等設置によりアイドリングのストップの呼びかけ ・No. 1 入口を22時に閉鎖(退店車両はNo. 3 出入口に誘導) ・住居側の駐車区間について21時30分以降の利用を避ける為三角ポールで区画を制限する。 <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：施設を室内に設置 ・運用面の対策：深夜、早朝における作業の回避 作業中のアイドリングのストップ 	<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、一部の地点で、車両走行音が基準値を超過するが、入口や駐車場の使用制限を行うこととした結果、保全対象側で基準値以下となり、必要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

(ア) 騒音の総合的な予測・評価方法（隣接するランド館と併せて予測・評価を実施した）

(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：店舗の周囲4方向からそれぞれ近接した最も騒音の影響を受けやすい地点に立地している又は立地可能な住居等の屋外とし、9地点を選定した。

(c) 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、周辺の状況からB類型(主として住居の用に供される地域)として評価。

(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	44	55 以下	< 30	45 以下	
B	無指定地域	B	45	55 以下	32	45 以下	
C	無指定地域	B	50	55 以下	33	45 以下	
D	無指定地域	B	50	55 以下	33	45 以下	
E	無指定地域	B	43	55 以下	< 30	45 以下	
F	無指定地域	B	37	55 以下	31	45 以下	
G	無指定地域	B	46	55 以下	37	45 以下	
H	無指定地域	B	50	55 以下	< 30	45 以下	
I	無指定地域	B	46	55 以下	< 30	45 以下	

(イ) 発生する騒音ごとの予測・評価方法

- (a) 予測方法：音源ごとに距離減衰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：店舗の敷地の境界線とし、影響を受けやすい隣接住居等の立地を考慮した5地点を選定した。
- (c) 評価方法：都市計画法の無指定地域であり、騒音規制法のあてはめがなく、九十九里町公害防止条例による夜のその他の地域の基準値を適用する。
- (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	町条例の区域区分	夜間（22:00～6:00）			備考
			予測レベル	保全対象側	基準値	
a	無指定地域	その他	55	49	50以下	来客者車両走行音
b	無指定地域	その他	44		50以下	来客者車両走行音
c	無指定地域	その他	47		50以下	空調室外機
d	無指定地域	その他	49		50以下	空調室外機
e	無指定地域	その他	48		50以下	来客者車両走行音

※来客者車両走行音が原因で予測地点 a で基準値を超過するが、No. 1入口は22時以降閉鎖し、退店車両をNo. 3出入口に誘導することにより、保全対象側では基準値以下となる。

※予測地点 b 付近については、21時30分以降の駐車場利用制限を三角ポールの設置により行なう。

(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</p> <p>(ア) 保管のための施設容量の確保 (図3)</p> <p>廃棄物の保管施設の容量 : 43 m³ (高さ1.5 m)</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m³)」 10.2 m³</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) 0.567 (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/m³) 0.10」 = 5.67 m³ 計 5.67 m³</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) 0.087 (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/m³) 0.10」 = 0.87 m³ 計 0.87 m³</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) 0.543 (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/m³) 0.15)」 = 3.62 m³ 計 3.62 m³ 合計 10.2 m³</p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理。 ・運搬頻度 毎日 	<p>※廃棄物</p> <p>保管容量については、指針を満たす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>ア 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 471 m² (敷地面積 8,842 m² 5.3%) (都市計画法では3%以上確保)</p> <p>イ 景観への配慮 : 建物は平屋建てとし、外壁及び屋根の色は奇抜な色はなるべき避け、自然色に近い色とし、周辺景観に影響がないように十分に考慮する。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 (ア) 点灯時間 日没から駐車場閉鎖まで (イ) 光害対策 近隣住居に直接光が入らないように設置する。</p>	<p>※緑化等 地域環境との調和に必要な配慮がなされてい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) 九十九里町の意見</p> <p>ア 駐車需要の充足等交通に係る事項 来店者の道路横断の際の交通整理員について適正な人員配置が必要ではないか。 (対応) 交通整理員を配置することについては、適宜配置を予定しておりますが、今後においてもより安全な対策を店舗として考えてまいります。</p> <p>イ 歩行者の通行の利便の確保等に係る事項 下校時間に係る警備員配置の強化が必要ではないか。 (対応) 交通整理員を周辺の安全対策の為に必要・状況に応じて、適宜配置を考えております。</p> <p>ウ 廃棄物の減量化及びリサイクルについての配慮に係る事項 リサイクル分別コーナーの設置。 (対応) リサイクルボックスを設置し、分別回収(空缶・ペットボトル)を行う予定です。</p> <p>エ その他 閉店時刻が午後十時ということもあり、付近に位置する中学校及び高等学校の生徒のたまり場となることが予想されるため、防犯対策も考慮することが必要ではないか。 (対応) 店舗駐車場の出入口部はロープ等にて閉鎖いたします。営業終了後、たまり場となることが予想されます自動販売機については、店舗の外に設置する予定はありません。今後とも計画地域周辺の防犯対策に配慮致します。</p>	<p>※市町村及び住民等意見 町の意見については、必要な対応がとら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、指針の参考値に基づく必要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。
- 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ものと認められる。
- 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、一部の地点で、車両走行音が基準値を超過するが、入口や駐車場の使用制限を行うこととした結果、保全対象側で基準値以下となり、必要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、指針を満たす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必要な配慮がなされているものと認められる。

なお、九十九里町の意見については、必要な対応がとられると認められる。

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

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称)九十九里シーサイドモールランド館
- 2 所在地：山武郡九十九里町片貝字北川間370番地1ほか
- 3 建物設置者：株式会社ランドロームジャパン 代表取締役 村越良一
- 4 小売業者名：株式会社ランドロームジャパン 代表取締役 村越良一(業種：食料品・生活関連品販売)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 7,413㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 都市計画区域内（無指定）
 - ・現況 畑
 - ・開発許可 平成17年6月10日申請
 - ・農地許可 平成17年8月12日申請
 - ・建築確認 平成17年8月12日申請
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造1階建て
 - ・建築面積 2,967㎡
 - ・延床面積 2,915㎡
 - ・店舗面積 2,109㎡
- 7 周辺の環境等：北側に町道とプラザ館を挟み農地がある。東側に民家、西側に県道を挟み民家と農地、南側に水路を挟み民家がある。
- 8 処理経過：届出日 平成17年5月2日
 - 公告縦覧期間 平成17年6月3日～平成17年10月3日
 - 説明会 日時 平成17年6月21日（火） 午後2時から
 - 場所 九十九里町立中央公民会第2会議室
- 9 市町村・住民等の意見
 - ・九十九里町の意見 有り
 - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日 :平成17年12月1日
- 2 店舗面積：2,109㎡
- 3 駐車場の位置：図
駐車場の収容台数：120台
- 4 駐輪場の位置：図
駐輪場の収容台数：62台
- 5 荷さばき施設の位置：図
荷さばき施設の面積：145㎡
- 6 廃棄物等の保管施設の位置：図
廃棄物保管施設の容量：32㎡
- 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45分
～午後10時15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
- 10 荷さばき可能時間帯：午前6時～午後10時

<p>オ 経路の設定等 (ア) 案内経路 案内表示：県道123号線(一宮片貝線)等の周辺道路に設置予定 チラシ等の配布：チラシに来店経路を記載。 繁忙期等・混雑が予測される場合は交通整理員を配置します。(図3)</p>	<p>※経路 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、必要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"> 歩行者専用入口を設置し、歩行者専用通路を確保します。 夜間照明の設置 	<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>ア廃棄物減量化及びリサイクル計画（食品リサイクル法罰則適用企業）</p> <ul style="list-style-type: none"> コンテナ等を利用することで、包装等ダンボールを削減します。 黒板等により商品価格表示を行い、ゴミの削減をします。 店舗ごとに加工食品（主に惣菜）を作る事により商品ロスを少なくし、生ゴミの削減を図ります。 容器の回収を行う事でリサイクル化を図ります 	<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、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>協議があれば対応いたします。</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 : 低騒音機器の採用 室外機を屋上に設置 遮音壁の設置 (図3 参照)</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徹底 荷さばき作業員へ騒音防止意識の徹底 ・ 荷さばき施設 : 遮音壁の設置 荷降ろし後の作業は屋内で実施 <p>(b) 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ BGM等使用しない。 <p>(ウ) 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策</p> <p>(a) 室外機等からの騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 遮音壁の設置 ・ 低騒音型機器を使用 ・ 冷凍室外機は屋上に配置 <p>(b) 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 看板等設置によりアイドリングのストップの呼びかけ ・ No. 1 出入口を22時に閉鎖 (退店車両はNo. 2 出入口に誘導) ・ 住居側の駐車区間について21時30分以降の利用制限 <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 : 遮音壁の設置 施設を室内に設置 ・ 運用面の対策 : 作業中のアイドリングのストップ 	<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、一部の地点で、車両走行音が基準値を超過するが、入口や駐車場の使用制限を行うこととした結果、保全対象側で基準値以下となり、必要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

(ア) 騒音の総合的な予測・評価方法（隣接するプラザ館と併せて予測・評価を実施した）

(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：店舗の周囲4方向からそれぞれ近接した最も騒音の影響を受けやすい地点に立地している又は立地可能な住居等の屋外とし、9地点を選定した。

(c) 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、周辺の状況からB類型(主として住居の用に供される地域)として評価した。

(d) 騒音の総合的な予測結果

予測地点			総合的な予測（等価騒音レベル） 単位：dB				
地点名	用途地域区分	環境基準類型	昼間（6:00~22:00）		夜間（22:00~6:00）		備考
			予測レベル	基準値	予測レベル	基準値	
A	無指定地域	B	44	55 以下	< 30	45 以下	
B	無指定地域	B	45	55 以下	32	45 以下	
C	無指定地域	B	50	55 以下	33	45 以下	
D	無指定地域	B	50	55 以下	33	45 以下	
E	無指定地域	B	43	55 以下	< 30	45 以下	
F	無指定地域	B	37	55 以下	31	45 以下	
G	無指定地域	B	46	55 以下	37	45 以下	
H	無指定地域	B	50	55 以下	< 30	45 以下	
I	無指定地域	B	46	55 以下	< 30	45 以下	

(イ) 発生する騒音ごとの予測・評価方法

- (a) 予測方法：音源ごとに距離減衰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：店舗の敷地の境界線とし、影響を受けやすい隣接住居等の立地を考慮した6地点を選定した。
- (c) 評価方法：都市計画法の無指定地域であり、騒音規制法のあてはめがなく、九十九里町公害防止条例による夜間のその他の地域の基準値を適用する。
- (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	町条例の区域区分	夜間（22:00～6:00）			備考
			予測レベル	保全対象側	基準値	
e	無指定地域	その他	<30		50 以下	空調室外機
f	無指定地域	その他	31		50 以下	空調室外機
g	無指定地域	その他	< 30		50 以下	空調室外機 1階高さ
g'	無指定地域	その他	33		50 以下	空調室外機 2階高さ
h	無指定地域	その他	51	49	50 以下	来客者車両走行音
i	無指定地域	その他	52	47	50 以下	来客者車両走行音

※来客者車両走行音が原因で予測地点hで基準値を超過するが、保全対象となる民家側（h'地点）では基準値以下となる。また21時30分以降駐車場利用制限を看板等で告知し、利用制限区域以外の駐車場の利用を促進する。

※来客者車両走行音が原因で予測地点iで基準値を超過するが、No. 1出入口を22時以降閉鎖し、退店車両をNo. 2出入口に誘導することにより、保全対象側では基準値以下となる。

(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>ア 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3)</p> <p>廃棄物の保管施設の容量 : 32 m³ (高さ1.5 m)</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m³)」 11.5 m³</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) 0.675 (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/m³) 0.10」 = 6.75 m³ 計 6.75 m³</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) 0.078 (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/m³) 0.10」 = 0.78 m³ 計 0.78 m³</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) 0.591 (t)」 × 「B (廃棄物等の平均保管日数 1.2日)」 ÷ 「C (廃棄物等の見かけ比重 (t/m³) 0.15)」 = 3.94 m³ 計 3.94 m³ 合計 11.5 m³</p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理。 ・ 運搬頻度 毎日 	<p>※廃棄物</p> <p>保管容量については、指針を満たす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>ア 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 296 m² (敷地面積 7,413 m² 4%) (都市計画法では3%以上確保)</p> <p>イ 景観への配慮 : 建物は平屋建てとし、外壁及び屋根の色は奇抜な色はなるべき避け、自然色に近い色とし、周辺景観に影響がないように十分に考慮する。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 (ア) 点灯時間 日没から駐車場閉鎖まで (イ) 光害対策 近隣住居に直接光が入らないように設置する。</p>	<p>※緑化等 地域環境との調和に必要な配慮がなされてい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) 九十九里町の意見</p> <p>ア 駐車需要の充足等交通に係る事項 来店者の道路横断の際の交通整理員について適正な人員配置が必要ではないか。 (対応) 交通整理員を配置することについては、適宜配置を予定しておりますが、今後においてもより安全な対策を店舗として考えてまいります。</p> <p>イ 歩行者の通行の利便の確保等に係る事項 下校時間に係る警備員配置の強化が必要ではないか。 (対応) 交通整理員を周辺の安全対策の為に必要・状況に応じて、適宜配置を考えております。</p> <p>ウ 廃棄物の減量化及びリサイクルについての配慮に係る事項 リサイクル分別コーナーの設置。 (対応) リサイクルボックスを設置し、分別回収(牛乳パック・トレイ・ペットボトル)を行う予定です。</p> <p>エ その他 閉店時刻が午後十時ということもあり、付近に位置する中学校及び高等学校の生徒のたまり場となることが予想されるため、防犯対策も考慮することが必要ではないか。 (対応) 店舗駐車場の出入口部はロープ等にて閉鎖いたします。営業終了後、たまり場となることが予想されます自動販売機については、店舗の外に設置する予定はありません。今後とも計画地域周辺の防犯対策に配慮致します。</p>	<p>※市町村及び住民等意見 町の意見については、必要な対応がとら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、指針の参考値に基づく必要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。
- 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ものと認められる。
- 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、一部の地点で、車両走行音が基準値を超過するが、入口や駐車場の使用制限を行うこととした結果、保全対象側で基準値以下となり、必要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、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必要な配慮がなされているものと認められる。

なお、九十九里町の意見については、必要な対応がとられると認められる。

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

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：ベイシア佐倉店
- 2 所在地：佐倉市寺崎特定土地区画整理事業10街区1画地ほか
- 3 建物設置者：株式会社ベイシア 代表取締役 土屋 嘉雄
- 4 小売業者名：株式会社ベイシア（業種：食料品、衣料品、住・生活関連用品販売）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 32,133㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 市街化区域内（近隣商業地域）
 - ・地目（現況） 宅地
 - ・建築確認 平成17年6月2日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造平屋建（一部2階）
 - ・建築面積 12,961㎡
 - ・延床面積 13,974㎡
 - ・店舗面積 10,100㎡
- 7 周辺の環境等：計画地はJR総武本線佐倉駅から北西へ0.8Km、京成線京成佐倉駅の南西1.5kmに位置し、佐倉中心市街地の西に隣接して「新たなまちづくり」として佐倉市が行っている佐倉市寺崎特定土地区画整理事業内のほぼ中央部に位置し、事業地内を十文字に交差する主要な都市計画道路沿いの一角地にある。
- 8 処理経過：届出日 平成17年5月16日
 公告縦覧期間 平成17年5月31日～平成17年9月30日
 説明会 日時 平成17年6月23日(木) 午後6時～
 場所 佐倉市立中央公民館
- 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>

- 1 新設日：平成18年1月17日
- 2 店舗面積：10,100㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：643台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：276台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：349㎡
- 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：69m³
- 7 開店時刻：午前9時
閉店時刻：午後9時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前8時30分～午後9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9時

<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: 349m²</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 : 2台 ・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 ・搬出入時間帯 : 午前6時~午後9時 ・搬出入車両 : 合計50台 ・平均的な荷さばき処理時間 : 17分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 8台 <p>オ 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"> ・来店車両を誘導する案内看板を設置する。 <p>(イ) チラシ等の配布</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新聞折込チラシに来店経路図を掲載、また、店舗入口に掲示し周知を図る。 <p>(ウ) 交通整理員の配置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・繁忙時等には、交通整理員4名(状況に応じて適時増員)を配置し、来店車両、歩行者及び自転車等の安全でスムーズな誘導に努める。 	<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>ア 歩行者用通路(カラー表示)を設け、歩行者及び自転車の安全を確保する。</p> <p>イ 交通混雑が予想される時は、各出入口及び駐車場の要所に交通整理員を配置する。</p> <p>ウ ハートビル法の認定を受けて、高齢者やハンディキャップを持つ人たちに優しい店舗にする。</p> <p>エ 夜間照明を設置する。</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>ア 廃棄物減量化及びリサイクル計画（食品リサイクル法罰則適用企業）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・衣料品、住・生活関連用品は、極力配送センターで合積み納品し、ダンボールのリサイクルとともに配送センターと一体になって、搬入商品のダンボール減量のために、折り畳みコンテナの使用等を行い、取引先とも連携して使用量の削減に努める。 ・生鮮食料品は、一部をパック詰め納品して、生ゴミの減量化に努める。 ・簡易包装に理解を求め、包装紙やビニール袋の使用量の削減に努める。 ・店舗に責任者を置いて、廃棄物の分別を徹底して再利用をすすめ、最終廃棄物の削減に努めます。 ・牛乳パック、トレー、ペットボトル、アルミ缶、スチール缶等リサイクル可能なものは店舗出入口に回収ボックスを設置して回収を行い、回収後は廃棄物保管庫の一部に分別保管する。また、リサイクルの啓発、推進を図る。 ・食品リサイクル法による食品廃棄物は、平成18年度に20%以上の再生利用の基本方針に基づき、発生抑制、減量、再生利用に努め、具体的には、生ゴミ、あらの再資源化の実施から循環システムの構築を検討する。 ・リサイクル商品の多品目のグリーン販売を行い、リサイクル品の流通に努める。 ・リサイクルの推進を行っている処理専門業者に委託する。 <p>イ 周辺住民への周知方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・回収ボックス部分に案内表示を行う。 	<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>地元行政から要請があれば対応する。</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>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 遮音壁の設置 (スロープ・屋上駐車場裏 RC 壁 t = 150 mm h = 1.2m、屋上設備横 ALC 板 t = 100 mm h = 2.3m、屋上建物前側 ALC 板 t = 100 mm h = 5.9m、常用発電機周り ALC 板 t = 100 mm h = 4.0m) ・ 緑地帯 (敷地の外周に中・低木の植栽と張芝を設ける) ・ 低騒音型機器の導入 (設備屋外機・発電機・換気扇) ・ 24 時間稼働機器及び発生音の大きい吸排気送風機は、建物屋上に配置 ・ 常用発電機の夜間停止。 <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"> ・ 荷さばき施設スペースを屋内及び屋根下に取り、作業床をコンクリート平滑仕上げとする。 ・ テーブルリフターを設置し、リフトのない車両に対応する。 ・ 同時作業スペースを広く取り荷さばき時間の短縮を図る。 ・ シャッターは、開閉音の静かなオーバースライダー式にする。 ・ 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する。 ・ 注意看板等で、社外搬入業者にも騒音防止に協力をお願いする。 ・ 台車は、ゴムローラー使用として走行音の低減を図る。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 屋外には、誘導連絡用に拡声器を設置しますが、営業宣伝には使用しない。 <p>(ウ) 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策</p> <p>a 室外機等からの騒音 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 低騒音機器を採用、送風機、冷蔵室外機は屋上に設置 <p>b 駐車場からの騒音対策 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建物外平面駐車場には、外周部に緑地を設ける。横断溝のグレーチングをボルトで固定する。 ・ 屋上駐車場の外周に遮音壁を設置し、スロープを緩勾配とする。 ・ 営業時間帯以外は、チェーンにて出入口を閉鎖する。 ・ アイドリング停止看板を駐車場の各所に設置する。 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 作業床をコンクリート平滑仕上げとし、回収時間帯は、早朝及び夜間の時間帯を避けて設定する。 	<p>騒音</p> <p>発生する騒音の予測・評価については、すべて基準値以下であり、適切な対応がとられているものと認められる。</p>

イ 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 (隣接するベシア電器と併せて予測・評価を実施した)

- 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： 店舗の周囲4方向から近接した最も騒音の影響を受けやすい6地点を選定した。
- c 評価方法： 騒音に係る環境基準を基準値とし、指定のないものは周辺の状態をみてB類型相当とした。
- d 騒音の総合的な予測結果：

予測地点			総合的な予測 (等価騒音レベル) 単位：dB				備考
地点名	用途地域区分	環境基準類型	昼間 (6:00~22:00)		夜間(22:00~6:00)		
			予測レベル	基準値	予測レベル	基準値	
	第2種住居地域	B	48	55以下	31	45以下	
	〃	B	41	55以下	<30	45以下	
	〃	B	44	55以下	30	45以下	
	〃	B	41	55以下	<30	45以下	
	市街地調整地域	-	52	55以下	<30	45以下	
VI	第1種低層住専	A	45	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： 店舗の敷地の境界線とし、最も騒音の影響を受けやすい3地点を選定した。
- c 評価方法： 騒音規制法に係る夜間の規制基準を基準値とした。
- d 発生する騒音ごとの予測結果：

予測地点			音源ごとの予測 (最大騒音レベル) 単位：dB			備考
地点名	用途地域区分	騒音規制法区域区分	夜間 (22:00~6:00)			
			敷地境界側	保全対象側	基準値	
	近隣商業	第3種	40	-	50以下	キュービクル
	〃	〃	36	-	50以下	冷凍庫室外機
	〃	〃	36	-	50以下	冷凍庫室外機

(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</p> <p>廃棄物の保管施設の容量 : 69 m^3 ($46.2\text{ m}^2 \times 1.5\text{ m}$)</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量($\text{m}^3$)」</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) 1.555 t × 「B : 廃棄物等の平均保管日数 $1.2 \div$ 「C : 廃棄物等の見かけ比重(t/m^3) $0.10 = 18.660\text{ m}^3$</p> <p>空き缶 = 「A : 1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t) 0.255 t × 「B : 空き瓶 廃棄物等の平均保管日数 $3\text{ 日} \div$ 「C : 廃棄物等の見かけ比重(t/m^3) $0.1 = 7.650\text{ m}^3$</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) 1.720 t × 「B : 廃棄物等の平均保管日数 $1.2\text{ 日} \div$ 「C : 廃棄物等の見かけ比重(t/m^3) $0.15 = 13.760\text{ m}^3$</p> <p>合計 40.070 m^3</p> <p>イ 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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運搬頻度 休祭日を除く毎日(生ゴミ、可燃物、不燃物) 週2~3回(空き缶、空き瓶、発泡スチロール等) 月2~3回(廃油) <p>(イ) 食品加工場等の悪臭等の対策について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・生鮮作業場のドライ化による悪臭の発生防止を図り、加工残さは蓋付のポリ容器に一時保管し、廃棄物保管庫へ搬入する。 ・グリストラップによる廃油の回収を許可業者へ委託し、定期的に清掃を行う。排水は、公共下水道に接続する。 	<p>廃棄物</p> <p>保管容量については、指針を満たす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>ア 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 $2,531\text{ m}^2$ (敷地面積 $32,133\text{ m}^2$) 敷地周囲に敷地を配置 7.9%</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外周を中心に緑地を設け、緑地帯には、中・低木の植栽と張芝をする。 <p>イ 景観への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物は、平屋建てとし、高さを抑え外壁はアイボリー色を主体とした色彩でまとめる。 ・都市計画道路沿いの壁面を敷地境界から 5 m 以上、他の道路から 3 m 以上離します。 <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 日没時から午後 $9\text{ 時 }30\text{ 分}$ まで(防犯灯は、除く) ・光害対策 周辺の住居等に悪影響を与えないように照射角度とし、外部に直接照射しないよう設置します。また、必要な場合には、遮光板を設置する。 	<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>市町村の意見</p> <p>佐倉市の意見</p> <p>佐倉市廃棄物の処理及び清掃に関する条例及び規則で定める事業系一般廃棄物減量計画書を毎年提出願います。</p> <p>佐倉市では、現在、生活ごみを十二分別して、ごみの減量化、再資源化に取り組んでおります。貴事業者においても、自ら積極的に分別して、ごみの減量化、再資源化に取り組むことをお願いします。</p> <p>(対応) 佐倉市廃棄物の処理及び清掃に関する条例及び規則で定める事業系一般廃棄物減量計画書については毎年提出いたします。</p> <p>また、佐倉市が現在取り組んでいるごみの分別化、減量化、再資源化については積極的に取り組んで参ります。(佐倉市了承済)</p>	<p>*市町村・住民等の意見について 市の意見に対しては、必要な対応がとられている。</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 佐倉市の意見に対しては、必要な対応がとられると認められる。また、住民等から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 : ベイシア電器佐倉店
- 2 所在地 : 佐倉市寺崎特定土地区画整理事業9街区1画地
- 3 建物設置者: 株式会社ベイシア電器 代表取締役 土屋 嘉雄 ((株)プラザシティから名称変更)
- 4 小売業者名: 株式会社ベイシア電器 (業種: 家庭電化用品販売)
- 5 敷地の概要:
 - ・敷地面積 16,528㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 市街化区域内(第2種住居地域)
 - ・地目(現況) 宅地
 - ・建築確認 平成17年6月2日
- 6 建物の概要:
 - ・構造 鉄骨造平屋建
 - ・建築面積 3,874㎡
 - ・延床面積 3,874㎡
 - ・店舗面積 3,100㎡
- 7 周辺の環境等: 計画地はJR総武本線佐倉駅から北西へ0.8Km、京成線京成佐倉駅の南西1.5kmに位置し、佐倉中心市街地の西に隣接して「新たなまちづくり」として佐倉市が行っている佐倉市寺崎特定土地区画整理事業内のほぼ中央部に位置し、事業地内を十文字に交差する主要な都市計画道路面した一画にある。
- 8 処理経過:

届出日	平成17年5月16日
公告縦覧期間	平成17年5月31日~平成17年9月30日
説明会日時	平成17年6月23日(木) 午後6時~
場所	佐倉市立中央公民館
- 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>

- 1 新設日 : 平成18年1月17日
- 2 店舗面積: 3,100㎡
- 3 駐車場の位置: 図3
駐車場の収容台数: 145台
- 4 駐輪場の位置: 図3
駐輪場の収容台数: 82台
- 5 荷さばき施設の位置: 図3
荷さばき施設の面積: 222㎡
- 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: 72m³
- 7 開店時刻: 午前9時
閉店時刻: 午後9時
- 8 駐車場利用可能時間帯:
午前8時30分~午後9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9時

<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: 222m²</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 : 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9時 ・搬出入時間帯 : 午前6時~午後9時 ・搬出入車両 : 合計5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 : 2台 <p>オ 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"> ・来店車両を誘導する案内看板を設置する。 <p>(イ) チラシ等の配布</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新聞折込チラシに来店経路図を掲載、また、店舗入口に掲示を周知を図る。 <p>(ウ) 交通整理員の配置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・繁忙時等には、交通整理員2名を配置し、来店車両、歩行者及び自転車等の安全でスムーズな誘導に努める。 	<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>ア 歩行者用通路(カラー表示)を設け、歩行者及び自転車の安全を確保する。</p> <p>イ 交通混雑が予想される時は、各出入口及び駐車場の要所に交通整理員を配置する。</p> <p>ウ ハートビル法の認定を受けて、高齢者やハンディキャップを持つ人たちに優しい店舗にする。</p> <p>エ 夜間照明を設置する。</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>ア 廃棄物減量化及びリサイクル計画（家電リサイクル法・パソコンリサイクル法適用企業）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・簡易包装に理解を求め、包装紙やビニール袋の使用量の削減に努める。 ・店舗に責任者を置いて廃棄物の分別を徹底して再利用を進め、最終廃棄物の削減に努めている。 ・家電品の中古買い取り、リユース、中古商品の販売等循環型の社会づくりを積極的に推進し、資源保護、環境保全に貢献します。 ・乾電池、蛍光灯等のリサイクルボックスの設置 ・リユース出来なかった廃家電品は、屋内に置場を設け、家電リサイクル法に沿って許可業者に回収される。 ・リユース出来ない家庭系パソコンについては、パソコンリサイクル法に沿ってメーカー等の受付窓口を紹介するとともに、お客様に対してパソコンの回収、再資源化について広告チラシ、店内掲示等で広報、周知活動を行う。 ・リサイクル商品の多品目のグリーン販売を行い、リサイクル品の流通に努める。 ・リサイクルの推進を行っている処理専門業者に委託する。 <p>イ 周辺住民への周知方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新聞折込チラシで案内し、回収ボックス部分に案内表示を行う。 	<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>地元行政から要請があれば対応する。</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>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(敷地の外周に中・低木の植栽と張芝を設ける)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低騒音型機器の導入(設備屋外機・発電機・換気扇) <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"> ・荷さばき施設スペースを屋内及び屋根下に取り、作業床をコンクリート平滑仕上げとする。 ・同時作業スペースを広く取り荷さばき時間の短縮を図る。 ・シャッターは、開閉音の静かなオーバースライダー式にする。 ・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する。 ・注意看板等で、社外搬入業者にも騒音防止に協力をお願いする。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋外には、誘導連絡用に拡声器を設置しますが、営業宣伝には使用しない。 <p>(ウ) 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策</p> <p>a 室外機等からの騒音 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低騒音機器を採用、送風機、室外機は屋上に設置 <p>b 駐車場からの騒音対策 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物外平面駐車場には、外周部に緑地を設ける。横断溝のグレーチングをボルトで固定する。 ・屋上駐車場の外周に遮音壁を設置し、スロープを緩勾配とする。 ・営業時間帯以外は、チェーンにて出入口を閉鎖する。 ・アイドリング停止看板を駐車場の各所に設置する。 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> ・作業床をコンクリート平滑仕上げとし、回収時間帯は、早朝及び夜間の時間帯を避けて設定する。 	<p>騒音</p> <p>発生する騒音の予測・評価については、すべて基準値以下であり、適切な対応がとられているものと認められる。</p>

イ 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 (隣接するベシアと併せて予測・評価を実施した)

- 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： 店舗の周囲4方向から近接した最も騒音の影響を受けやすい6地点を選定した。
- c 評価方法： 騒音に係る環境基準を基準値とし、指定のないものは周辺の状態をみてB類型相当とした。
- d 騒音の総合的な予測結果：

予測地点			総合的な予測 (等価騒音レベル) 単位：dB				備考
地点名	用途地域区分	環境基準類型	昼間 (6:00~22:00)		夜間(22:00~6:00)		
			予測レベル	基準値	予測レベル	基準値	
	第2種住居地域	B	48	55以下	31	45以下	
	〃	B	41	55以下	<30	45以下	
	〃	B	44	55以下	30	45以下	
	〃	B	41	55以下	<30	45以下	
	市街地調整地域	-	52	55以下	<30	45以下	
VI	第1種低層住専	A	45	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： 店舗の敷地の境界線とし、最も騒音の影響を受けやすい1地点を選定した。
- c 評価方法： 騒音規制法に係る夜間の規制基準を基準値とした。
- d 発生する騒音ごとの予測結果：

予測地点			音源ごとの予測 (最大騒音レベル) 単位：dB			備考
地点名	用途地域区分	騒音規制法区域区分	夜間 (22:00~6:00)			
			敷地境界側	保全対象側	基準値	
	第2種住居地域	第2種	<30	-	45以下	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 廃棄物等の保管施設の容量 : 7.2 m³ (内訳 4.5 m³ (30.0 m² × 1.5m) + 2.7 m³ (17.8 m² × 1.5m)) うちリサイクル品(廃家電品、電池、電球等) 4.8 m³</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量(m³)」 紙製廃棄物 = 「A : 1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t) 0.750 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/m³) 0.10 = 15.000 m³ 空き缶 = 「A : 1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t) 0.111 t × 「B : 空き瓶 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/m³) 0.1 = 2.220 m³ 厨芥その他 = 「A : 1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t) 0.294 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/m³) 0.15 = 3.920 m³ 計 21.14 m³</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を予定。 ・運搬頻度 週2日(不燃物、空き缶、空き瓶、発泡スチロール等)、月2回(廃家電)</p>	<p>廃棄物 保管容量については、指針を満たす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>ア 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 1,000 m² (敷地面積 16,528 m²) 敷地周囲に敷地を配置 6.1%</p> <p>・外周を中心に緑地を設け、緑地帯には、中・低木の植栽と張芝をする。</p> <p>イ 景観への配慮 ・建物は、平屋建てとし、高さを抑え外壁はアイボリー色を主体とした色彩でまとめる。 ・都市計画道路沿いの壁面を敷地境界から5m以上、他の道路から3m以上離します。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 : ・点灯時間 日没時から午後9時30分まで(防犯灯は、除く) ・光害対策 周辺の住居等に悪影響を与えないように照射角度とし、外部に直接照射しないよう設置 また、必要な場合には、遮光板を設置する。</p>	<p>緑化等 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>市町村の意見</p> <p>佐倉市の意見</p> <p>佐倉市廃棄物の処理及び清掃に関する条例及び規則で定める事業系一般廃棄物減量計画書を毎年提出願います。</p> <p>佐倉市では、現在、生活ごみを十二分別して、ごみの減量化、再資源化に取り組んでおります。貴事業者においても、自ら積極的に分別して、ごみの減量化、再資源化に取り組むことをお願いします。</p> <p>(対応) 佐倉市廃棄物の処理及び清掃に関する条例及び規則で定める事業系一般廃棄物減量計画書については毎年提出いたします。</p> <p>また、佐倉市が現在取り組んでいるごみの分別化、減量化、再資源化については積極的に取り組んで参ります。(佐倉市了承済)</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>
---	--

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 佐倉市の意見に対しては、必要な対応がとられると認められる。また、住民等から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。