

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称) 八街ショッピングセンターA街区
- 2 所在地：八街市八街字六万坪に252番6ほか
- 3 建物設置者：株式会社カスミ 代表取締役 小濱裕正
大和リース株式会社 代表取締役 梶本六夫
- 4 小売業者名：株式会社カスミ (業種：食料品専門店)ほか
- 5 敷地の概要：・敷地面積 14,872㎡ ・所有形態 借地
・都市計画区域 非線引都市計画区域
・用途地域 無指定地域
・現況 畑
・建築確認 平成19年10月中旬(予定)
- 6 建物の概要：・構造 鉄骨造平屋建
・建築面積 5,608㎡
・延床面積 5,323㎡
・店舗面積 4,045㎡
- 7 周辺の環境等：北側は県道43号線を挟んで店舗及び住宅、南側は住宅及び畑、東側は店舗、西側は店舗に隣接している。
- 8 処理経過：・届出日 平成19年3月2日
・公告縦覧期間 平成19年3月20日～平成19年7月20日
・説明会開催日時 平成19年4月25日 午後3時30分、午後6時
・場 所 八街市大清水コミュニティーセンター
- 9 市町村・住民等の意見：八街市の意見 あり
：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成19年11月3日
- 2 店舗面積：4,045㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：212台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：164台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：424㎡
- 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45分～翌午前0時15分
- 9 駐車場の出入口の位置：図3
駐車場の出入口の数：3か所
- 10 荷さばき可能時間帯：
午前2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 212台(うち身障者用2台) (指針) 必要駐車台数 = (A : 店舗面積当たり日來客数原単位 979 人/千㎡) × (S : 店舗面積 4.045 千㎡) × (B : ピーク率 14.4%) × (C : 自動車分担率 80%) ÷ (D : 平均乗車人員 2.0 人) × (E : 平均駐車時間係数 0.87) = 199 台</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図3 参照) ・建物外平面駐車場 (自走式) 212台 ・出入口3か所 交通への支障を回避するための方策 ・オープンセール期間及び盆・年末等の繁忙期の混雑時に、交通整理員を出入口に配置する。 ・各出入口部分に案内看板を設置するとともに、路面表示を行う。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照) ・届出台数 164台 (うち自動二輪用 10台) *指針参考値の駐輪台数 $4,045 \text{ m}^2 \div 35 \text{ m}^2 = 116$ 台 ・駐輪場の管理体制 従業員が巡回し管理等を行う。 ・駐輪場案内の表示方法 案内看板の設置するとともに、路面表示を行い自転車用通路をカラー表示する。</p> <p>エ 荷さばき施設の整備等 (図3 参照) (ア) 荷さばき施設の整備 面積 : 424㎡ (荷さばき施設No.1 29㎡ 荷さばき施設No.2 363㎡ 荷さばき施設No.3 20㎡ 荷さばき施設No.4 12㎡) (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か所) ・荷さばき可能時間帯 : 午前2時～午後10時 (荷さばき施設No.1, 2, 4 午前6時～午後10時 荷さばき施設No.3 午前2時～午前6時) ・搬出入車両 : 11台 (4t車) ・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>オ 経路の設定 (ア) 案内経路 図5のとおり (イ) 周知の方法 ・チラシ等の配布 : 新聞折込広告に案内図を掲載する。 ・店舗周辺約3km圏内の誘導経路上に案内板を設置する。</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、駐輪需要は充足していると認められる。</p> <p>※荷さばき施設 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・運営計画であり、適切な配慮がされると認められる。</p> <p>※経路 経路設定及びその周知方法について、必要な配慮がされると認められる。</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、自転車専用通路を設け、カラー表示し歩行者の安全を確保する。(図3 参照) ・夜間照明を設け、夜間の安全に配慮する。 	<p>※ 歩行者の通行の利便性の確保について、必要な配慮が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"> ・搬入時、リターナブルコンテナの利用によるダンボール等の梱包を最小限にする。 ・トレーを使用しないバラ売販売を推進し、食品トレーの使用を極力少なくする。 ・過剰包装を行わないとともにレジ袋の有料化及びマイバックの販売・配布を行いレジ袋の削減に努める。また、お客様へレジ袋削減のための声かけをする。 ・レジ袋を辞退したお客には買い物代金に充当できる「Eco.スタンプカード」制度を導入する。 <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・減量・再利用に努める。(具体的には、魚のあら及び廃油は100パーセントリサイクルする。) ・ダンボールは100パーセントリサイクルする。 ・発泡スチロールの再資源化及び生ゴミの堆肥化を行う。 ・牛乳パック、ペットボトル、アルミ缶、食品トレーは、店頭回収ボックスを設置しリサイクル化を推進する。 	<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"> ・自治体から要請があれば協力する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・閉店後は、出入口をチェーンバリカー、ガードパイプ等で施錠・閉鎖するとともに、機械警備を行う。 ・従業員による定期的な巡回を行う。 ・防犯カメラの設置による監視を行う。 	<p>※ 防災・防犯対策への協力については、適切な配慮が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 : 空調室外機は低騒音かつ低振動型を採用する。 定期点検及び清掃を随時実施する。 遮音壁 (ALC 高さ 1.5m 厚さ 50mm) を設置する。</p> <p>(イ) 荷さばき作業等小売店舗の営業活動に伴う騒音への対策</p> <p>a 荷さばき作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・荷さばき作業：搬出入車両のアイドリング禁止を徹底する。 計画搬入を実施する。 作業員への騒音防止意識の徹底を図る。 夜間搬出入車両は低速走行し、バックブザーの使用をしない。 ・荷さばき施設：荷さばき施設を建物庇部分に設置する。 十分な荷さばきスペースを確保し、荷さばき時間の短縮を図る。 夜間の荷さばき作業は、住居から遠い店舗前面部分とする。 <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> <ul style="list-style-type: none"> ・低騒音型を採用する。 <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・アイドリングストップの看板を設置し注意を喚起する。 ・段差を少なくし、発生する騒音の低減を図る。 <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：回収場所を屋内に確保する。 ・運用面の対策：早朝、深夜の作業は行わない。 作業者に騒音抑制意識向上の徹底を行う。 建物側至近での作業を徹底する。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の総合的な予測・評価については、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。</p> <p>夜間において発生する騒音ごとの予測評価において、来客車両走行音、荷さばき車両走行音、空調室外機音等が、敷地境界で基準を超過するが、保全対象側予測地点において基準以下であり、生活環境に与える騒音の影響は軽微であると認められる。</p>

イ 騒音の予測・評価について（図4 参照）

（ア）騒音の総合的な予測・評価方法（隣接するB街区と併せて予測・評価を実施した。）

- a 予測方法：音源ごとに距離減衰効果及び回折減衰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4地点
- 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				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地点	無指定	(B)	42	55以下	35	45以下	
B地点	無指定	(B)	45	55以下	35	45以下	
C地点	無指定	(B)	48	55以下	43	45以下	
D地点	無指定	(B)	41	55以下	35	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、音源毎に最短敷地境界地点。
- c 評価方法：騒音規制法のあてはめがなく、主として住居の用に供される地域（第二種区域）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			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	保全対象	基準値	環境騒音	
I, II	無指定	第二種区域	74	45	44(A)	45	—	来客車両走行音
III	無指定	第二種区域	84	45	45(A)	45	—	荷さばき車両走行音
IV	無指定	第二種区域	47, 52	45	<30, 35(A)	45	—	リフト昇降・床との衝撃音
VI	無指定	第二種区域	52	45	(畑地)	45	—	空調室外機
VII	無指定	第二種区域	51	45	38(b)	45	—	フロア1
VIII	無指定	第二種区域	52	45	<30(A)	45	—	フロア2

※来客車両走行音、荷さばき車両走行音、設備機器音等が原因で、敷地境界予測地点で基準を超過するが、保全対象側では基準以下である。

(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
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 m ³ (20 m ² × 1.5 m) (1か所) (指針) 「廃棄物等の保管容量 (m ³)」 (A × B ÷ C)					※廃棄物 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。
	A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t)	B: 廃棄物等の平均保管日数 (日)	C: 廃棄物等の見かけ比重	保管容量 (m ³)	
紙製廃棄物等	0.8421	1	0.10	8.42	
金属製廃棄物等	0.0283	1	0.10	0.28	
ガラス製廃棄物等	0.0243	1	0.10	0.24	
プラスチック製廃棄物等	0.0810	1	0.01	8.10	
生ごみ等	0.6841	1	0.55	1.24	
その他の可燃物等	0.2186	1	0.38	0.58	
合計				18.86	
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					

(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 1,101㎡（開発面積26,874㎡の4.1%） A街区及びB街区を一体として緑化を計画した。 （八街市開発指導要綱により開発面積の3%以上）</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮：店舗色彩は暖色系の茶系色を主体とするとともに、敷地外周部に緑地を配置し周辺景観に溶け込む建物とする。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 日没から閉店まで ・光害対策 住宅に対して照射角度を配慮する。 	<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

針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 八街市の意見</p> <p>(ア) 登下校の児童生徒の安全確保に留意すること。 (対応) 登下校の児童生徒の安全を確保するため、計画段階より登下校の時間帯の搬入車両を1台に限定し、さらに繁忙時には交通整理員を配置する。</p> <p>(イ) 八街市環境保全条例を遵守し、近隣に対する環境保全に留意すること。 (対応) 八街市環境保全条例を遵守し、近隣に対する環境保全に留意します。</p> <p>(ウ) 屋外広告物を設置又は変更の場合は申請を行うこと。 (対応) 屋外広告物を設置又は変更する場合は申請を行います。</p>	<p>※八街市の意見については、必要な対応がとられると認められる。</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、指針に基づく参考置の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、必要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・運営計画であり、適切な配慮がされていると認められる。
- 3 騒音の総合的な予測・評価については、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。
夜間において発生する騒音ごとの予測評価において、来客車両走行音、荷さばき車両走行音、空調室外機音等が、敷地境界で基準を超過するが、保全対象側予測地点において基準以下であり、生活環境に与える騒音の影響は軽微であると認められる。
- 4 廃棄物に係る事項等については、指針に基づく予測排出量を充足させる保管容量を確保しており、リサイクル計画、廃棄物の減量化、廃棄物処理に関しても、適切な配慮がされていると認められる。
- 5 街並みづくり等への配慮については、地域環境との調和に適切な配慮がされていると認められる。
- 6 八街市の意見については、必要な対応がとられると認められる。なお、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) 八街ショッピングセンターB街区
- 2 所在地：八街市八街字後野分に286番2ほか
- 3 建物設置者：大和リース株式会社 代表取締役 梶本六夫
- 4 小売業者名：ウエルシア関東株式会社(業種：薬品専門店)ほか
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 5,268㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 非線引都市計画区域
 - ・用途地域 無指定地域
 - ・現況 畑
 - ・建築確認 平成19年10月中旬(予定)
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造平屋建
 - ・建築面積 2,017㎡
 - ・延床面積 1,491㎡
 - ・店舗面積 1,441㎡
- 7 周辺の環境等：北側は県道43号線を挟んで店舗及び住宅、南側は住宅及び畑、東側は店舗、西側は店舗に隣接している。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成19年3月2日
 - ・公告縦覧期間 平成19年3月20日～平成19年7月20日
 - ・説明会開催日時 平成19年4月25日 午後3時30分、午後6時
 - ・場 所 八街市大清水コミュニティーセンター
- 9 市町村・住民等の意見
 - ：八街市の意見 あり
 - ：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日 : 平成19年11月3日
- 2 店舗面積 : 1,441㎡
- 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 : 46台
- 5 荷さばき施設の位置 : 図3
荷さばき施設の面積 : 134㎡
- 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 : 23㎡
- 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45分～翌午前0時15分
- 9 駐車場の出入口の位置 : 図3
駐車場の出入口の数 : 2か所
- 10 荷さばき可能時間帯 :
午前6時～午後10時

第2 大規模小売店舗の施設の配置及び運営方法に関する事項（届出事項等）

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

(1) 駐車需要の充足等交通に係る事項

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 駐車場の収容台数 : 届出台数 98台(うち身障者用2台) (指針) 必要駐車場台数 = (A : 店舗面積当たり日來客数原単位 1,058 人/千㎡) × (S : 店舗面積 1.41 千㎡) × (B : ピーク率 14.4%) × (C : 自動車分担率 80%) ÷ (D : 平均乗車人員 2.0 人) × (E : 平均駐車時間係数 0.63) = 55 台</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図3 参照) ・建物外平面駐車場 (自走式) 98台 ・出入口2か所 交通への支障を回避するための方策 ・オープンセール期間及び盆・年末等の繁忙期の混雑時に、交通整理員を出入口に配置する。 ・各出入口部分に案内看板を設置するとともに、路面標示を行う。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照) ・届出台数 46台 (うち自動二輪用 10台) *指針参考値の駐輪台数 $1,441 \text{ m}^2 \div 35 \text{ m}^2 = 41$ 台 ・駐輪場の管理体制 従業員が巡回し管理等を行う。 ・駐輪場案内の表示方法 案内看板を設置するとともに、路面表示を行い自転車用通路をカラー表示する。</p> <p>エ 荷さばき施設の整備等 (図3 参照) (ア) 荷さばき施設の整備 面積 : 134㎡ (荷さばき施設No.1 35㎡ 荷さばき施設No.2 99㎡) (イ) 計画的な搬出入 ・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 : 3台 (4t車) ・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 : 1台</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 ・チラシ等の配布 : 新聞折込広告に案内図を掲載する。 ・店舗周辺約3km圏内の誘導経路上に案内板を設置する。</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、駐輪需要は充足していると認められる。</p> <p>※荷さばき施設 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・運営計画であり、適切な配慮が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方法について、必要な配慮が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、自転車専用通路を設け、カラー表示し歩行者の安全を確保する。(図3 参照) ・夜間照明を設け、夜間の安全に配慮する。 	<p>※ 歩行者の通行の利便性の確保について、必要な配慮が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"> ・搬入時、リターナブルコンテナの利用によるダンボール等の梱包を最小限にする。 ・過剰包装を行わないとともにマイバックを販売し、レジ袋の削減に努める。 ・お客様へレジ袋削減のための声かけをする。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ダンボールは100パーセントリサイクルする。 ・ガラス瓶、ペットボトル、紙及びプラスチックは、徹底して分別しリサイクル化を推進する。 	<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"> ・自治体から要請があれば協力する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・閉店後は、出入口をチェーンバリカー、ガードパイプ等で施錠・閉鎖するとともに、機械警備を行う。 ・従業員による定期的な巡回を行う。 ・防犯カメラの設置による監視を行う。 	<p>※ 防災・防犯対策への協力については、適切な配慮が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 : 空調室外機は低騒音かつ低振動型を採用する。 定期点検及び清掃を随時実施する。</p> <p>(イ) 荷さばき作業等小売店舗の営業活動に伴う騒音への対策</p> <p>a 荷さばき作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・荷さばき作業：搬出入車両のアイドリング禁止を徹底する。 計画搬入を実施する。 作業員への騒音防止意識の徹底を図る。 ・荷さばき施設：荷さばき施設を建物底部分に設置する。 十分な荷さばきスペースを確保し、荷さばき時間の短縮を図る。 <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> <ul style="list-style-type: none"> ・低騒音型を採用する。 <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・アイドリングストップの看板を設置し注意を喚起する。 ・段差を少なくし、発生する騒音の低減を図る。 <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：回収場所を屋内に確保する。 ・運用面の対策：早朝、深夜の作業は行わない。 作業者に騒音抑制意識向上の徹底を行う。 建物側至近での作業を徹底する。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の総合的な予測・評価については、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。</p> <p>夜間において発生する騒音ごとの予測評価において、空調室外機音が、敷地境界で基準を超過するが、保全対象側予測地点において基準以下であり、生活環境に与える騒音の影響は軽微であると認められる。</p>

イ 騒音の予測・評価について（図4 参照）

（ア）騒音の総合的な予測・評価方法（隣接するA街区と併せて予測・評価を実施した。）

- a 予測方法：音源ごとに距離減衰効果及び回折減衰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4地点
- 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				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地点	無指定	(B)	42	55以下	35	45以下	
B地点	無指定	(B)	45	55以下	35	45以下	
C地点	無指定	(B)	48	55以下	43	45以下	
D地点	無指定	(B)	41	55以下	35	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、音源毎に最短敷地境界地点。
- c 評価方法：騒音規制法のあてはめがなく、主として住居の用に供される地域（第二種区域）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			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	保全対象	基準値	環境騒音	
V	無指定	第二種区域	52	45	<30 (a)	45	—	空調室外機

※設備（空調室外機）が原因で、敷地境界予測地点で基準を超過するが、保全対象側では基準以下である。

(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
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 : 23m ³ (15m ² ×1.5m) (1か所)					※廃棄物 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。
(指針) 「廃棄物等の保管容量 (m ³)」 (A×B÷C)					
	A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t)	B: 廃棄物等の平均保管日数 (日)	C: 廃棄物等の見かけ比重	保管容量 (m ³)	
紙製廃棄物等	0.3014	1	0.10	3.01	
金属製廃棄物等	0.0101	1	0.10	0.10	
ガラス製廃棄物等	0.0087	1	0.10	0.09	
プラスチック製廃棄物等	0.0290	1	0.01	2.90	
生ごみ等	0.2449	1	0.55	0.44	
その他の可燃物等	0.0782	1	0.38	0.21	
合計				6.75	
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					

(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 1,101㎡（開発面積26,874㎡の4.1%） A街区及びB街区を一体として緑化を計画した。 （八街市開発指導要綱により開発面積の3%以上）</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮：店舗色彩は暖色系の茶系色を主体とするとともに、敷地外周部に緑地を配置し周辺景観に溶け込む建物とする。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 日没から閉店まで ・光害対策 住宅に対して照射角度を配慮する。 	<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

針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 八街市の意見</p> <p>(ア) 登下校の児童生徒の安全確保に留意すること。 (対応) 繁忙時に交通整理員を配置し登下校の児童生徒の安全確保に留意する。</p> <p>(イ) 八街市環境保全条例を遵守し、近隣に対する環境保全に留意すること。 (対応) 八街市環境保全条例を遵守し、近隣に対する環境保全に留意します。</p> <p>(ウ) 屋外広告物を設置又は変更の場合は申請を行うこと。 (対応) 屋外広告物を設置又は変更する場合は申請を行います。</p>	<p>※八街市の意見については、必要な対応がとられると認められる。</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、指針に基づく参考置の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、必要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・運営計画であり、適切な配慮がされていると認められる。
- 3 騒音の総合的な予測・評価については、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。
夜間において発生する騒音ごとの予測評価において、空調室外機音が、敷地境界で基準を超過するが、保全対象側予測地点において基準以下であり、生活環境に与える騒音の影響は軽微であると認められる。
- 4 廃棄物に係る事項等については、指針に基づく予測排出量を充足させる保管容量を確保しており、リサイクル計画、廃棄物の減量化、廃棄物処理に関しても、適切な配慮がされていると認められる。
- 5 街並みづくり等への配慮については、地域環境との調和に適切な配慮がされていると認められる。
- 6 八街市の意見については、必要な対応がとられると認められる。なお、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) イオン千葉ニュータウンショッピングセンター南棟
- 2 所在地：印西市中央北二丁目2番
- 3 建物設置者：イオンモール株式会社 代表取締役 川戸義晴
- 4 小売業者名：株式会社ドンキホーテ(業種：日常雑貨販売)ほか
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 20,472㎡
 - ・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
 - ・建築確認 平成19年5月31日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄筋コンクリート造2階建
 - ・建築面積 6,468㎡
 - ・延床面積 12,913㎡
 - ・店舗面積 7,206㎡
- 7 周辺の環境等：北側は店舗、南側は国道464号線及び北総鉄道を挟みマンション建築中、東側は市道をはさみ店舗及び公共駐輪場、西側は市道（タウンセンター西線）を挟んで店舗となっている。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成19年3月19日
 - ・公告縦覧期間 平成19年4月6日～平成19年8月6日
 - ・説明会開催日時 平成19年4月28日 午前10時30分、午後3時30分
 - ・場 所 イオン千葉ニュータウンショッピングセンターモール棟2階会議室
- 9 市町村・住民等の意見
 - ：印西市の意見 あり
 - ：住民等の意見 なし

<届出概要>

- | | | |
|----|--------------|-------------------|
| 1 | 新設日 | ：平成19年11月20日 |
| 2 | 店舗面積 | ：7,206㎡ |
| 3 | 駐車場の位置 | ：図3 |
| | 駐車場の収容台数 | ：342台 |
| 4 | 駐輪場の位置 | ：図3 |
| | 駐輪場の収容台数 | ：305台 |
| 5 | 荷さばき施設の位置 | ：図3 |
| | 荷さばき施設の面積 | ：572㎡ |
| 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 | ：61㎡ |
| 7 | 開店時刻 | ：午前9時 |
| | 閉店時刻 | ：午前9時 |
| 8 | 駐車場利用可能時間帯 | ：午前8時30分～翌午前8時30分 |
| 9 | 駐車場の出入口の位置 | ：図3 |
| | 駐車場の出入口の数 | ：2か所 |
| 10 | 荷さばき可能時間帯 | ：午前9時～翌午前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 342台(うち身障者用2台) (指針) 必要駐車台数 = (A:店舗面積当たり日來客数原単位 950人/千㎡) × (S:店舗面積 7.206千㎡) × (B:ピーク率 14.4%) × (C:自動車分担率 59%) ÷ (D:平均乗車人員 2.0人) × (E:平均駐車時間係数 1.16) = 337台</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等(図4、5 参照) ・屋上駐車場(自走式) 204台、建物外平面駐車場(自走式) 138台 ・出入口2か所 交通への支障を回避するための方策 ・繁忙期に、適切な位置(出入口付近等)に交通整理員を配置する。 ・来店車両が混乱することがないように出入口付近に案内看板を設け、スムーズな入出庫を行えるよう配慮する。 ・路面表示を行う。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等(図3 参照) ・届出台数 305台(うち自動二輪用5台) ※印西市の条例に基づく必要台数 305台 ※指針参考値の駐輪台数 $7,206 \text{ m}^2 \div 35 \text{ m}^2 = 205$台 ・駐輪場の管理体制 警備員が巡回し整理する。 ・駐輪場案内の表示方法 案内看板を設置するとともに、路面標示を行う。</p> <p>エ 荷さばき施設の整備等(図3 参照) (ア) 荷さばき施設の整備 面積: 572㎡ (イ) 計画的な搬出入 ・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(1か所) ・荷さばき可能時間帯 : 午前9時～翌午前9時 ・搬出入車両 : 49台(10t車2台、4t車7台、2t車以下40台) ・平均的な荷さばき処理時間 : 10分(10t車20分、4t車15分、2t車以下10分) ・ピーク時の搬出入車両台数 : 5台</p> <p>オ 経路の設定 (ア) 案内経路 図8、9のとおり (イ) 周知の方法 ・チラシ等の配布: 新聞折込広告に案内図を掲載する。 ・案内看板を設置する。</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、駐輪需要は充足していると認められる。</p> <p>※荷さばき施設 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・運営計画であり、適切な配慮が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方法について、必要な配慮が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"> ・ 歩行者専用出入口を設ける。(図3参照) ・ 歩行者専用通路を設け、カラー表示する。 ・ 駐車場内の歩行者と自動車の動線が重なる箇所に横断歩道を設置する。 ・ 必要な箇所に照明を設置する。 	<p>※ 歩行者の通行の利便性の確保について、必要な配慮が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"> ・ 商品搬入時のダンボール減量のため、折込コンテナを使用する。 ・ 過剰包装のないように努める。 ・ お客様へレジ袋削減のための声かけをする。 ・ 一般廃棄物について、印西市の一般廃棄物処理計画に基づき、排出抑制や資源ゴミの分別を通じ廃棄物の減量化に努める。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ダンボールは所定の場所に集め、再資源化を図る。 ・ カン、ビン及びペットボトルは、個々に分別し、再資源化を図る。 ・ イオンモール(株)のISO14001の環境目標である「ゼロエミッションショッピングセンター」を目指し、廃棄物を17分別以上に分別して、品目ごとに再資源化する。 	<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"> ・ 行政から協力要請を受けた際は協力する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 警備員が24時間常駐し定期的に巡回するとともに、防犯カメラを設置する。 ・ 駐車場の照明は「印西市安全・安心まちづくり推進要綱」に基づき、防犯上必要な照度を確保する。 	<p>※ 防災・防犯対策への協力については、適切な配慮が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 : 設備機器等は敷地外周への配置を避け、定期的に点検し異音の発生を防ぐ。 吸込口・吹出口の形状を騒音の発生しにくい形状とする。 混雑時には誘導員を配置し、場内走行の円滑化を図る。</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：搬出入車両のアイドリング禁止を徹底する。 作業員への騒音防止意識の徹底を図る。 台車の車輪の適時メンテナンスを行う。 搬出入を計画的に管理し、荷さばき作業の効率化、待機車両の低減を図る。 ・荷さばき施設：荷さばき施設を屋内に設置する。 十分な荷さばきスペースを確保し、荷さばき時間の短縮を図る。 <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> <ul style="list-style-type: none"> ・設備機器等は敷地外周への配置を避け、定期的に点検し異音の発生を防ぐ。 ・吸込口・吹出口の形状を騒音の発生しにくい形状とする。 <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・アイドリングストップ・構内徐行の掲示を行う。 ・段差を少なくし、発生する騒音の低減を図る。 ・混雑時には誘導員を配置し、場内走行の円滑化を図る。 <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：回収場所を屋内に確保する。 ・運用面の対策：早朝、深夜の作業は行わない。 作業者に騒音抑制意識向上の徹底を行う。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の総合的な予測・評価については、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。</p> <p>夜間において発生する騒音ごとの予測評価において、荷さばき車両走行音、荷さばき作業音、来客車両走行音が、敷地境界で基準を超過する地点があるが、保全対象側では基準以下であり、生活環境に与える騒音の影響は軽微であると認められる。</p>

イ 騒音の予測・評価について (図 6、7 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及び回折減衰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6地点
(A地点は高さ別に2地点、C地点は高さ別3地点)
- 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地点	第二種中高層住居専用地域	A	35	55以下	35	45以下	1.2m・15m 高さ
B地点	近隣商業地域	C	39	60以下	34	50以下	
C地点	商業地域	C	38	60以下	32~33	50以下	1.2m・11.5m・55.2m 高さ

(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及び回折減衰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、音源毎に最短敷地境界地点
- c 評価方法：騒音規制法に係る夜間の規制基準
(保全対象側は a2 は第二種中高層住居専用地域、その他は近隣商業地域)
- 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)				
			敷地境界	基準値	保全対象	基準値	
a1	商業地域	第三種区域	50	50	34 (a2)	40	来客車両走行音
b	商業地域	第三種区域	48	50	-	-	来客車両走行音
d1	商業地域	第三種区域	72	50	45 (d2)	50	荷さばき後進ブザー
e1	商業地域	第三種区域	53	50	<30 (e2)	50	荷さばき台車走行音
f1	商業地域	第三種区域	67	50	41 (f2)	50	荷おろし音
g1	商業地域	第三種区域	68	50	42 (g2)	50	荷おろし音
h1	商業地域	第三種区域	89	50	50 (h2)	50	荷さばき車両走行音

※荷さばき車両走行音、荷さばき作業音、来客車両走行音が、敷地境界で基準を超過する地点があるが、保全対象側では基準以下であり、生活環境に与える騒音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)</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 : 61m³ (40.8m²×1.5m) (保管施設1→27m³ 保管施設2→18m³ 保管施設3→16m³)</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m³)」(A×B÷C)</p> <table border="1" data-bbox="199 427 1514 911"> <thead> <tr> <th></th> <th>A:1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t)</th> <th>B:廃棄物等の平均保管日数 (日)</th> <th>C:廃棄物等の見かけ比重</th> <th>保管容量 (m³)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>紙製廃棄物等</td> <td>1.261</td> <td>1</td> <td>0.10</td> <td>12.61</td> </tr> <tr> <td>金属製廃棄物等</td> <td>0.046</td> <td>1</td> <td>0.10</td> <td>0.46</td> </tr> <tr> <td>ガラス製廃棄物等</td> <td>0.038</td> <td>1</td> <td>0.10</td> <td>0.38</td> </tr> <tr> <td>プラスチック製廃棄物等</td> <td>0.124</td> <td>1</td> <td>0.01</td> <td>12.36</td> </tr> <tr> <td>生ごみ等</td> <td>1.040</td> <td>1</td> <td>0.55</td> <td>1.89</td> </tr> <tr> <td>その他の可燃物等</td> <td>0.390</td> <td>1</td> <td>0.38</td> <td>1.03</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>28.73</td> </tr> </tbody> </table> <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 		A:1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t)	B:廃棄物等の平均保管日数 (日)	C:廃棄物等の見かけ比重	保管容量 (m ³)	紙製廃棄物等	1.261	1	0.10	12.61	金属製廃棄物等	0.046	1	0.10	0.46	ガラス製廃棄物等	0.038	1	0.10	0.38	プラスチック製廃棄物等	0.124	1	0.01	12.36	生ごみ等	1.040	1	0.55	1.89	その他の可燃物等	0.390	1	0.38	1.03	合計				28.73	<p>※廃棄物</p> <p>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。</p>
	A:1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t)	B:廃棄物等の平均保管日数 (日)	C:廃棄物等の見かけ比重	保管容量 (m ³)																																					
紙製廃棄物等	1.261	1	0.10	12.61																																					
金属製廃棄物等	0.046	1	0.10	0.46																																					
ガラス製廃棄物等	0.038	1	0.10	0.38																																					
プラスチック製廃棄物等	0.124	1	0.01	12.36																																					
生ごみ等	1.040	1	0.55	1.89																																					
その他の可燃物等	0.390	1	0.38	1.03																																					
合計				28.73																																					

(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 1,024㎡(敷地面積 20,472㎡の5%) (印西市開発行為指導要綱により敷地面積の5%以上)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮：外壁の色彩を周辺環境に調和させ、周辺の街並みにあった景観を創出するようなデザインとする。また、できるかぎり緑地や植栽を配置し、潤いのある商業空間を作り出す。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 日没から日の出まで ・光害対策 照射角度を調整し、極力敷地外に光を出さない。屋上及びシンボルタワーの照明は、防犯上必要なものを除き、閉店する店舗がある場合は順次消灯する。 	<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

針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 印西市の意見</p> <p>(ア) 車両に対する誘導等を徹底すること。 (対応) 混雑時に誘導員を配置し、開店時には臨時駐車場を開設する。店舗内のフロアガイドや新聞折込チラシ等で公共交通機関の利用をお願いする。</p> <p>(イ) 歩行者に対する誘導等を徹底すること。歩道の切下げが必要な場合は歩行者の安全通行を確保する対策を考慮するとともに、千葉県歩道等整備マニュアルを遵守し、道路工事施工承認申請を提出すること。 (対応) 歩行者通路や駐車場内の横断歩道を設置し、歩行者に対する誘導を徹底する。また、歩道の切下げが必要な場合は、歩行者の安全通行を確保する対策を考慮するとともに、千葉県歩道等整備マニュアルを遵守し、道路工事施工承認申請を提出する。</p> <p>(ウ) 排出される廃棄物については減量化・資源化に努めること。また、事業系一般廃棄物減量化計画書の提出及び廃棄物管理責任者の選任をすること。 (対応) 分別の徹底、折りたたみコンテナの使用及び過剰包装がないように努めるなど、減量化・資源化に努める。また、事業系一般廃棄物減量化計画書の提出及び廃棄物管理責任者の選任を行う。</p> <p>(エ) 印西市安全で安心なまちづくり推進条例に基づき、防犯対策について徹底をお願いしたい。 (対応) 印西市安全で安心なまちづくり推進条例に基づき、地域の一員として市民と協力して地域の安全に取り組む。また、死角となる場所の排除、防犯カメラの設置及び防災センターで24時間警備を行い、防犯に努める。</p>	<p>※印西市の意見については、必要な対応がとられると認められる。</p>

(オ) 騒音規制法、振動規制法及び印西市環境保全条例の規制基準を遵守するとともに、騒音発生施設・拡声器等の設置については、周辺環境への影響を考慮すること。

(対応) 騒音規制法、振動規制法及び印西市環境保全条例の規制基準を遵守する。騒音発生施設である荷さばき施設を周辺環境に配慮して屋内に設置した。

(カ) 通過車両の増加が予想される場合は、市道周辺の住民への説明会を行うこと。

(対応) 来客車両が原因で市道に渋滞を及ぼす場合は、周辺住民への説明会を行う。

(キ) 排出する廃棄物については、関係諸法令を遵守し適正に処理すること。廃棄物の保管場所については衛生に努め、周囲の生活環境に影響を及ぼさないようにすること。

(対応) 一般廃棄物については、印西市の一般廃棄物処理計画に基づき、廃棄物の排出規制や資源ゴミの分別を通じた廃棄物の減量化に努め、廃棄物を適正に処理する。また、保管場所について衛生管理に努め、周辺環境に影響を及ぼさないように運営する。

(ク) ネオンサインなど屋外照明の適正化に配慮すること。

(対応) ネオンサインなどの屋外照明は、周辺の住居に直接光があたらないように配慮する。また、光の強さは、その場に適切なものとするよう配慮する。

(ケ) 周辺町内会等近隣住民に対し、十分な事前説明をすること。

(対応) 現在、自治会を通して事前説明会を開催している。今後も必要に応じて説明に努めていく。

(コ) 店舗内に医療機関が入る計画がある場合は、医師会からの要望により事業者から医師会への事前説明をすること。

(対応) 現在、医療機関が入る計画はないが、将来医療機関が入る場合、医師会の要望があれば医師会への事前説明を行う。

(サ) オストメイト（人工肛門・膀胱造設者）専用トイレの設置を希望する。

(対応) オストメイト対応のトイレを設置する。その他ユニバーサルデザインを導入し、すべての人に安心して利用してもらえる施設づくりに努めていく。

(シ) 障害者の雇用についても配慮を願います。

(対応) 当社は、ハンディーキャップを持つ人の雇用を積極的に推進している。本人及び関係機関から要望があれば、検討する。

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、指針に基づく参考置の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、必要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・運営計画であり、適切な配慮がされていると認められる。
- 3 騒音の総合的な予測・評価については、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。
夜間において発生する騒音ごとの予測評価において、荷さばき車両走行音、荷さばき作業音、来客車両走行音が、敷地境界で基準を超過する地点があるが、保全対象側では基準以下であり、生活環境に与える騒音の影響は軽微であると認められる。
- 4 廃棄物に係る事項等については、指針に基づく予測排出量を充足させる保管容量を確保しており、リサイクル計画、廃棄物の減量化、廃棄物処理に関しても、適切な配慮がされていると認められる。
- 5 街並みづくり等への配慮については、地域環境との調和に適切な配慮がされていると認められる。
- 6 印西市の意見については、必要な対応がとられると認められる。なお、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：ファッションセンターしまむら青柳店
- 2 所在地：市原市青柳土地区画整理組合保留地36街区1画地
- 3 建物設置者：株式会社しまむら 代表取締役 野中正人
- 4 小売業者名：株式会社しまむら（業種：衣料品専門店）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 4,034㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第1種住居地域
 - ・現況 宅地
 - ・建築確認 平成18年8月23日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造平屋建
 - ・建築面積 1,435㎡
 - ・延床面積 1,381㎡
 - ・店舗面積 1,255㎡
- 7 周辺の環境等：北は道路を挟み店舗、南は道路を挟み住居と公園
東側は道路を挟み公共施設、西側は道路挟み空地である。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成19年2月16日
 - ・公告縦覧期間 平成19年3月9日～平成19年7月9日
 - ・説明会開催日時 平成19年4月12日 午後4時30分
 - ・場 所 市原市今津朝山公民館
- 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

<届出概要>

- 1 新設日：平成19年10月17日
- 2 店舗面積：1,255㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：69台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：55台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：76㎡
- 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8時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前9時45分～午後8時15分
- 9 駐車場の出入口の位置：図3
駐車場の出入口の数：3か所
- 10 荷さばき可能時間帯：
午後9時～翌午前2時

第2 大規模小売店舗の施設の配置及び運営方法に関する事項（届出事項等）

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

(1) 駐車需要の充足等交通に係る事項

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 駐車場の収容台数 : 届出台数 69台(うち身障者用2台) (指針) 必要駐車台数 = (A : 店舗面積当たり日來客数原単位 1.062 人/千㎡) × (S : 店舗面積 1.255 千㎡) × (B : ピーク率 14.4%) × (C : 自動車分担率 70%) ÷ (D : 平均乗車人員 2.0 人) × (E : 平均駐車時間係数 0.62) = 42台</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図3 参照) ・建物外平面駐車場 (自走式) 69台 ・出入口3か所 交通への支障を回避するための方策 ・オープンセール期間等の繁忙期に、交通整理員を出入口に配置する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照) ・届出台数 55台 (うち自動二輪用 8台) *指針参考値の駐輪台数 $1,255 \text{ m}^2 \div 35 \text{ m}^2 = 36$ 台 ・駐輪場の管理体制 従業員の見回りを実施する。 ・駐輪場案内の表示方法 路面表示を行う。</p> <p>エ 荷さばき施設の整備等(図3 参照) (ア) 荷さばき施設の整備 面積 : 76㎡ (イ) 計画的な搬出入 ・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 : 午後9時～翌午前2時 ・搬出入車両 : 1台 (4t車) ・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 : 1台</p> <p>オ 経路の設定 (ア) 案内経路 (図4 参照) (イ) 周知の方法 ・チラシ等の配布 : 新聞折込広告に案内図を掲載する。 ・敷地駐車場内に案内看板を設置する。</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、必要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
・歩行者の安全を図るため夜間照明を設置する。	※ 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と認められる。

(3) 廃棄物減量化及びリサイクルについての配慮

指針等に基づく配慮事項	検討状況
ア 廃棄物減量化 ・お客様へレジ袋削減のための声かけをする。 ・納品時の梱包資材を極力減らす。 ・搬入時はダンボールを再利用し削減に努める。 ・ハンガー納品を行いダンボールの減量化に努める。 イ リサイクル計画 ・納品後の不要なハンガーは、店舗にて希望するお客様に配布する。 ・店舗間にて商品の移動を行う場合は、納品時のダンボールを再利用する。 ・納品時に商品が入っていた袋は、販売時全て取り外し、店舗作業用に再利用する。 ・ダンボール、缶、ビンは指定業者に委託しリサイクルを行う。 ・過剰包装のないようにして廃棄物の減量化を行う。	※ 廃棄物の減量化及びリサイクル計画について、適切な配慮がなされていると認められる。

(4) 防災・防犯対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
ア 防災対策 ・行政から要望があれば協力する。 イ 防犯対策 ・閉店後は、駐車場出入口をチェーンで施錠し施設管理を強化する。 ・従業員による駐車場の見廻りを実施する。 ・駐車場、施設へ照明を適切に設置するとともに、防犯カメラを設置する。	※ 防災・防犯対策への協力については、適切な配慮がなされていると認められる。

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

(1) 騒音の発生に係る事項

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 騒音問題に対応するための対応策</p> <p>(ア) 騒音問題への一般的対策 : 空調室外機は低騒音型を採用する。</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：搬送作業の効率化により、作業の短縮化を図る。 搬出入車両のアイドリング禁止を徹底する。 作業員への騒音防止意識の徹底を図る。 荷さばき車両のバックブザーは使用しない。 荷さばきは、全て手降ろしにより行う。 ・荷さばき施設：十分な荷さばきスペースを確保し、荷さばき時間の短縮を図る。 出入口の段差をなくし、車両入出庫時の騒音の削減を図る。 <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> <ul style="list-style-type: none"> ・低騒音型を採用する。 <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・アイドリングストップの看板を設置し注意を喚起する。 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・早朝、深夜の作業は行わない。 ・作業者に騒音抑制意識向上の徹底を行う。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の総合的な予測・評価については、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。</p> <p>夜間において発生する騒音ごとの予測評価において、荷さばき車両走行音が、敷地境界で基準を超過するが、保全対象側では基準以下となり、生活環境に与える騒音の影響は軽微であると認められる。</p>

イ 騒音の予測・評価について（図2 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2地点
- 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地点	第一種低層住居専用地域	A	32	55以下	<30	45以下	
B地点	第一種低層住居専用地域	A	42	55以下	—	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、音源毎に最短敷地境界地点
- c 評価方法：騒音規制法に係る夜間の規制基準（保全対象側Aは第一種低層住居専用地域）
- 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	保全対象	基準値	環境騒音	
C地点	第一種住居地域	第二種区域	51	45	40 (A)	40	—	荷さばき車両走行音

※荷さばき車両走行音が原因で、敷地境界予測地点Cで基準値を超過するが、保全対象側（A地点）では基準を満足しており、周辺環境に及ぼす影響は軽微であると考えられる。

(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
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 m ³ (高さ1.5 m) (指針) 「廃棄物等の保管容量 (m ³)」 (A×B÷C)					※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、運搬等についても配慮がなされていると認められる。
	A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t)	B: 廃棄物等の平均保管日数 (日)	C: 廃棄物等の見かけ比重	保管容量 (m ³)	
紙製廃棄物等	0.260	2	0.10	5.20	
金属製廃棄物等	0.009	7	0.10	0.63	
ガラス製廃棄物等	0.008	7	0.10	0.56	
プラスチック製廃棄物等	0.025	2	0.01	5.00	
生ごみ等	0.210	2	0.55	0.76	
その他の可燃物等	0.068	2	0.38	0.36	
合計				12.51	
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 7日に1回 (生ごみは2日に1回)					

(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：フラワーポットを置くことにより緑化に努める。 (土地区画整理地内のため義務規定はない。)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮：店舗はシンプルな1階建てとし、店舗前面にフラワーポットを設置し景観に配慮する。 店舗のカラーは、主にベージュを基調とした落ち着いた色調の外観となっている。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 日没から閉店まで ・光害対策 住宅に対して照射角度を配慮する。 	<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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・災害時において物資等の供給を要請した場合に協力すること。また、周辺住民が一時避難場所等として駐車場使用の要請があった場合にも協力すること。 <p>(対応) 災害発生時においては、可能な範囲内で協力します。</p>	<p>※ 市原市からの意見については、必要な対応がなされると認められる。</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、指針に基づく参考置の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、必要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・運営計画であり、適切な配慮がされていると認められる。
- 3 騒音の総合的な予測・評価については、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。
夜間において発生する騒音ごとの予測評価において、荷さばき車両走行音が、敷地境界で基準を超過するが、保全対象側では基準以下となり、生活環境に与える騒音の影響は軽微であると認められる。
- 4 廃棄物に係る事項等については、指針に基づく予測排出量を充足させる保管容量を確保しており、リサイクル計画、廃棄物の減量化、廃棄物処理に関しても、適切な配慮がされていると認められる。
- 5 街並みづくり等への配慮については、地域環境との調和に適切な配慮がされていると認められる。
- 6 市原市の意見については、必要な対応がとられると認められる。なお、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：ビッグハウス旭店
- 2 所在地：千葉県旭市二字西遊正 6017 番 26 ほか
- 3 建物設置者：(株)タイヨー 代表取締役 森田 穰
- 4 小売業者名：(株)タイヨー（業種：食料品専門店）
 (株)ミヤマ（業種：衣料品専門店）
 (株)サンドラッグ（業種：医薬品、住・生活関連品店）
- 5 敷地の概要：・敷地面積 16,532㎡ ・所有形態 自己所有及び定期借地
 ・都市計画区域 市街化区域
 ・用途地域 準工業地域
 ・現況 店舗、駐車場、更地
 ・建築確認 平成19年6月7日
- 6 建物の概要：・構造 鉄骨造平屋建
 ・建築面積 5,430㎡
 ・延床面積 5,430㎡
 ・店舗面積 4,143㎡
- 7 周辺の環境等：北側は国道を挟んで住宅及び農地、南側は住宅
 東側は店舗及び住宅、西側は店舗及び工場である。
- 8 変更しようとする事項
 - (1) 店舗面積
 (変更前) 1,954㎡ (変更後) 4,143㎡
 ※増床面積2,189㎡ ((株)ミヤマ1,160㎡、(株)サンドラッグ1,029㎡)
 - (2) 駐車場の収容台数
 (変更前) 248台 (変更後) 408台
 - (3) 駐輪場の収容台数
 (変更前) 60台 (変更後) 142台

<届出概要>

- 1 変更日：平成19年10月17日
- 2 店舗面積：4,143㎡
- 3 駐車場の位置：図3
 駐車場の収容台数：408台
- 4 駐輪場の位置：図3
 駐輪場の収容台数：142台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
 荷さばき施設の面積：266㎡
- 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：143㎡
- 7 開店時刻：午前8時
 閉店時刻：午前0時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
 午前7時45分～翌午前0時15分
- 9 駐車場の出入口の位置：図3
 駐車場の出入口の数：9か所
- 10 荷さばき可能時間帯：
 午前4時～午後9時30分

(4) 荷さばき施設の位置及び面積

(変更前) 188㎡ (変更後) 266㎡

(5) 廃棄物等の保管施設の位置及び容量

(変更前) 93㎡ (変更後) 143㎡

(6) 駐車場の自動車の出入口の数及び位置

(変更前) 7か所 (変更後) 9か所

(7) 荷さばき可能時間帯

(変更前) 午前4時～午後7時 (変更後) 午前4時～午後9時30分

- 9 処理経過：
- ・届出日 平成19年2月16日
 - ・公告縦覧期間 平成19年3月27日～平成19年7月27日
 - ・説明会開催日時 平成19年3月3日 午後6時
 - ・場 所 旭市青年の家

- 10 市町村・住民等の意見
- | | |
|---------|----|
| ：旭市の意見 | なし |
| ：住民等の意見 | なし |

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 408台 (うち身障者用4台) (指針) 必要駐車場台数 = (A : 店舗面積当たり日來客数原単位 976人/千㎡) × (S : 店舗面積 4.143千㎡) × (B : ピーク率 14.4%) × (C : 自動車分担率 80%) ÷ (D : 平均乗車人員 2.0人) × (E : 平均駐車時間係数 0.879) = 205台</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図3 参照) ・建物外平面駐車場 (自走式) 408台 ・出入口9か所 交通への支障を回避するための方策 ・誘導用矢印等を路面表示し、駐車場内交通の円滑化を図る。 ・入口、出入口に案内看板を設置し、位置を明確にすることにより入庫待ち等の状況が無いようにする。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照) ・届出台数 142台 ※指針参考値の駐輪台数 $4,143 \text{ m}^2 \div 35 \text{ m}^2/\text{台} = 118 \text{ 台}$ ・駐輪場の管理体制 従業員が随時巡回を行う。 ・駐輪場案内の表示方法 案内看板及び路面表示をする。</p> <p>エ 荷さばき施設の整備等 (図3 参照) (ア) 荷さばき施設の整備 面積 : 266 m^2 (① 142 m^2、② 46 m^2、③ 15 m^2、④ 63 m^2) (イ) 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数 : 6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4時～午後9時30分 ・搬出入車両 : 59台 (10t車2台、4t車17台、3t車12台、2t車28台) ・平均的な荷さばき処理時間 : 2t・10分、2t以外・15分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 9台</p> <p>オ 経路の設定 (ア) 案内経路 (図4 参照) (イ) 周知の方法 ・新聞の折込チラシに経路案内図を掲載する。 ・駐車場出入りに案内看板を設置する。</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、必要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"> ・ 歩行者用通路をカラー表示し、歩行者の安全を確保する。 ・ 駐車場の照明は暗がりを作らないように配慮し、照度を確保する。 	<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"> ・ お客様へレジ袋削減のため声かけをする。 ・ 搬入時のパレット納品、コンテナ等の使用を推進し、ダンボール等梱包材の減量を図る。 ・ 食品の売れ残りを減少させるため、仕入れ及び販売方法の管理の徹底を図る。 ・ 店舗資料等は極力データ化すると共に、業務に係るコピー用紙等の再利用化を図り資源ごみの削減を図る。 <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・減量・再利用化に努める。 ・ 食品廃棄物の発生量及び食品循環資源の再生利用実施量の把握及び記録による管理を行う。 ・ 店頭にリサイクルボックスを設置し、食品トレイ、ペットボトルの回収を行う。 ・ ダンボール等は専門業者引取り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"> ・ 関係機関からの要請があれば、防災協定を締結する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場の照明は暗がりを作らないように配慮し、照度を確保する。 ・ 使用しない駐車場の出入口はチェーンにより施錠を行う。 ・ 緊急時の通報体制の整備を行い、警察への連絡の円滑化を図る。 	<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（今回の変更に係るもの）

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 : 設備機器は低騒音型を設置する。</p> <p>(イ) 荷さばき作業等小売店舗の営業活動に伴う騒音への対策</p> <p>a 荷さばき作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・搬出入車両のアイドリング禁止を徹底する。 ・計画的な搬入により作業時間の短縮化を図る。 ・作業員への騒音防止意識の徹底を図る。 ・夜間作業は行わない。 <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"> ・低騒音型を採用する。 <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・アイドリングストップの看板を設置し注意を喚起する。 ・段差を少なくし、発生する騒音の低減を図る。 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・早朝、深夜の作業は行わない。 ・作業者に騒音抑制意識向上の徹底を行う。 	<p>※騒音</p> <p>今回の変更は、店舗の増床等であり、変更に係る騒音の予測・評価を行った。</p> <p>騒音の総合的な予測・評価については、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。夜間において発生する騒音ごとの予測評価において、来客車両走行音が、敷地境界で基準を超過するが、保全対象側予測地点において基準以下であり、生活環境に与える騒音の影響は軽微であると認められる。</p>

イ 騒音の予測・評価について (図5 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及び回折減衰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。
- 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1地点
- 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地点	準工業地域	C	52	60以下	39	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、音源毎に最短敷地境界地点。
- c 評価方法：騒音規制法に係る夜間の規制基準
- 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	保全対象	基準値	環境騒音	
a	準工業地域	第三種区域	37	50	-	-	-	空調室外機
b	準工業地域	第三種区域	37	50	-	-	-	空調室外機
c	準工業地域	第三種区域	74	50	44(c)	50	-	来客車両走行音

※来客車両走行音が原因で、敷地境界予測地点で基準を超過するが、保全対象側では基準以下である。

(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)</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 : 143 m³ (46.5 m² × 2 m、33.3 m² × 1.5 m) (既存店舗 → 93 m³ 増床店舗 → 50 m³)</p> <p>(指針) 「廃棄物等の保管容量 (m³)」 (A × B ÷ C)</p> <table border="1" data-bbox="199 427 1514 911"> <thead> <tr> <th></th> <th>A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t)</th> <th>B: 廃棄物等の平均保管日数 (日)</th> <th>C: 廃棄物等の見かけ比重</th> <th>保管容量 (m³)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>紙製廃棄物等</td> <td>0.862</td> <td>1</td> <td>0.10</td> <td>8.62</td> </tr> <tr> <td>金属製廃棄物等</td> <td>0.029</td> <td>1</td> <td>0.10</td> <td>0.29</td> </tr> <tr> <td>ガラス製廃棄物等</td> <td>0.025</td> <td>1</td> <td>0.10</td> <td>0.25</td> </tr> <tr> <td>プラスチック製廃棄物等</td> <td>0.083</td> <td>1</td> <td>0.01</td> <td>8.30</td> </tr> <tr> <td>生ごみ等</td> <td>0.700</td> <td>1</td> <td>0.55</td> <td>1.27</td> </tr> <tr> <td>その他の可燃物等</td> <td>0.224</td> <td>1</td> <td>0.38</td> <td>0.59</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>19.32</td> </tr> </tbody> </table> <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 		A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t)	B: 廃棄物等の平均保管日数 (日)	C: 廃棄物等の見かけ比重	保管容量 (m ³)	紙製廃棄物等	0.862	1	0.10	8.62	金属製廃棄物等	0.029	1	0.10	0.29	ガラス製廃棄物等	0.025	1	0.10	0.25	プラスチック製廃棄物等	0.083	1	0.01	8.30	生ごみ等	0.700	1	0.55	1.27	その他の可燃物等	0.224	1	0.38	0.59	合計				19.32	<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、運搬等についても配慮がなされていると認められる。</p>
	A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t)	B: 廃棄物等の平均保管日数 (日)	C: 廃棄物等の見かけ比重	保管容量 (m ³)																																					
紙製廃棄物等	0.862	1	0.10	8.62																																					
金属製廃棄物等	0.029	1	0.10	0.29																																					
ガラス製廃棄物等	0.025	1	0.10	0.25																																					
プラスチック製廃棄物等	0.083	1	0.01	8.30																																					
生ごみ等	0.700	1	0.55	1.27																																					
その他の可燃物等	0.224	1	0.38	0.59																																					
合計				19.32																																					

(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320㎡（増床分敷地面積9,990㎡の3.2%：都市計画法3%以上）</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮： ・周辺環境に大きな影響を及ぼさないように色調・形状等に十分配慮した建物及び広告塔とする。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等： ・点灯時間 日没から閉店15分後まで ・光害対策 住宅に対して照射角度を配慮する。</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

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、指針に基づく参考値の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、必要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・運営計画であり、適切な配慮がされていると認められる。
- 3 今回の変更は、店舗の増床等であり、変更に係る騒音の予測・評価を行った。騒音の総合的な予測・評価については、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。夜間において発生する騒音ごとの予測評価において、来客車両走行音が、敷地境界で基準を超過するが、保全対象側予測地点において基準以下であり、生活環境に与える騒音の影響は軽微であると認められる。
- 4 廃棄物に係る事項等については、指針に基づく予測排出量を充足させる保管容量を確保しており、リサイクル計画、廃棄物の減量化、廃棄物処理に関しても、適切な配慮がされていると認められる。
- 5 街並みづくり等への配慮については、地域環境との調和に適切な配慮がされていると認められる。
- 6 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。