

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：尾張屋君津店
- 2 所在地：君津市東坂田2丁目6番1ほか
- 3 建物設置者：株式会社尾張屋 代表取締役 平野大輔
- 4 小売業者名：株式会社尾張屋（業種：食料品専門店）
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 6, 781 m<sup>2</sup>
  - ・所有形態 自己所有
  - ・都市計画区域 市街化区域
  - ・用途地域 商業地域
  - ・現況 宅地
  - ・建築確認 平成19年6月19日
- 6 建物の概要：
  - ・構造 鉄骨造平屋建
  - ・建築面積 2, 262 m<sup>2</sup>
  - ・延床面積 2, 273 m<sup>2</sup>
  - ・店舗面積 1, 554 m<sup>2</sup>
- 7 周辺の環境等：東側は道路を挟み店舗と一部住居 西側は道路を挟み公園と駐車場  
南側は道路を挟みホテルと店舗兼住居、北側は店舗である。
- 8 処理経過：
  - ・届出日 平成19年5月17日
  - ・公告縦覧期間 平成19年6月1日～平成19年11月1日
  - ・説明会開催日時 平成19年6月15日 午後2時 午前7時
  - ・場 所 君津中央公民館
- 9 市町村・住民等の意見：
  - ・君津市の意見 なし
  - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日 : 平成20年1月17日
- 2 店舗面積 : 1, 554 m<sup>2</sup>
- 3 駐車場の位置 : 図3  
駐車場の収容台数 : 149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 : 300 m<sup>2</sup>
- 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 : 8 m<sup>3</sup>
- 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8時～翌午前8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 149台(うち身障者用2台)</p> <p>(指針) 必要駐車台数 = (A: 店舗面積当たり日客数原単 1,053 人/千㎡) × (S: 店舗面積 1.554 千㎡)            × (B: ピーク率 14.4%) × (C: 自動車分担率 55%)            ÷ (D: 平均乗車人員 2.0 人) × (E: 平均駐車時間係数 0.642)            = 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) 149台            ・出入口2か所            交通への支障を回避するための方策            ・大売出し等の繁忙期に、交通整理員を出入口に配置する。            ・開店後も混雑が予想される場合は、交通整理員を出入口に配置する。            ・看板を設置し路面表示を行う。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照)            ・届出台数 55台 (うち自動二輪用 10台) * 指針参考値の駐輪台数 <math>1,554 \text{ m}^2 \div 35 \text{ m}^2 = 45</math> 台            ・駐輪場の管理体制 従業員が巡回し管理する。            ・駐輪場案内の表示方法 案内看板の設置と路面表示を行う。</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: 300㎡            (イ) 計画的な搬出入            ・同時作業可能台数 : 1台            ・待機スペース : あり            ・搬出入車両専用出入口 : なし (出口のみあり)            ・荷さばき可能時間帯 : 午前8時~翌午前8時            ・搬出入車両 : 14台 (4t車 10台 2t車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 : 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ると認められる。</p>

<p>オ 経路の設定  (ア) 案内経路 (図5 参照)  (イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・チラシ等の配布：新聞折込広告に案内図を掲載する。</li> <li>・店舗周辺約1km圏内の誘導経路上(5か所)に案内看板を設置する。</li> </ul>	<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"> <li>・敷地内に歩行者専用通路を設け歩車分離しカラー表示して安全確保する。(図3 参照)</li> <li>・歩行者の安全を確保するため屋外灯を設置する。</li> </ul>	<p>※歩行者の利便性  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"> <li>・折りたたみ式コンテナを使用しダンボール等の梱包を削減する。</li> <li>・商品のバラ売りを推進し、廃棄物の減量化に努める。</li> <li>・お客様にレジ袋削減の声かけをする。</li> <li>・過剰包装の防止に努める。</li> <li>・事務所において、再生紙、リサイクル品の利用に努める。</li> </ul> <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・魚のアラ、加工後の残物等は、室内の大型冷蔵庫に保存し、契約業者が引き取り、肥料及び飼料としてリサイクルを図り、店内掲示によりピーアールする。</li> <li>・ダンボール、紙パック、包装容器等は、種類を分別収集し契約業者に委託しリサイクルする。</li> <li>・ペットボトル・アルミ缶・牛乳パックは、店頭でリサイクル回収ボックスを設置しそれぞれ専門業者に委託しリサイクルを行う。</li> </ul>	<p>※廃棄物  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"> <li>・行政から要請があった場合は、協力する。</li> </ul> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・警備会社による巡回及び監視カメラ設置による防犯対策を実施する。</li> <li>・閉店後は、出入口をチェーンバリカーで閉鎖し青少年の溜り場にならないよう店舗管理を行う。</li> </ul>	<p>※防災・防犯</p> <p>防災・防犯対策への協力について、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：低騒音型の機器を使用し、キュービクルについては防振架台を設置する。</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"> <li>・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。 夜間時間帯はバックブザーを停止し、リフト等の機器を使用しない。</li> <li>・荷さばき施設：スペースを十分確保し、荷さばき時間の短縮を図る。 台車と扉には緩衝用のゴムを設置し衝撃音の低減を図る。 床はウレタン保護材を塗布し平滑仕上げとする。</li> </ul> <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外でのBGM等の営業宣伝活動はしない。</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>a 室外機等からの騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・室外機及び送風機は低騒音型を採用し、キュービクルについては防振架台を設置する。</li> </ul> <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・出入口の段差をなくし騒音の低減を図る。</li> </ul> <p>c 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：廃棄物の回収時間を短縮するため十分なスペースを確保する。</li> <li>・運用面の対策：深夜、早朝の回収は行わない。 作業員及び処理業者に騒音抑制意識向上を働きかける。</li> </ul>	<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、冷凍室外機音、荷さばき車両走行音、台車走行音が、敷地境界で基準を超過するが、保全対象側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

- 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とした。
- c 評価方法：騒音に係る環境基準
- d 騒音の総合的な予測結果

予測地点			総合的な予測（等価騒音レベル） 単位：dB				
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	予測レベル	基準	
A地点	商業地域	C	46	60以下	37	50以下	
B地点	近隣商業地域	C	41	60以下	31	50以下	

(イ) 発生する騒音ごとの予測・評価

- 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：音源ごとに最短敷地境界地点及び保全対象として住居等の立地可能な屋外とした。
- 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 b2、c2、d2 は商業地域、B・B2 は近隣商業地域）
- d 発生する騒音ごとの予測結果

			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	保全対象	基準	環境騒音	
a	商業地域	第三種区域	40	50	—	—	—	キュービクル
b1	商業地域	第三種区域	54	50	34～35(b2)	50	—	冷凍室外機
c1	商業地域	第三種区域	54	50	35(c2)	50	—	冷凍室外機
d1	商業地域	第三種区域	54	50	32(c2)	50	—	冷凍室外機
e1	商業地域	第三種区域	67	50	41(B)	50	—	台車走行音
荷さばき専用出口	商業地域	第三種区域	85	50	50(B2)	50	—	荷さばき車両走行音

※ 設備機器音・荷さばき車両走行音・荷さばき台車走行音が原因で、敷地境界予測地点で基準を超過するが、保全対象側は基準以下となり、環境に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)</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 : 8 m<sup>3</sup> (6 m<sup>2</sup>×高さ 1.4m)</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m<sup>3</sup>)」(A×B÷C)</p> <table border="1"> <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数 (日)</th> <th>C: 廃棄物等の見かけ比重</th> <th>保管容量 (m<sup>3</sup>)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>紙製廃棄物等</td> <td>0.323</td> <td>1</td> <td>0.10</td> <td>3.23</td> </tr> <tr> <td>金属製廃棄物等</td> <td>0.011</td> <td>1</td> <td>0.10</td> <td>0.11</td> </tr> <tr> <td>ガラス製廃棄物等</td> <td>0.009</td> <td>1</td> <td>0.10</td> <td>0.09</td> </tr> <tr> <td>プラスチック製廃棄物等</td> <td>0.031</td> <td>1</td> <td>0.01</td> <td>3.11</td> </tr> <tr> <td>生ごみ等</td> <td>0.262</td> <td>1</td> <td>0.55</td> <td>0.48</td> </tr> <tr> <td>その他の可燃物等</td> <td>0.083</td> <td>1</td> <td>0.38</td> <td>0.22</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>7.24</td> </tr> </tbody> </table>						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数 (日)	C: 廃棄物等の見かけ比重	保管容量 (m <sup>3</sup> )	紙製廃棄物等	0.323	1	0.10	3.23	金属製廃棄物等	0.011	1	0.10	0.11	ガラス製廃棄物等	0.009	1	0.10	0.09	プラスチック製廃棄物等	0.031	1	0.01	3.11	生ごみ等	0.262	1	0.55	0.48	その他の可燃物等	0.083	1	0.38	0.22	合計				7.24	<p>※廃棄物</p> <p>廃棄物に係る事項等について、保管施設は指針を満たす保管容量が確保されており、運搬等についても適切な配慮がなされていると認められる。</p>
	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数 (日)	C: 廃棄物等の見かけ比重	保管容量 (m <sup>3</sup> )																																									
紙製廃棄物等	0.323	1	0.10	3.23																																									
金属製廃棄物等	0.011	1	0.10	0.11																																									
ガラス製廃棄物等	0.009	1	0.10	0.09																																									
プラスチック製廃棄物等	0.031	1	0.01	3.11																																									
生ごみ等	0.262	1	0.55	0.48																																									
その他の可燃物等	0.083	1	0.38	0.22																																									
合計				7.24																																									
<p>イ 廃棄物等の運搬や処分について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理</li> <li>・運搬頻度 毎日</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>ア 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 85 m<sup>2</sup> (敷地面積 6,781 m<sup>2</sup>の1.25%)                      (土地区画整理地内のため緑化義務規定はない。)</p>		<p>※街並みづくり</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>
<p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 店舗色彩は落ち着いた色調で、周辺環境に溶け込む建物とする。                      店舗外周部の定期的な清掃活動を行うことで周辺環境美化に配慮する。</p>		
<p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・点灯時間 日没から閉店まで</li> <li>・光害対策 住宅に対して照射角度を配慮する。</li> </ul>		

3 市町村・住民等の意見について

ア 君津市の意見：なし	
-------------	--

### 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 騒音の発生に係る事項について、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、冷凍室外機音、荷さばき車両走行音、台車走行音が、敷地境界で基準を超過するが、保全対象側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 君津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。



第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：ワンダーグー大網白里店
- 2 所在地：山武郡大網白里町仏島86番ほか
- 3 建物設置者：株式会社ワンダーコーポレーション 代表取締役 宇津木雅美
- 4 小売業者名：株式会社ワンダーコーポレーション（業種：書籍販売）
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 9, 104㎡
  - ・所有形態 借地
  - ・都市計画区域 市街化区域
  - ・用途地域 第二種住居地域
  - ・現況 田
  - ・建築確認 平成19年12月中旬予定
- 6 建物の概要：
  - ・構造 鉄骨造平屋建
  - ・建築面積 2, 550㎡
  - ・延床面積 2, 550㎡
  - ・店舗面積 2, 402㎡
- 7 周辺の環境等：東側は道路を挟み事務所と農地 西側は道路を挟み住居  
南側は道路を挟み公共施設と農地、北側は駐車場と農地である。
- 8 処理経過：
  - ・届出日 平成19年6月1日
  - ・公告縦覧期間 平成19年6月19日～平成19年10月19日
  - ・説明会開催日時 平成19年7月28日 午前10時 午前5時
  - ・場 所 大網白里町中央公民館
- 9 市町村・住民等の意見：
  - ・大網白里町の意見 あり
  - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成20年2月2日
- 2 店舗面積：2, 402㎡
- 3 駐車場の位置：図3  
駐車場の収容台数：116台
- 4 駐輪場の位置：図3  
駐輪場の収容台数：121台
- 5 荷さばき施設の位置：図3  
荷さばき施設の面積：50㎡
- 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：午前0時
- 8 駐車場利用可能時間帯：  
午前9時30分～翌午前0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：1か所
- 10 荷さばき可能時間帯：午前6時～午後0時

## 第2 大規模小売店舗の施設の配置及び運営方法に関する事項（届出事項等）

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

#### (1) 駐車需要の充足等交通に係る事項

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 駐車場の収容台数 : 届出台数 116台(うち身障者用3台)</p> <p>(指針) 必要駐車台数 = (A: 店舗面積当たり日來客数原単位 1.027 人/千㎡) × (S: 店舗面積 2.402 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 0.720)            = 102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) 116台            ・出入口1か所            交通への支障を回避するための方策            ・オープンセール等の繁忙期に、交通整理員 (2名) を出入口に配置する。            ・看板を設置し路面表示を行う。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照)            ・届出台数 121台 (うち自動二輪用 21台) * 指針参考値の駐輪台数 <math>2,402 \text{ m}^2 \div 35 \text{ m}^2 = 69</math> 台            ・駐輪場の管理体制 従業員が巡回し管理する。            ・駐輪場案内の表示方法 案内看板の設置と路面表示を行う。</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: 50㎡            (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 : 午前6時～午後0時            ・搬出入車両 : 1台 (4t車)            ・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</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>オ 経路の設定        (ア) 案内経路 (図5 参照)        (イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・チラシ等の配布：新聞折込広告に案内図を掲載する。</li> <li>・店舗周辺約1km圏内の誘導経路上(3か所)に案内看板を設置する。</li> </ul>	<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"> <li>・敷地内に歩行者専用通路を設け歩車分離しカラー表示して安全確保する。(図3 参照)</li> <li>・歩行者の安全を確保するため屋外灯を設置する。</li> </ul>	<p>※歩行者の利便性        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"> <li>・納入時梱包資材等は、納入業者が持ち帰り廃棄物の減量化に努める。</li> <li>・過剰包装の防止に努める。</li> <li>・お客様にレジ袋削減の声かけをする。</li> <li>・事務所において、ペーパーレス化を推進する。</li> <li>・店頭ポスター、折込みチラシ及びホームページで、ごみの減量化推進について自社の取り組みをピーアールしていく。</li> </ul> <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ダンボールは、リサイクル専門業者に委託する。</li> <li>・空き缶、空き瓶、ペットボトル等は、店頭でリサイクル回収ボックスを設置しそれぞれ専門業者に委託しリサイクルを行う。</li> </ul>	<p>※廃棄物        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"> <li>・行政から要請があった場合は、協力する。</li> </ul> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・警備会社による巡回及び監視カメラ設置による防犯対策を実施する。</li> <li>・閉店後は、出入口をチェーンバリカーで閉鎖し店舗管理を行う。</li> </ul>	<p>※防災・防犯</p> <p>防災・防犯対策への協力について、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>(イ) 騒音問題への一般的対策：低騒音型の機器を使用する。 敷地境界西側に防音壁（高さ1.0m）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"> <li>・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。</li> <li>・荷さばき施設：スペースを十分確保し、荷さばき時間の短縮を図る。</li> </ul> <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外でのBGM等の営業宣伝活動はしない。</li> </ul> <p>(エ) 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"> <li>・換気扇は低騒音型を採用する。</li> </ul> <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・路面の段差をなくし騒音の低減を図る。</li> <li>・閉店後は駐車場出入口をチェーンバリカーで閉鎖する。</li> </ul> <p>c 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：作業時間の短縮を図る。</li> <li>・運用面の対策：回収時間の徹底を図る。 作業員及び処理業者に騒音抑制意識向上を働きかける。</li> </ul>	<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、来客車両走行音が、敷地境界で基準を超過する地点があるが、保全対象がない、または保全対象側で基準以下であり、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

- 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とした。
- c 評価方法：騒音に係る環境基準  
(ただし、都市計画法の用途地域外については、周辺の状況からB類型として評価した。)
- 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	予測レベル	基準	
A地点	第二種住居地域	B	43	55以下	<30	45以下	
B地点	第二種住居地域	B	42	55以下	<30	45以下	
C地点	無指定	(B)	34	55以下	<30	45以下	
D地点	第二種住居地域	B	34	55以下	<30	45以下	

(イ) 発生する騒音ごとの予測・評価

- 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：音源ごとに最短敷地境界地点及び保全対象として住居等の立地可能な屋外とした。
- c 評価方法：騒音規制法に係る夜間の規制基準  
(ただし、騒音規制法のあてはめがない地点については、周囲の状況から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

			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	保全対象	基準	
a9, k4, k9, k14	第二種住居地域	第二種区域	<30~40	45	—	—	室外機・換気扇
qb	第二種住居地域	第二種区域	<30	45	—	—	キュービクル
r1	第二種住居地域	第二種区域	74	45	(農地)	—	来客車両走行音
r16	第二種住居地域	第二種区域	54	40	(農地)	—	来客車両走行音
r52	第二種住居地域	第二種区域	46	45	44	45	来客車両走行音

※ 駐車場の一部は、利用可能時間を午後10時までとする。

※ 来客車両走行音が原因で、敷地境界で基準を超過する地点があるが、r1・r16地点については、現在保全対象がなく、r52地点は保全対象側では基準以下となり、環境に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
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 <sup>3</sup> (10.6 m <sup>2</sup> ×高さ 1.5m)  (指針)「廃棄物等の保管容量 (m <sup>3</sup> )」(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、運搬等についても適切な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数 (日)	C: 廃棄物等の見かけ比重	保管容量 (m <sup>3</sup> )	
紙製廃棄物等	0.500	2	0.10	10.00	
金属製廃棄物等	0.017	2	0.15	0.22	
ガラス製廃棄物等	0.014	2	0.20	0.14	
プラスチック製廃棄物等	0.048	2	0.04	2.40	
生ごみ等	0.406	1	0.55	0.74	
その他の可燃物等	0.130	1	0.38	0.34	
合計				13.84	
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 2日に1回 (生ごみは毎日)					

(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
ア 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 633 m <sup>2</sup> (敷地面積 9,368 m <sup>2</sup> の6.7%) (都市計画法の3%確保)		※街並みづくり 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。
イ 街並みづくり、景観への配慮 : 建物外壁色彩、デザイン、屋外広告物は周囲との調和が図られる計画とする。 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。		
ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・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。		

3 市町村・住民等の意見について

<p>ア 大網白里町の意見</p> <p>(ア) 店舗敷地に隣接する町道における、児童登下校時の安全確保に配慮願いたい。従業員専用としている入口の運用を適切に実施願いたい。</p> <p>(対応) 搬出入車両は、開店前の早朝とし、また、児童の登下校時間を避け、交通安全には特に配慮するよう従業員等に指導します。従業員専用出入口には、差込式の車止めを設置し、また、町道入口交差点部分に「この先業務用車両専用出入口」の看板を設置し、来客車の町道への進入を防止する。</p> <p>(イ) 関係法令などを遵守し、届出書のとおり適正に廃棄物を処理願いたい。また、ごみの減量化・再資源化に努めること。</p> <p>(対応) 届出書のとおり適正に行い、関係法令を遵守し町の指導に従います。ダンボール類・空き缶・ペットボトル等は再資源化のため、業者に引き渡す。</p> <p>(ウ) 敷地内における警備員の巡回を継続して実施し、防犯や事故防止に配慮願いたい。</p> <p>(対応) 警備員の巡回、防犯カメラの設置等により万引き等に対する防犯対策を行う。また、夜間、店舗及び敷地内にいる青少年に対し声かけ、店内放送にて帰宅を促し、非行防止に努める。</p> <p>(エ) 駐車場利用者がアイドリングストップを行うよう看板の掲示等により周知願いたい。</p> <p>(対策) 駐車場内にアイドリングストップを呼びかける看板を設置する。また、従業員、廃棄物回収業者等の騒音抑制意識の向上に努める。</p>	<p>※意見</p> <p>大網白里町の意見については、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 騒音の発生に係る事項について、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地点があるが、保全対象がない、または保全対象側で基準以下であり、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 大網白里町の意見については、必要な対応がなされると認められる。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)カワチ薬品木更津店
- 2 所在地：木更津市ほたる野四丁目3番2
- 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：住・生活関連品専門店）
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 9,552㎡
  - ・所有形態 借地
  - ・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
  - ・建築確認 平成19年6月1日
- 6 建物の概要：
  - ・構造 鉄骨造平屋建
  - ・建築面積 2,700㎡
  - ・延床面積 2,700㎡
  - ・店舗面積 1,994㎡
- 7 周辺の環境等：東側は住宅及びその分譲地、西側は更地及び駐車場、南側は店舗、住宅及びその分譲地、北側は店舗である。
- 8 処理経過：
  - ・届出日 平成19年5月17日
  - ・公告縦覧期間 平成19年6月1日～平成19年10月1日
  - ・説明会開催日時 平成19年6月7日 午後3時30分、午後7時
  - ・場 所 清見台公民館
- 9 市町村・住民等の意見
 

：木更津市の意見	あり
：住民等の意見	なし

<届出概要>

- |    |                                   |
|----|-----------------------------------|
| 1  | 新設日：平成20年1月18日                    |
| 2  | 店舗面積：1,994㎡                       |
| 3  | 駐車場の位置：図3<br>駐車場の収容台数：114台        |
| 4  | 駐輪場の位置：図3<br>駐輪場の収容台数：60台         |
| 5  | 荷さばき施設の位置：図3<br>荷さばき施設の面積：63㎡     |
| 6  | 廃棄物等の保管施設の位置：図3<br>廃棄物保管施設の容量：20㎡ |
| 7  | 開店時刻：午前9時<br>閉店時刻：午後9時45分         |
| 8  | 駐車場利用可能時間帯：<br>午前8時30分～午後10時      |
| 9  | 駐車場の出入口の位置：図3<br>駐車場の出入口の数：2か所    |
| 10 | 荷さばき可能時間帯：<br>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 114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 1,040人/千㎡) × (S:店舗面積 1.994千㎡)            × (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 0.683)            = 71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) 114台            ・出入口2か所            交通への支障を回避するための方策            ・開店時、イベント、繁忙期に、交通整理員を出入口付近に配置する。            ・案内看板を設置し、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 60台 *指針参考値の駐輪台数 <math>1,994\text{ m}^2 \div 35\text{ m}^2 = 57</math>台            ・駐輪場の管理体制 営業時間外は出入口を閉鎖する。            ・駐輪場案内の表示方法 路面表示及び看板の設置をする。</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: 63㎡            (イ) 計画的な搬出入            ・同時作業可能台数 : 2台            ・待機スペース : あり            ・搬出入車両専用出入口 : なし            ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後10時            ・搬出入車両 : 20台 (2t車2台、4t車18台)            ・平均的な荷さばき処理時間 : 30分            ・ピーク時の搬出入車両台数 : 4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: 新聞折込広告に来店経路を掲載する。            ・店舗周辺約1km圏内の誘導経路上(2か所)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"> <li>・ 歩行者専用出入口を設置する。</li> <li>・ 敷地内に歩行者専用通路を設置し車歩分離し、カラー表示して安全確保する。(図3参照)</li> <li>・ 夜間照明を設置して照度を確保し、歩行者の安全な歩行に配慮する。</li> </ul>	<p>※歩行者の利便性 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"> <li>・ 計画的な仕入れ、商品管理を行い、廃棄物の発生量を抑制する。</li> <li>・ 搬入時、折りたたみコンテナ、リサイクルカート・パレットの利用によるダンボール等の梱包を最小限にする。</li> <li>・ 過剰包装がないように努める。</li> <li>・ 事務所では再生紙を利用する。</li> <li>・ お客様へレジ袋削減のため声かけをする。</li> </ul> <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ ダンボールは業者に委託し、リサイクルを行う。</li> <li>・ 缶、びん、ペットボトルは納入業者回収によりリサイクルを図る。</li> </ul>	<p>※廃棄物 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"> <li>・ 行政から要請があれば協力する。</li> </ul> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 防犯責任者を設置し、警備会社と連携した防犯体制を整備する。</li> <li>・ 防犯のための警備計画、マニュアルを作成する。</li> <li>・ 店内に防犯カメラを設置する。</li> <li>・ 緑地には低木を中心に配置し、見通しを確保するとともに、暗がりを作らないように照明の配置等を配慮する。</li> <li>・ 駐車場利用時間外は、出入口をチェーンで施錠し、車やバイクなどの進入を防止する。</li> </ul>	<p>※防災・防犯 防災・防犯対策への協力について、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 : 設備機器は低騒音型を採用し、室外機には防振架台を設置する。</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"> <li>・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。 作業を丁寧に行い、騒音の発生を極力抑える。 作業員への騒音防止意識の徹底を図る。</li> <li>・荷さばき施設：壁と庇に囲まれた位置に設置する。 十分なスペースを確保する。 路面の段差をなくし、床に保護材を塗布し平滑仕上げとする。</li> </ul> <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外でのBGM等の営業宣伝活動はしない。</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>a 室外機等からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・低騒音型を採用し防振架台を設置する。</li> <li>・住居から離れた地に設置する。</li> </ul> <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・アイドリングストップの看板を設置し注意を喚起する。</li> <li>・段差をなくし、また、蓋をボルトで固定し、発生する騒音の低減を図る。</li> </ul> <p>c 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：最適な施設配置により、作業時間の短縮を図る。 十分な作業スペースを確保し、壁と庇に囲まれた位置に設置する。</li> <li>・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。</li> </ul>	<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、冷凍機室外機が、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

- 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を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とした。
- c 評価方法：騒音に係る環境基準
- d 騒音の総合的な予測結果

予測地点			総合的な予測 (等価騒音レベル) 単位：dB				
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	44	55 以下	<30	45 以下	
B地点	第二種住居地域	B	46	55 以下	33	45 以下	
C地点	第二種住居地域	B	51	55 以下	32	45 以下	

(イ) 発生する騒音ごとの予測・評価

- 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及び保全対象として住居等の立地可能な屋外とした。
- 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					
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	
a~o	第二種住居地域	第二種区域	<30~36	45	—	—	—	エアコン室外機・換気扇
j-1	第二種住居地域	第二種区域	49	45	41 (j-1)	45	—	冷凍機室外機
j-2	第二種住居地域	第二種区域	38	45	—	—	—	冷凍機室外機

※冷凍機室外機音が原因で、敷地境界予測地点で基準値を超過するが、保全対象側(駐車場)では基準以下であり、環境に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
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 : 20 m <sup>3</sup> (13.04 m <sup>2</sup> × 1.5m) (指針) 「廃棄物等の保管容量 (m <sup>3</sup> )」 (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、運搬等についても適切な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 <sup>3</sup> )	
紙製廃棄物等	0.415	2	0.10	8.30	
金属製廃棄物等	0.014	3	0.15	0.28	
ガラス製廃棄物等	0.012	3	0.10	0.12	
プラスチック製廃棄物等	0.040	3	0.04	3.00	
生ごみ等	0.337	1	0.55	0.61	
その他の可燃物等	0.108	1	0.38	0.28	
合計				12.59	
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 2日または3日に一回 (生ごみ及びその他の可燃物は毎日)					

(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 547㎡（敷地面積9,552㎡の5.7%） （都市計画法による義務規定はないが、環境に配慮した。）</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 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 木更津市の意見</p> <p>(ア) 事業系一般廃棄物については、市の許可業者と契約し処理してください。その際、減量化、資源化に努めるようお願いいたします。また、立地に際しては、減量化資源化計画書の提出をお願いいたします。</p> <p>(対応) 事業系一般廃棄物については、市の許可業者と契約し処理いたします。その際、減量化、資源化に努めてまいります。木更津市廃棄物の減量化、資源化及び適正処理等に関する条例に基づき、減量化資源化計画書の提出をいたします。</p> <p>(イ) 騒音規制法、振動規制法及び市環境保全条例に規定される特定建設作業及び特定施設に該当するものがあれば、事前に届出をしてください。</p> <p>(対応) 騒音規制法、振動規制法及び市環境保全条例に規定される特定建設作業及び特定施設に該当するものについては届出をいたします。</p>	<p>※意見 木更津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 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、冷凍機室外機が、敷地境界で基準を超過するが、保全対象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 木更津市の意見については、必要な対応がなされると認められる。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) 新船橋商業施設
- 2 所在地：船橋市山手三丁目4番2ほか
- 3 建物設置者：株式会社コジマ 代表取締役 小島章利
- 4 小売業者名：株式会社コジマ (業種：家庭電化製品専門店)ほか
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 14,584㎡
  - ・所有形態 借地
  - ・都市計画区域 市街化区域
  - ・用途地域 工業地域
  - ・現況 更地
  - ・建築確認 平成19年8月6日
- 6 建物の概要：
  - ・構造 鉄骨造2階建
  - ・建築面積 4,287㎡
  - ・延床面積 8,998㎡
  - ・店舗面積 5,000㎡
- 7 周辺の環境等：東側は住宅、西側は道路を挟み住宅、南側は道路を挟み店舗、北側は住宅である。
- 8 処理経過：
  - ・届出日 平成19年6月8日
  - ・公告縦覧期間 平成19年6月22日～平成19年10月22日
  - ・説明会開催日時 平成19年7月22日 第1回午後1時 第2回午後3時
  - ・場 所 塚田公民館
- 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

<届出概要>

- 1 新設日：平成20年2月15日
- 2 店舗面積：5,000㎡
- 3 駐車場の位置：図3、4  
駐車場の収容台数：270台
- 4 駐輪場の位置：図3  
駐輪場の収容台数：143台
- 5 荷さばき施設の位置：図3  
荷さばき施設の面積：203㎡
- 6 廃棄物等の保管施設の位置：図6  
廃棄物保管施設の容量：71㎡
- 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、4  
駐車場の出入口の数：4か所
- 10 荷さばき可能時間帯：  
午前6時～翌午前6時

## 第2 大規模小売店舗の施設の配置及び運営方法に関する事項（届出事項等）

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

#### (1) 駐車需要の充足等交通に係る事項

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 駐車場の収容台数：届出台数 270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 1,200人/千㎡) × (S:店舗面積 5千㎡)            × (B:ピーク率 14.4%) × (C:自動車分担率 65%)            ÷ (D:平均乗車人員 2.0人) × (E:平均駐車時間係数 0.96) = 270台</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図3、4 参照)            ・建物外平面駐車場(自走式) 270台(第1駐車場92台 第2駐車場178台)            ・出入口4か所(第1駐車場2か所 第2駐車場2か所)            交通への支障を回避するための方策            ・オープン時及び繁忙時期に、交通整理員を配備する。            ・駐車場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 143台 *指針参考値の駐輪台数 5,000㎡ ÷ 35㎡ = 143台            ・駐輪場の管理体制 従業員が巡回し整理を行う。            ・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: 203㎡ (荷さばき施設No.1 68㎡ 荷さばき施設No.2 80㎡ 荷さばき施設No.3 55㎡)</p> <p>(イ) 計画的な搬出入            ・同時作業可能台数 : 3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6時～翌午前6時 (荷さばき施設No.1, 2 午前6時～午後10時 荷さばき施設No.3 午後10時～午前6時)</p> <p>・搬出入車両 : 57台 (10t車1台 4t車31台 2t車25台)            ・平均的な荷さばき処理時間 : 15分 (10t車30分 4t車15～20分 2t車15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5のとおり            (イ) 周知の方法            ・チラシ等の配布: 新聞折込チラシ及び案内パンフレットに案内図を掲載する。            ・駐車場出入口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"> <li>・歩行者出入口及び専用通路を設け、路面表示し歩行者の安全を確保する。(図4 参照)</li> <li>・夜間照明を設け、夜間の安全に配慮する。</li> </ul>	<p>※歩行者の通行の利便性 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"> <li>・搬入時、パレットを使用しダンボールを減量する。</li> <li>・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。</li> <li>・「ノーレジ袋の日」や「レジ袋不要カード」の普及促進により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。</li> <li>・レジ袋を辞退したお客には買い物代金に充当できる「スタンプカード」制度を実施する。</li> <li>・店舗事務所内ではメールの活用等紙の消費を抑制する。</li> </ul> <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・生ゴミ、魚のあら及び廃油の再資源化を図り、店内掲示によりピーアールする。</li> <li>・家電リサイクル法に基づき適切に収集・処理を行い、テレビ等の特定家庭用機器については製造業者に引き渡す。</li> <li>・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。</li> <li>・ダンボールはリサイクル専門業者に委託する。</li> <li>・発泡スチロールの再資源化を行う。</li> </ul>	<p>※廃棄物 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"> <li>・行政からの要請があれば協力する。</li> </ul> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・警備員及び従業員による定期的な巡回を行う。</li> <li>・防犯カメラの設置による監視を行う。</li> <li>・第2駐車場は、午後10時以降、出入口をチェーンバリカーで施錠・閉鎖する。</li> </ul>	<p>※防災・防犯 防災・防犯対策への協力について、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 : 設備機器は低騒音型を採用する。 吸排気口の設置方向に留意して取り付け、定期点検を実施する。</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"> <li>・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。 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。</li> <li>・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。 夜間の荷さばき作業は、住居から離れた店舗前面部分とする。</li> </ul> <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・外部へのBGM等の営業宣伝活動はしない。</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>a 室外機等からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・低騒音型を採用する。</li> </ul> <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・不要なアイドリング、クラクション、空ぶかし等を行わないよう看板を設置し注意を喚起する。</li> <li>・低速走行、一旦停止の励行、静かなドア開閉について協力を呼びかける。</li> <li>・夜間の利用制限を行う。</li> </ul> <p>c 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：十分なスペースを確保する。</li> <li>・運用面の対策：作業者に騒音抑制意識向上の徹底を行う。</li> </ul>	<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7-1、7-2 参照)

(ア) 騒音の総合的な予測・評価

- 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とした。
- c 評価方法：騒音に係る環境基準
- d 騒音の総合的な予測結果

予測地点			総合的な予測 (等価騒音レベル) 単位：dB				
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	予測レベル	基準	
A, B, C, D, E地点	工業地域	C	47~54	60 以下	38~42	50 以下	
F, G地点	第一種住居地域	B	44, 42	55 以下	33, 30	45 以下	
H地点	工業地域	C	48	55 以下	37	50 以下	

(イ) 発生する騒音ごとの予測・評価

- 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及び保全対象として住居等の立地可能な屋外とした。
- c 評価方法：騒音規制法の規制基準
- 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	保全対象	基準	環境騒音	
S1, S2, S3	工業地域	第四種区域	48~57	60	—	—	—	室外機 (合成音で評価)
yC1	工業地域	第四種区域	74	60	44 (yC1')	60	—	来客車両走行音
yC2	工業地域	第四種区域	66	60	44 (yC2')	60	—	来客車両走行音
yC3	工業地域	第四種区域	45	60	—	—	—	来客車両走行音
yC4	工業地域	第四種区域	89	60	59 (yC4')	60	—	荷さばき車両走行音
yC5	工業地域	第四種区域	67	60	56 (yC5')	60	—	荷さばき車両走行音
yN1, yN2	工業地域	第四種区域	45, 40	60	—	—	—	荷さばき台車走行音

※来客車両走行音、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6 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 : 71m <sup>3</sup> (保管庫1 20m <sup>2</sup> ×1.5m 保管庫2 27m <sup>2</sup> ×1.5m) (指針)「廃棄物等の保管容量 (m <sup>3</sup> )」(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、運搬等についても適切な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 <sup>3</sup> )	
紙製廃棄物等	0.040	1	0.10	10.40	
金属製廃棄物等	0.035	3	0.10	1.05	
ガラス製廃棄物等	0.030	3	0.10	0.90	
プラスチック製廃棄物等	0.100	3	0.04	7.50	
生ごみ等	0.845	1	0.55	1.54	
その他の可燃物等	0.270	3	0.38	2.13	
合計				23.52	
*指針による小売店舗の保管量と廃家電置場の保管量の合計 指針に基づく排出予測量 24m <sup>3</sup> + 廃家電等排出予測量 12m <sup>3</sup> = 全体排出予測量 36m <sup>3</sup> 廃家電等排出予測量 (既存類似店舗から予測) 12m <sup>3</sup>					
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 3日に1回 (紙製廃棄物と生ゴミは毎日)					

(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 931㎡（敷地面積 7,381㎡の12.6%） 船橋市緑の保存と緑化の推進に関する条例に基づく必要面積を充足している。 （敷地面積の12%以上）</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮：店舗外観を落ち着いた色彩・デザインのものとし、街並みを損なうことがないよう配慮する。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・点灯時間 日没から閉店まで</li> <li>・光害対策 住宅に対して照射角度を配慮する。</li> </ul>	<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 船橋市の意見：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 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：八街ツインズモール
- 2 所在地：八街市八街字鳴沢台ろ169番30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（業種：食料品専門店）ほか
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 25,528㎡ ・所有形態 借地、一部自己所有
  - ・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 宅地、山林、農地
  - ・建築確認 平成19年12月下旬予定
- 6 建物の概要：
  - ・構造 鉄骨造平屋建
  - ・建築面積 7,630㎡
  - ・延床面積 7,298㎡
  - ・店舗面積 5,392㎡
- 7 周辺の環境等：東側は農地、西側は道路を挟み農地及び住宅、南側は住宅、北側は農地及び住宅である。

<届出概要>

- 1 新設日：平成20年2月12日
- 2 店舗面積：5,392㎡
- 3 駐車場の位置：図3-2  
駐車場の収容台数：325台
- 4 駐輪場の位置：図3-2  
駐輪場の収容台数：192台
- 5 荷さばき施設の位置：図3-2  
荷さばき施設の面積：419㎡
- 6 廃棄物等の保管施設の位置：図3-2  
廃棄物保管施設の容量：72㎡
- 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 駐車場の出入口の位置：図3-2  
駐車場の出入口の数：1か所
- 10 荷さばき可能時間帯：  
午前5時～午後8時

## 8 変更しようとする事項

### (1) 大規模小売店舗内の店舗面積

(変更前) 2, 034 m<sup>2</sup>

(変更後) 5, 392 m<sup>2</sup>

既存店舗 2, 034 m<sup>2</sup>

既存店舗 2, 034 m<sup>2</sup> 増床店舗 3, 358 m<sup>2</sup>

### (2) 駐車場の収容台数

(変更前届出) 204台

(変更後届出) 325台

既存店舗ピーク台数 114台

指針に基づく増床店舗必要台数 156台

合計 270台

### (3) 駐輪場の収容台数

(変更前) 80台

(変更後) 192台

### (4) 荷さばき施設の位置及び面積

(変更前) 189 m<sup>2</sup>

(変更後) 419 m<sup>2</sup>

No.1 91 m<sup>2</sup> No.2 98 m<sup>2</sup>

既存店舗分 189 m<sup>2</sup>

増床店舗分 230 m<sup>2</sup> No.3 104 m<sup>2</sup> No.4 60 m<sup>2</sup> No.5 38 m<sup>2</sup> No.6 28 m<sup>2</sup>

### (5) 廃棄物等の保管施設の位置及び容量

(変更前) 41 m<sup>3</sup>

(変更後) 72 m<sup>3</sup>

No.1 25 m<sup>3</sup> No.2 16 m<sup>3</sup>

既存店舗分 41 m<sup>3</sup>

増床店舗分 31 m<sup>3</sup> No.3 11 m<sup>3</sup> No.4 12 m<sup>3</sup> No.5 4 m<sup>3</sup> No.6 4 m<sup>3</sup>

## 9 処理経過：

・届出日 平成19年6月11日

・公告縦覧期間 平成19年6月29日～平成19年10月29日

・説明会開催日時 平成19年7月12日 第1回午後4時

第2回午後6時30分

・場 所 八街市みどり台コミュニティーセンター

10 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

## 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 325台(うち身障者用6台)            増床分の必要台数は156台（指針）であり、現行の利用状況調査を基に算出した必要台数は114台となっており、合計270台が必要台数である。            （指針）必要駐車場台数＝（A：店舗面積当たり日来客数原単位 999人/千㎡）×（S：店舗面積 3.358千㎡）            ×（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 0.808）＝156台</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等（図3-2 参照）            ・建物外平面駐車場（自走式）325台            ・出入口1か所            交通への支障を回避するための方策            ・右折入庫時の渋滞回避のため、新たに右折レーンを設置する。            ・北方面からの来店客に右折レーンへの注意を促す看板を設置する。            ・繁忙時に、交通整理員を配置する。            ・駐車場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3-2 参照）            ・届出台数 192台 *指針参考値の駐輪台数 5,392㎡÷35㎡＝154台            ・駐輪場の管理体制 従業員が巡回し整理を行う。            ・駐輪場案内の表示方法 案内看板を設置するとともに、路面表示を行う。</p>	<p>※駐車場            特別な事情により利用実績から必要台数を算出しているが、算出根拠には合理性があり、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、駐輪需要は充足していると認められる。</p>

エ 荷さばき施設の整備等 (図2参照)								※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。
	合計	(既存 189 m <sup>2</sup> )		(増設 230 m <sup>2</sup> )				
(ア) 荷さばき施設の整備	419 m <sup>2</sup>	No. 1 91 m <sup>2</sup>	No. 2 98 m <sup>2</sup>	No. 3 104 m <sup>2</sup>	No. 4 60 m <sup>2</sup>	No. 5 38 m <sup>2</sup>	No. 6 28 m <sup>2</sup>	
(イ) 計画的な搬出入								※経路 経路設定及びその周知方法は、必要な配慮がなされていると認められる。
・同時作業可能台数	6台	1台	1台	1台	1台	1台	1台	
・待機スペース	あり/1か所	あり	なし	なし	なし	なし	なし	
・専用出入口	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	
・荷さばき可能時間帯	午前5時～ 午後8時	午前5時～ 午後8時	午前7時～ 午後8時	午前6時～ 午前9時	午前7時～ 午前12時	午前9時～ 午後2時	午前9時～ 午後2時	
・搬出入車両	24台	8台	4台	4台	4台	2台	2台	
・平均的な荷さばき 処理時間	20分	20分	20分	20分	20分	20分	20分	
・ピーク時の搬出入 車両台数	6台	2台	1台	2台	1台	0台	0台	
オ 経路の設定 (ア) 案内経路 (図1参照) (イ) 周知の方法 ・チラシ等の配布：新聞折込チラシに案内図を掲載する。 ・商圈半径2km内に案内看板を設置済みであり(2か所)、出入口付近にも誘導看板を設置する。								

(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>歩行者出入口及び専用通路を設け、白線引きや路面表示により歩行者の安全を確保する。(図3-2 参照)</li> <li>出入口付近に夜間照明を設け、夜間の安全に配慮する。</li> </ul>	※歩行者の通行の利便性 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
<p>ア 廃棄物減量化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・搬入時、折りたたみコンテナ及びカゴカート等の使用や、ダンボールの持ち帰り（ドラッグストア）を実施しダンボールを減量する。</li> <li>・バラ売販売を推進し、食品パック及びトレイを減量する。</li> <li>・エコバッグの販売やポイント交換により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。</li> <li>・過剰包装を避ける。</li> </ul> <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・野菜くず、魚腸骨、惣菜類及び廃油の再資源化を図り、店内掲示によりピーアールする。</li> <li>・ダンボールはリサイクル専門業者に委託する。</li> <li>・食品トレイ、ペットボトル等は、店頭でリサイクルボックスを設置し回収する。</li> <li>・事務所及び休憩室内のゴミもすべて分別し、リサイクルに努める。</li> </ul>	<p>※廃棄物</p> <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"> <li>・災害時に行政から要請があった場合は、避難場所として駐車場を提供し、店舗商品から生活物資等を供給する。</li> <li>・三角水バケツ、消火器、ヘルメット等を常備する。</li> </ul> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・夜間は警備会社と契約し、防犯に備える。</li> <li>・営業時間の終了後は駐車場の閉鎖を行い犯罪防止に努める。</li> <li>・青少年等のたむろ場所とならないよう、外部に自動販売機を設置しない。</li> </ul>	<p>※防災・防犯</p> <p>防災・防犯対策への協力について、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 : 設備機器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"> <li>・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。 主に昼間の時間帯に実施し、早朝の荷さばき作業は屋内施設を利用する。 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。</li> <li>・荷さばき施設：既存店舗には搬入口を2ヶ所設ける。 段差のない仕上げを行い、カート走行音の減少に努める。</li> </ul> <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・外部へのBGM等の営業宣伝活動はしない。</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>a 室外機等からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・低騒音型を採用する。</li> <li>・住宅に影響の少ない位置に設置する。</li> </ul> <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・アイドリングストップの看板を設置し注意を喚起する。</li> <li>・カート置場を随所に設け、カート走行音を抑制する。</li> </ul> <p>c 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：効率よく作業を行うため、回収車と保管庫の距離を近づける。 広さを十分確保する。</li> <li>・運用面の対策：昼間の時間帯に行う。 作業者に騒音抑制意識向上の徹底を行う。</li> </ul>	<p>※騒音</p> <p>今回の変更は、店舗の増床等であり、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、保全対象側は山林であり、今回の変更に伴う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4-1、4-2 参照）

(ア) 騒音の総合的な予測・評価

- 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とした。
- 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	予測レベル	基準	
A地点	無指定	(B)	51	55以下	41	45以下	
B地点	無指定	(B)	51	55以下	42	45以下	
C地点	無指定	(B)	53	55以下	43	45以下	
D地点	無指定	(B)	51	55以下	35	45以下	
E地点	無指定	(B)	50	55以下	32	45以下	
F地点	無指定	(B)	51	55以下	33	45以下	

(イ) 発生する騒音ごとの予測・評価（今回の変更に係るもの）

- 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及び保全対象として住居等の立地可能な屋外とした。
- c 評価方法：騒音規制法のあてはめがなく、八街市公害防止条例の規制基準を適用した。
- 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					
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	保全対象	基準	環境騒音	
b～j	無指定	(その他)	<30～47	50	—	—	—	室外機等設備機器
n	無指定	(その他)	51	50	(山林)	50	—	来客車両走行音
o	無指定	(その他)	43	50	—	—	—	来客車両走行音

- ※ 夜間の荷さばき作業は、既存設備のみであり、今回の増床に伴う夜間荷さばき作業はない。
- ※ 今回の増床に伴う来客車両の出入口の位置の変更及び駐車場利用時間帯の変更はない。
- ※ 今回の変更に関し、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、保全対象側は山林であり、住居等がないことから、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3-2 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 : 72 m<sup>3</sup> (既存) 保管庫1 18 m<sup>2</sup>×0.8~1.4m 保管庫2 11 m<sup>2</sup>×0.6~1.5m            (増設) 保管庫3 9 m<sup>2</sup>×0.6~1.6m 保管庫4 9 m<sup>2</sup>×0.6~1.6m            保管庫5 3 m<sup>2</sup>×0.6~1.6m 保管庫6 3 m<sup>2</sup>×0.6~1.6m</p> <p>(指針) 「廃棄物等の保管容量 (m<sup>3</sup>)」 (A×B÷C)</p> <table border="1" data-bbox="199 435 1514 922"> <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 (m<sup>3</sup>)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>紙製廃棄物等</td> <td>1.122</td> <td>0.5</td> <td>0.10</td> <td>5.61</td> </tr> <tr> <td>金属製廃棄物等</td> <td>0.038</td> <td>2</td> <td>0.10</td> <td>0.75</td> </tr> <tr> <td>ガラス製廃棄物等</td> <td>0.032</td> <td>2</td> <td>0.10</td> <td>0.65</td> </tr> <tr> <td>プラスチック製廃棄物等</td> <td>0.108</td> <td>1</td> <td>0.01</td> <td>10.78</td> </tr> <tr> <td>生ごみ等</td> <td>0.911</td> <td>1</td> <td>0.55</td> <td>1.66</td> </tr> <tr> <td>その他の可燃物等</td> <td>0.291</td> <td>1</td> <td>0.38</td> <td>0.77</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>20.2</td> </tr> </tbody> </table>		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 <sup>3</sup> )	紙製廃棄物等	1.122	0.5	0.10	5.61	金属製廃棄物等	0.038	2	0.10	0.75	ガラス製廃棄物等	0.032	2	0.10	0.65	プラスチック製廃棄物等	0.108	1	0.01	10.78	生ごみ等	0.911	1	0.55	1.66	その他の可燃物等	0.291	1	0.38	0.77	合計				20.2	<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>
	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 <sup>3</sup> )																																					
紙製廃棄物等	1.122	0.5	0.10	5.61																																					
金属製廃棄物等	0.038	2	0.10	0.75																																					
ガラス製廃棄物等	0.032	2	0.10	0.65																																					
プラスチック製廃棄物等	0.108	1	0.01	10.78																																					
生ごみ等	0.911	1	0.55	1.66																																					
その他の可燃物等	0.291	1	0.38	0.77																																					
合計				20.2																																					
<p>イ 廃棄物等の運搬や処分について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理</li> <li>・運搬頻度 毎日 (紙製廃棄物は1日2回、金属製廃棄物ほかは2日に1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>ア 敷地内の緑化計画：緑化面積 890㎡（敷地面積 25,528㎡の3.5%） 八街市宅地開発事業指導要綱に基づく必要面積を確保している。 （敷地面積の3%以上）</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮：店舗外観を落ち着いた色彩・デザインのものとし、街並みを損なうことがないよう配慮する。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・点灯時間 日没から閉店まで。</li> <li>・光害対策 住宅に対して照射角度を配慮する。</li> </ul>	<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 八街市の意見：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、特別な事情により利用実績から必要台数を算出しているが、算出根拠には合理性があり、駐車需要は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 今回の変更は、店舗の増床等であり、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、保全対象側は山林であり、今回の変更に伴う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。