

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称) コジマNEW成田店
- 2 所在地：成田市飯田町字内野26番8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）
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 5,146㎡
  - ・所有形態 借地
  - ・都市計画区域 市街化区域
  - ・用途地域 第1種低層住居専用地域、準住居地域、準工業地域
  - ・現況 更地
  - ・建築確認 平成20年3月予定
- 6 建物の概要：
  - ・構造 鉄骨造3階建
  - ・建築面積 3,090㎡
  - ・延床面積 7,294㎡
  - ・店舗面積 2,550㎡
- 7 周辺の環境等：東側は道路を挟み店舗及び住居、西側は空地进行を挟み住居、南側は事務所及び住居、北側は事務所及び住居である。
- 8 処理経過：
  - ・届出日 平成19年8月6日
  - ・公告縦覧期間 平成19年8月21日～平成19年12月21日
  - ・説明会開催日時 平成19年9月28日 午後4時
  - ・場 所 成田市中央公民館
- 9 市町村・住民等の意見
 

：成田市の意見	あり
：住民等の意見	なし

<届出概要>

- |    |              |                   |
|----|--------------|-------------------|
| 1  | 新設日          | ：平成20年4月5日        |
| 2  | 店舗面積         | ：2,550㎡           |
| 3  | 駐車場の位置       | ：図3               |
|    | 駐車場の収容台数     | ：101台             |
| 4  | 駐輪場の位置       | ：図3               |
|    | 駐輪場の収容台数     | ：73台              |
| 5  | 荷さばき施設の位置    | ：図3               |
|    | 荷さばき施設の面積    | ：71㎡              |
| 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   | ：40㎡              |
| 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30分～午後10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 101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 1,024 人/千㎡) × (S : 店舗面積 2.55 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 0.73) = 96 台</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図3参照)            ・敷地内平面駐車場 (自走式) 101台            ・出入口2か所            交通への支障を回避するための方策            ・オープン時及び繁忙時期に、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3参照)            ・届出台数 73台 *指針参考値の駐輪台数 <math>2,550 \text{ m}^2 \div 35 \text{ m}^2 = 73</math> 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 : 71㎡            (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 : 12台 (10t車1台 4t車4台 2t車7台)            ・平均的な荷さばき処理時間 : 18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。            ・敷地内出入口付近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"> <li>・歩行者自転車出入口及び専用通路を設け、白線で路面表示し安全を確保する。(図3参照)</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>・搬入時にパレットを使用し、ダンボールを減量する。</li> <li>・商品の包装を極力簡素化する。</li> <li>・お客様へレジ袋削減のための声かけをする。</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>・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>・サンプル商品や店頭展示商品で販売ができないものについて、専門業者に委託しリサイクル化を進める。</li> <li>・ダンボール及び発泡スチロールは専門業者に委託し再資源化を行う。</li> <li>・アルミ缶、スチール缶、ガラス瓶及びペットボトルは、分別回収しリサイクル化を推進する。</li> <li>・資源ごみとして再利用できるよう紙ごみの分別を徹底する。</li> <li>・店舗事務所内で使用する事務書類に再生紙を使用する。</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>・営業終了後は、出入口を施錠・閉鎖し青少年のたまり場にならないようにする。</li> <li>・営業時間外は、警備会社による機械警備を行う。</li> </ul>	<p>※防災・防犯 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 : 設備機器は低騒音型を採用する。 吸排気口の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。</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。</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看板を設置し協力を呼びかける。</li> <li>・駐車区画の一部および出入口1に向かう走路について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、設備機器音及び来客車両走行音が、敷地境界で基準を超過するが、設備機器音については保全対象側予測地点において基準以下であり、来客車両走行音については環境騒音の方が大きいことから、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	準住居地域	B	54	55以下	39	45以下	
B, C, D, E地点	第一種低層住居 専用地域	A	45~54	55以下	31~38	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	
y8, y15, y16	第一種低層住居 専用地域	第一種区域	51~53	40	30~33	40	—	換気扇
y28	準住居地域	第二種区域	52	45	30	45	—	換気扇
yC2	第一種低層住居 専用地域	第一種区域	66	40	55	40	61	来客車両走行音
yC3(1)			58	40	45	40	60	
yC3(2)			66	40	51	40	52	
yC4(1)			54	40	41	40	53	
yC4(2)			51	40	51	40	57	

※駐車場の一部は、21:30までの使用とし、出入口1への走路は22時以降使用しない。

※設備音及び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、設備音については保全対象側では基準以下である。来客車両走行音は保全対象側でも基準を超過するが、環境騒音の方が大きく、生活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 : 40m <sup>3</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 <sup>3</sup> )	
紙製廃棄物等	0.530	1	0.10	5.30	
金属製廃棄物等	0.018	3	0.10	0.54	
ガラス製廃棄物等	0.015	3	0.10	0.45	
プラスチック製廃棄物等	0.051	3	0.04	3.83	
生ごみ等	0.431	1	0.55	0.78	
その他の可燃物等	0.138	3	0.38	1.08	
合計				11.99	
* 廃家電等排出予測量 (同社の他店舗の実績から予測) 5m <sup>3</sup> 指針に基づく排出予測量 12m <sup>3</sup> + 廃家電等排出予測量 5m <sup>3</sup> = 全体排出予測量 17m <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 週3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 360㎡（敷地面積 5,146㎡の7.0%） 成田市緑化推進指導要綱に基づく必要面積（敷地面積の6%以上）を確保している。</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮：周辺に住宅が立地していることを踏まえ、店舗外観について落ち着いた色彩とし、建物のデザインについても奇抜な形状を避け、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 屋外照明は照射角度を配慮し、広告塔照明は看板のみを照らすようにする。</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 成田市の意見</p> <p>廃棄物の処理及び清掃に関する法律により、事業者の責務として廃棄物の排出を抑制し、再利用を促進する等、減量に積極的に努めること。</p> <p>成田市の許可業者に一般廃棄物を処理委託する際には、分別を徹底し半透明のごみ袋を使用し適正に処理すること。</p> <p>(対応) 店舗を運営するにあたり、パレット納品の徹底及び発泡スチロールのリサイクル等廃棄物の排出抑制、再利用の促進、減量に積極的に努めます。</p> <p>一般廃棄物の処理については成田市の許可業者に委託します。また、廃棄物の分別を徹底し半透明のごみ袋を使用し適正に処理します。</p>	<p>※意見 成田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。</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、設備機器音及び来客車両走行音が、敷地境界で基準を超過するが、設備機器音については保全対象側予測地点において基準以下であり、来客車両走行音については環境騒音の方が大きいことから、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 成田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)エコス市川島尻店
- 2 所在地：市川市島尻1560番1の4
- 3 建物設置者：株式会社エコス 代表取締役 平 邦雄
- 4 小売業者名：株式会社エコス（業種：食料品専門店）
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 4, 153 m<sup>2</sup>
  - ・所有形態 借地
  - ・都市計画区域 市街化区域
  - ・用途地域 第一種住居地域
  - ・現況 更地
  - ・建築確認 平成20年4月末予定
- 6 建物の概要：
  - ・構造 鉄骨造平屋一部2階建
  - ・建築面積 1, 833 m<sup>2</sup>
  - ・延床面積 1, 994 m<sup>2</sup>
  - ・店舗面積 1, 392 m<sup>2</sup>
- 7 周辺の環境等：東側は住宅及びマンション、西側は公園を挟んで河川、南側及び北側は住宅である。
- 8 処理経過：
  - ・届出日 平成19年8月9日
  - ・公告縦覧期間 平成19年9月7日～平成20年1月7日
  - ・説明会開催日時 平成19年9月26日 午後6時
  - ・場 所 南行徳公民館
- 9 市町村・住民等の意見
 

：市川市の意見	あり
：住民等の意見	なし

<届出概要>

- |    |              |                        |
|----|--------------|------------------------|
| 1  | 新設日          | ：平成20年4月20日            |
| 2  | 店舗面積         | ：1, 392 m <sup>2</sup> |
| 3  | 駐車場の位置       | ：図3                    |
|    | 駐車場の収容台数     | ：56台                   |
| 4  | 駐輪場の位置       | ：図3                    |
|    | 駐輪場の収容台数     | ：70台                   |
| 5  | 荷さばき施設の位置    | ：図3                    |
|    | 荷さばき施設の面積    | ：78 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   | ：34 m <sup>3</sup>     |
| 7  | 開店時刻         | ：午前9時                  |
|    | 閉店時刻         | ：午後9時45分               |
| 8  | 駐車場利用可能時間帯   | ：午前8時45分～午後10時         |
| 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 56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 1,344人/千㎡) × (S:店舗面積 1.392千㎡)            × (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 0.628)            = 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) 56台            ・出入口1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。            ・出入口付近に案内看板を設置し、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 70台 <math>1,392\text{ m}^2 \div 20\text{ m}^2 \doteq 70</math> (市川市自転車の放置防止及び自転車等駐車場の整備に関する条例による)            (指針参考値の駐輪台数 <math>1,392\text{ m}^2 \div 35\text{ m}^2 \doteq 40</math>)            ・駐輪場の管理体制 繁忙時は敷地内を従業員が適時巡回する。            営業時間外は出入口を閉鎖する。            ・駐輪場案内の表示方法 看板を設置をする。</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: 78㎡            (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            ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後10時            ・搬出入車両 : 22台(4t車8台、4t車未満14台)            ・平均的な荷さばき処理時間 : 15分            ・ピーク時の搬出入車両台数 : 3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            特別な事情による駐輪台数の算出をしているが、算出根拠には合理性があり、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>※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>・歩行者自転車専用出入口及び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>・レジ袋削減についてはお客様へのお願いの掲示や店内放送での喚起、レジ袋不要カードによる削減を行うとともに、毎月5日は「ノーレジ袋デー」としてポイントを付与し、お客様のレジ袋削減の意識向上を図る。</li> <li>・通い箱の利用によりダンボール等の使用を最小限にする。</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、発生抑制・減量・再利用化に努める。</li> <li>・食品トレイ、牛乳パック、ペットボトルは店頭回収ボックスで回収を行う。</li> <li>・牛乳パック、ペットボトル、ダンボール、発泡スチロール等は自社リサイクルセンターで処理した後、処理業者で加工してトイレットペーパー、衣料、ダンボールなどに再生する。</li> <li>・生ゴミは農業生産法人の堆肥センターで堆肥化、専門業者による飼料化を行う。</li> <li>・魚のあらは専門業者により飼料化する。</li> <li>・廃油は専門業者により石鹼としてリサイクルする。</li> <li>・食品トレイは専門業者により新しいトレイとして再生する。</li> <li>・リサイクルの取り組みについては、店内掲示によりPRする。</li> <li>・事務所ではグリーン購入を実施する。</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>・自治体から要請があった場合には協力する。</li> </ul> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・従業員の定期的な巡回を実施する。</li> <li>・駐車場利用時間外は、出入口をチェーンバリカー、ガードパイプ等で施錠し、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 : 設備機器は低騒音かつ低振動型を使用する。 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"> <li>・荷さばき作業：計画搬入の実施により待機車両を解消する。 搬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：スペースを確保し、作業時間を短縮する。</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する。</li> <li>・床や排水蓋等による段差を極力なくす。</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：十分な作業スペースを確保し、作業時間を短縮する。</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を働きかける。 建物側至近での作業を徹底する。</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、給排気口音が原因で、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				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	第一種住居地域	B	48	55 以下	31	45 以下	
B地点	第一種住居地域	B	52	55 以下	40	45 以下	
C地点	第一種住居地域	B	53	55 以下	36	45 以下	
D地点	第一種住居地域	B	49	55 以下	33	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					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	
R7	第二種住居地域	第二種区域	39	45	—	—	—	冷凍室外機
11~18	第二種住居地域	第二種区域	<30~30	45	—	—	—	空調用室外機
1-⑦	第二種住居地域	第二種区域	58	45	31 (a)	45	—	給排気口
1-⑧	第二種住居地域	第二種区域	49	45	<30 (b)	45	—	給排気口
1-⑯	第二種住居地域	第二種区域	47	45	<30 (D)	45	—	給排気口

※給排気口音が原因で、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 : 34 m <sup>3</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	0.290	1	0.10	2.90	
金属製廃棄物等	0.010	1	0.10	0.10	
ガラス製廃棄物等	0.008	1	0.10	0.08	
プラスチック製廃棄物等	0.028	1	0.01	2.78	
生ごみ等	0.235	1	0.55	0.43	
その他の可燃物等	0.075	1	0.38	0.20	
合計				6.49	
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 420㎡（敷地面積4,153㎡の10.1%）            （市川市環境保全条例「工場等の緑化に関する要綱」に基づき敷地面積の10%以上を確保）</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮：周辺環境に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し、周辺に緑地を配置する。</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 市川市の意見</p> <p>(ア) 来店者による違法駐車防止及び店舗周辺道路の通行台数増加による近隣住民の安全な通行の確保に努めるよう要望します。            (対応) 入店・来店経路をチラシや店内表示で周知させ、繁忙時には警備員による誘導で、来店するお客様を計画的に案内し、近隣住民や歩行者の安全確保に努めます。</p> <p>(イ) 市川市廃棄物の減量、資源化及び適正処理に関する条例に規定する手続きをすること。            (対応) 自社リサイクルセンターなどで廃棄物や店頭回収ボックスの回収物をリサイクルすることや、ノーレジ袋デーを決めてレジ袋削減に努めるなど、環境問題に配慮し、条例に規定する手続きをいたします。</p> <p>(ウ) 食料品の供給等についての災害時支援協定の締結を要望します。            (対応) 対応させていただきます。</p> <p>(エ) 地域自治会と協議、協力して地域の防災に対応していくことを要望します。            (対応) 十分な協議と地域への協力を行います。</p> <p>(オ) 当該事業場から発生する騒音について、周辺住民からの苦情が生じた場合には、市川市環境保全条例等の環境関係法令を遵守し、必要に応じて対策を講じ周辺への生活環境の保全に十分配慮すること。            (対応) 周辺住民等からの苦情が生じた場合には、市川市の指導に従って対策を講じ、周辺への生活環境の保全に十分配慮します。</p>	<p>※意見            市川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、特別な事情による駐輪台数の算出をしているが、算出根拠には合理性があり、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、給排気口音が原因で、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。
- 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 市川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：八幡宿マーケットプレイス
- 2 所在地：市原市八幡海岸通1，971番1
- 3 建物設置者：株式会社長谷工コーポレーション 代表取締役 岩尾 崇
- 4 小売業者名：株式会社尾張屋（業種：食料品専門店）ほか
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 6,176㎡
  - ・所有形態 自己所有
  - ・都市計画区域 市街化区域
  - ・用途地域 第二種住居地域
  - ・現況 更地
  - ・建築確認 平成20年3月中旬予定
- 6 建物の概要：
  - ・構造 鉄骨造平屋建
  - ・建築面積 4,279㎡
  - ・延床面積 4,213㎡
  - ・店舗面積 2,775㎡
- 7 周辺の環境等：東側は店舗、西側はマンション建設中  
南側は道路を挟み駐車場と住居、北側は運河である。
- 8 処理経過：
  - ・届出日 平成19年8月10日
  - ・公告縦覧期間 平成19年8月31日～平成19年12月31日
  - ・説明会開催日時 平成19年9月28日 午後7時
  - ・場 所 市原市立八幡公民館
- 9 市町村・住民等の意見：
  - ・市原市の意見 なし
  - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成20年4月15日
- 2 店舗面積：2,775㎡
- 3 駐車場の位置：図3  
駐車場の収容台数：180台
- 4 駐輪場の位置：図3  
駐輪場の収容台数：80台
- 5 荷さばき施設の位置：図3  
荷さばき施設の面積：181㎡
- 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30分  
閉店時刻：午後8時
- 8 駐車場利用可能時間帯：  
午前8時～午後9時
- 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6時～午後10時



(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>・敷地内に歩行者自転車専用の出入口を設け、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>・商品の搬入は、折りたたみ式コンテナ及びリターナブルコンテナを使用し、ダンボール等の梱包を最小限にする。</li> <li>・過剰包装のないように努める。</li> <li>・お客様にマイバックの持参等の協力を呼びかけ、レジ袋の減量化に努める。また、自社製マイバックを販売し、そのバック持参者に対するポイント制の導入を行っている。</li> <li>・ばら売りを推進し、トレイの使用を出来る限り少なくする取り組みをする。</li> <li>・お客様にレジ袋削減の声かけをする。</li> <li>・再生紙を使用し、コピー、メモ用紙は両面を使用するように努める。</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>・魚のあら、加工後の残物等（魚類惣菜、肉類惣菜）は冷蔵庫に保存し、その後専門業者に委託して肥料、飼料及び化粧品類として再利用する。</li> <li>・店内に食品リサイクルの推進についてのピーアールポスターを掲示する。</li> <li>・ダンボール、紙パック、包装容器等は、分別収集し契約業者に委託しリサイクルする。</li> <li>・自動販売機飲料のペットボトル・アルミ缶等は、店頭のリサイクル用回収ボックスを設置して分別収集を行い、専門業者へリサイクルを依頼する。</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>・営業時間内は、従業員による店内巡回を実施する。</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>

<ul style="list-style-type: none"> <li>・警備会社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> <li>・敷地周辺は、フェンスや柵を設置し人の侵入を防止する。</li> </ul>	
---	--

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：屋上及びスロープに遮音効果のある腰壁（高さ 60cm、厚さ 17cm）を設置する。 音の大きな設備機器は、隣地より離れた場所に設置する。</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：夜間の荷さばき作業は行わない。 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：荷さばき施設は余裕のあるスペースを確保し作業時間の短縮を図る。</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>(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する。</li> <li>・遮音機能を有する壁を設置する。</li> </ul> <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上駐車場の外周に遮音効果のある腰壁を設置する。</li> <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> </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：十分な施設面積を確保する。</li> <li>・運用面の対策：深夜、早朝の回収は行わない。 処理業者に騒音抑制意識向上を働きかける。 処理業者にアイドリングストップを徹底させる。</li> </ul>	<p>※騒音</p> <p>騒音の予測・評価結果は、すべて基準を満たしており、適切な対応がとられているものと認められる。</p>

イ 騒音の予測・評価について (図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				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	予測レベル	基準	
A	第二種住居地域	B	49・50	55以下	<30	45以下	1.2高さ, 6.0m高さ
B	第二種住居地域	B	48	55以下	32	45以下	1.2高さ, 6.0m高さ
C	第二種住居地域	B	41	55以下	37	45以下	6.0m高さ

(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：音源ごとに最短敷地境界地点とした。
- 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

			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	
—	第二種住居地域	第二種区域	35~37	45	—	—	冷凍機室外機
D´	第二種住居地域	第二種区域	38	45	—	—	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
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 <sup>3</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	0.577	1	0.10	5.77	
金属製廃棄物等	0.019	1	0.10	0.19	
ガラス製廃棄物等	0.017	1	0.10	0.17	
プラスチック製廃棄物等	0.056	1	0.01	5.60	
生ごみ等	0.469	1	0.55	0.85	
その他の可燃物等	0.150	1	0.38	0.39	
合計				12.97	
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
ア 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 48m <sup>2</sup> (敷地面積 6,176m <sup>2</sup> の0.8%) (都市計画法の開発行為がないため緑化義務規定はない。)		※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 : 周辺の街並みと調和のとれたデザイン及び色彩計画とする。 従業員により建物周辺の定期的な清掃を行い景観に配慮する。		
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

ア 市原市の意見：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 騒音の予測・評価結果は、すべて基準を満たしており、適切な対応がとられているものと認められる。
- 4 廃棄物に係る事項等については、指針に基づく予測排出量を充足させる保管容量を確保しており、リサイクル計画、廃棄物の減量化、廃棄物処理に関しても、適切な配慮がされていると認められる。
- 5 街並みづくり等への配慮については、地域環境との調和に適切な配慮がされていると認められる。
- 6 市原市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：セイミヤ多古店
- 2 所在地：香取郡多古町多古字九藏500番1ほか
- 3 建物設置者：株式会社セイミヤ 代表取締役 加藤勝正
- 4 小売業者名：株式会社セイミヤ（業種：食・生活関連用品）
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 20,037㎡
  - ・所有形態 借地
  - ・都市計画区域 非線引区域
  - ・用途地域 無指定地域
  - ・現況 田、畑
  - ・建築確認 平成20年5月上旬予定
- 6 建物の概要：
  - ・構造 鉄骨造平屋建
  - ・建築面積 3,689㎡
  - ・延床面積 3,576㎡
  - ・店舗面積 2,635㎡
- 7 周辺の環境等：東側は河川、西側は農地  
南側は道路を挟み農地、北側は道路を挟み病院と農地である。
- 8 処理経過：
  - ・届出日 平成19年9月3日
  - ・公告縦覧期間 平成19年10月2日～平成20年2月2日
  - ・説明会開催日時 平成19年10月4日 午後3時
  - ・場 所 多古町コミュニティプラザ
- 9 市町村・住民等の意見：
  - ・多古町の意見 あり
  - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日 :平成20年5月4日
- 2 店舗面積：2,635㎡
- 3 駐車場の位置：図3  
駐車場の収容台数：262台
- 4 駐輪場の位置：図3  
駐輪場の収容台数：115台
- 5 荷さばき施設の位置：図3  
荷さばき施設の面積：228㎡
- 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：53㎡
- 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  
駐車場の出入口の数：5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 262台(うち身障者用7台)</p> <p>(指針) 必要駐車場台数 = (A:店舗面積当たり日来客数原単 1,021人/千㎡) × (S:店舗面積 2.635千㎡)</p> <p style="padding-left: 2em;">× (B:ピーク率 14.4%) × (C:自動車分担率 80%)</p> <p style="padding-left: 2em;">÷ (D:平均乗車人員 2.0人) × (E:平均駐車時間係数 0.74)</p> <p style="padding-left: 2em;">= 115台</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図3 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物外平面駐車場(自走式) 262台</li> <li>・出入口5か所</li> </ul> <p>交通への支障を回避するための方策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・オープン時及び繁忙時、混雑が予想される時は、交通整理員を出入口に配置する。</li> <li>・看板を設置し路面表示を行う。</li> </ul> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・届出台数 115台 *指針参考値の駐輪台数 2,635㎡ ÷ 35㎡/台 = 76台</li> <li>・駐輪場の管理体制 従業員による適宜見回し管理する。</li> <li>・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。</li> </ul> <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: 228㎡ (C1-168㎡、C2-60㎡)</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同時作業可能台数 : 3台</li> <li>・待機スペース : なし</li> <li>・搬出入車両専用出入口 : C-1のみあり</li> <li>・荷さばき可能時間帯 : 午前6時~翌午前6時 (C1 午後6時~午後10時)</li> <li style="padding-left: 2em;">(C2 午後10時~翌午前6時)</li> <li>・搬出入車両 : 18台 (10t車 2台 4t車 10台 2t車 6台)</li> <li>・平均的な荷さばき処理時間 : 18分</li> <li>・ピーク時の搬出入車両台数 : 5台</li> </ul> <p>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 (図5 参照)</p> <p>(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(2か所)に案内看板を設置する。</li> </ul>	<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>※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>・敷地内に歩行者自転車専用の出入口を設け、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>・計画的な仕入れ販売管理により、廃棄物の発生量を抑える。</li> <li>・納品は物流センターを経由し、リターナブルコンテナ等を積極的に使用し、ダンボール等の使用を抑制する。</li> <li>・レジ袋削減を呼びかけ、「お買い物袋持参運動」を推進すると同時に、エコスタンプカードを導入し、レジ袋を辞退したお客様に、買い物代金への充当やエコバック交換を実施する。</li> <li>・ばら売りを推進し、トレイの使用を出来る限り少なくする取り組みを進める。</li> <li>・販売商品は、適時値下げ販売を実施し、廃棄物が出ないよう全社あげて取り組んでいる。</li> <li>・生ごみの計量を行い、発生量の把握に努める。</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>・食品残渣については、年間リサイクル目標 30%～50%を設定し、計量による減量化に取り組む。</li> <li>・魚のアラは、専門業者に委託し、サプリメントや家畜等の飼料として100%リサイクルする。</li> <li>・廃油は専門業者に委託し、発電燃料、バイオディーゼル燃料、その他石鹸などとして100%リサイクルする。</li> <li>・調理作業マニュアルを改善して、調理のくずの発生を抑制する。</li> <li>・発泡スチロールは、回収業者に収集を委託するとともに、その後リサイクル再生業者に販売し、製品化を図る。また、お買い上げ商品の持ち帰り用クールボックスやプランター替りとして提供する。</li> <li>・牛乳パックは、回収を積極的に進め製紙原料としてリサイクルし、また、トレイ等も店頭回収を積極的に回収を進めて納入業者に引渡し、エコベンチ等にもリサイクルし、自社においても利用する。</li> <li>・リサイクルの取り組みについては、店内掲示によりピーアールする。</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>・従業員の定期的な巡回を実施し店舗管理を実施する。</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> <li>・荷さばき施設付近にセンサーによる照明設備を設置し、防犯対策を実施する。</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：低騒音型及び低振動型の機器を使用する。 定期点検及び清掃を随時実施し、騒音の増大化を防止する。</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。 計画的な搬入を実施し待機車両をなくす。</li> <li>・荷さばき施設：夜間の荷さばき作業は、店舗前面で行い騒音に配慮する。 荷さばき施設は余裕のあるスペースを確保し作業時間の短縮を図る。</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>・室外機及び送風機は低騒音型を採用し、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>・段差のない平坦な駐車場とし、騒音の低減を図る。</li> <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> </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：十分な施設面積を確保する。</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、室外機音、来客車両走行音、荷さばき車両走行音等が原因で、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、住居等の保全対象がない、または、基準を満足しており、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  
(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				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	予測レベル	基準	
A	第一種住居地域	B	43	55 以下	39	45 以下	
B	無指定	(B)	42	55 以下	37	45 以下	
C	無指定	(B)	42	55 以下	40	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：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とした。(保全対象 a1、a2 地点は第二種区域であるが、その他の地点は、騒音規制法のあてはめがないため、周辺の状況から第二種区域の基準値を適用した。なお、病院敷地から50m以内については、基準値から5dBを減じた数値(40dB)を基準値とした。)
- 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				備考
地点名 (音源名)	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	
—	無指定	(第二種区域)	<30~45	40	<30(a1)	40	室外機
(A7, A4)	無指定	(第二種区域)	56~63	40	<30~40(a2)	40	荷さばき車両走行音等
b1 (A12)	無指定	(第二種区域)	50	45	50(b1: 農地)	45	来客車両走行音
b2 (A9)	無指定	(第二種区域)	64	45	64(b2: 農地)	45	荷さばき車両走行音
(A25, A27, A59)	無指定	(第二種区域)	74	45	47~48 (c1, c2, c3: 農地)	45	来客車両走行音

※ 夜間の荷さばき作業は、店舗前で行う。

※ 室外機音、来客車両走行音、荷さばき車両走行音等が原因で、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、住居等の保全対象がない、または、基準を満足しており、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
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 : 53m <sup>3</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	0.55	1	0.10	5.50	
金属製廃棄物等	0.02	1	0.10	0.20	
ガラス製廃棄物等	0.02	1	0.10	0.20	
プラスチック製廃棄物等	0.05	1	0.01	5.27	
生ごみ等	0.45	1	0.55	0.81	
その他の可燃物等	0.14	1	0.38	0.37	
合計				12.35	
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
ア 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 1,310m <sup>2</sup> (敷地面積 20,037m <sup>2</sup> の6.5%) (都市計画法の3%を確保)		※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 : 店舗外壁はアイボリー系を基調とした色彩とし、周辺環境に配慮する。 敷地外周部に緑地を多く確保し景観に配慮する。		
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 多古町の意見</p> <p>(ア) 廃棄物の減量化およびリサイクルに努めること。 (対応) ダンボール等資源ごみのリサイクルを図るとともに、商品販売時の過剰包装をできる限り避ける等、廃棄物の減量化に努める。</p> <p>(イ) 防犯対策については、近傍に小中学校があることからご協力願いたい。 (対応) 従業員による定期的な巡回を行うとともに、営業時間外はチェーンバリカー等を用いて出入口を封鎖し、青少年、暴走族の溜まり場とならないようにする。</p> <p>(ウ) 多古中央病院に配慮のうえ騒音の防止に留意すること。 (対応) 隣接する多古中央病院に配慮した店舗運営を行い、騒音防止に努める。なお、騒音について病院から申し出があれば真摯に対応する。</p> <p>(エ) 店舗及び店舗周辺の景観の保全に留意すること。 (対応) 外壁はアイボリー色を主体とした色彩とする。また、敷地外周部に緑地を配置し、景観の保全に留意する。</p>	<p>※意見 多古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、室外機音、来客車両走行音、荷さばき車両走行音等が原因で、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、住居等の保全対象がない、または、基準を満足しており、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 多古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。