

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：フードプラザハヤシ旭店
- 2 所在地：旭市ハ字陽見地310番ほか
- 3 建物設置者：株式会社ハヤシ 代表取締役 林博史
- 4 小売業者名：株式会社ハヤシ（業種：食料品専門店）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 9,838㎡
 - ・所有形態 自己所有及び借地
 - ・都市計画区域 非線引区域
 - ・用途地域 無指定地域
 - ・現況 田（一部宅地）
 - ・建築確認 平成20年6月上旬予定
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造平屋建
 - ・建築面積 3,103㎡
 - ・延床面積 3,020㎡
 - ・店舗面積 2,160㎡
- 7 周辺の環境等：東側は道路を挟み住居、西側は河川を挟み駐車場及び住宅展示場
南側は道路を挟み住居と農地、北側は住居と農地である。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成19年11月9日
 - ・公告縦覧期間 平成19年12月7日～平成20年4月7日
 - ・説明会開催日時 平成19年12月19日 午後2時、午後6時
 - ・場 所 旭市民会館
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ・旭市の意見 なし
 - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成20年7月10日
- 2 店舗面積：2,160㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：146台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：62台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：140㎡
- 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：32㎡
- 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：3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 146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 1,035人/千㎡) × (S：店舗面積 2.160千㎡) × (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 0.698) = 90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) 146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。 ・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 62台 *指針参考値の駐輪台数 2,160㎡÷35㎡/台=62台 ・駐輪場の管理体制 従業員による適宜見回りし管理する。 ・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：140㎡ (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 : 10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>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：新聞折込広告に案内図を掲載する。 ・店舗周辺約1km圏内の誘導経路上 (1か所) 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"> ・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) ・歩行者の安全を確保するため屋外灯を設置する。 	<p>※歩行者の利便性</p> <p>歩行者の通行の利便性の確保について、必要な配慮がなされていると認められる。</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"> ・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。 ・最終廃棄ごみゼロを目指し社員及び従業員への意識の徹底を図っていく。 ・取引先等にも働きかけて環境保護活動に積極的に取り組んでいく。 ・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。 ・包装資材の削減に努め、簡易包装を推進し、廃棄物の減量化に努める。 ・レジ袋削減のため、お客様へ声かけを行うとともに、エコバックの販売を実施する。 <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、発生抑制・減量・再利用に努める。 ・魚のあらは専門業者に委託し肥料としてリサイクルする。 ・廃油は専門業者に委託し燃料としてリサイクルする。 ・食品トレイ、アルミ缶、牛乳パックは、店頭回収ボックスを設置し専門業者に委託しリサイクルを行う。 ・ダンボールのリサイクルを専門業者に委託する。 ・廃棄物の排出を抑制し減量化を図るほか、有効利用可能な資源のリサイクル促進に積極的に取り組む。 ・リサイクルの取り組みについては、店内掲示によりアピールする。 	<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"> ・行政から要請があった場合は、協力する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・警備会社に委託し防犯対策を実施する。 ・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。 	<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：室外機は低騒音型機器を使用する。</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：搬出入車両のアイドリング禁止を徹底する。 夜間の搬出入作業は行わない。 作業員への騒音防止意識の徹底を図る。 ・荷さばき施設：床は凹凸のない平滑仕上げとし車両及び台車走行音の低減に配慮する。 十分なスペースを確保する。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋外での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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・室外機は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"> ・平滑な路面とし、騒音の低減を図る。 ・空ふかし及び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"> ・施設面の対策：十分なスペースを確保する。 ・運用面の対策：作業者に騒音抑制意識向上の徹底を行う。 深夜及び早朝の回収は行わない。 	<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				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	無指定	(B)	43	55 以下	<30	45 以下	
B	無指定	(B)	46	55 以下	38	45 以下	
C	無指定	(B)	53	55 以下	34	45 以下	
D	第一種住居地域	B	55	55 以下	32	45 以下	
E	無指定	(B)	45	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、音源毎に住居に最も近い敷地境界地点とした。
- c 評価方法：騒音規制法のあてはめがないため、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				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	
P 1	無指定	(第二種区域)	<22~32	45	—	—	冷凍機室外機・送風機

(2) 廃棄物に係る事項等

指針等に基づく配慮事項					検討状況
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 : 32m ³ (高さ 1.5m) (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 ³)	
紙製廃棄物等	0.449	1	0.10	4.49	
金属製廃棄物等	0.015	1	0.10	0.15	
ガラス製廃棄物等	0.013	1	0.10	0.13	
プラスチック製廃棄物等	0.043	1	0.01	4.30	
生ごみ等	0.365	1	0.55	0.66	
その他の可燃物等	0.117	1	0.38	0.31	
合計				10.04	
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 333m ² (敷地面積 9,838m ² の3.38%) (千葉県宅地開発事業の基準に関する条例に基づき開発区域の3%以上を確保)					※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 : 建物の外壁は淡い暖色系とし、デザイン等は周囲と調和がとれる計画とする。 植栽等による敷地内の緑化を行い、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 旭市の意見 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 旭市の意見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：ケーズデンキ旭本店
- 2 所在地：旭市二字大正238番1ほか
- 3 建物設置者：飯島儀兵衛
- 4 小売業者名：株式会社ケーズホールディングス（業種：家庭電化製品専門店）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 6, 149㎡
 - ・所有形態 自己所有及び借地
 - ・都市計画区域 非線引区域
 - ・用途地域 無指定地域及び準工業地域
 - ・現況 更地
 - ・建築確認 平成19年12月13日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造、地上3階建
 - ・建築面積 3, 454㎡
 - ・延床面積 6, 767㎡
 - ・店舗面積 2, 692㎡
- 7 周辺の環境等：東側は水路を挟み市場及び店舗兼住居、西側は道路を挟み店舗と事務所及び住居、南側は道路を挟み店舗とホテル、北側は道路を挟み農地である。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成19年10月9日
 - ・公告縦覧期間 平成19年11月6日～平成20年3月6日
 - ・説明会開催日時 平成19年11月30日 午後2時
 - ・場 所 旭市民会館
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ・旭市の意見 なし
 - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成20年6月10日
- 2 店舗面積：2, 692㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：118台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：83台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：226㎡
- 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：58㎡
- 7 開店時刻：午前10時
閉店時刻：午後9時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前9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：3か所
- 10 荷さばき可能時間帯：午前9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

(2) 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 118台(うち身障者用1台) (指針) 必要駐車場台数 = (A:店舗面積当たり日來客数原単 1,019人/千㎡) × (S:店舗面積 2.692千㎡) × (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 0.75) = 118台</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図3 参照) ・建物1階平面駐車場(自走式) 101台、建物外平面駐車場(自走式) 17台 ・出入口3か所 交通への支障を回避するための方策 ・オープン時及び土日等、混雑が予想される時は、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 83台 *指針参考値の駐輪台数 2,692㎡ ÷ 35㎡/台 = 77台 ・駐輪場の管理体制 従業員による適宜見回りし管理する。 ・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: 226㎡ (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9時～午後10時 ・搬出入車両 : 20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6 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。 ・店舗周辺約3km圏内の誘導経路上(2カ所)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) ・歩行者の安全を確保するため屋外灯を設置する。 	<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"> ・折りたたみ式コンテナ等を使用し、ダンボール等梱包を最小限にする ・過剰包装のないように努める。 ・レジ袋削減の呼びかけをする。 ・店舗及び事務所にポスター等の掲示及びリサイクルボックスの設置により、資源ゴミの分別を喚起し、廃棄物の減量に努める。 ・事務所において、再生紙の利用に努め、コピー・メモ用紙は両面を使用し減量化に努める。 ・文具類は大切に使用し減量化に努める。 ・社内に省エネ推進室を新設し、会社全体でより良い環境づくりを目指し、展示商品の電源を切るなどの活動を始めた。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対象となる家電4品目（冷蔵庫・洗濯機・テレビ・エアコン）は、消費者から引き取り、契約業者を通してメーカーに引き渡す。 ・ダンボール、紙パック、包装容器等は種類を分別収集し、契約業者に引き渡し、リサイクルを図る。 ・パソコンは買い替えするお客様から引取りメーカーに引き渡す。 ・自動販売機飲料のペットボトル、アルミ缶等は、回収ボックスを設置し種類分別を行い、自動販売機設置業者が回収し、専門業者にリサイクルを依頼する。 	<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"> ・行政から要請があった場合は、協力する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・警備員による巡回、監視カメラの設置による防犯対策を行う。 ・閉店後は出入口を門扉で閉鎖し青少年の溜り場にならないようにする。 	<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

(3) 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：低騒音型機器を使用した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"> ・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。 台車はゴムローラーを使用した低騒音タイプを使用する。 ・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。 台車と扉及び搬入車プラットフォームに緩衝用ゴムを設置し騒音の低減を図る。 床に保護材を塗布し、平滑な仕上げとし、騒音の低減を図る。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋外でのBGM等の営業宣伝活動はしない。 <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"> ・送風機は低騒音型を採用し、室外機及びキュービクルは防振架台を設置する。 <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・段差のない平坦な駐車場とし、騒音の低減を図る。 ・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"> ・施設面の対策：施設を屋内に設置する。 ・運用面の対策：深夜、早朝の回収は行わない。 廃棄物処理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のあてはめがないため、旭市環境保全条例の「その他の地域」の基準を適用した。
(なお、敷地の一部は準工業地域であり、基準は昼間65dB、夜間50dBである。)
- 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	無指定	—	42	60以下	<30	50以下	
B	無指定	—	44	60以下	<30	50以下	
C	無指定	—	45	60以下	<30	50以下	
D	無指定	—	47	60以下	<30	50以下	
E	無指定	—	43	60以下	<30	50以下	
F	無指定	—	42	60以下	<30	50以下	
G	無指定	—	44	60以下	<30	50以下	
H	無指定	—	48	60以下	<30	50以下	

(イ) 発生する騒音ごとの予測・評価

- a 予測方法：音源の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、音源の最短敷地境界地点とした。
- c 評価方法：騒音規制法のあてはめがないため、旭市環境保全条例の「その他の地域」の基準を適用した。
- 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				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	
a (1F-1)	無指定	(その他の地域)	42	50	—	—	キュービクル

(4) 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 : 58 m ³ (廃棄物保管施設容量15 m ³ 、廃家電置場容量43 m ³) (高さ 1.5m) (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 ³)	
紙製廃棄物等	0.559	1	0.10	5.60	
金属製廃棄物等	0.018	1	0.10	0.19	
ガラス製廃棄物等	0.016	1	0.10	0.16	
プラスチック製廃棄物等	0.053	1	0.01	5.38	
生ごみ等	0.454	1	0.55	0.83	
その他の可燃物等	0.145	1	0.38	0.38	
合計				12.54	
*廃家電等排出予想量(同社の他店舗の実績から予測) 2.17 m ³ 指針に基づく排出予測量: 12.54 m ³ + 廃家電等排出予測量: 2.17 m ³ = 全体排出予測量: 14.71 m ³					
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 120 m ² (敷地面積 6,149 m ² の1.9%) (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 : 店舗色彩は、全体的に落ち着いた色調とし、ストアロゴをアクセントとして周辺環境に溶け込む建物とする。 周辺の街並みと調和のとれた建物とする。 店舗外周部の定期的な清掃活動を行い周辺美化に努める。		
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 旭市の意見
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 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。

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称) 新京成北習志野駅前ビル
- 2 所在地：船橋市習志野台二丁目1番6ほか
- 3 建物設置者：新京成電鉄株式会社 代表取締役 片岡遼一
- 4 小売業者名：株式会社セブンイレブン・ジャパン (業種：コンビニエンスストア)ほか
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 2,212㎡
 - ・所有形態 自己所有
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 近隣商業地域
 - ・現況 駐車場
 - ・建築確認 平成20年2月26日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造地上3階地下1階建
 - ・建築面積 1,989㎡
 - ・延床面積 5,532㎡
 - ・店舗面積 2,083㎡
- 7 周辺の環境等：東側は道路を挟み店舗、西側は線路を挟み店舗兼住居、南側は駅前広場、北側は店舗及び道路を挟み住居である。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成19年11月5日
 - ・公告縦覧期間 平成19年12月7日～平成20年4月7日
 - ・説明会開催日時 平成19年12月13日 午後5時 午後7時
- 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8月1日
- 2 店舗面積：2,083㎡
- 3 駐車場の位置：図3-1
駐車場の収容台数：27台
- 4 駐輪場の位置：図3-2
駐輪場の収容台数：98台
- 5 荷さばき施設の位置：図3-1
荷さばき施設の面積：225㎡
- 6 廃棄物等の保管施設の位置：図3-1
廃棄物保管施設の容量：28㎡
- 7 開店時刻：午前7時
閉店時刻：午前7時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前7時～翌午前7時
- 9 駐車場の出入口の位置：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7時～翌午前7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

(3) 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 27台(うち身障者用1台) (指針) 必要駐車台数 = (A:店舗面積当たり日來客数原単位 1,458人/千㎡) × (S:店舗面積 2.083千㎡) × (B:ピーク率 14.4%) × (C:自動車分担率 13%) ÷ (D:平均乗車人員 2.0人) × (E:平均駐車時間係数 0.69) = 20台</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等(図3-1 参照) ・地下駐車場(自走式) 27台 ・出入口1か所 交通への支障を回避するための方策 ・カーブミラーや柱の配置など車両の見通しを確保する。 ・駐車場出入口部分に左折IN・OUTの案内表示、出庫ブザー、警告灯などを設置する。 ・搬入時等、必要に応じて交通整理員を配置する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等(図3-2 参照) ・届出台数 98台 *船橋市の附置義務台数 $2,083 \text{ ㎡} \div 25 \text{ ㎡} = 83$台 ・駐輪場の管理体制 ビル管理事務所職員が定期的に巡回する。 ・駐輪場案内の表示方法 店舗に案内表示を設置する。</p> <p>エ 荷さばき施設の整備等(図3-1 参照) (ア) 荷さばき施設の整備 面積: 225㎡ (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 : なし ・荷さばき可能時間帯 : 午前7時~翌午前7時 ・搬出入車両 : 22台(4t車2台 2t車20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 ・駅至近であり、広域に自動車利用客を呼び込むテナント構成ではないが、建物内に来店経路図を掲示する。 また駐車場出入口部分に左折IN・OUTを遵守するように案内表示を設置する。</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"> ・船橋市が整備するペDESTリアンデッキに接続するエレベータを敷地東側に設置し、駅へのアクセス向上を図る。 (図3-3 参照) ・1階敷地をセットバックし、歩行者空間を広く確保する。 	<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"> ・搬入時、折りたたみコンテナを使用し、ダンボールを減量する。 ・レジ袋を辞退したお客には買い物代金に充当できるスタンプカード特典制度を実施する。 また、お客様へレジ袋削減のための声かけをする。 ・発注精度の向上によるロス在庫の軽減を図る。 ・販売期限の見直しによる廃棄物（売残り商品）の抑制を図る。 ・包装材は素材の見直しや厚みを薄くすることにより、発生量の軽減を図る。 ・エコ物流の推進（本部による廃棄物処理、リサイクルの一括管理）を行う。 <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、賞味期限切れ商品の堆肥化を推進する。） ・牛乳パック、ペットボトル、アルミ缶、食品トレーは、分別回収ボックスを設置しリサイクル化を推進する。 ・ダンボールの処理を業者委託し、リサイクルを推進する。 ・事務所においてはリサイクルペーパーを使用するとともに、100パーセントリサイクル可能なユニホームを採用する。 	<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"> ・行政からの要請があれば協力する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・警備員及び従業員による定期的な巡回を行う。 ・自動通報装置の設置など、緊急時の警察への連絡体制を整備する。 ・防犯カメラの設置による監視を行う。 ・防犯対策マニュアルを作成する。 	<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

(5) 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。 隣接地に近い場所に位置する設備には遮音壁 (1.8mH、0.06mW アルミ押出成型板) 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。 作業員への騒音防止意識の徹底を図る。 効率的な搬出入計画を策定し、荷さばき時間を短縮する。 出入口付近は、特に低速走行に努める。 ・荷さばき施設: 荷さばき施設は地下に設置する。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外部への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"> ・駐車場を建物地下に設置する。 ・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"> ・施設面の対策: 建物地下で作業を行う。 ・運用面の対策: 廃棄物を適正に管理し、作業時間の短縮を図る。 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、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、保全対象がなく、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ている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	近隣商業地域	C	42	60以下	42	50以下	
B1, B2地点	第一種中高層住居専用地域	A	42, 43	55以下	42, 43	45以下	
C地点	第一種住居地域	B	35	55以下	35	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	
a	近隣商業地域	第三種区域	47	50	—	—	—	送風機
b	近隣商業地域	第三種区域	48	50	—	—	—	排風機
c	近隣商業地域	第三種区域	40	50	—	—	—	送風機
d	近隣商業地域	第三種区域	50	50	—	—	—	送風機
e	近隣商業地域	第三種区域	74 93	50	保全対象なし	—	—	来客車両走行音 荷さばき車両走行音

※来客車両走行音、荷さばき車両走行音については、敷地境界予測地点で基準を超過するが、周辺は商業施設であり、保全対象となる住居等の立地はない。

(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3-1 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 : 28m ³ (高さ1.5m) (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	0.433	1	0.10	4.33	
金属製廃棄物等	0.014	2	0.10	0.29	
ガラス製廃棄物等	0.012	2	0.10	0.25	
プラスチック製廃棄物等	0.042	2	0.01	8.33	
生ごみ等	0.352	1	0.55	0.64	
その他の可燃物等	0.112	1	0.38	0.30	
合計				14.14	
※指針による小売店舗の保管量と小売店舗以外の施設の保管量の合計 小売店舗 14.14m ³ + 小売店舗以外 0.52m ³ = 14.66m ³ ※小売店舗以外からの排出予測量 0.52m ³					
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 (紙製廃棄物、生ごみ、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 126㎡（敷地面積 2,212㎡の5.7%） ※船橋市開発指導要綱（敷地面積の5%以上）</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮：駅舎、ペDESTリアンデッキ及び当駅前ビルについて統一したデザインや色彩にするとともに、既存の景観を害しないよう配慮する。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 日没から夜明けまで ・光害対策 屋外照明は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 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、保全対象がなく、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。