

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称) コープ新松戸店
- 2 所在地：松戸市新松戸4丁目124番
- 3 建物設置者：吉田不動産株式会社 代表取締役 吉田宗弘
- 4 小売業者名：生活協同組合ちばコープ（業種：スーパーマーケット）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 4,092㎡
 - ・所有形態 自社所有
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第1種住居地域・第1種中高層住居専用地域・商業地域
 - ・現況 更地
 - ・建築確認 平成21年2月4日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造一部2階建
 - ・建築面積 3,035㎡
 - ・延床面積 3,035㎡
 - ・店舗面積 1,842㎡
- 7 周辺の環境等：北側は道路を挟んで住宅・店舗及び駐車場、南側は道路を挟んで住居・店舗及び駐車場、東側は道路を挟んで店舗、西側はクリニック及び更地である。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成20年12月3日
 - ・公告縦覧期間 平成20年12月24日～平成21年4月24日
 - ・説明会開催日時 平成21年1月17日 午前10時、午後1時
 - ・場 所 新松戸四丁目町会会館
- 9 市町村・住民等の意見

| | |
|---------|----|
| ：松戸市の意見 | なし |
| ：住民等の意見 | なし |

<届出概要>

- | | | |
|----|--------------|-------------------|
| 1 | 新設日 | ：平成21年8月4日 |
| 2 | 店舗面積 | ：1,842㎡ |
| 3 | 駐車場の位置 | ：図3及び図4 |
| | 駐車場の収容台数 | ：81台 |
| 4 | 駐輪場の位置 | ：図3 |
| | 駐輪場の収容台数 | ：110台 |
| 5 | 荷さばき施設の位置 | ：図3 |
| | 荷さばき施設の面積 | ：144㎡ |
| 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 | ：33㎡ |
| 7 | 開店時刻 | ：午前9時 |
| | 閉店時刻 | ：午後11時 |
| 8 | 駐車場利用可能時間帯 | ：午前8時30分～午後11時30分 |
| 9 | 駐車場の出入口の数 | ：2か所 |
| | 駐車場の出入口の位置 | ：図3 |
| 10 | 荷さばき可能時間帯 | ：午前4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 81台(内身障者用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 1,326人/千㎡) × (S : 店舗面積 1.842千㎡) × (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 0.669) = 76台</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図3及び図4 参照) ・建物外平面駐車場(自走式) 16台、屋上駐車場(自走式) 65台、 ・出入口2か所 交通への支障を回避するための方策 ・オープンセール期間及び土日祭日の繁忙期に、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 110台 (松戸市付置義務条例に基づく: 施設面積 20㎡当たり1台) * 指針参考値の駐輪台数 $1,842\text{㎡} \div 35\text{㎡} = 53\text{台}$ ・駐輪場の管理体制 従業員が巡回し管理等を行う。 ・駐輪場案内の表示方法 案内看板及び路面表示をする。</p> <p>エ 荷さばき施設の整備等 (図3 参照) (ア) 荷さばき施設の整備 面積: 144㎡ (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 ・荷さばき可能時間帯 : 午前4時～午後10時 ・搬出入車両 : 7台(2t車) 7台(4t車) ・平均的な荷さばき処理時間 : 25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のとおり (イ) 周知の方法 ・チラシ等の配布: 新聞折込広告に案内図を掲載する。 ・敷地駐車場内に案内看板を設置する。</p> | <p>※駐車場 指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要を充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場 指針に基づく参考値の台数が確保されており、駐輪需要は充足していると認められる。</p> <p>※荷さばき施設 搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、適切な配慮がなされていると認められる。</p> <p>※経路 経路設定及びその周知の方法は、必要な配慮がなされていると認められる。</p> |

(2) 歩行者の通行の利便性の確保等

| 指針等に基づく配慮事項 | 検討状況 |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ・敷地内に歩行者及び自転車専用通路を設け、歩車分離し、白線表示で安全を確保する。 ・混雑時に交通整理員を出入口に配置する。 | <p>※ 歩行者の通行の利便性の確保について、必要な配慮が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"> ・計画的に商品の仕入れや管理を行い廃棄物の発生量を抑える。 ・納品は折りたたみ箱を使用し、ダンボールの使用を削減する。 ・商品の無包装バラ売り、トレーを出来る限り使用しない簡易包装を実施する。 ・来店客に呼びかけをおこない、レジ袋の有料化による買い物袋持参の推進をする。 ・買い物袋持参した方にポイントを差し上げる取り組みを行う。 <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抑制・減量・再利用化に努める ・生ゴミを処理機等で発酵処理を行い堆肥化して、二次処理事業者を通じて県内の生産者に活用してもらう。 ・牛乳パック、発泡スチロール、ペットボトルは店頭回収を行い、専門業者に委託し、リサイクル原料として再利用する。 ・魚のアラは専門業者に委託し、魚粉と魚油にリサイクルする。 ・リサイクルを促進するポスターをリサイクルボックスに掲示するとともに、店内においてリサイクル促進のチラシを配布しピーアールに努める。 ・ダンボールは、業者に委託し100%リサイクルする。 | <p>※ 廃棄物の減量化及びリサイクル計画について、適切な配慮が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"> ・松戸市と生活協同組合ちばコープとの間で「災害時における応急生活物資の供給等に関する協定書」を締結している。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・店員による巡回、監視カメラの設置等による防犯対策を行う。 ・閉店後は、出入口をチェーンバリカー等で施錠、閉鎖し店舗管理する。 | <p>※ 防災・防犯対策への協力については、適切な配慮がなされていると認められる。</p> |

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

(1) 騒音の発生に係る事項

| 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：計画搬入の実施により待機車両を解消する。 作業員への騒音防止意識の徹底を図る。 搬出入車両のアイドリング禁止を徹底する。 搬出入車両のバックブザー音は夜間使用禁止とする。 搬出入車両のリフト使用は夜間使用禁止とする。 注意看板で社外搬入業者にも騒音防止の協力を依頼する。 作業員への騒音防止意識の徹底を図る。 ・荷さばき施設：荷さばき施設は建物内に設置する。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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"> ・A-1 駐車場に関しては夜間の時間帯の利用を制限する。 ・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"> ・運用面の対策：深夜、早朝の回収は行わない。 廃棄物処理業者へ騒音抑制意識向上の働きかけを行う。 | <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、敷地境界で基準を超過し、一部保全対象側でも基準を超過するが、現況の夜間の騒音レベルの方が大きいことから周辺地域の生活環境に及ぼす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 | 商業地域 | C | 41 | 60 以下 | 34 | 50 以下 | |
| B | 第1種住居地域 | B | 45 | 55 以下 | 37 | 45 以下 | |
| C | 第1種住居地域 | B | 46 | 55 以下 | 36 | 45 以下 | |
| D | 第1種住居地域 | B | 50 | 55 以下 | 43 | 45 以下 | |
| E | 第1種中高層住居専用地域 | A | 45 | 55 以下 | 40 | 45 以下 | |
| F | 第1種住居地域 | B | 47 | 55 以下 | 42 | 45 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、音源毎に敷地境界地点とした。
- c 評価方法：騒音規制法の区域区分
- 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 (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 | 現況の騒音 | |
| (1-1) | 第1種中高層住 居専用地域 | 第1種区域 | 42 | 40 | 32 (※) | 40 | | 空調用室外機 |
| (2-5) | 商業地域 | 第3種区域 | 52 | 50 | 44 (F) | 45 | | 空調用室外機 |
| (2-25) | 第1種住居地域 | 第2種区域 | 54 | 45 | 36 (※) | 45 | | 空調用室外機 |
| (1-29) | 第1種住居地域 | 第2種区域 | 64 | 45 | 39 (※) | 45 | | 給排気口 |
| (A6) | 第1種住居地域 | 第2種区域 | 74 | 45 | 41 (a) | 45 | | 来客車両走行音 |
| (A13) | 第1種中高層住 居専用地域 | 第1種区域 | 43 | 40 | 39 (b) | 40 | | 来客車両走行音 |
| (A6) | 第1種住居地域 | 第2種区域 | 84 | 45 | 51 (a) | 45 | 55 | 荷さばき車両走行音 |

※E-2入口及びA-1駐車場については、午後10時以降の利用制限を行う。

※保全対象側の道路境界で予測しています。

※設備機器、来客車両走行音及び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、設備機器及び来客車両走行音については保全対象側では基準以下であり、また、荷さばき車両走行音については、保全対象側でも基準を超過するが、現況の夜間の騒音レベルの方が大きいことから、周辺地域の生活環境に及ぼす影響は軽微であると認められること。

(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 : 33m³ (保管施設D1→14.4m³ 保管施設D2→8.9m³ 保管施設D3→9.8m³) (高さ1.5m) (指針)「廃棄物等の保管容量 (m³)」(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日数 (日)</th> <th>C:廃棄物等の見かけ比重</th> <th>保管容量 (m³)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>紙製廃棄物等</td> <td>0.3831</td> <td>1</td> <td>0.10</td> <td>3.831</td> </tr> <tr> <td>金属製廃棄物等</td> <td>0.0129</td> <td>1</td> <td>0.10</td> <td>0.129</td> </tr> <tr> <td>ガラス製廃棄物等</td> <td>0.0111</td> <td>1</td> <td>0.10</td> <td>0.111</td> </tr> <tr> <td>プラスチック製廃棄物等</td> <td>0.0368</td> <td>1</td> <td>0.01</td> <td>3.684</td> </tr> <tr> <td>生ごみ等</td> <td>0.3113</td> <td>1</td> <td>0.55</td> <td>0.566</td> </tr> <tr> <td>その他の可燃物等</td> <td>0.0995</td> <td>1</td> <td>0.38</td> <td>0.262</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>8.583</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 ³) | 紙製廃棄物等 | 0.3831 | 1 | 0.10 | 3.831 | 金属製廃棄物等 | 0.0129 | 1 | 0.10 | 0.129 | ガラス製廃棄物等 | 0.0111 | 1 | 0.10 | 0.111 | プラスチック製廃棄物等 | 0.0368 | 1 | 0.01 | 3.684 | 生ごみ等 | 0.3113 | 1 | 0.55 | 0.566 | その他の可燃物等 | 0.0995 | 1 | 0.38 | 0.262 | 合計 | | | | 8.583 | <p>※廃棄物</p> <p>廃棄物に係る事項等について、保管施設は指針を満たす保管容量が確保されており、運搬等についても配慮がなされていると認められる。</p> |
| | A:1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) | B:廃棄物等の平均保管日数 (日) | C:廃棄物等の見かけ比重 | 保管容量 (m ³) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 紙製廃棄物等 | 0.3831 | 1 | 0.10 | 3.831 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 金属製廃棄物等 | 0.0129 | 1 | 0.10 | 0.129 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ガラス製廃棄物等 | 0.0111 | 1 | 0.10 | 0.111 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| プラスチック製廃棄物等 | 0.0368 | 1 | 0.01 | 3.684 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 生ごみ等 | 0.3113 | 1 | 0.55 | 0.566 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他の可燃物等 | 0.0995 | 1 | 0.38 | 0.262 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | | | | 8.583 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理 ・運搬頻度 毎日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

(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 352m ² (敷地面積 4,092m ² の8.6%) (松戸市宅地開発条例に基づく緑化基準) | イ 街並みづくり、景観への配慮 : 周囲と調和の取れる形状の建物・高さ・色彩とした店舗計画とする。 店舗外壁は主に茶色等を使用し、周辺景観に溶け込む建物とする。 | <p>※街並みづくり等への配慮</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> |
| ウ 屋外照明・広告塔照明等 | <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 日没から閉店まで ・光害対策 住宅に対して照射角度を配慮する。 | |

3 市町村・住民等の意見について

| | |
|---------------|--|
| ア 松戸市の意見 : なし | |
| イ 住民等の意見 : 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、敷地境界で基準を超過し、一部保全対象側でも基準を超過するが、現況の夜間の騒音レベルの方が大きいことから周辺地域の生活環境に及ぼす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 松戸市及び住民等の意見は、なかった。

以上のことから、当該店舗の立地に関し、周辺地域の生活環境の保持を図るため施設の配置及び運営方法について、指針に照らし適正に配慮されていると判断する。

第4 県の意見(案)

「意見なし」

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

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称) イオン銚子ショッピングセンター
- 2 所在地：銚子市三崎町2丁目2609番4ほか
- 3 建物設置者：イオンリテール(株) 代表取締役 村井正平
- 4 小売業者名：イオンリテール(株) (業種：総合店) ほか
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 145,671㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 都市計画区域
 - ・用途地域 無指定(自然公園普通地域)
 - ・現況 更地
 - ・建築確認 平成21年1月30日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造2階建
 - ・建築面積 35,329㎡
 - ・延床面積 61,455㎡
 - ・店舗面積 33,100㎡
- 7 周辺の環境等：東側は道路を挟み住居及び農地、西側は道路を挟み住居及び工場
南側は道路を挟み住居、北側は道路を挟み住居と病院及び店舗である。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成20年12月5日
 - ・公告縦覧期間 平成20年12月24日～平成21年4月24日
 - ・説明会開催日時 平成21年1月16日 午後2時 午後4時
 - ・場 所 銚子市青少年文化会館
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ・銚子市の意見 あり
 - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日 : 平成21年9月30日
- 2 店舗面積 : 33,100㎡
- 3 駐車場の位置 : 図3
駐車場の収容台数 : 2,698台
- 4 駐輪場の位置 : 図3
駐輪場の収容台数 : 285台
- 5 荷さばき施設の位置 : 図3
荷さばき施設の面積 : 872㎡
- 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 : 40m³
- 7 開店時刻 : 午前9時
閉店時刻 : 午後11時
- 8 駐車場利用可能時間帯 :
午前8時～翌午前0時
- 9 駐車場の出入口の位置 : 図3
駐車場の出入口の数 : 10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

(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 2, 698台(うち身障者用30台)</p> <p>※必要駐車台数 2, 698台 = 2, 536台 + 21台 + 141台</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小売店舗に係る必要駐車台数 2, 536台 (指針) 必要駐車場台数 = (A: 店舗面積当たり日来客数原単 950人/千㎡) × (S: 店舗面積 33.100千㎡) × (B: ピーク率 14.4%) × (C: 自動車分担率 80%) ÷ (D: 平均乗車人員 2.5人) × (E: 平均駐車時間係数 1.75) = 2, 536台 ・併設施設に係る必要駐車台数 (指針) 必要駐車場台数 21台 = 【店舗面積により算出した駐車台数 2,536台 × ((0.010 × (非物販面積 6,900㎡ ÷ 物販面積 33,100㎡ × 100) + 0.80) - 1)】 ・利用者層の異なる施設の必要駐車台数 シネマコンプレックス 141台 (既存類似施設の実績値から必要な駐車台数を算出し、時間帯別滞留台数の最も多い台数とした。) <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図3 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物外平面駐車場 (自走式) 2, 698台 (No.1→1,497台 No.2→506台 No.3(屋上)→695台) ・出入口10か所 <p>交通への支障を回避するための方策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・オープン日及び休祭日等の混雑時に、交通整理員を各出入口及び駐車場内に配置する。 ・駐車場内及び各出入口に看板を設置し路面表示する。 ・出入口に停止線、矢印を表示する。 <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 285台 必要駐輪台数 イオンモール成田の実績台数からイオン銚子の必要台数を算出した。 283台 = 487台 (イオンモール成田 × (33,100㎡ ÷ イオン銚子 ÷ 57,024㎡ イオンモール成田)) ・駐輪場の管理体制 警備員が各駐輪場を巡回し管理する。 ・駐輪場案内に表示方法 案内看板の設置と路面表示を行うとともに、店内入口に案内掲示板で周知を図る。 | <p>※駐車場 特別な事情により指針数値を用いず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 特別な事情により指針数値を用いず必要台数を算出しているが、算出根拠には合理性があり、駐輪需要は充足していると認められる。</p> |

| | |
|---|--|
| <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: 872㎡ (荷さばきNo.1→233㎡ 荷さばきNo.2→207㎡ 荷さばきNo.3→432㎡)</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同時作業可能台数 : 10台 (荷さばきNo.1→2台 荷さばきNo.2→6台 荷さばきNo.3→2台) ・待機スペース : 荷さばきNo.1→なし 荷さばきNo.2→あり 荷さばきNo.3→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～翌午前6時 ・搬出入車両 : 64台 (10t車9台 4t車55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 : 10台 (荷さばきNo.1→2台 荷さばきNo.2→6台 荷さばきNo.3→2台) <p>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 図6のとおり</p> <p>(イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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10km圏内の誘導経路上(22か所)に案内看板を設置する。 | <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通路及び出入口を設け、歩車分離しカラー表示して安全を確保する。(図3 参照) ・交通の混雑が予測される時は、各出入口及び駐車場内に交通整理員を配置する。 ・歩行者の安全を確保するため屋外灯を設置する。 ・開発区域内にある道路については、歩行者等の利便性の確保のため、開発区域周辺に道路の付け替えを行う。 | <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"> ・ダンボール減量化のため、野菜や果物の運搬は、現地からリターナブルコンテナを積極的に使用することで、そのまま売場で、ばら売りやはかり売りをするシステムを構築している。 ・トレイなどの個別包装を避けごみの削減にも努めていく。 ・衣類は、そのまま売り場に陳列するリユースハンガー納品を実施し、輸送時のダンボール箱や輸送用ハンガーを削減していく。 ・レジ袋削減のため、「マイバスケット・マイバックの推奨」「買物袋スタンプカードの運動強化」「適量配布」などマイバック持参向上と配布削減の取組みを行っていく。 ・「循環型社会構築に向けた取組に関する協定」を平成19年4月に環境省と締結し、省資源活動「3R（1、持ち込まない、再利用する、再原料化または再生利用）」の推進に取り組んでいる。 ・食品を中心に、バイオマスプラスチックは、卵パック、野菜、果物などの包装材や、その他商品のケース、ごみ袋、衣料品などの商品に使用しCO₂削減に努めていく。 ・環境に配慮した商品(食品保存用ラップ)や寿命の長い商品（電球）を販売し、環境負荷の低減とともに、廃棄物の削減化に取り組む。 ・ギフト商品の包装には、植物を原料とする「バガスペーパーギフトボックス」を採用し、従来の再生紙の削減を図っていく。 ・ダンボール等の廃棄物は、リサイクルの推進を行っている専門業者に委託する。 ・廃棄物の減量化の取組みを広告チラシ等のパブリックスペースを利用し情報提供する。 ・レジ袋削減のため、お客様へ声かけを行う。 <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。 ・国の「再生利用事業計画」の認定を平成20年5月に受け、食品循環環境資源を広域的に収集し、効率的な再生利用（食品残さを回収して飼料化し、この飼料を使って肥育した豚肉を販売）を行っている。この取組みは店内掲示により取組みを紹介する。 ・紙パック、食品トレイ、ペットボトル、アルミ缶は、店頭回収ボックスを設置して回収しリサイクルする。 なお紙パック、アルミ缶は「トップバリュー共環宣言」の材料（トイレットペーパー、ガスレンジ用フェンス）の一部に使用し再商品化に取り組んでいる。 ・リサイクルに配慮した「エコメイトマーク」付きの衣料品を販売するとともに、販売した全衣料品を対象に不要になった物を引き取り、ファイバーリサイクル事業者を通して再商品化される仕組みをさらに推進していく。 ・地球環境保護や資源のリサイクルに率先して取り組み、社員への意識徹底を図ると同時に、お客様や取引企業にも呼びかけて環境保護活動に取り組んでいる。 | |

(4) 防災・防犯対策への協力

| 指針等に基づく配慮事項 | 検討状況 |
|--|--|
| <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"> 営業時間内は警備員による店内、敷地内を巡回し青少年の防犯に努める。 夜間は、警備員、店員等により、青少年に対して呼びかけを行い防犯に努める。 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徹底する。 | <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

(2) 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使用し防振架台を設置し防音対策を行う。</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ストップ徹底する看板を設置する。 台車はゴムローラ付きを使用し走行音の低減を図る。 作業員への騒音防止意識を徹底させる。 早朝、深夜の時間帯に搬入する場合には、低速走行（10km/h）とし、アイドリングの禁止・ドアの開閉音の低減等を徹底する。 荷さばき施設：荷さばき施設を室内に設置する。 荷さばき施設は十分なスペースを確保し、作業時間の短縮を図る。 作業床を平滑仕上げとし、騒音の発生を抑制する。 台車、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。 <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"> 室外機は低騒音型を採用し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平滑な路面とし、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。 横断蓋のグレーチングは、ボルトで固定する。 一部駐車場については、夜間の利用を行わない。 夜間の騒音低減を促す表示を行う。 | <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、一部の予測地点で基準を超過するが、保全対象となる住居等において基準を下回る、又は現況の騒音を超過していないことから、環境に与える影響は軽微であると認められる。</p> |

c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策

- ・施設面の対策：床や排水蓋による段差をなくす。
施設を屋内に設置する。
- ・運用面の対策：ごみの減量化を徹底することにより、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。
アイドリングストップの看板を設置し注意を喚起する。

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：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 | | | | 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 | 無指定地域 | (B) | 48 | 55 以下 | 42 | 45 以下 | |
| B | 無指定地域 | (B) | 48 | 55 以下 | 41 | 45 以下 | |
| C | 無指定地域 | (B) | 53 | 55 以下 | 45 | 45 以下 | |
| D | 無指定地域 | (B) | 48 | 55 以下 | 42 | 45 以下 | |
| E | 無指定地域 | (B) | 50 | 55 以下 | 43 | 45 以下 | 1階~3階 |
| F | 無指定地域 | (B) | 48 | 55 以下 | 39 | 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：騒音規制法のあてはめがないため、銚子市環境保全条例による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 | 用途地域区分 | 騒音規制法区域区分 | 夜間（22:00～6:00） | | | | 現況の騒音 | |
| | | | 敷地境界 | 基準 | 保全対象 | 基準 | | |
| a | 無指定地域 | （その他の地域） | 74 | 50 | 50 | 50 | | 客車両走行音（g1） |
| b | 無指定地域 | （その他の地域） | 52 | 50 | 50 | 50 | | 来客車両走行音（g18） |
| c | 無指定地域 | （その他の地域） | 57 | 50 | 50 | 50 | | 来客車両走行音（g25） |
| d | 無指定地域 | （その他の地域） | 53 | 50 | 47 | 50 | | 来客車両走行音（g31） |
| e | 無指定地域 | （その他の地域） | 51～52 | 50 | 43～44 | 50 | | 来客車両走行音（g31） 1～3階 |
| e | 無指定地域 | （その他の地域） | 51 | 50 | 51 | 50 | 51 | 搬出入車両・廃棄物収集車両走行音（T2） 1～3階 |
| f | 無指定地域 | （その他の地域） | 49 | 50 | | | | 搬出入車両・廃棄物収集車両走行音（T2） |
| a～f | 無指定地域 | （その他の地域） | 39～44 | 50 | | | | 設備機器 |
| a～f | 無指定地域 | （その他の地域） | <30～43 | 50 | | | | 荷さばき・廃棄物等 |
| 敷地境界 | 無指定地域 | （その他の地域） | 64 | 50 | 37 | 50 | | 送風機（f64） |
| 敷地境界 | 無指定地域 | （その他の地域） | 56～70 54、58 56、63 | 50 | 33～43 31、40 33、43 | 50 | | 搬入車両後進ブザー（n2～4） 廃棄物収集作業（n2、n4） 廃棄物収集車両後進ブザー（n2、n4） |

※ 一部駐車場については、午後10時以降の利用を制限する。

※ 一部の予測地点で基準を超過するが、保全対象となる住居等において基準を下回る、又は現況の騒音を超過していないことから、環境に与える影響は軽微であると認められる。

(3) 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 ³ (保管施設No.1→26m ³ 保管施設No.2→14m ³) (高さ 0.5m) (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 | 1.55 | 1 | 0.10 | 15.50 | |
| 金属製廃棄物等 | 0.12 | 1 | 0.15 | 0.80 | |
| ガラス製廃棄物等 | 0.09 | 1 | 0.30 | 0.30 | |
| プラスチック製廃棄物等 | 0.20 | 1 | 0.04 | 5.00 | |
| 生ごみ等 | 1.55 | 1 | 0.55 | 2.82 | |
| その他の可燃物等 | 1.79 | 1 | 0.38 | 4.71 | |
| 合計 | | | | 29.13 | |
| ※小売店舗以外からの保管予測量 10.06m ³ (飲食店・サービス店→9.20m ³ シネマ→0.86m ³) 指針に基づく保管容量 : 29.13m ³ + 小売店舗以外からの保管予測量 10.06m ³ = 39.19m 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 18,366m ² (敷地面積 145,671m ² の12.6%) (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 : 建物の外壁は茶色系を基調とした色彩とし景観に配慮した計画とする。 店舗周辺の道路や公園などボランティアで清掃等を行う「クリーン&グリーン活動」を通して、周辺環境の美化や環境の保全を行う。 店舗敷地内には、「イオンふるさとの森づくり」の一環による植樹を行い環境に配慮する。 | | |
| ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 日没から駐車場利用時間まで ・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 銚子市の意見</p> <p>(ア) 店舗から生ずる廃棄物は、積極的にリサイクルし減量化に努めること。 (対応) 出店計画書に記載したとおり、店舗から生ずる廃棄物は、積極的にリサイクルし減量化に努めます。</p> <p>(イ) 震災時や緊急地震速報時の迅速な対応を図るため、来店者への広報の方法及び避難先の明示等をあらかじめ防災計画等で定められたい。 (対応) 震災時等の非常時に、施設利用者等の安全確保と、混乱の発生を防止するために、防災規定、緊急連絡網等を定めます。</p> <p>(ウ) 一般廃棄物及び産業廃棄物は、敷地内で分別、保管して適正に処理すること。 なお、一般廃棄物については、銚子市一般廃棄物収集運搬許可業者に依頼し、適正に処理、処分すること。 (対応) 出店計画書に記載したとおり、一般廃棄物及び産業廃棄物は、敷地内で分別、保管して適正に処理します。 また、一般廃棄物については、銚子市一般廃棄物収集運搬許可業者に依頼し、適正に処理、処分します。</p> | <p>※意見</p> <p>銚子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、特別な事情により指針数値を用いず必要台数を算出しているが、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、特別な事情により指針数値を用いず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、一部の予測地点で基準を超過するが、保全対象となる住居等において基準を下回る、又は現況の騒音を超過していないことから、環境に与える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 銚子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。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：ケーヨーデイツー佐倉寺崎店
- 2 所在地：佐倉市寺崎特定土地区画整理事業11-1街区
- 3 建物設置者：株式会社ケーヨー 代表取締役 醍醐茂夫
- 4 小売業者名：株式会社ケーヨー（業種：日用・家庭生活用品）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 28,991㎡
 - ・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21年6月5日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造平屋建
 - ・建築面積 7,078㎡
 - ・延床面積 6,858㎡
 - ・店舗面積 6,099㎡
- 7 周辺の環境等：東側は河川
 西側は道路を挟んで店舗及び区画整理造成地
 南側は区画整理造成地
 北側は河川及び道路である。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成20年12月16日
 - ・公告縦覧期間 平成21年1月30日～平成21年5月30日
 - ・説明会開催日時 平成21年2月7日 午後7時
 - ・場 所 寺崎青年館
- 9 市町村・住民等の意見：

| | |
|--------|----|
| 佐倉市の意見 | あり |
| 住民等の意見 | なし |

<届出概要>

- | | | |
|----|--------------|---------------|
| 1 | 新設日 | ：平成21年8月17日 |
| 2 | 店舗面積 | ：6,099㎡ |
| 3 | 駐車場の位置 | ：図3 |
| | 駐車場の収容台数 | ：376台 |
| 4 | 駐輪場の位置 | ：図3 |
| | 駐輪場の収容台数 | ：180台 |
| 5 | 荷さばき施設の位置 | ：図3 |
| | 荷さばき施設の面積 | ：676㎡ |
| 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 | ：69㎡ |
| 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9時～午後8時30分 |
| 9 | 駐車場の出入口の位置 | ：図3 |
| | 駐車場の出入口の数 | ：2か所 |
| 10 | 荷さばき可能時間帯 | ：午前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

(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 376台 (身障者用3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 950人/千㎡) × (S : 店舗面積 6.099千㎡) × (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 1.0591) = 310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) 376台 ・出入口2か所 交通への支障を回避するための方策 ・土日等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。 ・現況道路を改良し右折レーンを設置する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照) ・届出台数 180台 *指針参考値の駐輪台数 $6,099 \text{ m}^2 \div 35 \text{ m}^2 = 175$台 ・駐輪場の管理体制 従業員により利用状況を把握しながら管理を行う。 ・駐輪場案内の表示方法 看板掲示及び路面表示を行う。</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 : 676㎡ (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 : 4台 (10t車) ・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 : 1台</p> <p>オ 経路の設定 (ア) 案内経路 図5のとおり (イ) 周知の方法 ・チラシ等の配布 : 新聞折込広告に来店経路を掲載する。 ・店舗周辺約3km圏内の誘導経路上 (3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通路を設け、歩車分離しカラー表示して安全を確保する。(図3参照) ・オープン時及び売出し時には交通整理員を配置する。 | <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"> ・搬入時、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。 ・小さい商品についてはテープ等を貼付し、過剰包装のないように努める。 ・お客様へレジ袋削減のための声かけをする。 ・再生紙の使用に努める。 ・用紙の両面使用や裏面使用に努める。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家電4品目(冷蔵庫、冷凍庫、洗濯機、乾燥機、液晶テレビ、ブラウン管テレビ、エアコン)は、消費者から引取りをし、指定業者に運搬を委託しメーカーに引き渡す。 ・ダンボール、紙パック、包装容器等は分別収集し、契約業者が2日に1回収し酒々井リサイクル文化センターに持込みで処理する。 ・自動販売機飲料のペットボトル・アルミ缶等は分別収集し、自動販売機設置業者の委託業者により週に2回程度回収し、専門業者にリサイクルを依頼する。 ・搬入時に発生した、ダンボールはお客様に商品(草花、花木)のお持ち帰り用に利用してもらう。 ・店舗内及び事務所内にポスター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化に努める。 | <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"> ・行政から要請があれば協力する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場等への照明設備や防犯カメラを設置する。 ・警備員の巡回の実施。 ・時間外には駐車場等の出入口をフェンス型引戸による施錠の実施。 ・従業員と店舗責任者の連携による緊急時の通報体制を整備する。 | <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

(4) 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 : 低騒音型設備を採用する。</p> <p>(イ) 荷さばき作業等小売店舗の営業活動に伴う騒音への対策</p> <p>a 荷さばき作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・荷さばき作業：台車には緩衝用ゴムを取付け騒音の低減を図る。 搬出入作業中のアイドリングを禁止する。 作業員への騒音防止意識の徹底を図る。 ・荷さばき施設：扉、搬入車プラットホームには緩衝用ゴムを取付け騒音の低減を図る。 荷さばき施設の十分なスペーを確保することにより作業時間を短縮する。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・BGM等の営業宣伝活動はしない。 <p>(ウ) 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策</p> <p>a 室外機等からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・設備機器は防振架台を設置また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"> ・看板・路面表示により車両誘導をスムーズにする。 ・アスファルト舗装平坦仕上げとし、排水溝・柵等による段差をなくす。 ・アイドリングストップ等の看板を設置し注意を喚起する。 ・利用時間以外は、閉鎖する。 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運用面の対策：回収業者に騒音防止意識の徹底を図る。 早朝深夜の回収を禁止する。 2日に1回15分程度の作業とし、営業時間内に限定する。 | <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。なおE地点については、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 | 第2種住居地域 | B | 45 | 55以下 | < 30 | 45以下 | |
| B | 第2種住居地域 | B | 51 | 55以下 | 34 | 45以下 | |
| C | 第2種住居地域 | B | 48 | 55以下 | < 30 | 45以下 | |
| D | 第1種中高層住居専用地域 | A | 38 | 55以下 | < 30 | 45以下 | |
| E | (無指定地域) | (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
- 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 | |
| 敷地境界 | 第2種住居地域 | 第2種区域 | 39 | 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------------|-------------------------|--------------------|------------------------|------------------------|--------|-------|---|------|-------|---------|-------|---|------|------|----------|-------|---|------|------|-------------|-------|---|------|-------|------|-------|---|------|------|----------|-------|---|------|------|----|--|--|--|-------|--|
| <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 : 69 m³ (保管施設①→57 m³ 保管施設②→12 m³) (高さ1.5 m)</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m³)」(A×B÷C)</p> <table border="1" data-bbox="199 384 1514 852"> <thead> <tr> <th></th> <th>A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t)</th> <th>B: 廃棄物等の平均保管日数 (日)</th> <th>C: 廃棄物等の見かけ比重</th> <th>保管容量 (m³)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>紙製廃棄物等</td> <td>1.249</td> <td>2</td> <td>0.10</td> <td>24.98</td> </tr> <tr> <td>金属製廃棄物等</td> <td>0.042</td> <td>2</td> <td>0.10</td> <td>0.84</td> </tr> <tr> <td>ガラス製廃棄物等</td> <td>0.036</td> <td>2</td> <td>0.10</td> <td>0.72</td> </tr> <tr> <td>プラスチック製廃棄物等</td> <td>0.120</td> <td>2</td> <td>0.01</td> <td>24.00</td> </tr> <tr> <td>生ごみ等</td> <td>1.016</td> <td>2</td> <td>0.55</td> <td>3.69</td> </tr> <tr> <td>その他の可燃物等</td> <td>0.329</td> <td>2</td> <td>0.38</td> <td>1.73</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>55.96</td> </tr> </tbody> </table> <p>*家電等補完予測量 (同社の他店舗の実績から予測) 12 m³ 指針に基づく保管容量 : 55.96 m³ + 廃家電等保管予測量 : 12 m³ = 67.96 m³</p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理 ・運搬頻度 2日に1回 | | A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) | B: 廃棄物等の平均保管日数 (日) | C: 廃棄物等の見かけ比重 | 保管容量 (m ³) | 紙製廃棄物等 | 1.249 | 2 | 0.10 | 24.98 | 金属製廃棄物等 | 0.042 | 2 | 0.10 | 0.84 | ガラス製廃棄物等 | 0.036 | 2 | 0.10 | 0.72 | プラスチック製廃棄物等 | 0.120 | 2 | 0.01 | 24.00 | 生ごみ等 | 1.016 | 2 | 0.55 | 3.69 | その他の可燃物等 | 0.329 | 2 | 0.38 | 1.73 | 合計 | | | | 55.96 | <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日数 (日) | C: 廃棄物等の見かけ比重 | 保管容量 (m ³) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 紙製廃棄物等 | 1.249 | 2 | 0.10 | 24.98 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 金属製廃棄物等 | 0.042 | 2 | 0.10 | 0.84 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ガラス製廃棄物等 | 0.036 | 2 | 0.10 | 0.72 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| プラスチック製廃棄物等 | 0.120 | 2 | 0.01 | 24.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 生ごみ等 | 1.016 | 2 | 0.55 | 3.69 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他の可燃物等 | 0.329 | 2 | 0.38 | 1.73 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | | | | 55.96 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

(3) 街並みづくり等への配慮等

| 指針等に基づく配慮事項 | 検討状況 |
|---|--|
| <p>ア 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 1,630 m² (敷地面積28,992 m²の5.62%) (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 : 店舗外壁は落ち着いた色調とし、周辺環境に調和するよう配慮する。 土地区画整理事業の地区計画に基づいた壁面の位置とする。 建物は、平屋建てとし、空間に圧迫感を与えない高さとする。 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。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 日没から閉店後まで ・光害対策 周囲に対して照射角度を配慮する。 | <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> |

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 佐倉市の意見</p> <p>(ア) 佐倉市廃棄物の処理及び清掃に関する条例及び規則で定める「事業系一般廃棄物減量計画書」を毎年提出願います。</p> <p>(対応) 廃棄物処理については、条例及び規則を遵守し「事業系一般廃棄物減量計画書」を毎年1月1日以降の年間計画として提出する。</p> <p>(イ) 可能な限り、浸透性舗装と浸透性の雨水枡による整備を行い、地下水の涵養及び流出抑制に協力願いたい。</p> <p>(対応) 協議の結果、舗装は蜜粒施工とし、雨水集水枡は底に穴を開けて浸透型とする。</p> <p>(ウ) 公害苦情に関する責任者を置き、届け出を行うとともに、苦情が発生した場合は、直ちにその処理を行うこと。</p> <p>(対応) 騒音・振動に関する条例に基づく特定建設作業及び特定施設の設置届けを提出し、工事期間中は現場に責任者を置き、苦情が発生した場合は直ちにその処理を行います。</p> <p>(エ) 敷地面積の10%以上を緑化するよう努めてください。</p> <p>(対応) 立地法届出では4.55%となっておりますが、敷地東側河川沿い鉄塔下付近の通路以外の未利用地を緑化し、緑化率を5.62%とします。</p> <p>(オ) 樹種の選定にあたっては、梨類の病気防止の観点からビャクシン類、また、延焼防止の観点からヒバ類は植樹しないよう努めてください。</p> <p>(対応) 樹種については、低木のさつき、つつじ類を植栽する。</p> <p>イ 住民等の意見 なし</p> | <p>※意見</p> <p>佐倉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 佐倉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。