

審議案件 1

第7 3回大規模小売店舗立地審議会資料（法第5条第1項）

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：ヒマラヤ東金店
- 2 所在地：東金市押堀字広田6 9 7番地2ほか
- 3 建物設置者：株式会社ヒマラヤ 代表取締役 小森裕作
- 4 小売業者名：株式会社ヒマラヤ（業種：スポーツ用品専門）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 9, 0 6 4 m²
 - ・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21年1月23日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造平屋建
 - ・建築面積 3, 3 9 7 m²
 - ・延床面積 3, 3 5 2 m²
 - ・店舗面積 2, 8 6 7 m²
- 7 周辺の環境等：東側は道路を挟み店舗、西側はパチンコ店
南側は農地、北側は道路を挟み農地である。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成21年1月15日
 - ・公告縦覧期間 平成21年2月6日～平成21年6月6日
 - ・説明会開催日時 平成21年3月6日 午後6時30分
 - ・場 所 東金市中央公民館
- 9 市町村・住民等の意見：
 - 東金市の意見 あり
 - 住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成21年10月10日
- 2 店舗面積：2, 8 6 7 m²
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：1 5 8 台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：3 0 台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：9 7 m²
- 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：1 5 m³
- 7 開店時刻：午前10時
閉店時刻：午後9時30分
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前9時30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：3か所
- 10 荷さばき可能時間帯：
午前9時～午後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 158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 1,013人/千㎡) × (S:店舗面積 2.867千㎡) × (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 0.763) = 128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) 158台 ・出入口3か所 交通への支障を回避するための方策 ・オープンセール等繁忙時、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 30台 *平均的な休祭日のピーク1時間に必要な台数とした。 必要な駐輪台数は、類似店舗である知立店の駐輪台数から店舗面積比率により必要駐輪台数を算出した。 必要駐輪台数 = 6台(知立店) × (2,867㎡東金店 ÷ 1,058㎡知立店) = 17台 ・駐輪場の管理体制 従業員が定期的に巡回し管理等を行う。 ・駐輪場案内の表示方法 看板を設置し路面表示を行う。</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: 97㎡ (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9時～午後8時 ・搬出入車両 : 4台(4t車4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 : 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 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>※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</p> <p>(ア) 案内経路 図5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：新聞折込広告に来店経路を掲載する。 ・敷地駐車場内に案内看板を設置する。 	<p>※経路</p> <p>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通路及び出入口を設け、歩車分離の白線を表示して安全確保する。(図3参照) ・屋外灯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。 ・交通の混雑が予想される場合は、交通整理員を配置する。 	<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"> ・ダンボールの有効利用のため、自社商品センターからの商品搬入は、複数商品箱づめを実施する。 ・お客様へレジ袋削減の声かけを実施する。 ・商品の過剰包装の抑制を行い、梱包の簡素化、適正化を推進する。 ・社内文書のペーパーレス化を推進する。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・使用済みダンボールは、自社内の商品運搬に再使用する。 ・アルミ缶、スチール缶、ペットボトルは、店頭回収ボックスを設置し業者に引き渡してリサイクルを図る。 ・ダンボールのリサイクルを、専門業者に委託する。 	<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"> ・行政から要請があれば協力する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場利用時間外は、出入口をチェーンで施錠し店舗管理を行う。 ・閉店後は警備会社による機械警備を行う。 ・従業員による適宜巡回を行う。 	<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 : 室外機等は低騒音型を採用する。</p> <p>(イ) 荷さばき作業等小売店舗の営業活動に伴う騒音への対策</p> <p>a 荷さばき作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・荷さばき作業：搬出入車両にアイドリングストップの呼びかけを行う。 夜間の作業を行わない。 作業員への騒音防止意識の徹底を図る。 ・荷さばき施設：荷さばき施設の十分なスペースを確保することにより作業時間を短縮する。 荷さばき施設の作業床は、段差のない平滑仕上げとする。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・BGM等の営業宣伝活動はしない。 <p>(ウ) 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策</p> <p>a 室外機等からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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"> ・段差等を少なくし、騒音の低減を図る。 ・アイドリングストップの看板を設置する。 ・繁忙期は、交通整理員を配置し、円滑な場内走行を図る。 ・利用時間以外は、チェーンを設置し車両やバイクなどの進入を防止する。 <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：床を段差をなくした平滑な仕上げとする。 ・運用面の対策：早朝深夜の回収作業を禁止する。 回収車両のアイドリングストップなど、作業員の騒音抑制意識を徹底させる。 	<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。

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	無指定地域	(B)	41	55 以下	< 30	45 以下	
B	無指定地域	(B)	47	55 以下	< 30	45 以下	
C	無指定地域	(B)	54	55 以下	< 30	45 以下	
D	無指定地域	(B)	47	55 以下	< 30	45 以下	
E	無指定地域	(B)	46	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、東金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

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	
a	無指定地域	(その他の地域)	< 30	50			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 : 15 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="197 384 1512 869"> <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>0.596</td> <td>1</td> <td>0.10</td> <td>5.96</td> </tr> <tr> <td>金属製廃棄物等</td> <td>0.020</td> <td>1</td> <td>0.10</td> <td>0.20</td> </tr> <tr> <td>ガラス製廃棄物等</td> <td>0.017</td> <td>1</td> <td>0.20</td> <td>0.09</td> </tr> <tr> <td>プラスチック製廃棄物等</td> <td>0.057</td> <td>1</td> <td>0.025</td> <td>2.29</td> </tr> <tr> <td>生ごみ等</td> <td>0.484</td> <td>1</td> <td>0.55</td> <td>0.88</td> </tr> <tr> <td>その他の可燃物等</td> <td>0.154</td> <td>1</td> <td>0.38</td> <td>0.41</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>9.83</td> </tr> </tbody> </table> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理 ・運搬頻度 毎日 		A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t)	B: 廃棄物等の平均保管日数 (日)	C: 廃棄物等の見かけ比重	保管容量 (m ³)	紙製廃棄物等	0.596	1	0.10	5.96	金属製廃棄物等	0.020	1	0.10	0.20	ガラス製廃棄物等	0.017	1	0.20	0.09	プラスチック製廃棄物等	0.057	1	0.025	2.29	生ごみ等	0.484	1	0.55	0.88	その他の可燃物等	0.154	1	0.38	0.41	合計				9.83	<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	0.596	1	0.10	5.96																																					
金属製廃棄物等	0.020	1	0.10	0.20																																					
ガラス製廃棄物等	0.017	1	0.20	0.09																																					
プラスチック製廃棄物等	0.057	1	0.025	2.29																																					
生ごみ等	0.484	1	0.55	0.88																																					
その他の可燃物等	0.154	1	0.38	0.41																																					
合計				9.83																																					

(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 285 m² (敷地面積9,064 m²の3.1%) (東金市宅地開発指導要綱の3%以上を確保)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 店舗外壁はベージュ色を基調とし、周辺環境に配慮した色彩計画とする。 従業員による店舗内外の清掃を実施し社内美化に努め景観に配慮する。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 日没から駐車場利用時間まで ・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

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 東金市の意見</p> <p>(ア) 路上駐車車両を確認した際には、整理員等により適切な誘導を促し場合によっては店内放送、貼紙による警告など適切な処理をすること。</p> <p>(対応) 出店計画書に即し、路上駐車車両を確認した際には、整理員等により適切な誘導を促し場合によっては、店内放送、貼紙による警告など適切な処理を行います。</p> <p>(イ) 災害時行動マニュアル、防災体制を整備し、防災訓練、従業員に対する防災教育を実施すること。</p> <p>(対応) 災害時行動マニュアル、防災体制を整備し、防災訓練、従業員に対する防災教育を実施します。</p> <p>(ウ) 特定施設の設置について協議願いたい。</p> <p>(対応) 東金市環境保全課と協議を行い適切に提出します。</p> <p>(エ) 自家用広告及び案内看板などの屋外広告物を表示設置する場合は、千葉県屋外広告物条例による許可を得ること。</p> <p>(対応) 屋外広告物等を設置する場合は、許可申請書を提出します。</p> <p>イ 住民等の意見 なし</p>	<p>※意見</p> <p>東金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 東金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：ビッグハウス茂原店
- 2 所在地：茂原市東茂原字大正16番地3ほか
- 3 建物設置者：株式会社タイヨー 代表取締役 森田剛
- 4 小売業者名：株式会社タイヨー（業種：食料品専門）ほか
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 16,757㎡
 - ・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21年4月16日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造平屋建
 - ・建築面積 4,657㎡
 - ・延床面積 4,401㎡
 - ・店舗面積 3,224㎡
- 7 周辺の環境等：東側は住居及び道路を挟み住居、西側は道路を挟み住居
南側は道路を挟み農地、北側は道路を挟み住居と更地である。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成21年1月21日
 - ・公告縦覧期間 平成21年2月6日～平成21年6月6日
 - ・説明会開催日時 平成21年2月25日 午後6時
 - ・場 所 茂原市東部台文化会館
- 9 市町村・住民等の意見
 - ：茂原市の意見 なし
 - ：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成21年9月22日
- 2 店舗面積：3,224㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：216台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：40台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：150㎡
- 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：57㎡
- 7 開店時刻：午前8時
閉店時刻：午後9時45分
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前7時30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：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

(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 216台(うち身障者用6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 1,003 人/千㎡) × (S : 店舗面積 3.224 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 0.7955) = 148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) 216台 ・出入口2か所 交通への支障を回避するための方策 ・オープンセール時や繁忙時、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 40台 *平均的な休祭日のピーク1時間に必要な台数とした。 必要な駐車台数は、類似店舗である東金店の駐輪台数から店舗面積比率により必要駐輪台数を算出した。 必要駐輪台数 = 20台(東金店) × (3.224㎡ 茂原店 ÷ 2,172㎡ 東金店) = 30台 ・駐輪場の管理体制 従業員が定期的に巡回し管理等を行う。 ・駐輪場案内の表示方法 看板を設置し路面表示を行う。</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 : 150㎡ (荷さばき1→50㎡、荷さばき2→50㎡、荷さばき3→50㎡) (イ) 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数 : 3台 (荷さばき1→1台、荷さばき2→1台、荷さばき3→1台) ・待機スペース : あり ・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 : 21台 (荷さばき1→9台、荷さばき2→9台、荷さばき3→3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 : 3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。 ・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 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>※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通路及び出入口を設け、歩車分離の白線を表示して安全確保する。(図3参照) ・オープン時や繁忙時には、交通整理員を配置し歩行者の安全を確保する。 ・屋外灯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。 	<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"> ・商品搬入時は、リターンブルボックス、リサイクルカート・パレットを使用し、ダンボールの削減を図る。 ・省資源化とごみ削減のため、マイバスケット、マイバック持参をお客様にお願いし、レジ袋の削減に取り組んでいる。 ・ばら売りを積極的に行い、トレイやラップの使用を削減する。 ・計画的、効率的な仕入れ管理を行い、廃棄物の発生を抑制する。 ・商品の包装の簡素化、適正化を推進する。 ・朝礼や社内会議等において、ごみ減量化の管理徹底を図る。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食品廃棄物は、食品リサイクル法の基本方針に基づき、発生の抑制・減量・再利用に努める。 ・生ごみや魚のあら等は、業者に委託し堆肥としてリサイクルを行うとともに、お客様に取り組みをピーアールする。 ・廃油は100パーセント回収し業者に委託して石鹸、飼料、肥料などにリサイクルする。 ・牛乳パック、食品トレイ、ペットボトルは、店頭回収ボックスを設置して回収し、リサイクル業者に委託し再資源化を図る。 ・ダンボール、缶、ビンは、再生処理を指定業者に委託する。 ・リサイクル対策の推進として、廃棄物の分別処理を徹底するとともに、梱包材の再利用を徹底する。 	<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"> ・行政から要請があれば、災害時の避難場所として、また食料品の提供など協力する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場内に照明設備を設置し、また店内に防犯カメラを設置して、青少年の謂集を防止する。 ・閉店後は警備会社に委託し機械警備を行う。 ・警備員及び従業員による店内外の巡回を行い、青少年の溜り場とならないよう声かけを行う。 	<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

(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 : 室外機等は低騒音型を採用する。</p> <p>(イ) 荷さばき作業等小売店舗の営業活動に伴う騒音への対策</p> <p>a 荷さばき作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・荷さばき作業：早朝夜間の搬出入は行わない。 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：荷さばき施設の十分なスペース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"> ・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"> ・駐車場内路面は段差のない構造とする。 ・アイドリング禁止の看板を設置する。 ・出入口に整理員を配置し、円滑な場内走行を図る。 ・利用時間以外は、閉店後は出入口をバリカーを設置し車両やバイクなどの進入を防止する。 <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：十分な作業スペースを確保し、作業時間の短縮に努める。 ・運用面の対策：回収業者に騒音抑制の意識を徹底させ、必要以上な空ぶかしは行わないよう配慮する。 早朝深夜の回収を行わない。 廃棄物の排出量を減らし、収集時間の短縮に努める。 	<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及び無指定地域は、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	無指定地域	(B)	46	55 以下	35	45 以下	
B	無指定地域	(B)	47	55 以下	33	45 以下	
C	第1種住居地域	B	45	55 以下	31	45 以下	
D	第1種住居地域	B	46	55 以下	30	45 以下	
E	第1種住居地域	B	46	55 以下	< 30	45 以下	
F	無指定地域	(B)	49	55 以下	30	45 以下	
G	無指定地域	(B)	47	55 以下	36	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、茂原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				
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	無指定地域	(その他の地域)	< 30~36	50			冷凍冷蔵庫屋外機 1~8
敷地境界	無指定地域	(その他の地域)	31	50			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 : 57m³ (No.1→50m³ No.2→7m³) (高さ1.5m)</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 1512 715"> <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>0.670</td> <td>1</td> <td>0.10</td> <td>6.71</td> </tr> <tr> <td>金属製廃棄物等</td> <td>0.022</td> <td>1</td> <td>0.10</td> <td>0.23</td> </tr> <tr> <td>ガラス製廃棄物等</td> <td>0.019</td> <td>1</td> <td>0.10</td> <td>0.19</td> </tr> <tr> <td>プラスチック製廃棄物等</td> <td>0.064</td> <td>1</td> <td>0.01</td> <td>6.45</td> </tr> <tr> <td>生ごみ等</td> <td>0.544</td> <td>1</td> <td>0.55</td> <td>0.99</td> </tr> <tr> <td>その他の可燃物等</td> <td>0.174</td> <td>1</td> <td>0.38</td> <td>0.46</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>15.03</td> </tr> </tbody> </table> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理 ・運搬頻度 毎日 		A:1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t)	B:廃棄物等の平均保管日数 (日)	C:廃棄物等の見かけ比重	保管容量 (m ³)	紙製廃棄物等	0.670	1	0.10	6.71	金属製廃棄物等	0.022	1	0.10	0.23	ガラス製廃棄物等	0.019	1	0.10	0.19	プラスチック製廃棄物等	0.064	1	0.01	6.45	生ごみ等	0.544	1	0.55	0.99	その他の可燃物等	0.174	1	0.38	0.46	合計				15.03	<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	0.670	1	0.10	6.71																																					
金属製廃棄物等	0.022	1	0.10	0.23																																					
ガラス製廃棄物等	0.019	1	0.10	0.19																																					
プラスチック製廃棄物等	0.064	1	0.01	6.45																																					
生ごみ等	0.544	1	0.55	0.99																																					
その他の可燃物等	0.174	1	0.38	0.46																																					
合計				15.03																																					

(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 987m² (敷地面積16,757m²の5.9%) (茂原市宅地開発指導要綱の5%以上を確保)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 建物の高さは低く平屋建てとし、周辺と調和を図る。 環境美化対策として、店舗周辺の清掃活動を定期的実施し景観へ配慮する。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 日没から駐車場利用時間まで ・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

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 茂原市の意見 なし</p> <p>イ 住民等の意見 なし</p>	

第3 総合判断

- 1 駐車需要の充足等交通に係る事項について、駐車場については、指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要を充足していると認められる。
駐輪場については、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 茂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：(仮称) カスミ我孫子寿店
- 2 所在地：我孫子市寿2丁目6 1番6 ほか
- 3 建物設置者：株式会社カスミ 代表取締役 小濱裕正
- 4 小売業者名：株式会社カスミ (業種：食料品)ほか
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 8, 4 1 6 m²
 - ・所有形態 自己所有
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第2種住居地域・第1種低層住居専用地域
 - ・現況 更地
 - ・建築確認 平成21年5月14日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造2階建
 - ・建築面積 3, 2 4 7 m²
 - ・延床面積 5, 4 6 3 m²
 - ・店舗面積 3, 5 4 5 m²
- 7 周辺の環境等：東側は住居、西側は店舗及び住居、南側は道路を挟み店舗及び一部住居北側は住居である。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成21年2月2日
 - ・公告縦覧期間 平成21年2月17日～平成21年6月17日
 - ・説明会開催日時 平成21年3月21日 午後1時
 - ・場 所 アビスタ2階第2学習室
- 9 市町村・住民等の意見：我孫子市の意見 なし
 : 住民等の意見 あり

<届出概要>

- 1 新設日 : 平成21年10月3日
- 2 店舗面積：3, 5 4 5 m²
- 3 駐車場の位置：図3
 駐車場の収容台数：1 4 7 台
- 4 駐輪場の位置：図3
 駐輪場の収容台数：1 1 1 台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
 荷さばき施設の面積：1 5 0 m²
- 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：4 5 m³
- 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：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"> ・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) ・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"> ・搬入時、繰り返し使えるリターナブルコンテナの利用によるダンボール等の使用を抑制する。 ・販売予測に基づいた仕入れ量の工夫により売れ残りを少なくし、商品管理により廃棄商品の削減を図る。 ・ばら売り可能な商品は極力包装せず包装資材の削減を行う。 ・レジ袋削減の声かけを行うとともに、買い物袋持参運動を行い、マイバケット・マイバックの販売も併せて行い、買い物袋を持参したお客様にポイントを提供する取組を行う。 ・贈答品などの簡易包装を積極的に行い包装資材の使用を削減する。 ・従業員に「マイはし運動」を推進し割り箸の使用削減に取り組む。 ・照明のついていないショーケースの導入や店外看板にLED照明を導入し、蛍光灯の使用削減及び節電に努める。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食品廃棄物は食品リサイクル法の基本方針に基づき、発生の抑制・減量・再資源化に努める。 ・生ゴミは堆肥化して、専門業者を通じて農家に活用してもらう取り組みを行っている。 ・魚のあらは専門業者に委託し、魚粉と魚油にリサイクルする。 ・廃油は、飼料の原料としてリサイクルする予定であるが、今後はバイオディーゼル燃料としてリサイクルすることを検討する。 ・スチロールトレイ、牛乳パック、アルミ缶等の店頭回収を実施しリサイクル化を推進する。 ・リサイクルボックスにリサイクル促進ポスターを掲示するとともに店内でもリサイクル促進のためのチラシを配布しピーアールを行う。 	<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"> ・閉店後は、出入口をチェーンバリカー、ガードパイプ等で施錠・封鎖し、管理を徹底する。 ・防犯カメラを店内に設置し店舗管理を行う。 ・閉店後は警備会社に委託しセンサーによる機械警備を行う。 	<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>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、低振動型を採用する。 屋外機器周辺に遮音壁（材質：ALC 高さ：5.4m 厚さ：50mm）を設置する。</p> <p>(イ) 荷さばき作業等小売店舗の営業活動に伴う騒音への対策</p> <p>a 荷さばき作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・荷さばき作業：計画搬入の実施により待機車両を解消する。 搬入車両のアイドリング禁止を徹底する。 作業員に対して騒音低減意識を徹底する。 ドア開閉時の騒音低減意識を徹底する。 ・荷さばき施設：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"> ・屋外に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> <p>室外機は低騒音、低振動型を採用する。</p> <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・床や排水蓋等による段差をなくす。 ・アイドリングストップの看板を設置する。 <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し、回収時間を短縮する。 ・運用面の対策：廃棄物処理業者に騒音抑制意識向上の働きかけを行う。 アイドリング禁止を徹底する。 夜間の回収作業は行わない。 	<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
- 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1種低層住居専用地域	A	47	55以下	< 30	45以下	
B	第1種低層住居専用地域	A	48	55以下	36	45以下	
C	第2種住居地域	B	54	55以下	41	45以下	
C'	第2種住居地域	B	55	55以下	41	45以下	
D	第2種住居地域	B	45	55以下	32	45以下	
E	第1種低層住居専用地域	A	49	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

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	
敷地境界	第1種低層住居専用住宅	第1種区域	< 30~35	40			空調用室外機 1-1~11、2-①~28 給排気口 1-①~⑩、2-①~⑩
敷地境界	第2種住居地域	第2種区域	< 30~42	45			給排気口 1-⑪~26、2-⑪~25
敷地境界	第2種住居地域	第2種区域	< 30~35	45			冷凍冷蔵用室外機 2-29~39
敷地境界	第1種低層住居専用住宅	第1種区域	37	40			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 : 45 m³ (高さ1.5m)</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m³)」(A×B÷C)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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 style="text-align: center;">0.737</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0.10</td> <td style="text-align: center;">7.370</td> </tr> <tr> <td>金属製廃棄物等</td> <td style="text-align: center;">0.025</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0.10</td> <td style="text-align: center;">0.250</td> </tr> <tr> <td>ガラス製廃棄物等</td> <td style="text-align: center;">0.021</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0.10</td> <td style="text-align: center;">0.210</td> </tr> <tr> <td>プラスチック製廃棄物等</td> <td style="text-align: center;">0.071</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0.01</td> <td style="text-align: center;">7.100</td> </tr> <tr> <td>生ごみ等</td> <td style="text-align: center;">0.599</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0.55</td> <td style="text-align: center;">1.089</td> </tr> <tr> <td>その他の可燃物等</td> <td style="text-align: center;">0.191</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0.38</td> <td style="text-align: center;">0.503</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合 計</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">16.522</td> </tr> </tbody> </table> <p>※小売店舗以外の廃棄物保管容量 3.97 m³ (飲食店・サービス店) 指針に基づく保管容量: 16.522 m³ + 小売店舗以外の保管予測量 3.97 m³ = 20.492 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 毎日 		A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t)	B: 廃棄物等の平均保管日数 (日)	C: 廃棄物等の見かけ比重	保管容量 (m ³)	紙製廃棄物等	0.737	1	0.10	7.370	金属製廃棄物等	0.025	1	0.10	0.250	ガラス製廃棄物等	0.021	1	0.10	0.210	プラスチック製廃棄物等	0.071	1	0.01	7.100	生ごみ等	0.599	1	0.55	1.089	その他の可燃物等	0.191	1	0.38	0.503	合 計				16.522	<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	0.737	1	0.10	7.370																																					
金属製廃棄物等	0.025	1	0.10	0.250																																					
ガラス製廃棄物等	0.021	1	0.10	0.210																																					
プラスチック製廃棄物等	0.071	1	0.01	7.100																																					
生ごみ等	0.599	1	0.55	1.089																																					
その他の可燃物等	0.191	1	0.38	0.503																																					
合 計				16.522																																					

(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 880 m² (敷地面積 8,416 m²の1.54%)、北側隣接地に別途 750 m² (開発行為に関する条例: ((敷地面積 - 建築面積) × 15%以上。) ((8,416 - 3,247) × 15% = 775.35 m² < 880 m² (130 m² + 750 m²))</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 店舗外壁はクリーム系とし、景観に溶け込む色彩とする。 周辺と調和の取れる形状の建物とし街並みを乱すことのないように計画する。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 日没から駐車場利用時間まで ・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

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 我孫子市の意見 なし</p> <p>イ 住民等の意見</p> <p>(ア) 12時まで営業する場合があると説明会であったが、説明会での騒音はそれを想定していない。よって、地域住民には騒音に関する徹底した調査がなされていないと判断します。よって、それに関する調査報告を行ってから着工すべきである。もともと騒音の調査の根拠が正しいか示してほしい。また、北側には子の神神社などの小さな丘があり、音がかなり反響します。机上騒音調査と違う結果が住民にのしかかる可能性があります。それに関する対処が確約されていない。</p> <p>(対応) 3月21日に行いました説明会は、店舗閉店時間が午後9時45分までの届出内容を説明する説明会です。今後翌午前零時まで営業する場合には、この度の届出と別途で変更届出書を提出いたします。</p> <p>その際には、夜間12時まで営業を行うにあたっての騒音予測を行い各行政機関と協議を行います。又、内容については地元説明会を開催し説明を致します。</p> <p>この度の新設届出にあたっても各行政機関と騒音に関する協議を行い、国の指針に基き正しく予測を行いました。今後騒音に関して問題がある場合には窓口を設けて誠意をもって対応致します。</p> <p>(イ) 2階の店舗が決まっていないとの説明だが、遊技場など内容によっては騒音や治安に大きな変更を必要とされるはず。その予測と、対応は説明されていない。店舗によっては駐車場の確保、警備員、その他対応が説明会と異なると思う。それに関する説明が一切されていないので、必ず説明を要する。また、将来的に店舗が変わり、自動車の出入りが激しくなった場合どんな対応をするかの確約がない。</p> <p>また、それに伴う北側住宅地へのプライバシーの確保に関する説明がない。</p> <p>(対応) 現在、2階に入居する店舗は決定しておりませんが、騒音や治安に大きな変化をもたらす店舗を入居させる計画はありません。今後、テナント店舗の入居状況により自動車の出入りが激しくなった場合は、誘導員を増員させる等の対応をして参りたいと考えております。</p> <p>敷地境界に現在のフェンスの高さ1.5mから2.0mに50センチ高くいたします。また、駐車場北側と西側の一部の境界沿いに約6mの幅で延長約70mの植樹帯を設け、プライバシーの確保に努めて参ります。植樹の内容に関しては、後日7月下旬に再度打合わせさせていただきたいと考えています。</p> <p>(ウ) 昼と夜の営業に関する北側住宅へのプライバシーの確保や安全策が不十分。機械警備と説明会であったが、通行できる道が店舗私有地にありながら、そこから北側住宅地への安全策がいかん加減な説明であった。また、千葉県や我孫子市の景観に関する条例などで条例のそぐう工夫はどうされるのか。我孫子の文化財産が北側の旧村山邸や子の神神社や古墳群であることは理解されているのか。その前のいわゆる我孫子でいう「はげの道」に対する我孫子市の強い思いや自然保護に関する理解がされていないと想定される。それに対する配慮はどうか説明がない。</p> <p>(対応) 当計画敷地から近隣住居敷地へ乗り越えて行かないよう、現在のフェンスの高さ1.5mから50センチ高くしたフェンスを設置するとともに駐車場北側と西側の一部の境界沿いに約6mの幅で延長約70mの植樹帯を設けプライバシーの確保に努めて参ります。植樹の内容に関しては、後日再度打合わせさせていただきたいと考えています。</p>	<p>※意見 住民等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>

景観に関しては、「我孫子市景観条例」に基づき平成20年12月3日、我孫子市景観アドバイザーより「はけの道」に接する部分・店舗周辺・駐車場の緑化、景観に合った外溝計画、店舗の色彩等の指導を受けました。

その後指導内容を取り入れ、計画を見直し我孫子市関係各課と協議を行い景観条例の届出を行いました。

(エ) 北側にははけの道などがあり、我孫子の文化財がある。また、この道も景観条例の関係から守らなければならない。なおかつ幅の狭い道であり、大変危険も伴うし、騒音も予想される。それは、店の表の渋滞状況を見ると抜け道として北側道路を使う可能性が大だということ。これに対する予想とそのときの対応や今からの対応が説明されていない。

(対応) 来店退店の誘導経路設定は、道路管理者及び交通管理者並びに市の道路管理課の指導を受け協議させていただき設定しました。この度の車両誘導計画は「はけの道」に來退店車両が入らないよう、駐車場出入口を「はけの道」に設置しない計画としました。また、來退店車両が「はけの道」を使用しないよう、チラシに誘導経路を掲載するほか、店内に「店舗裏側の道を使用しないようお願いします」等の看板を設置し、施設利用者の方々に対し幹線道路を利用するよう周知してまいります。

(オ) 駐車場の営業時間外での照明問題（安全面＋プライバシー＋照明の向き）、ならびに機械警備だけでは危険が大きすぎることから、パトロールの必要性があると思うが、機械警備の定期パトロールでは不十分と思うが十分の理由があれば説明されたし。

(対応) 駐車場照明は駐車場内のみを照射する角度で設置を行い、照度も必要最低限の明るさとします。又、照明器具は光を拡散しない照明を使用します。点灯時間は駐車場終了時までとし、閉店後は消灯します。但し、周辺への安全性を考え防犯灯の設置を行い、防犯上の照度を確保します。

又、防犯に関して店舗閉店後は警備会社と契約し機械警備を実施し、発報があれば直ちに近隣の警備員が駆けつけます。なお、防犯カメラで常時監視し店舗運営・管理に万全を期してまいりたいと考えております。

(カ) 我孫子市と景観や北側道路の件での話し合いの公開を要望します。我孫子市はどのような理由で納得しているか。カスミ様はどのような方法で納得させているのか。

(対応) 7月下旬再度打合わせさせて頂く機会がありますので、市との協議内容については、公開していきたいと思っております。なお、今後ともご要望等お聞かせいただき、話し合いを続けて参りたいと考えております。

(キ) 低騒音舗装は行うのか。行わなければ騒音調査は役に立たないと思う。また、その舗装に変えるべき。

(対応) 当地区は水害の多い地域な為、駐車場の路面は浸透性舗装を計画しております。車両の走行音は、国の指針に基き走行音で予測し基準を満たしておりますが、更なる配慮として路面に「徐行」の表記をし、ドライバーに低速での走行を行うよう注意喚起をします。

(ク) アイドリング停止はどうするのか。

(対応) 駐車場にアイドリング禁止の看板を設置し、注意喚起を行います。

(ケ) 外観もこの地域は重要である。どう考えているのか説明が無い。
 (対応) 外観に関しては、「我孫子市景観条例」に基づき平成20年12月3日、我孫子市景観アドバイザーより「はけの道」に接する部分、店舗周辺、駐車場の緑化、景観にあった外溝計画、店舗の色彩等の指導を受けました。指導内容を基に、計画を見直し我孫子市関係各課と協議し、景観条例届出を行ないました。

(コ) 北側の樹木の品種の相談をすると説明会でおっしゃったが、それ以降相談がまったく無い。
 (対応) 北側緑地につきましては、樹木の品種の相談を7月下旬頃に再度、近隣住居の皆様へ個別相談を行なって参ります。

(サ) 今後大規模小売店舗立地法を履行するうえで苦情や質問を受ける窓口が一括されていない。24時間
 (対応) カスミへのご意見・ご要望・その他お気づきの点がありましたら、当該店舗の店長、又は次の専用窓口をご利用下さい。
 カスミつくばセンター内 お客様相談窓口
 フリーダイヤル：0120-371315 (9:00~18:00)
 F A X : 0120-248225 (24時間受付)
 その他 : カスミ HP (www.kasumi.co.jp)
 ⇒お問い合わせ⇒お問い合わせフォーム
 今後も継続的に必要に応じ周辺住民の方々と話し合いを行なってまいります。

(シ) 工事に関しても地域に説明するとの話を説明会で確約したが、不十分である。
 (対応) 平成21年5月8日のお打ち合わせの際に、お話いたしました様に工事上で何か問題がありましたら現場事務所を設置しておりますので、ご連絡をお願い致します。
 なお、今後も周辺住民の方々と話し合いを行なってまいります。

(ス) 工事を日曜日も行なう場合、地域の日常生活における騒音や振動を考えていないと思う。撤回してほしい。
 (対応) 騒音規正法、振動規正法、我孫子市景観条例により定められている「特定建設作業」にあたる騒音や振動を伴う工事はいりません(一部前述法令にあたらない、騒音・振動等影響の少ない内装工事等は日曜日も行なうことがあります。)また、工事中においては週間工程を工事現場入口に掲示いたします。なお、工事上で何か問題がありましたら現場事務所を設置しておりますので、ご連絡をお願い致します。

(セ) 家屋調査を前後に行なわない(特に家の中)とのことであるが、着工地は地盤が弱く、以前の建物のときもかなり地域住民が地震のようなものを毎日感じ、私は体調を悪くした。家屋調査を行い着工前後の影響を調べるべきで家屋調査を外壁だけでなく、家の中も行なうべきである。
 (対応) 平成21年5月10日に着工前の家屋調査を屋内・外共に実施させていただきました。
 着工後も改めて調査を行なって参ります。

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 住民等の意見については、必要な対応がなされると認められる。なお、我孫子市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するとともに、店舗に相談窓口を設け、周辺住民との対話を継続して行ってください。

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称) 四街道松並木SC
- 2 所在地：四街道都市計画事業四街道都市核北土地区画整理事業区内第1街区12画地ほか
- 3 建物設置者：オリックス不動産株式会社 代表取締役 西名弘明
- 4 小売業者名：株式会社ヤマダ電機（業種：家庭電化製品専門店）ほか
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 9,760㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 商業地域
 - ・現況 更地
 - ・建築確認 平成21年1月6日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨鉄筋コンクリート造6階建
 - ・建築面積 6,970㎡
 - ・延床面積 36,671㎡
 - ・店舗面積 7,511㎡
- 7 周辺の環境等：
 - 東側は道路を挟んで変電所
 - 西側は道路を挟んで店舗及び住居
 - 南側は店舗
 - 北側は事務所及び住居
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成21年2月3日
 - ・公告縦覧期間 平成21年2月24日～平成21年6月24日
 - ・説明会開催日時 平成21年3月19日 午後2時、午後6時
 - ・場 所 四街道市文化センター
- 9 市町村・住民等の意見：
 - 四街道市の意見 あり
 - 住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成22年4月1日
- 2 店舗面積：7,511㎡
- 3 駐車場の位置：図6～9
駐車場の収容台数：536台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：332台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：260㎡
- 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：115㎡
- 7 開店時刻：午前10時
閉店時刻：午後10時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前8時～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：3か所
- 10 荷さばき可能時間帯：
午前7時～午後9時

第2 大規模小売店舗の施設の配置及び運営方法に関する事項（届出事項等）

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

(4) 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 536台(うち身障者用8台) ※必要駐車台数 508台=427台+81台 (指針) 必要駐車台数 = (A:店舗面積当たり日來客数原単位 950人/千㎡) × (S:店舗面積 7.511千㎡) × (B:ピーク率 14.4%) × (C:自動車分担率 70%) ÷ (D:平均乗車人員 2人) × (E:平均駐車時間係数 1.188) = 427台</p> <p>併設施設に係る必要駐車台数 (指針) 必要駐車台数 81台 = 【店舗面積により算出した駐車台数 427台 × ((0.010 × (非物販面積 2,935㎡ ÷ 店舗面積 7,511㎡ × 100) + 0.80) - 1)</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図6～9 参照) ・専用駐車場ビル(自走式) 536台(4F→118台、5F→161台、6F→133台、屋上→124台) ・出入口3か所 ・敷地内駐車待ちスペース 入口→154m</p> <p>交通への支障を回避するための方策 ・オープンセール時、その後、土日等の混雑が見込まれる場合は交通整理員を配置する。 ・駐車場出入口等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 332台 ※指針参考値の駐輪台数 299台(物販 7,510.75㎡ ÷ 35㎡ = 215台、非物販 2,935.26㎡ ÷ 35㎡ = 84台) ・駐輪場の管理体制 警備員が整理を兼ねて巡回を定期的に行う。 ・駐輪場案内の表示方法 路面には区画線、出入口に看板を掲示する。</p> <p>エ 荷さばき施設の整備等 (図3 参照) (ア) 荷さばき施設の整備 面積: 260㎡ (イ) 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数 : 3台 ・待機スペース : あり ・搬出入車両専用出入口 : あり ・荷さばき可能時間帯 : 午前7時～午後9時 ・搬出入車両 : 7台(2t車3台、4t車3台、10t車1台) ・平均的な荷さばき処理時間 : 2t・4t車15分、10t車30分</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>・ピーク時の搬出入車両台数 : 1台</p> <p>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 図11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：新聞折込広告に来店経路を掲載する。 ・駐車場出入口に案内看板を設置するとともに駐車場内にも誘導看板を設置する。 	<p>※経路</p> <p>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"> ・オープン時の繁忙期は交通整理員を各出入口に配置し安全確保に努める。 ・駐車場内では路面に矢印、停止線、横断帯のペイントを施し歩行者の安全を確保する。 ・夜間照明等の設置を行う。 	<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"> ・搬入は、計画的な仕入れ販売管理を行い廃棄物の発生量を抑える。 ・ヤマダ電機ではグループ関連会社で平成13年より家電製品のリユース事業を展開し、減量化に努めている。 ・お客様に呼びかけをし、簡易包装に努める。 ・インクジェットプリンターの使用済みインクカートリッジを回収し、廃棄物の減量化に努めている。 ・「エコポイント」を導入し省エネ効率の高い商品の普及に努める。 ・国内初となるグリーン電力を使用し、年間約2,000tの二酸化炭素削減に取り組む。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家電4品目（エアコン、テレビ（液晶式・ブラウン管式）、冷蔵・冷凍庫、洗濯機（乾燥機））については、家電リサイクル法に基づき収集を自社で行い、運搬を専門業者に委託して適切に行う。 ・使用済みパソコンについては、特定家庭用機器再商品化法に基づき収集を自社で行い、運搬を専門業者に委託しリサイクルを図る。 ・OA用紙、商品梱包厚紙等についてもダンボールとともにリサイクル化に努める。 	<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"> ・行政から要請があれば協力する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物内に防犯カメラを設置するとともに警備員による巡回を行う。 	<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>

<ul style="list-style-type: none"> ・各テナント閉店後はシャッター等により不審者の侵入を防ぐ。 ・駐車場出入口は全テナント閉店後はシャッターにより封鎖する。 	
---	--

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

(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
-------------	------

ア 騒音問題に対応するための対応策

(ア) 騒音問題への一般的対策 : 低騒音型設備を採用する。

設備機器は、主に住居から離れている南側に設置する。

設備機器は閉店と同時に停止するよう努める。

(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

a 荷さばき作業等に伴う騒音対策

・荷さばき作業：深夜・早朝の搬出入は行わない。

低騒音キャストの付いた台車を使用する。

アイドリングを禁止する。

作業者に騒音防止意識を徹底する。

・荷さばき施設：十分なスペースの確保により作業時間の短縮を図る。

b 営業宣伝活動に伴う騒音対策

・BGM等の営業宣伝活動はしない。

(ウ) 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策

a 室外機等からの騒音対策

・室外機等などの機器は低騒音型を採用する。

・設備機器は、主に住居から離れている南側に設置する。

・設備機器は閉店と同時に停止するよう努めます。

b 駐車場からの騒音対策

・駐車場の側溝蓋や排水蓋等の段差を無くし、蓋はボルトで固定する。

・駐車場は建物内に設置し走行騒音の軽減化を図る。

・アイドリングやクラクションを行わないよう看板を設置する。

・誘導員を配置し、円滑な場内走行を図る。

・利用時間以外は、シャッターで封鎖し車両等の進入を防止する。

・特に夜間の時間帯の利用者に対して、騒音の低減を促します。

c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策

・施設面の対策：回収保管場所を屋内に設置する。

・運用面の対策：営業時間内に作業を終えるように回収時間帯の制限を設ける。

早朝深夜の回収は行わない。

アイドリングストップを徹底し、作業員の騒音抑制意識の徹底化に努める。

イ 騒音の予測・評価について (図10 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。

※騒音

騒音の総合的な予測・評価及び夜間において発生する騒音ごとの予測評価については、基準を超過する予測地点があるが、保全対象側が変電所及び商業施設であり保全対象がない、又は保全対象側では基準以下であるので、生活環境に与える影響は軽微であると認められる。

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	
A2階～6階	商業地域	C	57	60以下	50	50以下	
B2階～3階	商業地域	C	56, 57	60以下	50	50以下	
C	近隣商業地域	C	54	60以下	45	50以下	
D	第1種住居地域	B	53	55以下	45	45以下	
E	第1種住居地域	B	53	55以下	45	45以下	
F	第1種住居地域	B	54	55以下	48	45以下	

※ 予測地点Fにおいて、夜間の環境基準を超過するが、現況は変電所であり、民家側の保全対象側予測地点D、Eにおいては、基準を満たしているため、生活環境に与える影響は軽微であると認められる。

(イ) 発生する騒音ごとの予測・評価（敷地境界で基準を超過した音源のみ記載）

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

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	
敷地境界	商業地域	第3種区域	51～64	50	< 30～38	45, 50	設備機器（1階、3階～7階）
敷地境界	商業地域	第3種区域	53～74	50	36～44	45, 50	来客車両走行音1階
敷地境界	商業地域	第3種区域	51～53	50	37～44	45	来客車両走行音2階、3階
敷地境界	商業地域	第3種区域	51～56	50	38～40 37～49	45 50	来客車両走行音4階～屋上

※ 設備機器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、保全対象側が商業施設であり保全対象がない、又は保全対象側では基準以下であるため、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 : 115m ³ (廃棄物保管施設容量64 m ³ 、廃家電置場容量29 m ³ 、リサイクル保管施設容量 22m 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	1.27	1	0.10	12.70	
金属製廃棄物等	0.09	1	0.10	0.90	
ガラス製廃棄物等	0.04	1	0.10	0.40	
プラスチック製廃棄物等	0.12	1	0.01	12.00	
生ごみ等	1.04	1	0.55	1.90	
その他の可燃物等	0.41	1	0.38	1.08	
合計				28.98	
* 廃家電等保管予測値 (同社の他店舗の実績から予測) 25.04m ³ 指針に基づく保管容量 28.98m ³ +廃家電等保管予測値 25.04m ³ +小売店以外の保管予測値 13.83m ³ =67.85m 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 540.60m ² (敷地面積9,760m ² の5.5%) (都市計画法による義務規定はないが、環境に配慮した。)		※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 : 外壁の色彩は街並みと調和する色彩とし、清潔感のある建物とする。 広告物の形態、デザイン及び色彩は街並みと調和するよう景観へ配慮する。		
ウ 屋外照明・広告塔照明等 : ・点灯時間 日没から閉店後まで ・光害対策 周囲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

針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 四街道市の意見</p> <p>(ア) 市のまちづくりや活性化事業及び地元への地域貢献について積極的な協力を願います。</p> <p>(対応) 当社として、市のまちづくりや活性化及び地域貢献に協力できる事項としては以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 地域で実施される各種行事の会場として、敷地内のオープンスペースを提供して参ります。 ② 地域情報の発信に対する協力として、施設内掲示板の利用提供をして参ります。 ③ 防犯カメラの設置、保安員の巡回によって、防犯・青少年非行防止に努めて参ります。 <p>また、各テナント様へは以下の事項について、当社から協力依頼を行い地域貢献に協力できるよう努めてまいります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 商店会、自治会、商工会・商工会議所など地域の団体との連携強化するようヤマダ電機様はじめ、各入居テナント様へ働きかけます。 ② 観光ポスターの貼り出しや観光案内に協力するよう各入居テナント様に呼びかけます。 ③ 各入居テナント様へ従業員の（パートタイマー等）地元雇用の推進をお願いして参ります。 <p>(イ) 来客及び周辺通行者への安全対策と、事故等の未然防止に十分配慮願います。</p> <p>(対応) 開店時や土日等の混雑が見込まれる場合には交通誘導員を配置して、歩行者の安全を図り、事故等の未然防止に努めて参ります。</p> <p>また、北側出口には歩行者の安全を図る為、出庫時にはブザー回転灯及び注意を促す看板を設置して自転車歩行者に注意を促すとともに、場内車両に対しては出口部分に一時停止標識及び停止斜線を施して事故防止に努めてまいります。</p> <p>搬出入車両の出入口では、出庫時には荷捌き場係員や誘導員により誘導を行い、歩行者の安全確保に努めて参ります。</p> <p>イ 住民等の意見 なし</p>	<p>※意見</p> <p>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・評価及び夜間において発生する騒音ごとの予測評価については、基準を超過する予測地点があるが、保全対象側が変電所及び商業施設であり保全対象がない、又は保全対象側では基準以下であるので、生活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 四街道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。