

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称) カワチ薬品館山店
- 2 所在地：館山市八幡262番 ほか
- 3 建物設置者：株式会社カワチ薬品 代表取締役 河内伸二
- 4 小売業者名：株式会社カワチ薬品 (業種：ドラッグストア)
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 9,626㎡
  - ・所有形態 借地
  - ・都市計画区域 都市計画区域内
  - ・用途地域 無指定地域
  - ・現況 田
  - ・建築確認 平成22年3月19日
- 6 建物の概要：
  - ・構造 鉄骨造り平屋建て
  - ・建築面積 2,631㎡
  - ・延床面積 2,517㎡
  - ・店舗面積 1,843㎡
- 7 周辺の環境等： 東側は遊技場（パチンコ店）、西側は道路を挟み住居及び田畑。  
南側は田、北側は道路を挟み店舗。
- 8 処理経過：
  - ・届出日 平成21年11月10日
  - ・公告縦覧期間 平成21年11月20日～平成22年3月20日
  - ・説明会開催日時 平成21年12月10日 午後6時30分
  - ・場 所 館山商工会議所
- 9 市町村・住民等の意見
 

：館山市の意見	あり
：住民等の意見	なし

<届出概要>

- |                |              |                |
|----------------|--------------|----------------|
| 1              | 新設日          | ：平成22年7月11日    |
| 2              | 店舗面積         | ：1,843㎡        |
| 3              | 駐車場の位置       | ：図3            |
| 駐車場の収容台数：131台  |              |                |
| 4              | 駐輪場の位置       | ：図3            |
| 駐輪場の収容台数：53台   |              |                |
| 5              | 荷さばき施設の位置    | ：図3            |
| 荷さばき施設の面積：55㎡  |              |                |
| 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：41㎡ |              |                |
| 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30分～午後10時 |
| 9              | 駐車場の出入口の数    | ：3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7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 131台(内身障者用2台) (指針) 必要駐車場台数=74台 (出店計画書P6参照)</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)131台 ・出入口3か所 交通への支障を回避するための方策 ・オープンセール等の繁忙及び混雑時に、交通整理員を各出入口に配置する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等(図3参照) ・届出台数53台 *指針参考値の駐輪台数 <math>1,843 \text{ m}^2 \div 35 \text{ m}^2 = 53</math> 台 ・駐輪場の管理体制 従業員が巡回し整理等を行う。 ・駐輪場案内の表示方法 案内看板を設置する。</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: <math>55 \text{ m}^2</math> (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7時~午後10時 ・搬出入車両 : 20台(4t車) 5台(2t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 : 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: 新聞折込広告に案内図を掲載する。 ・店舗周辺約2km圏内の誘導経路上(2か所)に案内板を設置する。</p>	<p>※駐車場 指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要を充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場 指針に基づく参考値の台数が確保されており、駐輪需要は充足していると認められる。</p> <p>※荷さばき施設 搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、適切な配慮がなされていると認められる。</p> <p>※経路 経路設定及びその周知の方法は、必要な配慮がなされていると認められる。</p>

(2) 歩行者の通行の利便性の確保等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駐車場内は、見通しのよい車路とし、歩行者の安全を確保する。(図3参照)</li> <li>・ 出入口付近に歩行者用通路を設置する。</li> </ul>	<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"> <li>・ 計画的な商品仕入れや商品管理を行い、廃棄物の発生量を抑えていく。</li> <li>・ リターナブルコンテナ等を使用し、商品搬入時のダンボールの削減に努める。</li> <li>・ レジにてレジ袋削減の呼びかけを行い、マイバック運動を実施している。</li> <li>・ オリジナルマイバックを販売するなど、レジ袋の削減に努めている。</li> <li>・ 耐久性を保ちながら、厚さを10%低減させたレジ袋を導入している。</li> <li>・ お客様に対しても環境負荷削減に向けたご協力をお願いしている。</li> </ul> <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 店舗から発生する古紙は専門業者に委託し、トイレットペーパーに再生し、店内のトイレで再生品を使用する。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 商品搬入時のダンボール等は、外部業者に委託してリサイクルしている。</li> <li>・ 事務所では再生紙利用に努めていく。</li> </ul>	<p>※ 廃棄物の減量化及びリサイクル計画について、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(4) 防災・防犯対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 防災対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自治体等から協力要請があれば対応する。</li> </ul> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駐車場利用時間後は、出入口をチェーンバリカー等で施錠するとともに、警備会社による機械警備を行う。</li> <li>・ 駐車場内への適切な照明設備を設けるとともに、店内の適所に防犯カメラを設置する。</li> </ul>	<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 : 空調室外機は低騒音型を採用する。</p> <p>(イ) 荷さばき作業等小売店舗の営業活動に伴う騒音への対策</p> <p>a 荷さばき作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・荷さばき作業：深夜・早朝の搬入及び荷さばき作業を禁止する。 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：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>・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>・平滑な路面とする。</li> <li>・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。</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：平滑な路面とする。</li> <li>・運用面の対策：アイドリングを禁止する。 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>騒音の予測・評価結果は、すべて基準値を満たしており、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・評価方法

- 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。
- c 評価方法：都市計画法の用途指定外であり、環境基準の指定がないため、周辺の状況からB類型の基準で評価した。
- 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	基準値	予測レベル	基準値	
A地点	準工業地域	(B)	46	55以下	<30	45以下	
B地点	無指定地域	(B)	46	55以下	30	45以下	
C地点	無指定地域	(B)	45	55以下	39	45以下	
D地点	無指定地域	(B)	47	55以下	41	45以下	

(イ) 発生する騒音ごとの予測・評価方法

- 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。
- c 評価方法：騒音規制法のあてはめがないため、周辺の状況から第2種区域の基準で評価した。
- 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					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	
P 1	無指定地域	(第2種区域)	<30	45				
P 2	無指定地域	(第2種区域)	<30	45				
P 3	無指定地域	(第2種区域)	<30~38	45				
P 4	無指定地域	(第2種区域)	<30~38	45				

(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 : 41m<sup>3</sup> (高さ1.5m)            (指針) 廃棄物等の保管容量 25.91m<sup>3</sup></p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理</li> <li>・運搬頻度 紙製廃棄物は週5回 その他は週2回から3回</li> </ul>	<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>

(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 300m<sup>2</sup> (敷地面積 9,626m<sup>2</sup>の3.1%)            (都市計画法等により敷地面積の3%)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 建物や屋外広告物は周辺と調和する色調でアイボリーを基調としたデザインとし、敷地内は植栽し、街並みの形成に貢献できる施設とする。</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 日没から駐車場利用可能時間終了時まで</li> <li>・光害対策 住宅に対して照射角度を配慮する。</li> </ul>	<p>※街並みづくり等への配慮</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 館山市の意見</p> <p><b>駐車場関係</b></p> <p>(ア) 出入口①②について、駐車場から市道への右折 OUT、左折 OUT 表示看板が非常に見えづらい。確実に誘導するために、出入口①の既存看板のほか出入口①に右折 (OUT) のみ可 (もしくは左折禁止)、出入口②に左折 (OUT) のみ可 (もしくは右折禁止) の看板を在庫車両に認識しやすい角度で、別途設置していただきたい。</p> <p>(対応)</p> <p>出入口①については、出入口部付近に歩行者注意看板に加えて右折矢印を掲示いたします。また、右折矢印の路面標示を設置いたします。</p> <p>出入口②では、歩行者注意看板に加えて左折矢印を掲示いたします。また、左折矢印の路面標示を設置いたしません。</p> <p>以上の看板を在庫車両から見やすい角度で設置し、出庫方向を周知します。</p>	<p>※館山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>

### 歩行者の利便性

(イ) 歩行者及び自転車専用通路から出入口③付近を横断する部分において、歩行者等の安全性を確保するため、出庫車両にも認識しやすい角度で注意喚起の看板を別途設置していただきたい。

(対応)

出入口③付近には退店車両に対して、歩行者注意看板を設置しております。

また、歩行者との交錯の注意を呼びかける店内掲示をするなど、運用面でも注意喚起を行います。

(ウ) 店舗出入りの車両については、敷地内進入出時に、歩行者等の安全確保のため、車両出入口の視界を確実に確保していただきたい。

(対応)

出入口①～③付近の植栽は、低木又は芝生とし、入出庫時に歩行者等の安全確保のため、車両出入口の視界を確実に確保します。

### 防犯対策

(エ) 夜間及び閉店時など駐車場が若者の溜まり場等にならぬよう、防犯対策を講じること。

(対応)

駐車場利用時間後は、出入口をチェーンバリカー等で施錠するとともに警備会社による機械警備を行い、若者の溜まり場等にならぬよう、防犯対策に努めます。

### 騒音関係

(オ) PM10時以降は、駐車場入口にはバリカーとチェーンで施錠し、敷地内に車両が入って騒音行為等が出来ないように徹底していただきたい。

(対応)

PM10時以降は、駐車場入口にはバリカーとチェーンで施錠し、敷地内に車両が入って騒音行為等が出来ないように徹底いたします。

### その他

(カ) 県が定める「事業者の地域貢献に関するガイドライン」に沿って各種地域振興、イベントへの参加等、地域貢献に関する計画書の提出及び公表をお願いしたい。また、地域の商工団体への加入もお願いしたい。

(対応)

県が定める「事業者の地域貢献に関するガイドライン」に沿って各種地域振興、イベントへの参加等を前向きに検討します。地域貢献に関する計画書についても提出・公表を検討します。

地域の商工団体への加入については、地域のご意見を頂きながら検討します。

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 騒音の予測・評価結果は、すべて基準値を満たしており、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 館山市の意見については、必要な対応がとられると認められる。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) 浦安パークスクエア再開発計画
- 2 所在地：浦安市富岡三丁目3番17号ほか
- 3 建物設置者：ダイワロイアル株式会社 代表取締役 越智壯
- 4 小売業者名：サミット株式会社 (業種：食料品店)ほか
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 14,922㎡
  - ・所有形態 借地
  - ・都市計画区域 市街化区域
  - ・用途地域 近隣商業地域
  - ・現況 宅地
  - ・建築確認 平成22年2月3日
- 6 建物の概要：
  - ・構造 鉄骨造平屋建
  - ・建築面積 6,889㎡
  - ・延床面積 6,317㎡
  - ・店舗面積 4,818㎡
- 7 周辺の環境等：東側は道路を挟み病院用地、西側は道路を挟み公園及び住居  
南側は道路を挟み住居、北側は道路を挟み公園及びマンションである。
- 8 処理経過：
  - ・届出日 平成21年11月19日
  - ・公告縦覧期間 平成21年12月4日～平成22年4月4日
  - ・説明会開催日時 平成22年1月15日 午後3時、午後6時
  - ・場 所 浦安市 浦安鐵鋼会館
- 9 市町村・住民等の意見
 

：浦安市の意見	なし
：住民等の意見	なし

<届出概要>

- |    |              |                   |
|----|--------------|-------------------|
| 1  | 新設日          | ：平成22年7月20日       |
| 2  | 店舗面積         | ：4,818㎡           |
| 3  | 駐車場の位置       | ：図3               |
|    | 駐車場の収容台数     | ：224台             |
| 4  | 駐輪場の位置       | ：図3               |
|    | 駐輪場の収容台数     | ：273台             |
| 5  | 荷さばき施設の位置    | ：図3               |
|    | 荷さばき施設の面積    | ：204㎡             |
| 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   | ：68㎡              |
| 7  | 開店時刻         | ：午前9時             |
|    | 閉店時刻         | ：午前1時             |
| 8  | 駐車場利用可能時間帯   | ：午前8時30分～翌午前8時30分 |
| 9  | 駐車場の出入口の位置   | ：図3               |
|    | 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 224 台 (うち身障者用 4 台) (指針) 必要駐車場台数 = 187 台 (出店計画書 P 5 参照)</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) 224 台</li> <li>・出入口 2 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>・オープンセール等の及び繁忙期には出入口に交通誘導員を配置する。</li> <li>・新聞折込チラシ及び店内掲示により案内経路を周知する。</li> <li>・各出入口付近と車両の合流部に「止まれ」を表示する。</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 273 台</li> <li>・*浦安市宅地開発事業等に関する条例による駐輪台数 (<math>5,357 \text{ m}^2</math> (飲食店舗等を含む) <math>- 20 \text{ m}^2</math>) <math>\div 20 \text{ m}^2 + 1 \text{ 台} \approx 268 \text{ 台}</math></li> <li>・駐輪場の管理体制 従業員が適宜巡回する。 敷地北側の駐輪場は、営業時間終了後施錠する。</li> <li>・駐輪場案内の表示方法 案内看板を設置し、駐輪場区画をライン引きする。</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: <math>204 \text{ m}^2</math></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 : 7 台</li> <li>・待機スペース : なし</li> <li>・搬出入車両専用出入口 : あり (1 か所)</li> <li>・荷さばき可能時間帯 : 午前 6 時～午後 10 時</li> <li>・搬出入車両 : 29 台 (4 t 車)</li> <li>・平均的な荷さばき処理時間 : 21 分</li> <li>・ピーク時の搬出入車両台数 : 7 台</li> </ul> <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"> <li>・案内表示の設置: 駐車場出入口にポール看板を設置する。</li> <li>・チラシ等の配布: 新聞折込チラシを配布する。</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 浦安市宅地開発事業等に関する条例に基づく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>※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>

<ul style="list-style-type: none"> <li>・交通整理員の配置：繁忙時、オープンセール時に配置する。</li> </ul>	
--	--

(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>・道路より店舗入口まで歩行者専用通路を設置する。(図3参照)</li> <li>・適切な照度の夜間照明灯を設置する。</li> <li>・照明灯の設置箇所は、周辺居住地に直接照明が当たらないように配置、方向、強さ、点灯時間に注意する。</li> <li>・自動車と歩行者・自転車の出入り口を明確に分離する。</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>・商品購入時及び営業活動において減量化に努め、廃棄物の発生量を抑える。</li> <li>・計画的な商品仕入れや商品管理、折りたたみコンテナ納品等による段ボール使用量の抑制を行うとともに、搬入時の段ボールは商品搬入後可能な限り回収し、次回の搬入時に再利用する。</li> <li>・再生紙利用、レジ袋削減のための買物袋持参運動、トレイなどの容器包装を減らすための裸（バラ）販売、包装資材の削減、少量の商品を購入するお客様に対し声掛けによる簡易包装の推進、エコバックの利用推進、トレイ・牛乳パック等の店頭回収を行う。</li> <li>・ジャケット等の搬入時にはハンガーをつけて投入し、ハンガーは回収し再利用する。</li> </ul> <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・食品販売の過程における売れ残りを減少させるため、仕入れ・販売方法の管理の徹底を図る。</li> <li>・食品廃棄物の発生量及び食品循環資源の再生利用等の実施量の適切な把握、記録を行っている。</li> <li>・段ボール、空き缶、瓶、ペットボトル、牛乳パック、発泡トレイは専門業者による引取りによりリサイクルを図る。</li> <li>・店舗で分別した野菜・果物くずを、専門業者のリサイクルセンターで肥料や軽量土壌材に加工する。</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>・行政から防災協定等の要請がある場合、災害時の避難場所として駐車場敷地の一部使用、あるいは店舗で扱っている物資の緊急時の提供等を行う。</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>

イ 防犯対策 <ul style="list-style-type: none"> <li>・犯罪等があった場合は所轄警察署に連絡が取れる体制を整備するとともに警備会社委託による機械警備を行う。</li> <li>・駐車場等の適切な場所に駐車場照明を設置し、暗がりが出ないようにする。</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

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

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 : 室外機は低騒音型機器を使用する。  
営業時間終了後、速やかに設備機器の稼動を止める。

(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：作業車両のアイドリング禁止の指導を徹底する。  
作業人員への騒音抑制意識の徹底を働きかける。

・荷さばき施設：荷さばき施設は、住居から離れた位置へ設置する。

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

・設備機器は低騒音型機器を使用する。

b 駐車場からの騒音対策

・舗装面の段差をなくす事で、騒音の発生の低減に努める。  
・アイドリングストップ等の看板を設置する。

c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策

・運用面の対策：作業中のアイドリングストップを徹底する。  
早朝、深夜における作業を行わない。

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及び回折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する地点があり、また、保全対象側でも基準を超過する地点があるが、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。

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 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、B、J	第1種低層住居専用地域	A	46, 43, 45	55 以下	44, 41, 43	45 以下	
C、D、E	第1種中高層住居専用地域	A	45, 46, 45	55 以下	40, 43, 43	45 以下	
F、G	近隣商業地域	C	42, 44	60 以下	40, 43	50 以下	
H、I	第1種住居地域	B	46, 46	55 以下	45, 45	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及び回折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：騒音規制法の夜間の規制基準

d 発生する騒音ごとの予測結果（敷地境界で超過している地点のみ掲載）

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	現況の騒音	
a	近隣商業地域	第3種区域	74	50	—	—	—	来客車両走行音
i	近隣商業地域	第3種区域	74	50	46 (i <sup>^</sup> )	45	59	来客車両走行音
j	近隣商業地域	第3種区域	55、58	50	<30、40 (g <sup>^</sup> )	45	—	給排気口 253、254

(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 : 68m<sup>3</sup> (高さ1.0~1.5m)</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m<sup>3</sup>)」= 22.45m<sup>3</sup> (出店計画書P21 参照)            ※全体排出予測量 : 25.71m<sup>3</sup> = 指針に基づく排出予測量 : 22.45m<sup>3</sup> + 小売店舗以外の排出予測量 : 3.26m<sup>3</sup></p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理</li> <li>・運搬頻度 毎日</li> </ul>	<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>

(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 1,006m<sup>2</sup> (敷地面積 14,922m<sup>2</sup>の6.74%)            (浦安市宅地開発事業等に関する条例(6.4%以上)による)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 周囲の状況と調和するように、アースカラー等を主体とした建物の色とする。            施設一体でデザインを統一し、色・形状が混在しないように計画する。            駐輪場の緑地を分散し、中高木の植樹を行う。            敷地辻(角)の演出を行う。            駐車場の出入口のサインに原色を使用しない。</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 日没前から日の出後まで</li> <li>・光害対策 敷地内に照射することを基本とし、漏れ光等の影響が生じないように配慮する。</li> </ul>	<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 浦安市の意見 : 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、浦安市の条例に基づく必要台数が確保されており、駐輪需要を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する地点があり、また、保全対象側でも基準を超過する地点があるが、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。
- 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 浦安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) ニトリ(新)木更津店
- 2 所在地：木更津市請西1丁目17番6号ほか
- 3 建物設置者：株式会社ニトリ 代表取締役 似鳥昭雄
- 4 小売業者名：株式会社ニトリ (業種：家具・インテリア専門店)
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 6, 006 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 準住居地域、第1種住居地域
  - ・現況 宅地
  - ・建築確認 平成21年12月17日
- 6 建物の概要：
  - ・構造 鉄骨造、地上3階建
  - ・建築面積 3, 168 m<sup>2</sup>
  - ・延床面積 8, 927 m<sup>2</sup>
  - ・店舗面積 5, 052 m<sup>2</sup>
- 7 周辺の環境等：東側は物販店舗、西側は道路を挟み店舗及び事業所  
南側は道路を挟み住居、北側は道路を挟み店舗。
- 8 処理経過：
  - ・届出日 平成21年11月20日
  - ・公告縦覧期間 平成21年12月4日～平成22年4月4日
  - ・説明会開催日時 平成21年12月8日 午後7時
  - ・場 所 木更津市 文京公民館 2階集会室
- 9 市町村・住民等の意見
  - ：木更津市の意見 あり
  - ：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日 : 平成22年7月21日
- 2 店舗面積 : 5, 052 m<sup>2</sup>
- 3 駐車場の位置 : 図3  
駐車場の収容台数 : 106台
- 4 駐輪場の位置 : 図3  
駐輪場の収容台数 : 30台
- 5 荷さばき施設の位置 : 図3  
荷さばき施設の面積 : 140 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 : 40 m<sup>3</sup>
- 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 : 4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106台 (うち身障者用2台)            *計画店舗は大きな家具を扱う店舗であり、店舗面積に対して1日に来店する客数が通常の物販店より極端に低いものと考えられ、既存類似店舗 (現木更津店及び茂原店) のデータを用いて必要駐車場台数を算出した。            必要駐車場台数=64台 (出店計画書P4参照)</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) 74台 隔地平面駐車場 (自走式) 32台            ・出入口4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期には交通誘導員を配置する。            ・各出入口に案内看板を設置し路面表示する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照)            ・届出台数 30台            必要駐輪台数 ニトリ茂原店のピーク時の実績台数から新木更津店の必要台数を算出した。            6台=6台 (ピーク時の実績台数) × 5,052 m<sup>2</sup> (新木更津店店舗面積) ÷ 5,046 m<sup>2</sup> (茂原店舗面積)            ・駐輪場の管理体制 従業員が適宜巡回し、整理を行う。            ・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: 140 m<sup>2</sup>            (イ) 計画的な搬出入            ・同時作業可能台数 : 1台            ・待機スペース : なし            ・搬出入車両専用出入口 : あり            ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後10時            ・搬出入車両 : 10台 (10t車1台 4t車2台 2t車7台)            ・平均的な荷さばき処理時間 : 10t車30分 4t車20分 2t車15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: オープン時新聞折込広告に来店経路を掲載する。</p>	<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、駐車需要を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>

<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駐車場出入口付近に専用案内看板を設置する。</li> <li>・ ホームページに店舗位置図及び案内経路を表示する。</li> <li>・ オープン時等の繁忙期には交通整理員を適宜配置する。</li> </ul>	
--	--

(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>・ 敷地内に歩行者等専用道路及び出入口を設け、白線引きにより歩車分離する。(図3参照)</li> <li>・ 必要最低限の照度の夜間照明を設置する。</li> </ul>	<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"> <li>・ 搬入量全体の7割を超える自社物流センターからの納品に際し、パレット・コンテナ・かご台車などを用い、搬入時点でのダンボール等の減量化に努める。</li> <li>・ 従業員の意識強化を行い、再利用・リサイクルの促進はもとより、ゴミを出さないことに重点を置いたゴミ減量化を図る。</li> <li>・ レジ袋削減の声かけをする。</li> </ul> <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ ダンボールやOA用紙、商品梱包厚紙について区分を明確にして指定業者に引き渡す。</li> <li>・ 事務関連ではペーパーレス化を推進しOA用紙の使用量の削減に努める。</li> <li>・ スチール缶、アルミ缶について回収リサイクルの促進を図る。</li> <li>・ 清涼飲料の自動販売機横に回収ボックスを設置する。</li> </ul>	<p>※廃棄物</p> <p>廃棄物の減量化及びリサイクル計画について、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(4) 防災・防犯対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 防災対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 行政から要請があれば必要に応じて関係機関と連携をとり、地域への寄与に努める。</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行うとともに、閉店後は出入口をチェーンで施錠・閉鎖し、店舗の管理を徹底する。</li> <li>・ 従業員による定期的な巡回・声かけ及び店内放送等を用いて、注意・喚起を促すよう努める。</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

(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>(ア) 騒音問題への一般的対策 : 室外機は低騒音かつ低振動型機器を使用する。 室外機等の設備機器は、住居から離れた位置へ設置する。</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：作業車両のアイドリング禁止の指導を徹底する。 作業時に係員の指導により作業員の騒音抑制意識が向上するよう働きかける。 早朝、深夜における作業を行わない。</li> <li>・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、荷さばき時間の軽減を図る。 荷さばき作業を室内で行うことにより、作業音軽減を図る。 荷さばき施設は、住居から離れた位置へ設置する。</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>・BGM等の営業宣伝活動はしない。</li> <li>・業務連絡等は店内のみとし、屋外に漏れないよう適切な音量の調整を行う。</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>・設備機器は低騒音型機器を使用する。</li> </ul> <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・床や排水蓋等による段差を極力なくす。</li> <li>・場内車両の制限速度（時速8km以下）の表示を行う。</li> <li>・アイドリングストップ等の看板を設置する。</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：屋内に設置することで周辺の環境に配慮する。 廃棄物の回収時間を短縮するため十分なスペースを確保する。 住居から離れた位置に施設を配置する。</li> <li>・運用面の対策：廃棄物収集業者に騒音抑制意識向上を働きかける。 早朝、深夜における作業を行わない。</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2種住居地域	B	40	55以下	< 30	45以下	
B	準住居地域	B	48	55以下	< 30	45以下	
C	第1種低層住居専用地域	A	51	55以下	< 30	45以下	
D	第1種低層住居専用地域	A	48	55以下	< 30	45以下	
E	第1種住居地域	B	43	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				
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	
P	第1種住居地域	第2種区域	43	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 : 40 m<sup>3</sup> (高さ1.5 m)</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m<sup>3</sup>)」= 17.2 m<sup>3</sup> (出店計画書P17 参照)            ※全体排出予測量 : 17.2 m<sup>3</sup> = 指針に基づく排出予測量 : 17.2 m<sup>3</sup> + 小売店舗以外の排出予測量 : 0 m<sup>3</sup></p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理</li> <li>・運搬頻度 毎日</li> </ul>	<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>

(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 448 m<sup>2</sup> (敷地面積 6,066 m<sup>2</sup> の 7.39%)            (都市計画法による義務規定はないが、周辺環境に配慮した。)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 敷地周辺に緑地を配置し、排気ガス・騒音等に対する緩衝帯とする。            建物の外壁色等は周辺と調和した色合いにする。            従業員による店舗周辺の清掃に努める。</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 日没から駐車場終了まで</li> <li>・光害対策 広告塔への局部照明とするほか周辺建物等を直接照らさないように配慮する。</li> </ul>	<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 木更津市の意見 （ア）災害時における物資の供給に関する協定について検討されたい。 （対応）災害時における物資の供給に関する協定については、前向きに検討いたします。</p> <p>イ 住民等の意見  なし</p>	<p>※意見 木更津市の意見については、必要な対応がなされると認められる。</p>

- 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を用いず必要台数を算出しているが、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 木更津市の意見については、必要な対応がなされると認められる。

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：ファッションセンターしまむら六高台店
- 2 所在地：松戸市六高台1丁目102番地1 ほか
- 3 建物設置者：株式会社しまむら 代表取締役 野中正人
- 4 小売業者名：株式会社しまむら（業種：衣料品専門店）
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 2,239㎡
  - ・所有形態 借地
  - ・都市計画区域 市街化区域内
  - ・用途地域 第2種住居地域
  - ・現況 宅地
  - ・建築確認 平成22年2月5日
- 6 建物の概要：
  - ・構造 鉄骨造り平屋建て
  - ・建築面積 1,342㎡
  - ・延床面積 1,261㎡
  - ・店舗面積 1,110㎡
- 7 周辺の環境等：東側は事務所及び道路を挟んで公園、西側は住居。南側は道路を挟んで住居、北側は住居及び道路を挟み公園。
- 8 処理経過：
  - ・届出日 平成21年12月1日
  - ・公告縦覧期間 平成21年12月11日～平成22年4月11日
  - ・説明会開催日時 平成22年1月7日 午後3時30分 午後5時30分
  - ・場 所 松戸市五香市民センター
- 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22年8月2日
- 2 店舗面積：1,110㎡
- 3 駐車場の位置：図3  
駐車場の収容台数：46台
- 4 駐輪場の位置：図3  
駐輪場の収容台数：43台
- 5 荷さばき施設の位置：図3  
荷さばき施設の面積：46㎡
- 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：18㎡
- 7 開店時刻：午前10時  
閉店時刻：午後8時
- 8 駐車場利用可能時間帯：  
午前9時45分～午後8時15分
- 9 駐車場の出入口の数：1か所  
駐車場の出入口の位置：図3
- 10 荷さばき可能時間帯：  
午後8時15分～翌午前9時45分

## 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 46台(内身障者用2台) (指針) 必要駐車場台数=42台 (出店計画書P4参照)</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)8台、屋上駐車場(自走式)38台 ・出入口1か所 交通への支障を回避するための方策 ・オープンセール等の混雑が予想される場合に、交通整理員を出入口に配置する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照) ・届出台数 43台 *指針参考値の駐輪台数 <math>1,110\text{ m}^2 \div 35\text{ m}^2 = 32</math> 台 ・駐輪場の管理体制 従業員が見回りを行う。 ・駐輪場案内の表示方法 案内看板を設置する。</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: 46<math>\text{ m}^2</math> (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 : 午後8時15分～翌午前9時45分 ・搬出入車両 : 1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>オ 経路の設定 (ア) 案内経路 図7のとおり (イ) 周知の方法 ・チラシ等の配布: 新聞折込チラシに位置図を掲載する。 ・駐車場案内看板を設置する。 ・オープンセール等混雑が予想される場合は、出入口付近に交通整理員を配置し、駐車場内の誘導を行う。</p>	<p>※駐車場 指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要を充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場 指針に基づく参考値の台数が確保されており、駐輪需要は充足していると認められる。</p> <p>※荷さばき施設 搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、適切な配慮がなされていると認められる。</p> <p>※経路 経路設定及びその周知の方法は、必要な配慮がなされていると認められる。</p>

(2) 歩行者の通行の利便性の確保等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> <li>・店頭軒下にダウンライトの設置をする。(図3参照)</li> <li>・オープンセール等混雑が予想される場合は、出入口付近に交通整理員を配置し、駐車場内の誘導を行う。</li> </ul>	<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"> <li>・納品用のダンボール・ビニールのリサイクルシステムを構築している。</li> <li>・簡易包装箱により包装紙の使用を無くし、過剰包装のないようにしている。</li> <li>・不要な当社の買物袋を有償で買取り、リサイクルを行い廃棄物の減量化を図っている。</li> <li>・納品後の不要なハンガーは店舗においてお客様へ配布する。</li> </ul> <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・廃棄用ダンボール・ビニールは自社回収によるリサイクルシステムを構築している。</li> <li>・店舗間にて商品の移動を行う場合は、納品時のダンボールを使用する。</li> <li>・納品時に使われたビニール袋は店舗作業用に使用する。</li> </ul>	<p>※ 廃棄物の減量化及びリサイクル計画について、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(4) 防災・防犯対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 防災対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地元行政から要望があれば対応する。</li> </ul> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場等の施設への適切な照明設備・店内外防犯カメラを設置する。</li> <li>・閉店後は、駐車場出入口をチェーンにて施錠し施設管理を強化する。</li> <li>・警備会社と連携による緊急時の通報体制の整備を行う。</li> </ul>	<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

(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：低騒音型の室外機を使用する。 従業員や関係者等にも騒音抑止意識の向上を図る。</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：作業員への騒音抑止意識の向上を図る。 荷さばきは、全て手降ろしにより行う。 夜間の荷さばき車両のバックブザーは使用しない。 荷さばき車両のアイドリングストップを徹底する。 22時より前に納入できるように努め、近隣の住民へ配慮する。</li> <li>・荷さばき施設：出入口の段差をなくし、車両出入庫時の騒音の軽減を図る。</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>・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>・段差を極力なくし平坦な駐車場とする。</li> <li>・アイドリングストップの徹底を図る。</li> </ul> <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・運用面の対策：十分な廃棄物回収スペースを確保する。 廃棄物処理業者へ騒音防止の呼びかけを行う。</li> </ul> <p>イ 騒音の予測・評価について（図4参照）</p> <p>(ア) 騒音の総合的な予測・評価</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>c 評価方法：騒音に係る環境基準</p>	<p>※騒音</p> <p>発生する騒音の予測・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において、荷さばき車両走行音が敷地境界及び保全対象側予測地点で基準値を超過する。</p> <p>しかしながら、夜間にかからない時間帯の納品に努めることなど、そのほか周辺の状況等を総合的に勘案すると、周辺地域の生活環境に著しい悪影響を及ぼすものではないと認められる。</p>

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	43	55以下	< 30	45以下	
B	第2種住居地域	B	45	55以下	31	45以下	
C	第2種住居地域	B	48	55以下	< 30	45以下	
D	第2種住居地域	B	48	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及び回折減衰効果（保全対象側予測のみ）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				
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	
E	第2種住居地域	第2種区域	79	45	54 (E')	45	荷さばき車両走行音①
F	第2種住居地域	第2種区域	55	45	54 (F')	45	荷さばき車両走行音④
G	第2種住居地域	第2種区域	48	45	35 (G') 48 (G'2)	45	荷さばき車両走行音④
H	第2種住居地域	第2種区域	47 44	45	<30 (H')	45	荷さばき車両走行音④ キュービクル

※ 荷さばき車両走行音が原因で、敷地境界予測地点で基準値を超過する地点がある。

※ E、F及びG地点については、荷さばき車両走行音が原因で、保全対象側予測地点のE'、F'及びG'2地点において、基準値を超過する。

しかしながら、夜間にかからない時間帯の納品に努めることなどそのほか周辺の状況等を総合的に勘案すると、周辺の地域の生活環境に著しい悪影響を及ぼすものではないと判断される。

※ なお、近隣から苦情が出た場合は、納品時間の変更や荷受場所の変更など、真摯に対応するとのことである。

(2) 廃棄物に係る事項等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<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 : 18m<sup>3</sup> (高さ1.5m)</p> <p>(指針) 廃棄物等の保管容量 11.07m<sup>3</sup></p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・運搬・処理方法 許可業者等による敷地外処理</li> <li>・運搬頻度 紙製廃棄物は週3回 その他は週1回から3回</li> </ul>	<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>

(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 5m<sup>2</sup> (敷地面積 2,239m<sup>2</sup>の0.2%)            (緑化の規定はないが、店舗前面にフラワーポットを設置する)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 店舗のカラーは、主にベージュを基調としたものになっており、落ち着いた色調の外観となっている。</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 日没から駐車場利用可能時間終了時まで</li> <li>・光害対策 住宅に対して照射角度を配慮する。</li> </ul>	<p>※街並みづくり等への配慮</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 松戸市の意見 : 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、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 発生する騒音の予測・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において、荷さばき車両走行音が敷地境界及び保全対象側予測地点で基準値を超過する。  
しかしながら、夜間にかからない時間帯の納品に努めることなど、そのほか周辺の状況等を総合的に勘案すると、周辺地域の生活環境に著しい悪影響を及ぼすものではないと認められる。
- 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、荷さばき車両走行音が、一部地点で夜間最大値の基準を超過しているが、夜間にかからない時間帯の納品に努めることなどから、著しい悪影響を及ぼすものではないと認められる。

今後、荷さばきは夜間にかからない時間帯に行くことを徹底するとともに、店舗に担当窓口を設け、周辺住民から苦情があった場合は適切に措置を講じてください。

また、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。

