

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称) ヨークマート八千代台店
- 2 所在地：八千代市八千代台北十丁目1 4 7 2 番1 ほか
- 3 建物設置者：株式会社ヨークマート 代表取締役 川上達郎
- 4 小売業者名：株式会社ヨークマート (業種：食料品スーパー)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 5,347㎡
 - ・所有形態 自己所有
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第1種住居地域、第2種住居地域、第1種低層住居専用地域
 - ・現況 宅地
 - ・建築確認 平成22年4月9日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造 地上1階 屋上駐車場
 - ・建築面積 3,320㎡
 - ・延床面積 2,999㎡
 - ・店舗面積 2,055㎡
- 7 周辺の環境等：東側は道路を挟んで住居、西側は道路を挟んで店舗。
南側は住居及び道路を挟んで住居、北側は道路を挟んで住居及び事務所。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成22年1月12日
 - ・公告縦覧期間 平成22年1月29日～平成22年5月29日
 - ・説明会開催日時 平成22年2月27日 午後1時30分、午後3時30分
 - ・場 所 八千代台文化センター
- 9 市町村・住民等の意見
 - ：八千代市の意見 あり
 - ：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日 : 平成22年9月13日
- 2 店舗面積 : 2,055㎡
- 3 駐車場の位置 : 図3
駐車場の収容台数 : 83台
- 4 駐輪場の位置 : 図3
駐輪場の収容台数 : 59台
- 5 荷さばき施設の位置 : 図3
荷さばき施設の面積 : 90㎡
- 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 : 25㎡
- 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 : 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6時～午後10時

第2 大規模小売店舗の施設の配置及び運営方法に関する事項（届出事項等）

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

(1) 駐車需要の充足等交通に係る事項

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 駐車場の収容台数：届出台数 83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、4参照) ・屋外平面駐車場(自走式)83台 ・出入口3か所 交通への支障を回避するための方策 ・オープンセール期間及び土日祭日等の繁忙期に、交通整理員を出入口及び駐車場内に配置する。 ・看板の設置 ・路面標示の設置</p> <p>ウ 駐輪場の確保等(図3参照):届出台数59台 (指針) 必要駐車場台数=59台 (出店計画書P7参照) ・駐輪場の管理体制 従業員及び交通整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 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:90㎡ (イ) 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数 : 2台 ・待機スペース : なし ・搬出入車両専用出入口 : なし ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後10時 ・搬出入車両 : 32台(4t車) ・平均的な荷さばき処理時間 : 4t 15分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 4台</p> <p>オ 経路の設定 (ア) 案内経路 図7、8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。</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な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"> ・ 駐車場内は見通しのよい車路とし歩行者の安全性を確保する。場内に歩行者用通路を設置する。(図3参照) ・ 夜間照明の設置。 	<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 (P13参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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制する。 ・ 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削減に努める。 ・ 簡易包装を推進し、包装資材の削減に努める。 ・ エコバックの販売を行い、マイバック運動を推進する。マイバッグを持参し、レジ袋を辞退したお客様には、レジ精算時にお買い上げ合計金額から2円引きを行う。 ・ エコスタンプ制度の実施と共にお客様に声かけをおこない、レジ袋削減に努める。 ・ 生鮮、惣菜売場ではばら売り、1個売りなど販売方法も取り入れ包装資材の減量に努める。 <p>イ リサイクル計画 (P13参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 食品リサイクル法の基本方針に基づき、対応する。廃油、魚の内臓や骨、野菜くず等の食品廃棄物は飼料や肥料にリサイクルする。 ・ 店頭回収ボックスを設置し、食品トレイ、牛乳パック等容器包装資材の回収を行い、専門業者に委託しリサイクルを行っていく。 ・ ダンボールのリサイクルを専門業者に委託する。 ・ 店内にリサイクルに関する取組みを掲示しPRに努める。 	<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"> ・ 行政から要請があれば対応を検討する。 ・ <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場の利用時間外は、出入口を施錠し管理する。 ・ 建物入口や店内の要所に防犯カメラを設置するとともに警備会社に委託し、店舗を管理する。 ・ 駐車場内への適切な証明設備や防犯灯を設置する。 ・ 店員による巡回を行い防犯に努める。 	<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 : 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"> ・荷さばき作業：早朝・深夜には荷さばき作業を行わない。 荷さばき車両のアイドリング・ストップを徹底する。 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。 <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"> ・低騒音型を採用する。 ・必要最小限の稼動とし、閉店時に運転を停止する。 <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・アイドリングストップの看板を設置し注意を喚起する。 ・平滑な路面として、発生する騒音の低減を図る。 <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：平滑な路面とする。 ・運用面の対策：アイドリングの禁止、徐行をドライバー徹底させる。 作業者に騒音抑制意識向上の徹底を行う。 出庫灯は音の出ないタイプとする。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の総合的な予測・評価については、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準を満たしている。</p> <p>夜間において発生する騒音ごとの予測評価において、一部の予測地点において、来客車両走行音が原因で、敷地境界及び保全対象側の予測地点で基準を超過する地点があるが、現況の騒音の方が予測値を上回ることから、生活環境に与える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・評価方法

- a 予測方法：音源ごとに距離減衰効果及び回折減衰を考慮した予測地点での騒音レベルを求め、
昼間（6:00～22:00）及び夜間（22:00～6:00）における各音源の稼動状況から等価騒音レベルを算出した。
- b 予測地点：建物の周囲に近接した最も騒音の影響の受けやすい地点に立地し又は立地可能な住居等の屋外。
- c 評価方法：騒音に係る環境基準。
- d 騒音の総合的な予測結果

予測地点			総合的な予測（等価騒音レベル） 単位：dB				備考
地点名	用途地域区分	環境基準類型	昼間（6:00～22:00）		夜間（22:00～6:00）		
			予測レベル	基準値	予測レベル	基準値	
A	第1種低層住居専用地域	A	38	55以下	<30	45以下	
B	第2種住居地域	B	49	55以下	34	45以下	
C	第1種低層住居専用地域	A	42	55以下	35	45以下	
D	第1種低層住居専用地域	A	41	55以下	36	45以下	
E	第1種住居地域	B	44	55以下	34	45以下	
F	第1種住居地域	B	39	55以下	33	45以下	
G	第1種低層住居専用地域	A	44	55以下	<30	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及び回折減衰を考慮した予測地点での最大騒音レベルを算出した。
- b 予測地点：建物の周囲について、音源毎に最短敷地境界地点。
- 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（表は来客車両走行音の予測結果のみ）

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	現況の騒音	
P 1	第2種住居地域	第2種区域	74	40	31 (A)	40		来客車両走行 005
P 2	第2種住居地域	第2種区域	56	40	56 (B)	40	67	来客車両走行 001
P 3	第1種低層住居専用地域	第1種区域	44	40	38 (P 3 ^)	40		来客車両走行 025
P 5	第1種低層住居専用地域	第1種区域	74	40	53 (P 5 ^)	40	57	来客車両走行 026
P 7	第1種住居地域	第2種区域	44	40	35 (E)	40		来客車両走行 009

※ 定常騒音の音源ごとの予測結果については、全て敷地境界で基準値を満たす。

(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 : 25 m³ (高さ1.5 m)</p> <p>(指針) 廃棄物等の保管容量=9.55 m³ (出店計画書P14参照) *全体排出予測量 : 9.55 m³=指針に基づく排出予測量 9.55m³</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 	<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 405 m² (緑化必要面積 5,346.87 m²の7.6%) 八千代市緑化推進指導要綱に基づき建ぺい空地面積の20% 計画書P22参照 緑化必要面積 (5,346.87-3,320) ×0.2÷ 405.37</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 建物の色や外壁等は、周辺の環境と調和した落ち着いた色調とする。</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帯まで ・光害対策 住宅に対して照射角度を配慮する。 	<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>

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 八千代市の意見</p> <p>駐車場関係 (ア) 来客の自動車が右折入庫とならないよう必要な対策を行うこと (対応) 来客の自動車の右折入庫防止のため、オープン時や売出し時の新聞折込み広告への来店経路を掲載及び、駐車場出入口に左折入庫案内看板の設置を行います。 また、オープン時については、迂回経路上の主要な交差点に誘導員を配置いたします。</p> <p>歩行者の利便性 (イ) 歩行者及び通学者の安全を確保するため、混雑時（特に下校時間帯）に交通整理員を出入口（特に店舗東側出口）に配置すること (対応) 出入口付近における、歩行者及び通学者の安全を確保するため、店舗の繁忙時（夕方、下校時間帯）には交通整理員を適宜配置いたします。</p> <p>廃棄物関係 (ウ) 市の処理施設にゴミを搬入する場合は、廃棄物の管理責任者を選任し市へ届け出ること。また、市が指定する期日までに「事業系一般廃棄物減量計画書」を提出すること。 (対応) 市の処理施設にゴミを搬入する場合は、廃棄物の管理責任者の届出を店舗営業開始前までに提出いたします。合せて、事業系一般廃棄物減量計画を提出いたします。</p> <p>防災・防犯対策 (エ) 災害時における物資等の供給に関する協定について検討されたい。 (対応) 具体的な協力要請があれば、対応いたします。</p>	<p>※八千代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>

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>騒音関係</p> <p>(オ)「八千代市公害防止条例」においては、騒音の予測方法に指針の「等価騒音レベル」でなく規制基準値の「時間率騒音レベル」が適用されていることに留意し、特に定常騒音の合成値が規制基準値を上回っている地点の付近においては必要な対策を行い、夜間における騒音の規制に関する基準（第1種・第2種区域ともに40dB以下）を満たすこと。</p> <p>(対応)</p> <p>大規模小売店舗立地法で定める等価騒音レベルの予測結果について、定常騒音の合成値は、防音壁設置などの対策を行うことで、保全対象側の予測地点で基準値を下回っております。また、八千代市公害防止条例に定める特定施設を設置する場合には、条例の定める時間率騒音レベルの規制基準値を遵守いたします。</p> <p>なお、今後周辺の住民の方々から苦情などが発生した場合は店長が窓口となり誠意をもって対応いたします。</p> <p>イ 住民の意見 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、指針に基づく必要台数が確保されており、駐輪需要は充足していると認められる。
経路の設定及びその周知方法について、必要な配慮がされていると認められる。
- 2 荷さばき施設については、搬出入車両の車両種別、入庫状況、作業時間帯から必要な規模の施設・運営計画であり、適切な配慮がされていると認められる。
- 3 騒音の総合的な予測・評価については、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準を満たしている。
夜間において発生する騒音ごとの予測評価において、一部の予測地点において、来客車両走行音が原因で、敷地境界及び保全対象側の予測地点で基準を超過する地点があるが、現況の騒音の方が予測値を上回ることから、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 八千代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：東京インテリア家具千葉ニュータウン店
- 2 所在地：印西市西の原五丁目5番
- 3 建物設置者：株式会社東京インテリア家具 代表取締役 利根川弘衛
- 4 小売業者名：株式会社東京インテリア家具（業種：家具・インテリア用品店）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 20,390㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 準工業地域
 - ・現況 宅地
 - ・建築確認 平成22年2月15日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造平屋建
 - ・建築面積 10,942㎡
 - ・延床面積 10,916㎡
 - ・店舗面積 9,014㎡
- 7 周辺の環境等：東側は道路を挟み飲食・物販店舗、西側は空き地
南側は道路を挟み空き地、北側は道路を挟み北総線事業用地である。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成22年1月14日
 - ・公告縦覧期間 平成22年1月29日～平成22年5月29日
 - ・説明会開催日時 平成22年2月20日 午後2時
 - ・場 所 印西市 ふれあい文化館（そうふけ公民館）
- 9 市町村・住民等の意見
 - ：印西市の意見 あり
 - ：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成22年9月15日
- 2 店舗面積：9,014㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：217台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：60台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：197.5㎡
- 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：40.2㎡
- 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30分～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：3か所
- 10 荷さばき可能時間帯：
午前9時～午後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 217 台 (うち身障者用 3 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 (新潟店、山形店、金沢店、仙台泉店及び盛岡店) 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 = 191 台 (出店計画書 P 6 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) 217 台 ・出入口 3 か所 交通への支障を回避するための方策 ・オープン当初及び繁忙期には出入口に交通整理員を配置する。 ・各出入口に駐車場表示看板を設置する。 ・各出入口に入口・出口・止まれ表示、駐車マスの区分、場内通路に「止まれ」を表示する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図 3 参照) ・届出台数 60 台 必要駐輪台数 新潟店のピーク時の実績台数等から千葉ニュータウン店の必要台数を算出した。 $8 \text{ 台} = 7 \text{ 台 (ピーク時の実績台数)} \times 9,014 \text{ m}^2 \text{ (千葉ニュータウン店舗面積)} \div 10,265 \text{ m}^2 \text{ (新潟店舗面積)} \times 1.326 \text{ (指針の平均駐車時間係数)}$ ・駐輪場の管理体制 整理員等については、オープン当初、繁忙期に状況に応じて適切に配置する。 従業員による定期的な見回りを実施する。 ・駐輪場案内の表示方法 案内看板を設置し、特に店舗入口前などへの駐輪を防止し駐輪場への駐輪を呼びかける。</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: 197.5 m² (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 : あり (1 か所) ・荷さばき可能時間帯 : 午前 9 時～午後 6 時 ・搬出入車両 : 10 台 (2 t 車) ・平均的な荷さばき処理時間 : 60 分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 2 台</p> <p>オ 経路の設定</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</p>

(ア) 案内経路 図5のとおり (イ) 周知の方法 <ul style="list-style-type: none"> ・チラシ等の配布：オープン時等の新聞折込みチラシや案内パンフレット等に、来店経路を記載する。 ・交通整理員の配置：オープン当初及び繁忙期には、駐車場出入口に誘導員を配置する。 	な配慮がなされていると認められる。
---	-------------------

(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"> ・各出入口から店舗入口までの歩行者用通路を路面表示などにより明確にする。 ・歩行者の通路と車両動線が交差する場所には、車両動線上の路面に停止線と『止まれ』を表示する。 ・混雑が予想される際には交通整理員を配置する。 ・敷地内の照明は外部に直接ひかりがあたらないよう設置方向に留意する。 ・夜間照明は午後9時に消灯する。 	※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。

(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
ア 廃棄物減量化 <ul style="list-style-type: none"> ・過剰在庫とならない仕入を慣行し、搬入に伴うダンボール排出総量の削減に努める。 ・商品運搬の際にはコンテナを利用し、ダンボールを削減する。 ・レジ袋削減や小さな商品のテープ処理等レジでの声かけと共に過剰包装のないよう配慮し、包装資材を削減する。 ・発生したダンボール、発泡スチロール等は分別を徹底し、専門業者に委託し、リサイクルに努める。 ・自販機飲料のペットボトル・アルミ缶等は自販機専用ボックスで分別回収し、自販機設置の委託業者が回収し専門業者にリサイクルを依頼する。 イ リサイクル計画 <ul style="list-style-type: none"> ・ダンボールや梱包用包装資材は種類別の分別を行い、指定業者に引渡し、リサイクルに努める。 ・ペーパーレス化や両面印刷等を推進し、OA用紙の削減に努める。 ・従業員の意識強化を図り、廃棄物減量化やリサイクル推進に努める。 	※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。

(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
ア 防災対策 <ul style="list-style-type: none"> ・行政から協力要請があった場合、災害応急対策の必要に基づき、駐車場などの店舗敷地の一時的な使用について、また、店舗で販売している品目の範囲内における物資の供給について、可能な限り協力する。 イ 防犯対策 <ul style="list-style-type: none"> ・営業時間終了後の出入口は全てチェーンバリカーで閉鎖し、事件・事故を未然に防止するように努める。 ・照明施設を適切に配置し、死角を作らないようにし、また、たまり場にならないよう営業時間終了後は消灯する。 	※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。

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を使用する。 設備機器の稼動について、適正に管理する。</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：作業車両のアイドリング禁止の指導を徹底する。 作業員への騒音抑制意識の徹底を働きかける。 台車にはゴム製のキャスターを使用し、静音化に努める。 ・荷さばき施設：荷さばき施設の床面高さを荷さばき車両の荷台の高さと同程度とし、荷おろしに伴う衝撃発生音を低減する。 <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"> ・設備機器は低騒音型機器を使用する。 <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・床面や排水蓋などによる段差を極力解消し、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。 <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：回収業者に騒音抑制意識の徹底を働きかける。 	<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を考慮した予測地点での騒音レベルを求め、昼間(6:00~22:00)及び夜間(22:00~6:00)における各音源の稼動状況から等価騒音レベルを算出した。
- b 予測地点：建物の周囲に近接した最も騒音の影響の受けやすい地点に立地し又は立地可能な住居等の屋外とした。
- c 評価方法：騒音に係る環境基準。
- d 騒音の総合的な予測結果

予測地点			総合的な予測 (等価騒音レベル) 単位：dB				備考
地点名	用途地域区分	環境基準 類型	昼間 (6:00~22:00)		夜間 (22:00~6:00)		
			予測レベル	基準	予測レベル	基準	
A	準工業地域	C	43	60 以下	<30	50 以下	
B	準工業地域	C	42	60 以下	<30	50 以下	
C	準工業地域	C	42	60 以下	<30	50 以下	
D	準工業地域	C	58	60 以下	<30	50 以下	

(イ) 発生する騒音ごとの予測・評価

- a 予測方法：音源ごとに距離減衰を考慮した予測地点での最大騒音レベルを算出した。
- b 予測地点：建物の周囲について、音源毎に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

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	準工業地域	第3種区域	44	50	—	—	—	キュービクル K1

(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) (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 : 40.2m³ (高さ1.8m)</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m³)」= 32.2m³ (出店計画書P26 参照) ※全体排出予測量 : 32.2m³ = 指針に基づく排出予測量 : 32.2m³ + 小売店舗以外の排出予測量 : なし</p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について ・運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理 ・運搬頻度 週2回から7回</p>	<p>※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。</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 1,306m² (敷地面積 20,390m²の6.4%) (印西市開発行為等指導要綱(5%以上)による)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 建物形状を極力シンプルにおさめ、白色を基調にし、あまり華美にならないような色調・色彩を念頭に置き、周辺環境との調和に十分配慮する。 道路に沿い敷地の三方を囲むように緑地を配置し、街並みへの緑の創出に努める。 印西牧の原西地区地区計画における「印西市国道464号沿道における色彩景観づくり」にのっとり計画を進める。 「印西市開発行為等指導要綱」に示されている、5%以上の緑地を確保する。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 : ・点灯時間 薄暮時から午後9時まで ・光害対策 屋外照明は駐車場内や店舗前の歩行者通路、国道464号沿いの駐輪場を中心に視認性を確保し、敷地外への直接照射を防止する。広告塔照明は看板面のみを照らす方向に設置し、周辺への直接照射を防止する。</p>	<p>※街並みづくり 地域環境との調和に適切な配慮がなされていると認められる。</p>

3 市町村・住民等の意見について

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 印西市の意見 ネオンサインなど屋外照明の適正化に配慮すること。その他、周辺住民等へ配慮すること。 (対応) 了解しました。敷地外に直接光が当たるのを防止するなど、屋外照明の適正化に努めます。</p> <p>イ 住民等の意見 : なし</p>	<p>※印西市からの意見については、必要な対応がなされていると認められる。</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 印西市の意見については、必要な対応がなされていると認められ、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) ヤオコー佐倉染井野店
- 2 所在地：佐倉市染井野四丁目7番1
- 3 建物設置者：株式会社ヤオコー 代表取締役 川野清巳
- 4 小売業者名：株式会社ヤオコーほか(業種：食料品スーパーほか)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 17,546㎡
 - ・所有形態 自己所有
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 近隣商業地域、第1種住居地域
 - ・現況 宅地
 - ・建築確認 平成22年4月6日ほか
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造り平屋建て
 - ・建築面積 6,367㎡
 - ・延床面積 5,921㎡
 - ・店舗面積 4,615㎡
- 7 周辺の環境等：東側は道路を挟んで店舗、西側は道路を挟み公園。
南側は道路を挟んで駐車場及び雑木林、北側は道路を挟み住居。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成22年1月21日
 - ・公告縦覧期間 平成22年2月2日～平成22年6月2日
 - ・説明会開催日時 平成22年2月26日 午後7時
平成22年2月27日 午前10時
 - ・場 所 染井野中央集会所 (26日)、染井野北集会所 (27日)
- 9 市町村・住民等の意見：佐倉市の意見 なし
：住民等の意見 なし

<届出概要>

- | | | |
|----|--------------|-------------------|
| 1 | 新設日 | ：平成22年9月22日 |
| 2 | 店舗面積 | ：4,615㎡ |
| 3 | 駐車場の位置 | ：図3 |
| | 駐車場の収容台数 | ：262台 |
| 4 | 駐輪場の位置 | ：図3 |
| | 駐輪場の収容台数 | ：148台 |
| 5 | 荷さばき施設の位置 | ：図3 |
| | 荷さばき施設の面積 | ：244㎡ |
| 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 | ：54㎡ |
| 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 | ：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

(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 262台(内身障者用5台) (指針) 必要駐車場台数=177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)262台 ・出入口3か所 交通への支障を回避するための方策 ・オープンセール期間及び土日祭日等の繁忙期に、交通整理員を出入口及び駐車場内に配置する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照): 届出台数148台 (指針) 必要駐輪場台数=132台 (出店計画書P5参照) ・駐輪場の管理体制 従業員及び交通整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 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: 244㎡ (イ) 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数 : 2台 ・待機スペース : なし ・搬出入車両専用出入口 : あり(3か所) ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時~翌午前6時(荷さばき施設③24時間、他は午前6時~午後10時) ・搬出入車両 : 22台(4t車)16台(2t車) ・平均的な荷さばき処理時間 : 2t 15分 4t 20分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 5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。</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 指針に基づく必要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"> ・線引きにより、歩行者及び自転車用通路、横断歩道を設置し歩車分離を図る。(図3参照) ・夜間照明の設置。 	<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"> ・ダンボール削減のため、各店舗と物流センター間で通い箱を使用する。 ・店頭でリサイクル品の回収ボックスを設置し、分別回収の協力を求める。 ・レジ袋の削減及びマイバック利用促進のため、お買物袋持参運動を促進し、「お買物袋スタンプカード」を発行し、ポイントをためると特典として環境配慮商品であるリサイクルティッシュペーパーやお買物袋等の景品に引き換える。 ・ゴミの発生を抑制するために、商品の無包装バラ売りを行い、過剰包装は行いません。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食品リサイクル法により、適切な対応をする。 ・食品加工時に発生した端材、野菜くず、魚のアラは専門業者に委託し、養豚用飼料として再利用する。 ・店頭で回収ボックスを設置し、牛乳パック、トレー、ペットボトル、アルミ缶及びスチール缶などを回収するとともに、多くのオリジナル商品を作り販売する。 ・使用後の食用油は100%回収し、石鹸などにリサイクルを図る。 ・ダンボール、発泡スチロールは、回収業者及び納品メーカーを通じ、リサイクルに努める。 	<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"> ・行政から要請があれば対応する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場の利用時間外は、出入口を施錠し管理する。 ・店内に防犯カメラを設置するとともに警備会社に委託し、店舗を管理する。 ・駐車場内への適切な照明設備や防犯灯を設置する。 	<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

(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 : 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"> ・荷さばき作業：作業員への騒音防止意識の徹底を図る。 計画的な荷さばき車両の運行を実施し、待機車両が発生しないよう、徹底する。 荷さばき施設③については、荷おろし作業は手下ろしで行い、後進ブザーを使用しない。 ・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。 <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"> ・低騒音型を採用する。 ・閉店時に運転を停止する。 <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・アイドリングストップの看板を設置し注意を喚起する。 ・平滑な路面として、発生する騒音の低減を図る。 ・駐車場の一部を夜間利用制限を行う。 <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：平滑な路面とする。 ・運用面の対策：アイドリングの禁止、徐行をドライバー徹底させる。。 作業者に騒音抑制意識向上の徹底を行う。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の総合的な予測・評価については、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準を満たしている。</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する地点があるが、保全対象側では基準以下であるか、又は保全対象側に住居がないことから、生活環境に与える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・評価方法

- a 予測方法：音源ごとに距離減衰効果及び回折減衰を考慮した予測地点での騒音レベルを求め、
昼間(6:00~22:00)及び夜間(22:00~6:00)における各音源の稼動状況から等価騒音レベルを算出した。
- b 予測地点：建物の周囲に近接した最も騒音の影響の受けやすい地点に立地し又は立地可能な住居等の屋外。
- 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	基準値	予測レベル	基準値	
A地点	近隣商業地域	C	50	60以下	41	50以下	
B地点	第1種住居地域	B	50	55以下	37	45以下	
C地点	第1種中高層住居地域	A	53	55以下	33	45以下	
D地点	近隣商業地域	C	50	60以下	42	50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及び回折減衰を考慮した予測地点での最大騒音レベルを算出した。
- b 予測地点：建物の周囲について、音源毎に最短敷地境界地点。
- 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

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	基準値	保全対象	基準値	
P 1	近隣商業地域	第3種区域	74	50	なし		来客車両走行音 013
P 2	第1種住居地域	第2種区域	44	45	—		来客車両走行音 037
P 3	第1種住居地域	第2種区域	<30~35	45	—		設備機器
P 4	近隣商業地域	第3種区域	74	50	41 (P4´)	45	来客車両走行音 001
P 5	近隣商業地域	第3種区域	<30~40	50	—		設備機器
P 6	近隣商業地域	第3種区域	89	50	なし		荷さばき車両走行音 11
P 7	近隣商業地域	第3種区域	<30~47	50	—	—	設備機器

(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 : 54m³ (高さ1.5m)</p> <p>(指針) 廃棄物等の保管容量=21.48m³ (出店計画書P16参照) *全体排出予測量: 21.48m³=指針に基づく排出予測量 21.48m³</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 	<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 934m² (敷地面積 17,546m²の5.32%) 緑化については特約等なし。佐倉市と協議済み。</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 建物の概観等は周辺の環境と調和した落ち着いた色調又は明るい色調とする。</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帯まで ・光害対策 住宅に対して照射角度を配慮する。 	<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>

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 : 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、指針に基づく必要台数が確保されており、駐輪需要は充足していると認められる。
経路の設定及びその周知方法について、必要な配慮がされていると認められる。
- 2 荷さばき施設については、搬出入車両の車両種別、入庫状況、作業時間帯から必要な規模の施設・運営計画であり、適切な配慮がされていると認められる。
- 3 騒音の総合的な予測・評価については、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準を満たしている。
夜間において発生する騒音ごとの予測評価において、敷地境界で基準を超過する地点があるが、保全対象側では基準以下であるか、又は保全対象側に住居がないことから、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 佐倉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) 江間忠流山商業施設計画
- 2 所在地：流山市流山六丁目655番3号ほか
- 3 建物設置者：株式会社 江間忠ホールディングス 代表取締役 伊藤泰彦
- 4 小売業者名：株式会社 ケーズホールディングス（業種：家庭電化製品）ほか
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 23,389㎡
 - ・所有形態 自己所有
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 工業地域
 - ・現況 更地
 - ・建築確認 平成22年5月10日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造、地上2階建
 - ・建築面積 7,808㎡
 - ・延床面積 9,052㎡
 - ・店舗面積 7,358㎡
- 7 周辺の環境等：東側は道路を挟み学校及び店舗、西側は更地、寺院及び神社。
南側は道路を挟み住居及び医院、北側は道路を挟み店舗及び寺院。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成22年2月1日
 - ・公告縦覧期間 平成22年2月12日～平成22年6月12日
 - ・説明会開催日時 平成22年3月7日 午前11時 午後2時
 - ・場 所 流山市赤城福祉会館
- 9 市町村・住民等の意見

：流山市の意見	なし
：住民等の意見	なし

<届出概要>

- | | | |
|----|--------------|------------------|
| 1 | 新設日 | ：平成22年10月2日 |
| 2 | 店舗面積 | ：7,358㎡ |
| 3 | 駐車場の位置 | ：図3 |
| | 駐車場の収容台数 | ：414台 |
| 4 | 駐輪場の位置 | ：図3 |
| | 駐輪場の収容台数 | ：210台 |
| 5 | 荷さばき施設の位置 | ：図3 |
| | 荷さばき施設の面積 | ：138㎡ |
| 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 | ：54㎡ |
| 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 | 駐車場の出入口の数 | ：4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

（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 414台(内身障者用5台) (指針) 必要駐車場台数=414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) No.1=263台 No.2=151台 ・出入口4か所 交通への支障を回避するための方策 ・オープンセール時及び特売日の繁忙期に、交通整理員を出入口に配置する。 ・出口No.1には、出庫回転灯及びミラーを配置する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等(図3参照) ・届出台数 210台 *指針参考値の駐輪台数 $7,358 \text{ m}^2 \div 35 \text{ m}^2 = 210$ 台 ・駐輪場の管理体制 従業員及び交通整理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: 138 m^2 (2ヶ所: No.1=108 m^2、No.2=30 m^2) (イ) 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数 : No.1及びNo.2=1台 ・待機スペース : No.1=あり No.2=なし ・搬出入車両専用出入口 : No.1=あり No.2=なし ・荷さばき可能時間帯 : No.1=午前6時～午後10時 No.2=午前6時～翌午前6時 ・搬出入車両 : No.1=7台(4t車) No.2=2台(4t車) ・平均的な荷さばき処理時間 : No.1及びNo.2=15分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : No.1及びNo.2=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。 ・店舗出入口付近に帰宅経路図を掲示する。</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"> ・ 北側市道側及び南側市道側の敷地内に幅 1.5m の歩道状空を整備し、歩行者の安全に配慮する。 ・ 駐車場内に白線による歩行者通路を設置し、来店者の安全を確保する。(図3参照) 	<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"> ・ 商品搬入時の緩衝材、梱包材、ダンボール等は搬入業者が持ち帰り、リユース・リサイクルを実施する。 ・ 商品搬入時、折りたたみコンテナの利用によるダンボール等の梱包を最小限にする。 ・ ハンガー納品を行いダンボールの減量化に努める。 ・ メーカーと協力し、梱包材や包装材の簡素化を行っている。 ・ 過剰包装のないように努める。 ・ レジ袋削減の呼びかけを行う。 ・ 事務所において再生紙の使用に努め、コピー、メモ用紙は両面を使用し減量化に努める。 ・ 店舗及び事務所内にポスター等の掲示及びリサイクルボックスの設置により、資源ゴミの分別を喚起し、廃棄物の減量に努める。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ リサイクル対象品目（エアコン、テレビ（液晶式・プラズマ管式）、冷蔵・冷凍庫（乾燥機）については、家電リサイクル法に基づき、家電メーカー等に引き渡し適切にリサイクルする。 ・ 商品搬入時の緩衝材、梱包材、ダンボール等は搬入業者が持ち帰り、リユース・リサイクルを実施する。 ・ 回収したパソコンは、リサイクル業者を通じ、適切にリサイクルを実施する。 ・ 使用済みのインクカートリッジ、乾電池、電球、蛍光灯、空き缶等は、店頭回収ボックスを設置し、リサイクル業者を通じ適切にリサイクルを行う。 	<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"> ・ 地方公共団体等から災害時の避難場所として駐車場等敷地の一部使用、店舗で扱っている物資の緊急時における提供等について要請があった場合には必要な協力を行う。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 従業員の定期的な巡回を実施するとともに、閉店後は出入口を門扉で施錠・閉鎖し、店舗管理を徹底する。 ・ 閉店後は警備会社による機械警備による防犯対策を実施する。 	<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

(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 : 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"> ・荷さばき作業：搬出入車両のアイドリング禁止を徹底する。 作業員への騒音防止意識の徹底を図る。 搬入時間の設定により、待機車両を低減する。 夜間の荷さばき車両バックブザー音は使用しない。 ・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。 夜間の荷さばき作業を行う荷さばき施設 No.2 は室内化する。 <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"> ・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"> ・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。 ・排水溝蓋に消音ゴムやボルト固定などの騒音防止対策を行う。 ・床や排水蓋等による段差を少なくし、発生する騒音の低減を図る。 <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：回収場所を屋内に確保する。 ・運用面の対策：早朝、深夜の作業は行わない。 作業者に騒音抑制意識向上の徹底を行う。 	<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、現況の騒音が予測値を上回ることから、周辺の地域の生活環境における影響は軽微と認められる。</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及び回折減衰を考慮した予測地点での騒音レベルを求め、
昼間(6:00~22:00)及び夜間(22:00~6:00)における各音源の稼動状況から等価騒音レベルを算出した。
- b 予測地点：建物の周囲に近接した最も騒音の影響の受けやすい地点に立地し又は立地可能な住居等の屋外。
- c 評価方法：騒音に係る環境基準。
- d 騒音の総合的な予測結果

予測地点			総合的な予測 (等価騒音レベル) 単位：dB				備考
地点名	用途地域区分	環境基準類型	昼間 (6:00~22:00)		夜間 (22:00~6:00)		
			予測レベル	基準値	予測レベル	基準値	
A、C	第1種住居地域	B	47, 44	55 以下	31	45 以下	
E、G	第1種住居地域	B	46, 50	55 以下	<30	45 以下	
B	近隣商業地域	C	47	60 以下	<30	50 以下	
D、F	工業地域	C	45, 47	60 以下	<30	50 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：騒音規制法に係る夜間の規制基準。
- d 発生する騒音ごとの予測結果 (荷さばき車両走行音については、各地点の最大値の音源のみ記載)

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	基準値	保全対象	基準値	現況の騒音	
全地点	計画書P 2 6 参照		<30	45~55				定常騒音
A	第1種住居地域	第3種区域	45	45				K 7 0
B	第2特別地域	第3種区域	50	45	49 (B)	45	63	K 7 1
C	第2特別地域	第3種区域	52	45	51 (C)	45	54	K 7 2
D	工業地域	第4種区域	74	55	57 (D)	55	63	K 4 6

(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 : 54 m^3 (廃棄物保管施設 38 m^3、廃家電 16 m^3) (高さ 1.5 m)</p> <p>(指針) 廃棄物等の保管容量 = 28.83 m^3 (出店計画書 P16 参照) * 全体排出予測量 : 44.93 m^3 = 指針に基づく排出予測量 28.83 m^3 + 廃家電等排出予測量 16.10 m^3</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 	<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 $2,927\text{ m}^2$ (開発面積 $23,413\text{ m}^2$ の 12.5%) (内訳) 公園緑地 $1,172\text{ m}^2$ (5.0%) : 流山市の開発指導要綱 (開発面積の 5%) 緑化面積 $1,755\text{ m}^2$ (7.5%) : 流山市の開発指導要綱 (建ぺい空地面積の 10%) ※建ぺい空地面積 = 開発面積 $23,413$ - 建築面積 $7,808$ = $15,605\text{ m}^2$</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 建物外壁はブルー・ベージュ・ピンクを基調とした色彩とし、建物の形状及び緑地等を工夫し、周辺景観に配慮した建物とする。 敷地北側道路を 6 m に拡幅整備し、北側及び南側道路面には幅 1.5 m の歩道状空地を設け歩行者の安全に配慮する。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 点灯時間 日没から駐車場閉鎖時間まで ・ 光害対策 住宅に対して照射角度を配慮する。 	<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>

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 流山市の意見 : 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 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、現況の騒音が予測値を上回ることから、周辺の地域の生活環境における影響は軽微と認められる。
- 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 流山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：ケーヨーデイツー船橋日大前店
- 2 所在地：船橋市坪井町1301番1
- 3 建物設置者：株式会社ケーヨー 代表取締役社長 醍醐茂夫
- 4 小売業者名：株式会社ケーヨー（業種：住・生活関連品専門店）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 13,883㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第1種住居地域
 - ・現況 更地
 - ・建築確認 平成22年3月31日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造り平屋建
 - ・建築面積 3,159㎡
 - ・延床面積 2,974㎡
 - ・店舗面積 2,604㎡
- 7 周辺の環境等：
 - 東側は八千代市の宅地分譲地に隣接、西側は道路を挟み住居。
 - 南側は商業施設建築予定地、北側は道路を挟み住居及び幼稚園。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成22年2月1日
 - ・公告縦覧期間 平成22年2月12日～平成22年6月12日
 - ・説明会開催日時 平成22年3月30日 午後3時 午後7時
 - ・場 所 船橋アリーナ
- 9 市町村・住民等の意見：
 - 船橋市の意見 なし
 - 住民等の意見 あり

<届出概要>

- 1 新設日：平成22年10月2日
- 2 店舗面積：2,604㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：117台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：76台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：319㎡
- 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：43㎡
- 7 開店時刻：午前9時
閉店時刻：午後8時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前8時30分～午後8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

(5) 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 117台(内身障者用2台) (指針) 必要駐車場台数=117台 (出店計画書P5参照)</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) 117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 76台 *指針参考値の駐輪台数 $2,604 \text{ m}^2 \div 35 \text{ m}^2 = 75$ 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 案内看板の設置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: 319m^2 (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6時～午後10時 ・搬出入車両 : 2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5参照) (イ) 周知の方法 ・チラシ等の配布: 新聞折込広告に案内図を掲載する。 ・店舗周辺約1km圏内の誘導経路上(6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"> ・歩行者、自転車通路を設置し通路をカラー表示し歩行者の安全を確保する。(図3参照) ・駐車場の歩行者通路を設置し、来店者の安全を確保する。 ・オープン時等の繁忙時には交通整理員を配置する。 	<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"> ・搬入時、折りたたみ式コンテナを使用し、ダンボール等の梱包を最小限にする。 ・小さな商品についてはテープ等にて処理を行い、過剰包装のないよう減量化に努める。 ・レジでお客様に声をかけてレジ袋の削減をはかる。 ・文房具類は大切に使用するよう努める。 ・店舗内及び事務所内にポスター等の掲示及びリサイクルボックスの設置により資源ゴミの分別を喚起し、廃棄物の減量に努める。 ・商品搬入時の包装材（ダンボール等）を植物等の販売で再利用をする。 ・業務用印刷機のインクは再利用の物を使用し、減量化を図る。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対象となる家電4商品（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）については、消費者から引取りし指定業者に運搬を委託しメーカーに引渡す。 ・ダンボール、紙パック、包装容器等は種類別に分別を行い、廃棄物施設に保管したものを契約業者が収集し、専門業者が運搬しリサイクルを依頼する。 ・自動販売機飲料のペットボトル・アルミ缶等は、エントランスホール内のボックスに分別収集し、専門業者にリサイクルを依頼する。 ・再生紙の使用に努めるとともに、コピー、メモは両面使用に努める。 	<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"> ・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"> ・営業時間外の駐車場等の出入口はフェンス型引戸で施錠する。 ・警備員による巡回、防犯カメラの設置等による防犯対策を行う。 	<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

(5) 騒音の発生に係る事項

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 騒音問題に対応するための対応策</p> <p>(ア) 騒音問題への一般的対策 : 空調室外機は低騒音型を採用し、防振架台を設置する。</p> <p>(イ) 荷さばき作業等小売店舗の営業活動に伴う騒音への対策</p> <p>a 荷さばき作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・荷さばき作業：搬出入車両のアイドリング禁止を徹底する。 台車は、ゴムローラーを使用した低騒音タイプを使用する。 作業員への騒音防止意識の徹底を図る。 ・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。 衝撃騒音の発生が予測される箇所（台車とドア、搬入車プラットホーム等）に、緩衝用のゴムを取付け低減を図る。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・BGM等の営業宣伝活動はしない ・業務連絡等は店内のみとし、屋外に漏れないように適切な音量の調整を行う。 <p>(ウ) 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策</p> <p>a 室外機等からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低騒音型を採用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"> ・アイドリングストップの看板を設置し注意を喚起する。 ・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。 <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：早朝、深夜の作業は行わない。 作業者に騒音抑制意識向上の徹底を行う。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の予測・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5地点
- 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	基準値	予測レベル	基準値	
A1、A2	第1種住居地域	B	42、42	55以下	<30	45以下	
B1、B2	第1種低層住居専用地域	A	44、43	55以下	<30	45以下	
C1、C2	第1種低層住居専用地域	A	44、44	55以下	<30	45以下	
D	第1種中高層住居専用地域	A	41	55以下	<30	45以下	
E	第1種中高層住居専用地域	A	42	55以下	<30	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：騒音規制法に係る夜間の規制基準 (a1及びa2地点は八千代市の基準を適用)
- 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	基準値	保全対象	基準値	
a1	第1種住居地域	第1種区域	<30	40			
a2	第1種住居地域	第1種区域	<30	40			
b1	第1種低層住居 専用地域	第1種区域	<30	40			
b2	第1種低層住居 専用地域	第1種区域	<30	40			

(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) (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 : 43m³ (高さ1.5m)</p> <p>(指針) 廃棄物等の保管容量=24m³ (出店計画書P17参照) 全体排出予測量 24.45m³=指針に基づく排出予測量 24m³+廃家電等排出予測量 0.45m³</p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について ・運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理 ・運搬頻度 2日に1回</p>	<p>※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 3,566m² (敷地面積 13,882.56m²の25.68%) (船橋市条例14%以上、UR募集要項基準25%以上)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 店舗色彩は全体に落ち着いたベージュの色調とし、ストアロゴをアクセントとして周辺景観に溶け込む建物とする。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 日没から駐車場閉鎖時間まで ・光害対策 住宅に対して照射角度を配慮する。</p>	<p>※街並みづくり等への配慮 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 船橋市の意見 なし</p> <p>イ 住民等の意見 道路交通関係 (ア) オープン時及び混雑時には、店舗から国道296号への迂回路となる「リーベスト八千代緑が丘」と「千葉日産」の間の道路に交通整理員を配置すること。</p>	<p>※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>

(対応) 次の対策を実施し、交通の安全に努めます。

- ①細道への車両誘導はしません。
- ②チラシ等により案内経路を示します。
- ③オープン時には交通の状況に応じて、プラカードを持たせた人間を立たせ、来店車両を誘導します。
- ④小学校・中学校の通学時間帯に、必要に応じて交通整理員が見回りをします。
- ⑤オープン時には主要な交差点に必要な応じて交通整理員を配置します。

(イ) 来客の自動車の経路が、隣接する住宅地周辺の道路（県道鎌ヶ谷松戸線等）になるような案内・誘導の標示を行わないこと。

(対応) 計画地北側等の細道には、車両の案内及び誘導はしません。

駐車場関係

(ウ) 駐車場出入口は北側と南側の2ヶ所所有だが、北側は今後、交通事故の発生が避けられないと思えるので、南側1ヶ所にされることを望みます。

南側は間口を広げ、進入は他の駐車場出入口も含め（計4ヶ所）さいわい道幅が広く取られているので、現在の2車線を3車線とし、真中の車線を右折進入専用車線とするのも一方法かと思われます。

専門家集団による事故防止最善方法の再検討をお願いします。

(対応) ケーヨーが使う敷地は限られており出入口は2ヶ所しかなく、関係各所と協議を行いました。現在の計画を変更することは難しいため、次の対策を実施し、交通の安全に努めます。

- ①北側入口の看板を大型化し、明確に入口の位置を示します。
- ②北側側道を下ってきた車両に対して、入口No.1ですぐ進入するのではなく、入口No.2に誘導する案内看板を設置し、車両が急なUターンにならないように指導します。
- ③必要により交通整理員を配置し安全確保に努めます。

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 船橋市からの意見はなかった。住民等からの意見については、必要な対応がとられていると認められる。

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。