

審議案件 1

第 8 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：（仮称）ベイシア流山駒木店
- 2 所在地：流山市駒木字式番割 5 2 3 番 2 ほか
- 3 建物設置者：株式会社ベイシア 代表取締役 高山正雄
- 4 小売業者名：株式会社ベイシア（業種：総合店）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 9, 6 3 2 m²
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 工業地域
 - ・現況 山林
 - ・建築確認 平成 2 2 年 9 月 8 日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造平屋建
 - ・建築面積 3, 5 0 9 m²
 - ・延床面積 3, 4 4 8 m²
 - ・店舗面積 2, 3 2 3 m²
- 7 周辺の環境等：東側は住宅地及び道路、西側は道路を挟んで事業所
南側は住宅地及び事業所、北側は倉庫である。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成 2 2 年 6 月 9 日
 - ・公告縦覧期間 平成 2 2 年 6 月 2 5 日～平成 2 2 年 1 0 月 2 5 日
 - ・説明会開催日時 平成 2 2 年 7 月 2 1 日 午後 6 時
 - ・場 所 報映テクノサービス株式会社 3 階会議室
- 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 2 3 年 2 月 1 0 日
- 2 店舗面積：2, 3 2 3 m²
- 3 駐車場の位置：図 3
駐車場の収容台数：1 1 7 台
- 4 駐輪場の位置：図 3
駐輪場の収容台数：1 1 9 台
- 5 荷さばき施設の位置：図 3
荷さばき施設の面積：1 2 5 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 1 m³
- 7 開店時刻：午前 9 時
閉店時刻：午後 9 時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前 8 時 3 0 分～午後 9 時 3 0 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 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

(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 117台(内身障者用3台) (指針) 必要駐車場台数=86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) ・屋外平面駐車場(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 ・オープンセール等の繁忙時及び混雑時適宜に、交通整理員を出入口及び駐車場内に配置する。 ・駐車場内に誘導看板や各出入口での入庫サイン、一旦停止を促す看板等を設置する。 ・駐車場内に進路矢印や停止線、歩行者通路の路面表示を行う。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照) ・届出台数 119台 *指針参考値の駐輪台数 $2,323 \text{ m}^2 \div 35 \text{ m}^2 = 66.4$ 台 ・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 自転車専用のサイン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: 125m^2 (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 (120m^2) ・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9時 ・搬出入車両 : 26台 (4t車) ・平均的な荷さばき処理時間 : 17分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 5台/時間</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: 新聞折込広告に経路図を掲載する。 ・駐車場出入口に誘導看板を設置するほか、繁忙時には交通整理員を配置する。</p>	<p>※駐車場 指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要は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</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、適切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"> ・ 駐車場等敷地内に歩行者・自転車専用通路を設け事故防止等に配慮する。(図3参照) ・ 交通の混雑が予想される時には、各出入口及び駐車場の要所に交通整理員を配置します。 	<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、適切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、繰り返し使える折りたたみコンテナの利用により、ダンボール等の梱包を最小限にする。 ・ 過剰包装を避け、簡易包装に積極的に取り組み、廃棄物の減量化を行う。 ・ レジ袋の削減の声掛けを実施する。 ・ マイバックキャンペーンの一環としてオリジナルエコバックを販売し、レジ袋の使用量を削減する。 ・ 持ち帰り可能なベイシア専用の買い物カゴによる「エコショッピング」によりレジ袋削減を促進する。 ・ 食品売場では、ばら売りや量り売りなどの販売方法を導入し、トレーやラップなどの容器包装を削減する。 ・ 生鮮食料品は、生産データ、販売データの活用により「時間帯別販売計画」に基づいた発注と単品ごとの加工管理の徹底による廃棄量の削減に取り組んでいる。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 食品リサイクル法の基本方針に基づき、発生の抑制、減量、再生利用に努める。具体的には、生ゴミ、あらの堆肥化等の実施をする。 ・ 店舗出入口に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、リサイクルの啓発、推進を図る。 ・ 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。 ・ 環境に配慮した他品目のグリーン商品の販売を行い、リサイクル品の流通に努めるとともに、リサイクル化推進状況を店内掲示しPRする。 ・ 自社でのリサイクル品を使用する。(コピー用紙、石鹸、トイレトペーパー等)。 	<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、出入口をバリカー等で施錠し管理する。 ・ 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。 	<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

(1) 騒音の発生に係る事項

<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: アイドリング禁止の看板等を設置する。 作業員への騒音防止意識の徹底を図る。 台車は、ゴムローラーを使用した低騒音タイプを使用する。・荷さばき施設: 荷さばき施設の作業床をコンクリート平滑仕上げとする。 荷下ろし後の作業は屋内とする。 シャッターはオーバースライダー型を採用する。 目隠しフェンスを設置する。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none">・BGM等の営業宣伝活動はしない・緊急時の誘導・連絡放送のために設置する。 <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。・24時間稼働する冷凍室外機は、住居からなるべく離れた箇所に設置する。 <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。・段差を少なくし、発生する騒音の低減を図る。・横断溝を固定蓋とする。 <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: 保管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>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。
- 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	工業地域	C	53	60以下	37	50以下	
B	工業地域	C	53	60以下	34	50以下	
C	工業地域	C	56	60以下	38	50以下	
D	工業地域	C	47	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	
a	工業地域	第4種区域	34	60			設備-1 受変電設備
b	工業地域	第4種区域	41	60			設備-2 冷凍室外機
c	工業地域	第4種区域	30	60			設備-3 浄化槽ブロワ

(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 : 41m³ (高さ1.5m)</p> <p>(指針) 廃棄物等の保管容量=10.9m³ (出店計画書P17、18参照) *全体排出予測量: 10.9m³=指針に基づく排出予測量10.8m³+小売店舗以外の排出予測量0.1m³</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 毎日</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 827m² (敷地面積 9,632m²の8.6%) (流山市宅地開発指導要綱に基づき緑地を確保。) 計画書P24</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 建物は平屋建てとし高さを押さえ、外壁はアイボリー系の落ち着いた色彩として周辺景観に溶け込むように配慮する。</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>	<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

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>	<p>※流山市及び住民等の意見なし。</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、適切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及び適切な運営計画であると認められる。
- 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 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、指針に照らし適切な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切な配慮をしてください。
また、届出事項の変更があるときは、その旨を届け出てください。

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称) 東武ストア逆井店
- 2 所在地：柏市逆井字台山846番2ほか
- 3 建物設置者：鈴木敏雄ほか
- 4 小売業者名：株式会社東武ストア（業種：食料品・生活関連用品店）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 3,455㎡
 - ・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
 - ・現況 更地
 - ・建築確認 平成22年8月11日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造、平屋一部2階建
 - ・建築面積 1,560㎡
 - ・延床面積 1,727㎡
 - ・店舗面積 1,141㎡
- 7 周辺の環境等：東側は道路を挟んで住居、西側は駅ロータリー。
南側は逆井駅に隣接、北側は駐輪場及び住居。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成22年7月6日
 - ・公告縦覧期間 平成22年7月16日～平成22年11月16日
 - ・説明会開催日時 平成22年7月23日 ①午後4時 ②午後7時
 - ・場 所 藤心近隣センター
- 9 市町村・住民等の意見
 - ：柏市の意見 なし
 - ：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成23年3月7日
- 2 店舗面積：1,141㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：39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：57㎡
- 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：20㎡
- 7 開店時刻：午前6時15分
閉店時刻：午後10時45分
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前6時～午後11時
- 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 39台(内身障者用1台) (指針) 必要駐車場台数 37台</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"> ・屋外平面駐車場 (自走式) 39台 ・出入口1か所 <p>交通への支障を回避するための方策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・オープンセール期間及び土日祭日の繁忙期に、交通整理員を出入口に配置する。 <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 59台 *指針参考値の駐輪台数 $1,141 \text{ m}^2 \div 35 \text{ m}^2 = 33$ 台 ・駐輪場の管理体制 従業員が巡回し管理等を行う。 駐輪場は機械式システムを設置する。 ・駐輪場案内の表示方法 案内看板及び路面表示をする。 <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: 57m²</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同時作業可能台数 : 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6時～午後10時 ・搬出入車両 : 20台 (4t車以下) ・平均的な荷さばき処理時間 : 15分 (4t車以下) ・ピーク時の搬出入車両台数 : 3台/時間 <p>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 図4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: 新聞折込広告に経路図を掲載する。 ・駐車場の出入口に案内看板を設置する。 ・ホームページに来店経路の案内を行う。 	<p>※駐車場 指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要は充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場 指針に基づく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、適切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、一旦停止、徐行等の路面表示等で来客車両に対し呼びかけ、歩行者の安全確保に努める。(図3参照) ・ 混雑時には、駐車場の出入口に交通整理員を配置し、安全確保に努める。 	<p>※ 歩行者の通行の利便性の確保について、適切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"> ・ リターナブルコンテナを使用し、商品搬入時のダンボール等の減量化に努める。 ・ レジ袋削減運動の一環として、「スタンプカード」を実施している。(詳細は計画書P16) ・ 簡易包装を推進し、包装資材の削減に努める。 <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抑制、減量、再利用化に努める。 ・ 生ゴミは、回収業者を通じて再資源センターへ運び、発酵処理し、農家の肥料としてリサイクルする。 ・ 魚のアラは専門業者に回収を委託し、魚粉、魚油に100%再資源化する。 ・ 廃油は油脂関連工場で処理後、石鹼・塩ビ安定剤・ゴム、又はタイヤの可塑促進剤に使用したり、その搾り粕は配合飼料等に使用している。 ・ リサイクルボックスを設けて、ペットボトル、ビン、牛乳パック、トレー等の回収リサイクル活動を徹底し、来店客への協力を呼びかけゴミの減量化にも努める。 ・ リサイクル促進のポスターを掲示板に貼るなど取組を店頭に掲示し、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"> ・ 地方公共団体等から災害時における協力要請があった場合には可能な範囲で協力する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 従業員による定期的な巡回及び来客者への声かけ等により、防犯対策に努める。 ・ 防犯カメラの設置等により、青少年の溜り場とならないように運営する。 ・ 照明を適切配置し、敷地内において歩行者の安全確保に努める。 ・ 閉店後は機械式警備を実施する。 	<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

(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 : 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：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。 <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等の表示板等を設置し注意を喚起する。 ・午後10時以降について、一部の駐車場を利用制限し、周辺住居に配慮する。 <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：廃棄物の収集場所を屋内化する。 ・運用面の対策：作業者に騒音抑制意識向上の徹底を行う。 深夜・早朝の作業を行わない。 廃棄物車両のアイドリングストップを徹底する。 	<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、基準を超過する地点があるが、現況の騒音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。
- 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	第1種住居地域	B	48	55以下	39	45以下	
B	第1種低層住居専用地域	A	49	55以下	35	45以下	
C	第1種低層住居専用地域	A	52	55以下	36	45以下	
D	第1種住居地域	B	34	55以下	<30	45以下	
E	第1種住居地域	B	44	55以下	36	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 (来客車両走行音については、基準値を超過した音源を記載)

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	現況の騒音	
Pd	第1種住居地域	第2種区域	<30~41	45	—	—	—	設備機器
Pe	第1種住居地域	第2種区域	<30~40	45	—	—	—	設備機器
Pf	第1種住居地域	第2種区域	<30~33	45	—	—	—	設備機器
Pa	第1種住居地域	第2種区域	74	45	48 (A [^])	45	49	車両走行 001
Pb	第1種低層住居専用地域	第1種区域	52	40	48 (Pb [^])	40	58	車両走行 004
Pc	第1種低層住居専用地域	第1種区域	49	40	47 (Pc [^])	40	51	車両走行 004

(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 : 20 m³ (高さ1.5 m) (指針) 廃棄物等の予測保管容量 (m³) = 10.15 (出店計画書 P18 参照)</p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理 ・運搬頻度 2日に一度 (生ごみ等は毎日) 	<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 434 m² (敷地面積 3,455 m²の12.6%) (柏市における柏市緑化指導要綱により敷地面積の10%以上)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 建物の外観、屋根及び工作物の色彩は、周囲環境との調和のとれた建物とする。</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可能時間まで ・光害対策 方向性のある照明器具を使用し敷地外を照らさないよう配慮する。 	<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 柏市の意見 なし</p> <p>イ 住民等の意見 なし</p>	<p>※柏市及び住民等の意見なし。</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、適切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及び適切な運営計画であると認められる。
- 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、基準を超過する地点があるが、現況の騒音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 柏市及び住民等の意見については、ともになかった。

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、指針に照らし適切な配慮が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切な配慮をしてください。

また、届出事項に変更があるときは、その旨を届け出てください。

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称) 市川市田尻商業施設計画
- 2 所在地：市川市田尻一丁目462番1ほか
- 3 建物設置者：オリックス株式会社 代表執行役 梁瀬行雄
- 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 21,821㎡
 - ・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、第二種高度地区
 - ・現況 更地
 - ・建築確認 平成22年8月9日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造り地上2階建
 - ・建築面積 9,589㎡
 - ・延床面積 9,941㎡
 - ・店舗面積 7,413㎡
- 7 周辺の環境等：東側は道路を挟み事業所及び集合住宅、西側は事業所。
南側は立体駐車場及び集合住宅、北側は道路を挟み事業所及び駐車場。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成22年7月6日
 - ・公告縦覧期間 平成22年7月16日～平成22年11月16日
 - ・説明会開催日時 平成22年8月3日 午後7時
 - ・場 所 市川市信篤公民館
- 9 市町村・住民等の意見

：市川市の意見	なし
：住民等の意見	なし

<届出概要>

- | | | |
|----|--------------|-------------------|
| 1 | 新設日 | ：平成23年3月6日 |
| 2 | 店舗面積 | ：7,413㎡ |
| 3 | 駐車場の位置 | ：図3 |
| | 駐車場の収容台数 | ：452台 |
| 4 | 駐輪場の位置 | ：図3 |
| | 駐輪場の収容台数 | ：311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 | ：50㎡ |
| 7 | 開店時刻 | ：午前9時 |
| | 閉店時刻 | ：午後10時 |
| 8 | 駐車場利用可能時間帯 | ：午前8時45分～午後10時15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

(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 452台(内身障者用8台、高齢者用2台) (指針) 必要駐車場台数=452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)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋内平面駐車場(自走式) 207台 屋外平面駐車場(自走式) 245台 ・出入口3か所 <p>交通への支障を回避するための方策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・オープン時等の繁忙期に交通整理員を駐車場出入口に配置する。 ・帰宅経路について、店舗出入口付近に案内掲示をする。 <p>ウ 駐輪場の確保等(図3参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 311台 *付置義務条例有り 【市川市:(基準面積5,000㎡+(7,413㎡-5,000㎡)/2)÷20㎡/台≒311台】 指針参考値の駐輪台数7,413㎡÷35㎡=212台 ・駐輪場の管理体制 営業時間内は、従業員及び交通整理員が適宜巡回し整理を行い、営業時間外は閉鎖する。 ・駐輪場案内の表示方法 路面の表示と看板を掲示する。 <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:204㎡ (No.1:120㎡ No.2:84㎡)</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同時作業可能台数 : No.1、No.2=各2台 ・待機スペース : No.1、No.2=あり ・搬出入車両専用出入口 : No.1、No.2=あり ・荷さばき可能時間帯 : No.1、No.2=午前6時～午後10時 ・搬出入車両 : No.1=5台(4t車) No.2=4台(4t車)、13台(2t車) ・平均的な荷さばき処理時間 : No.1=15分(4t車) No.2=30分(4t車)、15分(2t車) ・ピーク時の搬出入車両台数 : No.1=1台/時間 No.2=2台/時間 <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:オープン時や特売日にあわせて定期的に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。オープン時等の繁忙期には駐車場出入口に交通整理員を配置する。 	<p>※駐車場 指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要は充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場 指針及び市川市の条例に基づく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、適切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"> ・ 東側道路は通学路のため、敷地を後退し、約 2 m幅の歩道状通路を整備して、通学児童の安全を確保する。 ・ 敷地内については、東及び北側の道路から店舗入口まで連続した歩行者用通路を設け、来店客の安全を確保する。 (図 3 参照) 	<p>※ 歩行者の通行の利便性の確保について、適切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・リサイクルを実施し、廃棄物の減量化を図る。 ・ 折りたたみ式コンテナ等を使用し、ダンボール等の梱包を最小限にしている。 ・ 各店舗と物流センター間で通い箱を使用する。 ・ メーカーと協力し、梱包材や包装材の簡素化を実施する。 ・ 来店客にレジ袋削減の呼びかけを実施する。 ・ ゴミ発生の抑制のため、無包装やバラ売りを実施する。 ・ 「お買い物袋スタンプカード」を発行し、ポイント特典を付け、レジ袋削減及びマイバック利用促進をしている。 <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基づき、廃棄物の発生抑制、再利用、減量化に努める。 ・ 食品加工時に発生した端材、野菜クズ、魚のアラは、養豚用飼料として再利用するため、専門業者に委託する。 ・ 食品廃油のリサイクル（石鹼）を計画する。 ・ 家電リサイクル対象品目「エアコン、テレビ、冷蔵庫、冷凍庫、洗濯機、衣類乾燥機」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、適切なリサイクルを実施する。 ・ 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。 ・ 牛乳パック・食品トレイ・ペットボトル・アルミ缶などを店頭回収してリサイクルする。 	<p>※ 廃棄物の減量化及びリサイクル計画について、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(4) 防災・防犯対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 防災対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 自治体より防災協定等の締結要請があった場合には、災害時における非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など必要な協力をする。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 従業員、警備員による定期的な巡回、防犯カメラやセンサーの設置。閉店後は出入口を門扉で施錠し、夜間は警備会社と契約して機械警備を行う。 	<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

(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：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：荷さばき施設は十分なスペースを確保し、平滑な平面とする。 段差の少ない構造にして、台車走行音を軽減する。 ゴムキャスター付きの台車により、台車走行音を低減する。 <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"> ・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"> ・段差がなく、静穏な走行ができる構造とする。 ・アイドリングストップなどを表示し、来客者へ呼びかける。 <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する。 ・運用面の対策：早朝や深夜に回収作業をしない。 作業員に騒音抑制意識向上の徹底を行う。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の総合的な予測・評価については、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。</p> <p>夜間において発生する騒音ごとの予測評価において、来客車両走行音が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を満たすことから、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。</p>

イ 騒音の予測・評価について (図6 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。
- 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	工業地域	C	51	60 以下	38	50 以下	1 階
B	工業地域	C	52	60 以下	32	50 以下	1 階
C	工業地域	C	53	60 以下	32	50 以下	1 階
D	工業地域	C	56	60 以下	46	50 以下	1 階
E	工業地域	C	59	60 以下	41	50 以下	1 階

(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、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					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	
a	工業地域	第4種区域	<30~42	60	—	—	—	設備機器
b	工業地域	第4種区域	<30~35	60	—	—	—	設備機器
c	工業地域	第4種区域	<30~36	60	—	—	—	設備機器
d	工業地域	第4種区域	<30~53	60	—	—	—	設備機器
b	工業地域	第4種区域	74	60	55 (b [^])	60	—	来客車両走行音A6
f	工業地域	第4種区域	74	60	43 (f [^])	60	—	来客車両走行音A4
g	工業地域	第4種区域	74	60	35 (g [^])	60	—	来客車両走行音A2

(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 : 50 m³ (高さ 1.0m、1.5m) (保管施設①28.13 m³、保管施設②8.92 m³、廃家電専用保管施設 12.52 m³)</p> <p>(指針) 廃棄物等の予測保管容量 = 28.83 m³ (出店計画書 P16 参照) ※全体排出予測量 : 40.13 m³ = 指針に基づく排出予測量 : 28.83 m³ + 廃家電等排出予測量 : 11.30 m³</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 毎日 (廃家電については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 2,191 m² (敷地面積 21,821 m² の 10.4%) 「市川市環境保全条例」に基づき敷地面積の 10%以上</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 建物の色や外壁は派手なものは避け、落ち着いた色調、シンプルな建物形状とし、周囲との調和が図られるよう配慮する。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 日没から駐車場利用可能時間終了時まで ・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

針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 市川市の意見 : なし 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、適切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及び適切な運営計画であると認められる。
- 3 騒音の総合的な予測・評価については、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。
夜間において発生する騒音ごとの予測評価において、来客車両走行音が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を満たすことから、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 市川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、指針に照らし適切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切な配慮をしてください。

また、届出事項の変更があるときは、その旨を届け出てください。