

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称) カワチ薬品坪井店
- 2 所在地：船橋市坪井東四丁目1301番16
- 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 11,242㎡
  - ・所有形態 借地
  - ・都市計画区域 市街化区域
  - ・用途地域 第一種住居地域
  - ・現況 更地
  - ・建築確認 平成22年9月27日
- 6 建物の概要：
  - ・構造 鉄骨造り平屋建て
  - ・建築面積 2,882㎡
  - ・延床面積 2,712㎡
  - ・店舗面積 2,064㎡
- 7 周辺の環境等：東側は高低差約8mの法面及び保存緑地を挟み住居、西側は道路を挟み住居。  
南側は現況更地で店舗予定地、北側は店舗。
- 8 処理経過：
  - ・届出日 平成22年7月29日
  - ・公告縦覧期間 平成22年8月6日～平成22年12月6日
  - ・説明会開催日時 平成22年9月11日 午後1時30分
  - ・場 所 船橋アリーナ サブアリーナ1階小会議室
- 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23年3月30日
- 2 店舗面積：2,064㎡
- 3 駐車場の位置：図3  
駐車場の収容台数：92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：56㎡
- 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：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

#### (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 92台(内高齢者用3台、障害者用2台) (指針) 必要駐車場台数=88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"> <li>・建物外平面駐車場(自走式)92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>・開店時、イベント等の来客が多数見込まれる場合は、に交通整理員を各出入口及び駐車場内に配置する。</li> <li>・各出入口に右折進入禁止及び右折出庫禁止看板を設置する。</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 60台 *指針参考値の駐輪台数 <math>2,064 \text{ m}^2 \div 35 \text{ m}^2 = 58.9 \approx 59</math> 台</li> <li>・駐輪場の管理体制 営業時間外は従業員が出入口を閉鎖する。</li> <li>・駐輪場案内の表示方法 路面表示や看板により来客への周知を行う。</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: 56㎡</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 : 2台</li> <li>・待機スペース : あり</li> <li>・搬出入車両専用出入口 : なし</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 : 18台(4t車) 2台(2t車)</li> <li>・平均的な荷さばき処理時間 : 30分</li> <li>・ピーク時の搬出入車両台数 : 4台/時間</li> </ul> <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"> <li>・チラシ等の配布: 新聞折込チラシに店舗場所(経路)の案内を掲載する。</li> <li>・誘導経路の主要な地点に野立て看板を設置し、円滑な誘導を行う。</li> <li>・各出入口に左折専用出入口の看板を設置する。</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 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、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"> <li>・ 歩行者、自転車専用出入口から店舗入口まで歩行者通路を設置して、歩行者・自転車と車両の動線を分離することで歩行者、自転車の安全を確保する。(図3参照)</li> <li>・ 夜間照明を設置し、歩行者通行の利便性・安全を高めるように配慮する。</li> </ul>	<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"> <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る。</li> <li>・ 商品搬入ダンボール減量のため折り畳みコンテナ、リサイクルカート・パレットを使用する。</li> <li>・ 過剰包装のないように努める。</li> <li>・ 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> </ul> <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 商品搬入ダンボールについては、業者に委託し、リサイクルする。</li> <li>・ 簡易包装やレジ袋削減など、法に則り、適切な対応をいたします。</li> <li>・ 缶・瓶・ペットボトルについては、店頭回収ボックスを設置して回収する。</li> <li>・ 事務所では再生紙の利用促進をする。</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>・ 自治体等より協力要請があった場合、対応を検討する。</li> </ul> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 防犯責任者を設置し、警備会社と連携し機械警備を設置する。また、店内に防犯カメラを設置する。</li> <li>・ 防犯のための警備計画とマニュアルを作成し、防犯に努める。</li> <li>・ 閉店後は、駐車場出入口及び歩行者・自転車専用出入口をチェーンポールにて施錠し、関係者以外の進入を防ぐ。</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>・側溝蓋や排水蓋等は段差を無くし、蓋はボルトで固定し、車の走行音を抑制する。</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：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	第1種住居地域	B	44	55以下	<30	45以下	
B地点	第1種住居地域	B	45	55以下	35	45以下	
C地点	第1種住居地域	B	42	55以下	<30	45以下	
D地点	第1種住居地域	B	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	基準値	保全対象	基準値	
敷地境界	第1種住居地域	第2種区域	<30～34	45			空調室外機
敷地境界	第1種住居地域	第2種区域	<30	45			電気設備
敷地境界	第1種住居地域	第2種区域	<30	45			冷凍室外機
敷地境界	第1種住居地域	第2種区域	<30～42	45			換気扇

(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1.0m)</p> <p>(指針) 廃棄物等の保管容量 13.02m<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 生ゴミ、その他可燃物は毎日 その他は週3回から4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 3,007m<sup>2</sup> (敷地面積 11,242m<sup>2</sup>の26.7%)            (船橋市の条例: 14%以上、独立行政法人都市再生機構の募集要項: 25%以上)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 建物の外壁については、白を基調としたアクセントにブルーを配置した周辺と調和のとれた落ち着いた建物とする。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・点灯時間 日没から駐車場閉鎖後まで</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 船橋市の意見 なし</p> <p>イ 住民等の意見</p> <p>八千代市から <b>道路交通関係</b> (ア) オープン時及び混雑時は、習志野台8丁目公園前から国道296号線に至る道を規制するとか、交通整理員を置くなどの対応をしてほしい。 (対応) 公道である為、道路規制はできないと考える。店舗から当該道路までの距離があることから道路を通行する方が店舗へ来店、店舗から退店した方とは限らない為、交通整理員の配置は難しいと考える。 対応策として下記の4点を実施し、交通安全及び円滑化に配慮いたします。 ・届出している誘導経路に沿って来退店していただけるように周知徹底を図る。 ・開店セール期間中、対象道路へ進入しないように店舗名称及び誘導矢印を記載した看板を設置する。 ・開店セール期間中、退店車両に児童及び歩行者への注意を促す看板を出入口付近に設置する。 ・開店日前日までに近隣小中学校5校（船橋市・八千代市）へ開店セール期間について連絡をいれる。</p> <p><b>騒音関係</b> (イ) 設置施設から低周波音が発生し、問題となった際は、対策に協力してほしい。 (対応) 開店後、周辺住民の方々から低周波音等について苦情等が発生した場合は、誠意を持って対応いたします。</p>	<p>※住民等からの意見については、適切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、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 船橋市の意見はなかった。住民等の意見については、適切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。

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：佐倉ファッションモール
- 2 所在地：佐倉市寺崎特定土地区画整理事業23街区①-1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：衣料品店）
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 6,277㎡
  - ・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、第1種低層住居専用地域
  - ・現況 雑種地
  - ・建築確認 未定
- 6 建物の概要：
  - ・構造 鉄骨造平屋建て
  - ・建築面積 2,416㎡
  - ・延床面積 2,290㎡
  - ・店舗面積 2,131㎡
- 7 周辺の環境等：東側は空き地、西側は道路を挟み空き地  
南側は空き地、北側は道路を挟み飲食店舗である。
- 8 処理経過：
  - ・届出日 平成22年7月30日
  - ・公告縦覧期間 平成22年8月17日～平成22年12月17日
  - ・説明会開催日時 平成22年9月10日 午後3時、午後5時
  - ・場 所 佐倉市 寺崎青年館
- 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23年3月31日      |
| 2  | 店舗面積         | ：2,131㎡          |
| 3  | 駐車場の位置       | ：図3              |
|    | 駐車場の収容台数     | ：91台             |
| 4  | 駐輪場の位置       | ：図3              |
|    | 駐輪場の収容台数     | ：62台             |
| 5  | 荷さばき施設の位置    | ：図3              |
|    | 荷さばき施設の面積    | ：166㎡            |
| 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   | ：27.6㎡           |
| 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0時～翌午前0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91台 (うち身障者用1台) (指針) 必要駐車場台数=77台 (出店計画書P3参照)</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) 91台</li> <li>・出入口4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>・交通整理員4名をオープンセール等混雑が予想される場合、出入口に配置する。</li> <li>・出入口に案内看板を設置する。</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 62台 (指針) 必要駐輪場台数=61台 (出店計画書P4参照)</li> <li>・駐輪場の管理体制 従業員による見回りを実施する。</li> <li>・駐輪場案内の表示方法 駐輪場に自転車マーク及び自転車置き場の看板を設置する。</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: 166㎡</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 : 1台</li> <li>・待機スペース : なし</li> <li>・搬出入車両専用出入口 : なし</li> <li>・荷さばき可能時間帯 : 午前0時～翌午前0時</li> <li>・搬出入車両 : 1台</li> <li>・平均的な荷さばき処理時間 : 15分</li> <li>・ピーク時の搬出入車両台数 : 1台</li> </ul> <p>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 図1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: 広告塔及び駐車場案内看板を設置する。</li> <li>・チラシ等の配布: 適時、新聞折込チラシの中に位置図を掲載する。</li> <li>・交通整理員の配置: 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おこなう。</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 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>※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"> <li>・店頭軒下にダウンライトを設置する。</li> <li>・オープンセール等混雑が予想される場合は、出入り口付近に交通整理員を配置し駐車場内の誘導をおこなう。</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、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"> <li>・納品用ダンボール・ビニールについて、廃棄物減量化・リサイクルシステムを構築している。</li> <li>※店舗間で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（有色・無色）は分別して回収する。</li> <li>納品時に使われたビニール袋は一部店舗作業用に使用する。</li> <li>下着用プラスチックハンガー（有色・無色）等は分別し、回収する。</li> <li>紙ごみは収集し、回収する。</li> <li>・簡易包装箱の使用により包装紙利用を削減し、減量化を進める。</li> <li>・不要となった当社の買い物袋を有償で買取り、リサイクルにより廃棄物減量化を図る。</li> <li>・納品後の不要となったハンガーは店舗でお客様へ配布する。</li> <li>・過剰包装のないようにして廃棄物減量化を図る。</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し、次の廃棄物減量化・リサイクルシステムを構築している。</li> <li>※店舗間で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（有色・無色）は分別して回収する。</li> <li>納品時に使われたビニール袋は一部店舗作業用に使用する。</li> <li>下着用プラスチックハンガー（有色・無色）等は分別し、回収する。</li> <li>紙ごみは収集し、回収する。</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>・閉店後の駐車場出入口をチェーンで施錠し、施設管理の強化を図る。</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 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：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。</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>※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、現況が住居でなく空地であることなど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。</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	第2種住居地域	B	47	55以下	42	45以下	
B	第1種住居地域	B	47	55以下	< 30	45以下	
C	第1種中高層専用住居地域	A	44	55以下	41	45以下	
D	第2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：音源の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（表中には各予測地点の敷地境界での予測結果が最も大きい音源のみを記載）

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	
E	第1種低層住居専用地域	第1種区域	42	40	34（E <sup>〃</sup> ）	40	キュービクル
E	第1種低層住居専用地域	第2種区域	< 30～31	40	—	—	荷捌車両走行音
F	第1種低層住居専用地域	第1種区域	< 30	40	—	—	荷捌車両走行音
G	第1種住居地域	第2種区域	61	45	53（G <sup>〃</sup> ）	45	荷捌車両走行音⑥
H	第1種住居地域	第2種区域	82	45	57（H <sup>〃</sup> ）	45	荷捌車両走行音①

(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 : 27.6m<sup>3</sup> (高さ1.5m)              (指針) 廃棄物等の予測保管容量 (m<sup>3</sup>) = 17.79m<sup>3</sup> (出店計画書P8 参照)</p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について            ・運搬・処理方法 許可業者等による敷地外処理            ・運搬頻度 週1回から3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 6m<sup>2</sup> (敷地面積 6,277m<sup>2</sup>の0.1%)</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となっており、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 :            ・点灯時間 日没前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            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 佐倉市の意見 : 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、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 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、現況が住居でなく空地であること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。
- 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。

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。