

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称)カワチ薬品四日市場町店
- 2 所在地：銚子市四日市場町 251 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（医薬品食品日用雑貨））
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 7, 839 m²
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 都市計画区域外
 - ・用途地域 無指定地域
 - ・現況 畑
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造り平屋建て
 - ・建築面積 2, 560 m²
 - ・延床面積 2, 435 m²
 - ・店舗面積 1, 801 m²
- 7 周辺の環境等：
 - 東側は道路を挟み畑、北側は道路を挟み住居及び畑。
 - 西側は畑及び商業施設、南側は道路を挟み住居、事務所等。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成22年11月26日
 - ・公告縦覧期間 平成22年12月10日～平成23年4月10日
 - ・説明会開催日時 平成23年1月20日 午後6時
 - ・場 所 海上地区コミュニティセンター
- 9 市町村・住民等の意見：
 - 銚子市の意見 なし
 - 住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成23年7月27日
- 2 店舗面積：1, 801 m²
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：80台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：52台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：72 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：9 m³
- 7 開店時刻：午前9時
閉店時刻：午後9時45分
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前8時30分～午後10時00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 80台(内身障者用2台) (指針) 必要駐車場台数=72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)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋外平面駐車場 (自走式) ・出入口2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各出入口に交通整理員を配置する。 ・誘導看板の設置、誘導矢印や停止線等の路面表示を行う。 <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 52台 *指針の参考値に基づく必要台数 52台 (出店計画書P8参照) ・駐輪場の管理体制 従業員が適宜巡回し、駐輪場の整理を行う。(時間外は出入口を施錠する) ・駐輪場案内の表示方法 看板により駐輪場の位置を周知する。 <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: 72㎡</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 : 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7時～午後10時 ・搬出入車両 : 25台 (2t×5台、4t×20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 : 3台/時間 <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"> ・チラシ等の配布: オープン時や売り出し時の新聞折込み広告に案内経路を掲載する。 ・野立看板を設置する。店内に退店経路を掲示する。 ・オープン時の繁忙期等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、駐車需要を充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場 指針の参考値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、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"> ・ 駐車場内は見通しのよい車路とする。(図3参照) ・ 駐車場内に歩行者通路を設置し、来客者の安全を確保する。 	<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等を使い商品搬入時のダンボールの削減に努める。 ・ 事務所で再生紙利用に努める。 ・ レジ袋削減の呼びかけをするとともに、オリジナルマイバックを販売しマイバック運動を実施する。 ・ 耐久性を保ちながら厚さを10%削減したレジ袋を採用する。 ・ ダンボールの再資源化などに取り組む <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 商品搬入時のダンボールは外部業者に委託しリサイクルする。 ・ 古紙のリサイクルを専門業者に委託しトイレットペーパーに再生する。 ・ 店内のトイレには再生トイレットペーパーを使用する。 	<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"> ・ 地方公共団体等から要請があった場合は対応する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場内には、適切な照明設備を配置する ・ 店内に防犯カメラを設置する ・ 駐車場は時間外はチェーンバリカ等で施錠するとともに警備会社による機械警備を行う。 ・ 地域警察署との連絡体制を確保する。 	<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

(1) 騒音の発生に係る事項

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 騒音問題に対応するための対応策</p> <p>(ア) 騒音問題への一般的対策 : 室外機は低騒音型を採用し、必要最小限の稼働とする。</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：深夜・早朝の搬入及び荷さばき作業を禁止する。 荷さばき作業車両のアイドリング禁止を徹底する。 作業員に入出場時や待機中及び作業は静穏に努めるよう指導する。 ・荷さばき施設：荷さばきスペースの十分な確保し、平滑な路面とする。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・BGM等の営業宣伝活動はしない。 <p>(ウ) 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策</p> <p>a 室外機等からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低騒音型を採用し、必要最小限の稼働とする。 <p>b 駐車場からの騒音対策</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：店内放送・看板等により、アイドリング停止、徐行の呼びかけを行う。 繁忙期には交通整理員の誘導により円滑な車両走行を促す。 <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：アイドリングを禁止し、作業員へ静穏作業の指導を行う。 	<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4 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。（予測地点A B Dは無指定地域であるが、周辺の状況を考慮してB類型の基準を用いた）
- d 騒音の総合的な予測結果

予測地点			総合的な予測（等価騒音レベル） 単位：dB				
地点名	用途地域区分	環境基準類型	昼間（6:00~22:00）		夜間（22:00~6:00）		備考
			予測レベル	基準値	予測レベル	基準値	
A地点	無指定地域	(B)	46	55以下	33	45以下	
B地点	無指定地域	(B)	53	55以下	<30	45以下	
C地点	近隣商業地域	C	46	60以下	<30	50以下	
D地点	無指定地域	(B)	46	55以下	<30	45以下	

(イ) 発生する騒音ごとの予測・評価方法

- 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：騒音規制法の区域区分。（無指定地域であり、騒音規制法のあてはめがないため、銚子市環境保全条例によるその他の地域の基準値を適用した。）
- d 発生する騒音ごとの予測結果（各地点で最大値を示した設備機器について記載）

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	
Pa地点(高さ1.5m)	無指定地域	その他の区域	33	50	—	—	冷凍機室外機 02
Pa地点(高さ6.5m)	無指定地域	その他の区域	34	50	—	—	冷凍機室外機 02

(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 : 9 m³ (高さ1.5 m)</p> <p>(指針) 廃棄物等の保管容量 8.4m³</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 金属・ガラス・プラスチック製廃棄物は週1回、生ごみ・その他の可燃物は週3回、紙製廃棄物は週5回 	<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 614 m² (敷地面積 7,893 m²の7.8%) (都市計画法に基づく緑化率3%、市条例はなし)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 建物や屋外広告は落ち着いた色調のアイボリーを基調としたデザインとする とともに、シンプルな建物形状とし周囲との調和が図られるようにする。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 日没から駐車場利用時間まで ・光害対策 照射角度や照度に細心の注意を払い、周辺住居に光害による悪影響を及ぼさないようにする。 	<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
ア 銚子市の意見 なし	
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、指針の参考値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 銚子市及び住民等の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。

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関宿店
- 2 所在地：野田市野田都市計画事業次木親野井特定土地区画整理事業5街区⑧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 2,688㎡
 - ・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2種住居地域、第1種中高層住居専用地域
 - ・現況 宅地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造平屋建て
 - ・建築面積 1,226㎡
 - ・延床面積 1,200㎡
 - ・店舗面積 1,071㎡
- 7 周辺の環境等：東南側は道路を挟み空き地及びアパート、北東側は空き地及び道路を挟み住居
南西側は道路を挟み河川敷、北西側は事務所、道路を挟み空き地である。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成22年11月30日
 - ・公告縦覧期間 平成22年12月10日～平成23年4月10日
 - ・説明会開催日時 平成23年1月11日 午後3時、午後6時
 - ・場 所 野田市 野田市関宿コミュニティー会館
- 9 市町村・住民等の意見
 - ：野田市の意見 なし
 - ：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日 :平成23年8月1日
- 2 店舗面積：1,071㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：44台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：54台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：102㎡
- 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：15.18㎡
- 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

(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44台（うち身障者用1台） （指針）必要駐車場台数=34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"> ・建物外平面駐車場（自走式） ・出入口2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"> ・交通整理員2名を必要と判断される場合、出入口に配置する。 ・場内入口案内看板を設置する。 <p>ウ 駐輪場の確保等（図3参照）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 47台 （指針）必要駐輪場台数=31台（出店計画書P4参照） ・駐輪場の管理体制 従業員による見回りを実施する。 ・駐輪場案内の表示方法 駐輪場に自転車マーク一部設置済み。 <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：102㎡</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0時～翌午前0時 ・搬出入車両 : 1台 ・平均的な荷さばき処理時間 : 20分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 1台 <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"> ・案内表示の設置：広告塔及び駐車場案内看板を設置する。 ・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。 ・交通整理員の配置：必要と判断される場合は、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。 	<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"> ・店頭軒下にダウンライトを設置する。 ・必要と判断される場合は、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。 	<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"> ・納品用ダンボール・ビニールについて、リサイクルシステムを構築している。 ・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。 ・過剰包装のないようにして廃棄物減量化を図る。 ・簡易包装箱の使用により包装紙利用の削減・減量化を進める。 ・不要となった当社の買い物袋を有償で買取り（1枚1円）、リサイクルにより廃棄物減量化を図る。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ※店舗間の商品移動にダンボールを再利用する。 納品時に使われたビニール袋（有色・無色）は分別回収後、ハンガーに加工して再利用する。 納品時に使われたビニール袋は一部店舗作業用に再利用する。 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。 	<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、内容確認の上対応する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場照明設備・店内外防犯カメラを設置する。 ・閉店後の駐車場出入口をチェーンで施錠し、施設管理を実施する。 ・警備会社と連携による緊急時の通報体制を実施する。 	<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

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：室外機は低騒音型を採用する。 従業員や関係者等に騒音防止意識の向上を推進する。</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：契約車両 1 台による納品とする。 搬入荷物は手ろし作業であるため、リフト騒音は発生しない。 夜間はバックブザーを鳴らさない。 アイドリングの禁止を徹底させる。 ・荷さばき施設：十分な作業スペースを確保することで作業時間を短縮する。 駐車場入口の段差をなくす。 <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"> ・施設面の対策：平滑な路面とする。 ・運用面の対策：繁忙時は従業員による見回りを行い問題発生に対応する。 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設面の対策：十分な作業スペースを確保する。 ・運用面の対策：収集作業の効率化。 業者へ騒音防止を呼びかける。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の予測・評価結果については、昼間・夜間の等価騒音レベルはすべて基準値を満たしている。</p> <p>夜間において、荷さばき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値を超過する地点があるが、うち2地点は現況の騒音の方が予測値を上回ること、残る1地点は現況が空地であり保全対象がないことから、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4 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2種住居地域	(B)	40	55以下	<30	45以下	
B地点	第1種住居地域	(B)	43	55以下	<30	45以下	
C地点	第1種中高層住宅専用地域	(A)	45	55以下	37	45以下	
D地点	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	
E地点	第1種住居地域	第2種地域	59	45	48	45	荷さばき車両走行音
F地点	第1種住居地域	第2種地域	62	45	62	45	荷さばき車両走行音
G地点	第1種中高層住宅専用地域	第1種地域	34	40	32	40	荷さばき車両走行音
H地点	第2種住居地域	第2種地域	53	45	52	45	荷さばき車両走行音

* E, H地点は店舗前面道路の現況騒音が予測値を超えており（平成21年度千葉県環境白書：夜間等価騒音レベル72dB）、うちH地点は事務所である。また、F地点は現況が空き地であり保全対象がないことから、生活環境に与える影響は軽微であると認められる。

(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 : 15.18m³ (高さ1.5m) (指針) 廃棄物等の予測保管容量 (m³) = 6.28m³ (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 紙・プラスチック類については週6回、生ごみ等は週3回、金属・ガラス類は週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 5m² (敷地面積 2,688m²の0.2%)</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。 風致地区にも対応した建物となっている。 毎朝の清掃を実施し景観にも配慮する。</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必要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 野田市の意見 : 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、在庫状況、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必要な配慮がされていると認められる。
- 6 野田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) ヤオコー市川中国分店
- 2 所在地：市川市中国分3丁目282番2
- 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 (業種：食料品・日用雑貨)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 6,849㎡
 - ・所有形態 自社保有
 - ・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
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造り、地上1階建て+塔屋（屋上駐車場設置）
 - ・建築面積 3,381㎡
 - ・延床面積 2,999㎡
 - ・店舗面積 1,904㎡
- 7 周辺の環境等：南西側は道路を挟み住友金属鉱山市川研究所、南東側は道路を挟んで小学校、北東側は道路を挟み民家、北西側は戸建て住宅地が開発中。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成22年12月16日
 - ・公告縦覧期間 平成22年12月24日～平成23年4月24日
 - ・説明会開催日時 平成23年2月13日 午後2時
 - ・場 所 市川市西部公民館 研修室
- 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8月17日
- 2 店舗面積：1,904㎡
- 3 駐車場の位置：図3及び図5
 駐車場の収容台数：116台
- 4 駐輪場の位置：図3
 駐輪場の収容台数：97台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
 荷さばき施設の面積：186㎡
- 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：10㎡
- 7 開店時刻：午前9時
 閉店時刻：午後9時45分
- 8 駐車場利用可能時間帯：
 午前8時45分～午後10時
- 9 駐車場の出入口の数：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：
 No. 1 午前6時～午後10時
 No. 2 午前6時～午前8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

(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 116台(内身障者用2台、高齢者用2台) (指針) 必要駐車場台数=80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及び図5参照) ・建物外平面駐車場(自走式)32台 屋上駐車場(自走式)84台 ・出入口1か所 交通への支障を回避するための方策 ・オープン時、特売日等の繁忙期に駐車場の出入口に交通整理員を配置する。 ・誘導看板の設置、折り込み広告に来店経路の記載をし、駐車場出入口へ停止線・誘導矢印等の路面表示を行う。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照) ・届出台数 97台 *市川市条例の駐輪台数 96台 (出店計画書P8参照) ・駐輪場の管理体制 従業員及び整理員が適宜見回り、駐輪場の整理を行う。 ・駐輪場案内の表示方法 駐輪場の位置を示す路面表示・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: 186㎡ (No.1: 96㎡ No.2: 90㎡) (イ) 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数 : No.1=2台、No.2=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 : No.1=午前6時~午後10時、No.2=午前6時~午前8時45分 ・搬出入車両 : No.1=10台(4t車)、15台(2t車)、No.2=3台(4t車) ・平均的な荷さばき処理時間 : 20分(4t車)、15分(2t車) ・ピーク時の搬出入車両台数 : No.1=2台/時間、No.2=1台/時間</p> <p>オ 経路の設定 (ア) 案内経路 図2のとおり (イ) 周知の方法 ・チラシ等の配布: オープン日や特売日にあわせて定期的に新聞折り込み広告に来店経路を掲載する。 ・帰宅経路については、店舗出口付近に帰宅経路図を掲示する。 ・オープン時、特売日等の繁忙期には、出入口に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、駐車需要を充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場 市川市の附置義務条例による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"> ・店舗出入口前から隣接する東側及び西側道路へは連続した敷地内歩行者用通路を設け、来店客の安全を確保する。 ・南東側の新設交差点から店舗入口付近までの歩道を拡幅し、歩行者の安全を確保する。 ・駐車場内に白線による歩行者通路を設置し、来客者の安全を確保する。 	<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"> ・ダンボール削減のため、店舗と物流センター間で通い箱を使用する。 ・商品搬入時の梱包材等は搬入業者が持ちかえり、リユース・リサイクルする。 ・メーカーと協力して梱包材等の簡素化を行う。 ・配送センターで1店舗に必要な商品を取りまとめ、搬入車両の台数を減少させ、環境に配慮する。 ・過剰包装をしない。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グ利用促進する。 ・事務所内では、再生紙の利用促進、コピー・メモ用紙の両面使用を行う。 <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、野菜くず、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。 ・食用廃油のリサイクル（石けん）を計画している。 ・ダンボールは古紙回収業者、発泡スチロールは納品メーカーを通じリサイクルする。 ・牛乳パック・食品トレイ・ペットボトル・アルミ缶等を店頭回収してリサイクルする。 ・市や町内のリサイクル活動にも協力するよう努める。 	<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"> ・地方公共団体から要請があった場合は、災害時の避難場所として駐車場等敷地の一部の使用、若しくは店舗で扱っている物資の緊急時における提供について、必要な協力を行う。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場・駐輪場内には、適切な照明設備を配置する ・従業員・警備員による定期的な巡回を実施。防犯カメラやセンサーを設置し、日常点検を適切に実施する。 ・営業時間外は出入口を閉鎖・施錠し、夜間は警備会社と契約し侵入を防止する。 ・防犯マニュアルを使い、従業員の防犯の意識を徹底させる。 	<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 : 室外機等は低騒音型を採用し、必要最小限の稼働とし閉店時に停止させる。24 時間稼働を行う排気口については、減音装置 (-10dB) を設置する。音の大きな機器は住宅から可能な限り離れた位置に設置する。</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：従業員や納入業者に対し、騒音抑制意識を徹底させる。 深夜・早朝の搬入及び荷さばき作業を行わない。 荷さばき作業車両のアイドリング禁止を徹底する。 ゴムキャスターつきの台車の使用により、台車走行音を低減する。 ・荷さばき施設：荷さばきスペースの十分な確保により荷さばき時間を短縮する。 段差の少ない構造にして、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"> ・低騒音型を採用し、24 時間稼働する排気口は減音装置を設置する。 <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設面の対策：車路の段差をなくす。 ・運用面の対策：アイドリング停止の看板を設置する。 グレーチング設置においては、車両通過時に騒音発生のないよう整備する。 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設面の対策：十分な作業スペースの確保。 ・運用面の対策：廃棄物処理業者への騒音抑制意識の向上を働きかける。 廃棄物の減量化を図る。 	<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4及び図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	53	55以下	30	45以下	
B地点	第1種住居地域	B	49	55以下	34	45以下	
C地点	第1種低層住居専用地域	A	49	55以下	34	45以下	
D地点	第1種低層住居専用地域	A	49	55以下	34	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、敷地境界地点。
- c 評価方法：騒音規制法の区域区分。b地点は中国分小学校から50m以内のため第2種区域の基準より-5dB。
- d 発生する騒音ごとの予測結果（各地点で最大値を示した設備機器について記載）

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	
a地点	第1種住居地域	第2種区域	<30	45	—	—	
b地点	第1種住居地域	第2種区域	34	40	—	—	空調屋外機
c地点	第1種低層住居専用地域	第1種区域	36	40	—	—	排気口
d地点	第1種低層住居専用地域	第1種区域	34	40	—	—	空調屋外機

(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 : 10 m³ (高さ1.0～1.5m) (指針) 廃棄物等の保管容量 9 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</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 786 m² (敷地面積 6,849 m²の11.5%) 「市川市環境保全条例」緑化基準: 敷地面積の10% に沿って緑地化。</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 「市川市景観条例」の精神を汲み、周辺環境、街並みとの調和を考えつつ、商業施設としてのにぎわいも創出できる外観とする。店舗まわりの清掃を適宜実施しつつ、環境美化に努める。建築物の外観や外壁等は現職等派手なのを避け、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時間まで ・光害対策 設置位置や照度、点灯時間帯、機器の選定において周辺環境に配慮する。また、近隣住居を直接照射しないよう照射角度に配慮する。</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 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、市川市の附置義務条例による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 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。