

審議案件 1

第91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：テックランド八街店
- 2 所在地：八街市八街ほ730番地1ほか
- 3 建物設置者：株式会社ヤマダ電機 代表取締役 山田 昇
- 4 小売業者名：株式会社ヤマダ電機（業種：家庭電化製品専門店）
- 5 敷地の概要：・敷地面積 6, 216㎡ ・所有形態 借地
・都市計画区域 市街化区域
・用途地域 無指定地域
・現況 更地
- 6 建物の概要：・構造 鉄骨造り平屋建て
・建築面積 2, 868㎡
・延床面積 2, 806㎡
・店舗面積 1, 982㎡
- 7 周辺の環境等：東側は道路を挟んでガソリンスタンド・洗車場、南側は道路を挟み事業所、コンビニ、西側は住居、北側は農地をはさんで住居
- 8 処理経過：・届出日 平成23年8月9日
・公告縦覧期間 平成23年8月23日～平成23年12月23日
・説明会開催日時 平成23年9月29日 午後6時
・場 所 八街市中央公民館
- 9 市町村・住民等の意見：八街市の意見 なし
：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成24年4月10日
- 2 店舗面積：1, 982㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：81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：117㎡
- 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：79㎡
- 7 開店時刻：午前10時
閉店時刻：午後10時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前9時30分～午後10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

(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 81台(内身障者用1台、高齢者用1台) (指針) 必要駐車場台数=81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"> ・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"> ・オープン時及び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 59台 *指針の参考値に基づく必要台数 57台 (出店計画書P6参照) ・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 看板の設置、区画線で明示する。 <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: 117㎡</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6時～午後10時 ・搬出入車両 : 10台 (2t×8台、4t×2台) ・平均的な荷さばき処理時間 : 2t=5分、4t=5分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 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: オープン時の新聞折込み広告及びホームページに案内経路を掲載する。 ・駐車場出入口に誘導看板を設置する。 ・オープン時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 指針の参考値から算出した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"> ・ 自転車専用入口を設け歩車分離を行う。 ・ 繁忙時は誘導員を配置して安全を図る 	<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"> ・ 商品搬入業者に納入容器の減量化を促す。 ・ 簡易包装をすすめる。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ グループ関連会社で家電製品のリユース事業を展開している。 ・ インクカートリッジ回収ボックスを設置する。 ・ 家電4品目及びパソコンは法に基づき自社で引取・収集を行い、運搬は専門業者に委託しリサイクルする。 ・ 清涼飲料水の自販機横に回収ボックスを設置する。 	<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"> ・ 要請があれば必要に応じ、関係機関との連携をとり、地域の寄与に努める。 <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 ・ 閉店後はチェーンで施錠・閉鎖し店舗の管理を徹底する。 	<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：室外機は低騒音かつ低振動型とし、定期点検及び清掃を随時実施する。</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：荷捌き作業は、深夜・早朝には行わない。 アイドリングストップの指導を徹底する。 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。 ・荷さばき施設：荷さばき施設は十分なスペースを確保する。 なるべく住居から離れた位置へ配置する。 <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 <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"> ・施設面の対策：床や排水蓋等による段差を極力なくす。 ・運用面の対策：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"> ・施設面の対策：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へ配置する。 ・運用面の対策：早朝、深夜には作業を行わない。 廃棄物収集業者への騒音抑制意識向上を働きかける。 	<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値を満たしている。</p> <p>夜間に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及び隣地側敷地境界で超過するが、住居外壁地点で基準値を下回ることから、周辺地域の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。(無指定地域であるが、周辺の状況を考慮し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				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	無指定地域	(B)	49	55 以下	35	45 以下	
B 1	無指定地域	(B)	53	55 以下	32	45 以下	
C 1	無指定地域	(B)	43	55 以下	32	45 以下	
D	無指定地域	(B)	54	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、隣地敷地境界地点及び住居外壁地点。
- 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	隣地敷地境界	住居地点	基準値	
a	無指定地域	その他地域	47	50	—	—	—	来客車両走行 12
b	無指定地域	その他地域	72	50	58	42	50	来客車両走行 26
c	無指定地域	その他地域	72	50	57	38	50	来客車両走行 0
d	無指定地域	その他地域	<30	50	—	—	—	

(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 : 79 m^3 (高さ$1.5\sim 2.0\text{ m}$) (指針) $54\text{ m}^3 =$ 廃棄物等の保管容量 (基本) $9\text{ m}^3 +$ 回収品 (廃家電) 45 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 (廃家電については7日に1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 242 m^2 (敷地面積 $6,216\text{ m}^2$ の3.9%) (法的規制はなし)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 建物は低層でシンプルな形状、周辺と調和した色合いとする。 外部に設置する設備機械は外部から見て目立たないように配慮する。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 点灯時間 日没から駐車場利用時間終了まで ・ 光害対策 照明器具や照射角度に配慮し、周辺建物を直接照らさないようにする。 	<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
<p>ア 八街市の意見 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、指針の参考値から算出した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及び隣地側敷地境界で超過するが、住居外壁地点で基準値を下回ることから、周辺地域の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 八街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。

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称) ベルク八千代大和田店
- 2 所在地：八千代市大和田新田八幡藪1008番11ほか
- 3 建物設置者：株式会社ベルク 代表取締役 原島功
- 4 小売業者名：株式会社ベルク（業種：食料品専門店）
- 5 敷地の概要：・敷地面積 8,276㎡ ・所有形態 自己所有
 - ・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 鉄骨造り平屋建て
 - ・建築面積 3,501㎡
 - ・延床面積 2,996㎡
 - ・店舗面積 2,140㎡
- 7 周辺の環境等：東側は店舗、西側は道路を挟んで店舗、南側は戸建住宅・高層住宅・農地、北側は道路を挟んで戸建住宅。
- 8 処理経過：・届出日 平成23年8月2日
 - ・公告縦覧期間 平成23年8月16日～平成23年12月16日
 - ・説明会開催日時 平成23年9月2日（午後7時）、3日（午前10時30分）
 - ・場 所 八千代市 緑が丘公民館
- 9 市町村・住民等の意見：八千代市の意見 なし
 - ：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成24年4月3日
- 2 店舗面積：2,140㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：150台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：158台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：78㎡
- 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：12㎡
- 7 開店時刻：午前9時
閉店時刻：午前0時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前8時30分～翌午前0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

(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 150台(うち身障者用2台、高齢者用3台) (指針) 必要駐車場台数=78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)68台、建物内設置駐車場(自走式)82台 ・出入口2か所 交通への支障を回避するための方策 ・繁忙日に駐車場の出入口に交通整理員を配置し、通常時は繁忙時間帯での配置を検討する。 ・E-1出入口に左折出庫の看板設置、敷地道路内に誘導標識の設置、各出入口に停止線等の路面表示を行う。 ・E-1出入口は左折入庫左折出庫、E-2出入口は南側が生活道路のため左折入庫右折出庫とする。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3参照) ・届出台数 158台 指針に基づく必要台数 61台 (出店計画書P7参照) ・駐輪場の管理体制 従業員が定期的に巡回し、放置自転車等をなくすようにする。 閉店後は出入口をチェーン等で施錠する。 ・駐輪場案内の表示方法 看板等を設置する。</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: 78㎡ (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 : 13台 (4t×10台、10t×3台) ・平均的な荷さばき処理時間 : 4t=15分、10t=20分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 2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</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、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

<ul style="list-style-type: none"> ・案内表示の設置：各出入り口に駐車場誘導看板を設置する。 ・チラシ等の配布：オープン時の新聞折込み広告に案内経路を掲載する。 ・交通整理員の配置：繁忙時必要に応じて交通整理員を適宜配置する。 	
---	--

(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"> ・敷地内に横断歩道及び一旦停止等を表示して歩行者の安全を確保する。 ・繁忙時は誘導員を配置して事故や渋滞の無いよう努める。 ・歩行者及び自転車用の専用出入口・専用通路を設け、歩車分離を図る。 	<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"> ・搬入には、ダンボールの他にリターナブルコンテナを使用し、ゴミの減量化に努める。 ・計画的に商品の仕入れ・管理を行なうことにより、廃棄物の発生量を抑える。 ・ダンボールは100%リサイクルする。 ・リサイクルの推進状況を把握し、自社のリサイクル意識を高める。 ・商品の無包装バラ売り、トレーをできる限り使用しない簡易包装を実施する。 ・マイバッグの推進等を行なう。レジ袋不要のお客様に、精算時に2円引きのサービスを実施する。 ・事務室で使用するコピー用紙は再生紙利用に努める。 <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の抑制・減量・再利用化に努める。 ・食品リサイクル法の指針20%以上の再資源化に取り組む。 ・リサイクルステーションを設け、ペットボトル、牛乳パック、トレーを回収して再資源化を行なう。 ・発泡スチロールの再資源化にも取り組む。 ・再資源化比率を高め、ゴミ減量の推進に努める。 	<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"> ・地元から要請があればできる限り協力する。 <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共に、閉店後はチェーンバリカー等で施錠閉鎖する。 ・防犯カメラを店内に設置する。 ・閉店後はセンサーによる機械警備に切り替えて管理する。 	<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：室外機等は低騒音かつ低振動型を使用し、定期点検を随時実施し騒音の増大化を防ぐ。 緑地帯を設置する。</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：従業員や納入業者に対して騒音防止意識を徹底する。 アイドリングストップを徹底する。計画搬入により待機車両を解消する。 車両は低速走行とし、台車は低騒音型を使用する。 ・荷さばき施設：建物内に設置する。 <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。 <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"> ・室外機等は低騒音型を使用する。 <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：路面は段差がない仕様とし、周囲に緑地帯を設ける。 ・運用面の対策：アイドリングストップの周知看板を設置する。 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設面の対策：作業時間短縮のため十分な作業スペースを確保する。 ・運用面の対策：廃棄物処理業者への騒音抑制意識向上の働きかけを行う。 作業時間を厳守し深夜及び早朝作業を禁止する。 	<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、隣地側敷地境界及び住居外壁地点で基準値を超過するが、現況騒音が予測値を上まわることから、周辺地域の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				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	第一種住居地域	B	42	55 以下	36	45 以下	
B	第一種住居地域	B	49	55 以下	42	45 以下	
C	第一種住居地域	B	51	55 以下	40	45 以下	
D	第一種住居地域	B	50	55 以下	38	45 以下	
E	第一種住居地域	B	49	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、隣地敷地境界地点及び住居外壁地点。
- c 評価方法：騒音規制法の夜間の規制基準。（八千代市）
- 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 (音源名)	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	隣地敷 地境界	住居地点	現況	基準値	
あ	第一種住居地域	第2種区域	39	—	—	—	40	室外機等合成
い	第一種住居地域	第2種区域	40	—	—	—	40	室外機等合成
A1	第一種住居地域	第2種区域	74	48	45	48(イ)	40	来客車両走行 A1
A15	第一種住居地域	第2種区域	55	45	43	54(ア)	40	来客車両走行 A15
A22	第一種住居地域	第2種区域	74	41	—	52(ウ)	40	来客車両走行 A22
A28	第一種住居地域	第2種区域	56	43	41	54(ア)	40	来客車両走行 A28

※隣地敷地境界及び住居外壁地点で基準値を超過しているが、現況騒音が予測値を上まわるため、周辺環境への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)</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 : 12 m³ (高さ1.5m) (出店計画書P12参照) (指針) 全体予測量 : 9.97 m³ = 指針に基づく排出予測 : 9.97 m³ + 小売店舗以外 : なし</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 636.7 m² (敷地面積 8,276 m² の 7.7%) (八千代市との協議による)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 周囲と調和の取れる形状の建物、高さ、色彩とし、街並みを乱すことのない店舗計画とする。 敷地外周部に緑地を配置する。 外壁は主に茶色等を使用し、奇抜な色を避け、景観に溶け込む色彩とする。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 日没から駐車場閉鎖時刻まで ・光害対策 屋外照明は住宅側に光が当たらないように配慮したものとする。 広告照明は道路走行中の運転手が眩しくならないように配慮したものとする。 	<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 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 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、隣地側敷地境界及び住居外壁地点で基準値を超過するが、現況騒音が予測値を上まわることから、周辺地域の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。

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：テックランド茂原店
- 2 所在地：茂原市高師字地美1667番地ほか
- 3 建物設置者：株式会社ヤマダ電機 代表取締役 山田 昇
- 4 小売業者名：株式会社ヤマダ電機（業種：家庭電化製品専門店）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 10,327㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 市街化区域、市街化調整区域
 - ・用途地域 準工業地域、無指定地域
 - ・現況 商業施設敷地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造り2階建て
 - ・建築面積 4,015㎡
 - ・延床面積 5,734㎡
 - ・店舗面積 3,322㎡
- 7 周辺の環境等：北側は道路を挟んで店舗、東側は道路を挟んで事業所及び駐車場、南側は自転車道を挟んで河川、西側は飲食店舗及びゲームセンター。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成23年7月29日
 - ・公告縦覧期間 平成23年8月30日～平成23年12月30日
 - ・説明会開催日時 平成23年9月7日（水） 午後6時
 - ・場 所 茂原市役所 1階（市民室）
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ：茂原市の意見 なし
 - ：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成24年3月30日
- 2 店舗面積：3,322㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：154台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：92台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：75㎡
- 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：38㎡
- 7 開店時刻：午前10時
閉店時刻：午後10時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前9時30分～午後10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 154台(内身障者用2台、高齢者用1台) (指針) 必要駐車場台数=154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) ・屋外平面駐車場(自走式) ・出入口3か所 交通への支障を回避するための方策 ・オープン時に駐車場の各出入口に交通整理員を配置する。通常時は状況を見ながら駐車場出入口に交通整理員を適宜配置する。 ・各出入口付近に駐車場看板の設置、場内に誘導矢印や停止線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 92台 *既存店舗の実績に基づく必要台数 22台(出店計画書P7参照) ・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。(閉店後は出入口を施錠する) ・駐輪場案内の表示方法 駐輪場は路面表示等で明示する。</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:75㎡ (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 : 午前6時～午後10時 ・搬出入車両 : 10台(4t未満×6台、4t以上×4台) ・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 : 2台/時間</p> <p>オ 経路の設定 (ア) 案内経路 別紙 来退店経路図(図5)のとおり (イ) 周知の方法 ・案内表示の設置: 駐車場出入口に案内看板を設置する。 ・チラシ等の配布: オープン時の新聞折込み広告に案内経路を掲載する。 ・交通整理員の配置: オープン時に駐車場出入口に交通整理員を配置する。通常時は状況を見ながら駐車場出入口に適宜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 既存類似店舗の実績から算出した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良い車路とする。(図3参照) ・ 敷地北側の道路から店舗入口まで歩行者用通路及び歩行者横断帯を設置し、歩行者の安全性を確保する。 	<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"> ・ メーカーに対し、簡易梱包の促進や発泡スチロールを紙製に変更するよう要請するなど、梱包材はリサイクル可能な素材の使用によりゴミの減量化に努める。 ・ 店舗内から発生するダンボールや発泡スチロール等のゴミは店舗内の展示品のみに抑えてゴミ発生抑制に努める。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 家電リサイクル法に基づき、使用済みのテレビ・エアコン・冷蔵庫・冷凍庫・洗濯機は・引取り・収集・運搬を適切に行う。 ・ 上記製品のうち、再利用可能なものは買取り・修理・再販売を行う。 ・ 簡易包装やレジ袋の削減を実施するなど、法に則り、適切な対応をする。 ・ パソコンリサイクル法に基づき、使用済のパソコンは、引取り・収集・運搬を適切に行う。 ・ 店内に使用済み乾電池、インクカートリッジの回収ボックスを設置する。 ・ 再生紙等の再生品の利用を促進する。 ・ 買い上げ商品の簡易包装を行なう。 ・ 店舗から発生する包装に用いた段ボール等の紙製品廃棄物についてはリサイクル原料として活用する。 	<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"> ・ 自治体等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"> ・ 駐車場内には、適切な照明設備を設置する ・ 駐車利用時間後はチェーンバリカー等で施錠閉鎖する。 ・ 地元警察の支援を得ながら、防犯対策に努める。 	<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：室外機は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：アイドリンクストップを徹底する。 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。 早朝・深夜には荷さばき作業を行わない。 ・荷さばき施設：十分なスペースを確保し、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"> ・室外機は低騒音型を使用し必要最小限の稼働とし、閉店時は運転を停止する。 <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設面の対策：平滑な路面とする。 ・運用面の対策：店内放送、看板等により空ぶかしやアイドリンクの禁止、徐行の呼びかけを行う。 <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：廃棄物の減量化を図る。 空ぶかしやアイドリンクを禁止し、作業員に静穏作業の指導を行う。 	<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超過するが、隣地側敷地境界では基準値以下であることから、周辺地域の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。（無指定地域は周辺の状況を考慮し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	準工業地域	C	46	60以下	32	50以下	
B	準工業地域	C	47	60以下	<30	50以下	
C	無指定地域	(B)	51	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、敷地境界地点及び隣地敷地境界地点。
- 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	隣地敷地境界	基準値	
P1	無指定地域	その他地域	42	50	—	—	キュービクル01
P2	準工業地域	第3種区域	55	50	48(B地点)	50	来客車両走行010、012
P3	無指定地域	その他地域	43	50	—	—	来客車両走行012

(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 廃棄物等の保管施設の容量 : 38 m³ (5.0 x 5.0 x 1.5 = 37.5 m) (指針) 廃棄物等の保管容量 : 15 m³</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 市許可業者による敷地外処理 ・運搬頻度 7回/周 	<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 : なし (開発行為に該当せず、従来からの敷地を利用するため緑地なし) (茂原市の条例による基準なし)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 建物は最大限シンプルな形状とし、清涼感と清潔感のあるデザインとする。 建物に設置する看板、広告塔は必要最小限の大きさと配置箇所に留め、屋外広告物条例等を順守したものとする。 屋外照明は過剰な光量とならないよう配慮する。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 日没から駐車場利用時間終了時まで ・光害対策 周辺住居等に対して光害による悪影響を及ぼさないよう、細心の注意を払い照射方向や照度に配慮する。 	<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 茂原市の意見 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、既存店の実績から、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超過するが、隣地側敷地境界では基準値以下であることから、周辺地域の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 茂原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：(仮称) テックランド成田2号店
- 2 所在地：成田市ウイング土屋156番3
- 3 建物設置者：株式会社ヤマダ電機 代表取締役 山田 昇
- 4 小売業者名：株式会社ヤマダ電機 (業種：家庭電化製品専門店)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 6,336㎡
 - ・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 更地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造り地上3階建て
 - ・建築面積 4,547㎡
 - ・延床面積 10,713㎡
 - ・店舗面積 4,004㎡
- 7 周辺の環境等：北東側は道路を挟んで河川敷、南東側はスポーツ施設、南西側は道路を挟んで店舗、医院、駐車場、北西側は道路を挟んで店舗。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成23年8月26日
 - ・公告縦覧期間 平成23年9月13日～平成24年1月13日
 - ・説明会開催日時 平成23年10月13日 午後7時
 - ・場 所 成田国際文化会館 第1、第2会議室
- 9 市町村・住民等の意見：
 - 成田市の意見 なし
 - 住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成24年4月27日
- 2 店舗面積：4,004㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：147台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：79台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：40㎡
- 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：81㎡
- 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30分～午後10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 147台(内身障者用2台、高齢者用3台) (指針) 必要駐車場台数=147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) ・屋下平面駐車場(自走式) ・出入口3か所 交通への支障を回避するための方策 ・オープン時に駐車場の出入口に交通整理員を配置する。その後は状況を見ながら適宜配置する。 ・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> <p>ウ 駐輪場の確保等(図3参照) ・届出台数 79台 *既存店舗の実績に基づく必要台数 67台(出店計画書P6参照) ・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 看板の設置、白線による表示等で明示する。</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: 40㎡ (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 : 8台(2t×4台、4t×4台) ・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 : 2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: オープン時の新聞折込み広告に案内経路を掲載する。 ・駐車場出入口に誘導看板を設置する。 ・オープン時に交通整理員を配置する。その後は状況により適宜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 既存類似店舗の実績から算出した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"> ・ 駐車場内に横断歩道や一旦停止等の路面表示を行う。 ・ 繁忙時は誘導員を配置して安全を図る。 	<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積極的に利用しダンボール等の発生を抑制する。 ・ 販売商品は適時値下げ販売等により廃棄物とならないようにする。 ・ 簡易包装に努めるようお客様へ呼びかけを行う。 ・ グリーン電力を使用する取組みを行う。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ グループ関連会社で家電製品のリユース事業を展開している。 ・ 店頭でインクカートリッジ回収ボックスを設置する。 ・ ダンボール等は搬入業者が持ちかえりリユース・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"> ・ 地元自治体等から要請があった場合は、できる限り協力する。 <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。 ・ 従業員による定期的な巡回を実施する。閉店後はチェーンバリカー等で施錠・閉鎖する。 ・ 店内への防犯カメラの設置し、閉店後は機械警備を行う。 	<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

(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：室外機は低騒音かつ低振動型とし、定期点検及び清掃を随時実施する。</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：計画搬入の実施により待機車両を解消する。 アイドリングストップを徹底する。 作業員の騒音防止意識の徹底を図る。 ・荷さばき施設：十分なスペースを確保し荷さばき時間を短縮する。 <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"> ・施設面の対策：床や排水蓋等による段差を極力なくす。 ・運用面の対策：アイドリングストップの周知看板を設置する。 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設面の対策：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。 ・運用面の対策：廃棄物収集業者への騒音抑制意識向上を働きかける。 建物側至近での作業を徹底する。 深夜および早朝作業を禁止し作業時間を厳守する。 	<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及び隣地側敷地境界で基準値を超過するが、住居外壁地点で基準値を下回ることから、周辺地域の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				
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	近隣商業地域	C	48	60以下	38	50以下	
B	近隣商業地域	C	48	60以下	38	50以下	
C	近隣商業地域	C	53	60以下	43	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、敷地境界地点、隣地敷地境界地点及び住居外壁地点。
- 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 (音源名)	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	隣地敷地境界	基準値	住居地点	基準値	
ア	近隣商業地域	第3種区域	43	—	50	—	—	室外機等合成
イ	近隣商業地域	第3種区域	50	—	50	—	—	室外機等合成
a	近隣商業地域	第3種区域	74	54	45*	45	45*	来客車両走行 A38
b	近隣商業地域	第3種区域	53	47	45*	44	45*	来客車両走行 A16
c	近隣商業地域	第3種区域	74	54	50	37	45*	来客車両走行 A36

*は病院から 50m 以内であるため第3種区域の基準値より 5dB 小さい。

(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 : 81 m³ (高さ1.5 m) (指針) 32 m³ = 廃棄物等の保管容量 (基本) 19 m³ + 回収品 (廃家電) 13 m³</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 319.68 m² (敷地面積6,336 m²の5.4%) ※成田市の条例による基準5%</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 周囲と調和の取れる形状の建物・高さ・色彩とする。 敷地外周部に緑地帯を設け、排ガス、騒音等への緩衝帯とする。</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まで ・ 光害対策 照明器具や照射角度に配慮し、住宅側に光が行かないようにする。 周辺道路を走行中の運転手が眩しくならないよう配慮する。 	<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 成田市の意見 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、市原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及び隣地側敷地境界で基準値を超過するが、住居外壁地点で基準値を下回ることから、周辺地域の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 成田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：(仮称) カスミ流山おおたかの森店
- 2 所在地：流山都市計画事業新市街地地区一体型土地区画整理事業地C-11街区ほか
- 3 建物設置者：株式会社カスミ 代表取締役 小瀨 裕正
- 4 小売業者名：株式会社カスミ (業種：食料品専門店)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 5, 493 m² ・所有形態 賃貸借
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 準住居地域・第一種低層住居専用地域
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2階建て
 - ・建築面積 2, 723 m²
 - ・延床面積 5, 173 m²
 - ・店舗面積 2, 168 m²
- 7 周辺の環境等： 北東側は道路を挟んで集合住宅、北側は道路を挟んで更地、
西側は道路を挟んで駐車場、住宅、南側は道路を挟んで更地。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成23年8月11日
 - ・公告縦覧期間 平成23年9月13日～平成24年1月13日
 - ・説明会開催日時 平成23年9月24日 午後4時、24日午後7時
 - ・場 所 流山市コミュニティプラザ流山
- 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24年4月12日
- 2 店舗面積：2, 168 m²
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：82台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：120台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：84 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：30 m³
- 7 開店時刻：午前9時
閉店時刻：翌午前0時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前8時30分～翌午前0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 82台 (うち身障者用2台、高齢者用2台) (指針) 必要駐車場台数=79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"> ・建物下平面駐車場 (自走式) ・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"> ・繁忙日 (開店、旧盆、年末等) に駐車場の各出入口に交通整理員を配置し、通常時は繁忙時間帯配置を検討する。 ・各駐車場出入口は左折入庫左折出庫 (E-1のみ右折出庫可) とする。 ・場内各所に案内標識を設置し、各駐車場出入口にとまれ等の白線表示を行う。 ・E-3出入口については車両専用の出入口とし、来客者の交通ルートが確定されるまでは誘導員を配置して安全に努める。 ・交通安全上の問題や苦情等が発生したときは、道路管理者や警察と再度協議し、適切に対処する。 <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 120台 ＊ 流山市開発事業の許可基準等に関する条例に基づく必要台数 108台 (出店計画書P7参照) ・駐輪場の管理体制 従業員が定期的に巡回し、放置自転車等をなくすようにする。 閉店後は出入口をチェーン等で施錠する。 ・駐輪場案内の表示方法 看板等を設置し、路面表示を行なう。 歩行者専用出入口・とまれ等の停止線を駐車場内各所に設け、歩車分離を図る。 <p>エ 荷さばき施設の整備等 (図4参照)</p> <p>(ア) 荷さばき施設の整備 面積: 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 : 1台 ・待機スペース : 有 ・搬出入車両専用出入口 : 有 ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後10時 ・搬出入車両 : 13台 (4t×10台、10t×3台) ・平均的な荷さばき処理時間 : 4t=15分、10t=20分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 2台/時間 <p>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路: 図5 (経路図) のとおり</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 流山市開発事業の許可基準等に関する条例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>(イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・チラシ等の配布：オープン時の新聞折込み広告に明記する。 ・駐車場内各所に案内看板を設置して、来客者に退場経路を周知する。 ・繁忙時に各駐車場出入口に交通整理員を配置する。 	<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"> ・敷地内を歩行者が安全に通れるよう、横断歩道や停止線を設置する。 ・混雑が予想される場合は、誘導員を配置して交通安全に努める。 	<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"> ・搬入には、ダンボールの他にリターナブルコンテナを使用し、ゴミの削減に努める。 ・計画的に商品の仕入れ、管理を行なうことにより、廃棄物の発生量を抑える。 ・リサイクルの推進状況を把握し、自社のリサイクル意識を高める。 ・簡易包装あるいはバラ売りを推進し、トレーをできる限り使用しない簡易包装を実施する。 ・来店客に呼びかけてマイバッグの推進等を行なう。 ・事務室内で使用するコピー用紙は再生紙利用に努める。 <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抑制・減量・再利用化に努める。 ・食品リサイクル法の指針 20%以上の再資源化に取り組む。 ・リサイクルステーションを設け、ペットボトル、牛乳パック、トレー、ビン、缶等の回収等を行なって再資源化に取り組む。 ・再資源化比率を高め、ゴミ減量の推進に努める。 	<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"> ・自治体や地元からの要請があればできる限り協力する。 <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。 ・閉店後は出入口を全てチェーンバリカー等で施錠閉鎖する。 ・防犯カメラを設置し、閉店後はセンサーによる機械警備に切り替える。 ・夕方から営業時間終了まで十分な照度を確保する。 	<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：室外機は低騒音かつ低振動型とし、定期点検及び清掃を随時実施する。 店舗西側及び南側に遮音壁を設置する。緑地帯を設置する。</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：計画搬入の実施により待機車両を解消する。 アイドリングストップを徹底し、低速走行をする。台車は低騒音型を使用する。 作業員の騒音防止意識の徹底を図る。 ・荷さばき施設：荷さばき施設は建物内に設置する。 <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。 <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"> ・施設面の対策：路面は段差のない仕様とする。周囲に緑地帯を設ける。 ・運用面の対策：アイドリングストップの周知看板を設置する。 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設面の対策：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。 ・運用面の対策：作業時間を厳守し、早朝及び深夜には作業を行わない。 廃棄物収集業者への騒音抑制意識向上を働きかける。 建物側至近での作業を徹底する。 	<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値を満たしている。</p> <p>夜間に発生する騒音ごとの予測評価において、定常騒音は1地点で敷地境界で基準値を超過するが、周囲に保全対象はない。</p> <p>来客車両走行音は敷地境界及び隣地側敷地境界で超過し、1地点で住居外壁地点においても基準値を超過するが、現況騒音が予測値を上まわる。</p> <p>以上から、周辺地域の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				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	第一種住居地域	B	47	55 以下	43	45 以下	
B	準住居地域	B	43	55 以下	38	45 以下	
C	準住居地域	B	43	55 以下	39	45 以下	
D	準住居地域	B	52	55 以下	44	45 以下	
E	第一種低層住居専用地域	A	47	55 以下	42	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、隣地敷地境界地点及び住居外壁地点。
- 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 (音源名)	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	隣地敷地境界	基準値	住居地点	基準値	
ア	準住居地域	第2種区域	43	—	45	—	—	室外機等合成
イ	準住居地域	第2種区域	46	—	45	—	—	室外機等合成
ウ	準住居地域	第2種区域	42	—	45	—	—	室外機等合成
エ	準住居地域	第2種区域	39	—	45	—	—	室外機等合成
A-1	第一種住居地域	第2種区域	74	(A) 58	45	(a') 42	40	来客車両走行 A-1
A-3	第一種住居地域	第2種区域	53	(f) 45	45	—	—	来客車両走行 A-3
A-7	第一種低層住居専用地域	第2種区域	43	(c) 36	40	—	—	来客車両走行 A-7
A-28	準住居地域	第2種区域	74	(B) 49	45	(b) 45	45	来客車両走行 A-28

※イは敷地境界で基準値を超過するが、道路を挟んで鉄道敷地であり住居等が立地する可能性はない。A-1 は住居外壁地点で基準値を超過するが、予測値が現況騒音 52dB を下回るため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4参照) (ア) 保管のための施設容量の確保 廃棄物等の保管施設の容量 : 24m³ (高さ1.5m) (指針) 廃棄物等の保管容量 10m³</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 : 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にする。 緑化面積は、現在協議中であり、流山市の指導に従い計画する。</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 周囲と調和の取れる形状の建物・高さ・色彩とし、街並みを乱すことのない店舗計画とする。 景観条例に配慮し敷地外周部には緑地を配置する。 外壁は主に茶色等を使用し、奇抜な色を避け、景観に溶け込む色彩とする。</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刻まで ・光害対策 敷地外に光が当たらないように配慮したものとする。 道路走行中の運転手が眩しくならないように配慮したものにする。 照明角度や照度を最低限度のものにする。</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 流山市の意見 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、「流山市開発事業の許可基準等に関する条例 店舗面積20㎡当たり1台」に基づいた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、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。
夜間に発生する騒音ごとの予測評価において、定常騒音は1地点で敷地境界で基準値を超過するが、周囲に保全対象はない。
来客車両走行音は敷地境界及び隣地側敷地境界で超過し、1地点で住居外壁地点においても基準値を超過するが、現況騒音が予測値を上まわる。
以上から、周辺地域の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 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。