

審議案件 1

第92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)ドン・キホーテ新木更津店
- 2 所在地：木更津市請西南2丁目21番2 ほか
- 3 建物設置者：有限会社こがね商事 代表取締役 佐藤ひろみ
- 4 小売業者名：株式会社ドン・キホーテ（業種：日用雑貨、レジャー関連品）
- 5 敷地の概要：・敷地面積 5, 379㎡ ・所有形態 自己所有
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第二種住居地域
 - ・現況 更地
- 6 建物の概要：・構造 鉄骨造り平屋建て一部2階建て（塔屋）
 - ・建築面積 2, 716㎡
 - ・延床面積 2, 886㎡
 - ・店舗面積 2, 137㎡
- 7 周辺の環境等：北東側は駐車場、南東側は道路を挟んで空地、住居、南西側はコインランドリー、北西側は道路を挟んで空地、住居
- 8 処理経過：・届出日 平成23年8月31日
 - ・公告縦覧期間 平成23年9月16日～平成24年1月19日
 - ・説明会開催日時 平成23年10月12日 午後4時30分、午後6時30分
 - ・場 所 木更津市市民会館 第4会議室
- 9 市町村・住民等の意見：木更津市の意見 あり
 - ：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成24年5月1日
- 2 店舗面積：2, 137㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：78台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：65台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：80㎡
- 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：14m³
- 7 開店時刻：午前8時
閉店時刻：翌午前8時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前7時45分～翌午前7時45分
- 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

(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 78台(内身障者用1台、高齢者用1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)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物外平面駐車場(自走式) ・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"> ・オープン時等に駐車場の出入口に交通整理員を配置する。その後状況を見て必要に応じ配置する。 ・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 65台 *指針の参考値に基づく必要台数 61台 (出店計画書P7参照) ・駐輪場の管理体制 従業員及び交通整理員が適宜巡回し、駐輪場の整理を行う。 ・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: 80㎡</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 : あり ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後10時 ・搬出入車両 : 25台 (2t×15台、4t×10台) ・平均的な荷さばき処理時間 : 2t=15分、4t=30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。 ・駐車場出入口に案内看板を設置する。 ・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">・駐車場内に一旦停止や徐行等の路面表示を行う。・オープン時等は誘導員を配置して安全を図る。	※ 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。

(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。・資源ごみの分別を通じた廃棄物の減量化に努める。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none">・スチール缶、アルミ缶の回収リサイクルを図る。・リサイクル促進を促す掲示を行う。	※ 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
<p>ア 防災対策</p> <ul style="list-style-type: none">・木更津市から具体的な要請があれば協力する。・災害時には物資の供給・敷地内空地の提供等について、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。・夜間は店内放送により、青少年に帰宅を促す。	※ 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。

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：室外機は低騒音型とし、定期的な保守点検を行う。 駐車場北西側及び2階室外機周囲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：アイドリングストップを作業員に周知する。 荷さばきスペースを整理整頓することにより作業時間を短縮する。 ・荷さばき施設：荷さばき施設・搬入車両出入口を店舗前面道路側へ設置することにより、近隣住居への騒音影響に配慮する。 <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"> ・室外機は低騒音型とし、定期的な保守点検を行う。 <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：段差のない舗装にする。 ・運用面の対策：アイドリングや不必要なクラクション等を行わないよう掲示板、看板等で注意喚起する。 <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：施設を屋内に設置する。 ・運用面の対策：早朝、深夜には作業を行わない。 アイドリングストップを作業員に指導する。 	<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、来客車両走行音が敷地境界で超過し、1地点で隣地側敷地境界でも超過するが、付近に住居等がないため、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	第1種低層住居専用地域	A	33	55以下	32	45以下	
B	近隣商業地域	C	40	60以下	40	50以下	
C	第1種中高層住居専用地域	A	40	55以下	40	45以下	
D	第2種住居地域	B	48	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	
a	第2種住居地域	第2種区域	82	45	35	40	来客車両走行0
b	第2種住居地域	第2種区域	56	45	52	50	来客車両走行13
c	第2種住居地域	第2種区域	51	45	39	40	定常騒音合成
d	第2種住居地域	第2種区域	30	45	—	—	

※b 地点で隣地敷地境界においても基準値を超過するが、周囲に住宅がない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 : 14 m³ (高さ1.5 m) (指針) 10 m³ = 廃棄物等の保管容量</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 10 m² (敷地面積 5,379 m²の0.2%) (法令等の基準はなし。花壇等により対応)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 街並みづくりに配慮し、景観を損なわないものとする。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 日没から夜明けまで ・光害対策 照明器具に方向性のあるものを採用し、周辺建物へ直接光が当たらないようにする。</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 木更津市の意見 あり 災害発生時における物資供給に関する協定の締結。 (対応) 木更津市から具体的な要請等があれば協力します。 災害時には物資の供給について行政との協議によりできる限り協力します。</p> <p>イ 住民等の意見 なし</p>	<p>※市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で超過し、1地点で隣地側敷地境界でも超過するが、付近に住居等がないため、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 木更津市の意見については、適切な対応がとられていると認められる。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：カインズホーム佐倉店
- 2 所在地：佐倉都市計画事業寺崎特定土地区画整理事業地内3街区①画地ほか
- 3 建物設置者：株式会社カインズ 代表取締役 土屋 裕雅
- 4 小売業者名：株式会社カインズ（業種：住・生活関連用品専門店（ホームセンター））
- 5 敷地の概要：・敷地面積 30,321㎡ ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第二種住居地域
 - ・現況 更地
- 6 建物の概要：・構造 鉄骨造り平屋建て
 - ・建築面積 9,964㎡
 - ・延床面積 9,964㎡
 - ・店舗面積 8,313㎡
- 7 周辺の環境等：北側は公園用地、東側は道路を挟み駐車場、南側は道路を挟み商業施設、西側は住居、事務所等。
- 8 処理経過：・届出日 平成23年8月30日
 - ・公告縦覧期間 平成23年9月16日～平成24年1月16日
 - ・説明会開催日時 平成23年10月19日 午後7時
 - ・場 所 佐倉市中央公民館
- 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24年5月1日
- 2 店舗面積：8,313㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：372台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：26台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：109㎡
- 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㎡
- 7 開店時刻：午前8時
閉店時刻：午後9時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前7時30分～午後9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 372台(内身障者用6台、高齢者用2台) (既存類似店実績により算出) 必要駐車場台数=368台 (出店計画書P7参照)</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) ・出入口3か所 交通への支障を回避するための方策 ・オープン時等の混雑時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、誘導矢印や停止線等の路面表示を行う。 ・予想される混雑時間帯や経路を広告チラシや店内に掲示し来店の分散を図る。 ・オープン時や特売セール期間を調整し来店の分散を図る。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3参照) ・届出台数 26台 *既存店舗の実績に基づく必要台数 13台 (出店計画書P9参照) ・駐輪場の管理体制 随時、社員及び交通整理員が駐輪場の整理を行う。(時間外は出入口を閉鎖する) ・駐輪場案内の表示方法 駐輪場は案内看板及び路面表示で明示する。</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: 109㎡ (イ) 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数 : 各1台 ・待機スペース : No.1はあり、No.2はなし ・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9時 ・搬出入車両 : 8台 (4t～8t×5台、10t×3台) ・平均的な荷さばき処理時間 : 25分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 1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: 新聞折込み広告に案内経路を掲載する。</p>	<p>※駐車場 既存類似店実績に基づいた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>

<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場出入りに案内看板を設置する。 ・ オープン時、セール時等の混雑時に交通整理員を配置する。 	
--	--

(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"> ・ 歩行者・自転車専用入口を設置し店舗入口までカラー舗装で歩行者専用通路を設定する。 ・ 混雑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、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"> ・ 配送センターでの合積み納品などメーカーと一体になって搬入時のダンボール等の減量に努める。 ・ 大型商品の納入には通いパレットを使用する。 ・ 搬送時の破損防止クッション等は繰り返し使用する。 ・ 簡易包装を促進する。 ・ レジ袋削減の声かけを行う（テープ処理など）。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 廃棄物の分別を徹底するため各店舗に責任者を置く。 ・ リサイクル商品の多品目販売を行う。 ・ 店頭で電池、バッテリー、消火器、電球、トナー容器などの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"> ・ 地元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"> ・ 店内等に防犯カメラを設置する ・ 営業時間内は警備員、従業員による店内、場内のパトロールを随時行う ・ 駐車利用時間外は閉鎖し警備会社による 24 時間警備体制とし、夜間の定期巡回を行う 	<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・換気扇等は低騒音型を導入し、室外機等は住居から離れた位置へ配置する。 設備は稼働時間帯も含め点検整備を行い管理する。</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：人力によるハンドホークやエンジン音のない電動ホークリフトを配置する。 社内教育により騒音防止意識を徹底させ、アイドリングストップの看板を設置する。 注意看板等で社外搬入業者にも騒音防止に協力を依頼する。 ・荷さばき施設：荷さばき所 No.1 は側壁・屋根を設け、作業床をコンクリート平滑仕上げとし、シャッターは開閉音の静かなオーバースライダー式とする。 荷さばき所 No.2 は日最大 1 台程度であり、営業時間内に使用する。 作業スペースを広く取り作業時間を短縮する。 <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：外周部に緑地を設ける。横断溝のグレーチングをボルトで固定する。 ・運用面の対策：営業時間の前後 30 分以外はチェーンにて出入口を封鎖する。 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"> ・施設面の対策：作業床をコンクリート平滑仕上げとする。 ・運用面の対策：早朝、深夜には作業を行わない。 社内教育により騒音防止意識を徹底させ、アイドリングストップの看板を設置する。 注意看板等で社外搬入業者にも騒音防止に協力を依頼する。 	<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 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	第1種低層住居専用地域	A	46	55以下	<30	45以下	
B	第1種低層住居専用地域	A	47	55以下	<30	45以下	
C	第2種住居地域	B	51	55以下	<30	45以下	
D	近隣商業地域	C	51	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、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	
a	第2種住居地域	第2種区域	34	45	—	—	定常騒音合成
b	第2種住居地域	第2種区域	44	45	—	—	定常騒音合成
c	第2種住居地域	第2種区域	42	45	—	—	定常騒音合成

(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 : 30 m³ (高さ1.5 m) (指針) 廃棄物等の保管容量 29 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 3,157 m² (敷地面積 30,321 m²の10%) (法令等の基準はなし)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 低層建築物とし都市計画道路沿いについては壁面を敷地境界から5 m、他の道路からは3 m以上離す。 建築物の色彩や広告物等について地区全体との調和を図る 外部に、エクステリア展示のプラザ、外売場の商業機能やドックランなどを設け、賑わいとゆとりのある商業空間とする。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 日没から午後9時30分まで ・光害対策 照射角度や照度に配慮し、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>	<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 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、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 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) マミーマート飯山満駅前店
- 2 所在地：船橋都市計画事業飯山満地区土地区画整理事業45街区3-2画地ほか
- 3 建物設置者：株式会社マミーマート 代表取締役 岩崎 裕文
- 4 小売業者名：株式会社マミーマート（業種：食料品専門店）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 6,474㎡
 - ・所有形態 賃貸借契約
 - ・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2階建て
 - ・建築面積 5,284㎡
 - ・延床面積 10,419㎡
 - ・店舗面積 3,795㎡
- 7 周辺の環境等：西側は道路を挟んで調整池、北側は道路を挟んで事務所・保育園及び幼稚園、東側は道路を挟んで事務所・マンション及び空き地、南側はマンション及び空き地である。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成23年9月14日
 - ・公告縦覧期間 平成23年10月4日～平成24年2月4日
 - ・説明会開催日時 平成23年10月25日午後2時、25日午後7時
 - ・場 所 船橋市 飯山満公民館
- 9 市町村・住民等の意見：
 - 船橋市の意見 なし
 - 住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成24年5月15日
- 2 店舗面積：3,795㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：70台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：152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
廃棄物等保管施設の容量：27m³
- 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45分～翌午前0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：3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 70台(うち身障者用3台、高齢者用3台) (指針) 必要駐車場台数=63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"> ・建物内設置平面駐車場(自走式)63台、建物内設置屋上駐車場(自走式)7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"> ・オープン時や年末年始等の繁忙期及び平日・土日祝日のピーク時は、交通整理員を必要に応じ適宜配置する。 ・駐車場出入口に誘導看板を設置する。 ・駐車場車路に右左折等の案内表示をする。 <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 152台 必要駐輪台数 船橋市自転車等の放置防止に関する条例を基に算出した(店舗面積25㎡当たり1台)。 3, $795 \div 25 \text{㎡} = 152$台 ・駐輪場の管理体制 基本的には看板で対処するが、混雑時は、必要に応じて交通整理員を配置する。 閉店後はチェーンバリカーで閉鎖する。 ・駐輪場案内の表示方法 看板の掲示、路面表示を予定。 <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: 78㎡</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 : あり ・荷さばき可能時間帯 : 午前0時～翌午前0時 ・搬出入車両 : 22台(2t×14台、4t×8台) ・平均的な荷さばき処理時間 : 2t=8分、4t=15分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 8台 <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"> ・案内表示の設置: 店舗より1kmの圏内に野立て看板を2か所設置予定。 ・チラシ等の配布: 新聞折込み広告に案内経路を掲載する。 	<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 船橋市の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>※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"> 交通整理員の配置：オープン時や年末年始等の繁忙期及び平日・土日祝日のピーク時等の混雑時は、職員を含めた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"> 店舗入口は歩道から直接アプローチできる配置計画とし、来店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・発泡スチロールの減量のため、パレット、リターナブルコンテナを使用する。 贈答品等の簡易包装を推進する。 エコバッグの販売や、お客様へレジ袋削減のための声かけをして、レジ袋の使用量を削減する。 マイバッグ持参のお客様にポイント加算を行ない、商品交換券等として利用できる制度を導入し、周知する。 袋の厚みを10%削減したレジ袋及び1枚当たりの重さを8%軽くした軽量トレイを導入する。 バラ売り販売を行ない、容器包装の削減を行なう。 少量パックを採用し販売促進するとともに、売れ残りによる廃棄物の削減を行なう。 商品の販売時間や数量等の詳細なデータの情報システムを構築し、食品の早期供給、ロス削減に努める。 事務室で使用するコピー用紙を両面使用後、再資源化する。 <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。 処理業者へ委託し、魚のあらや生ゴミは堆肥・飼料等に、廃油は石鹼等に再利用する。 店頭にてトレイ、牛乳パック、ペットボトル、アルミ缶、スチール缶、ビンのリサイクルボックスを設置する。 店内にリサイクルに関する取り組みについて掲示し、PR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"> 災害時に物資提供等の行政からの要請があれば協力する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> 警備員により、定期的に巡回することで事件・事故等が発生しないように努める。 駐車場、駐輪場及び場内は、閉店後チェーンバリカーで施錠し、警備会社による機械警備を行なう。 店内各所に防犯カメラを設置する。 	<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

(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：荷さばき施設及び屋上駐車場周囲に遮音壁を設置する。 荷さばき車両出入口に遮音性能のあるシャッターを設置する。 駐車場内側溝のボルト止め等、衝撃音の発生を抑制する。 室外機は低騒音型とする。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：低騒音型台車を使用する。 重量物の積み下ろしの際の衝撃音やドアの開閉等、最小限に抑えるよう指導し徹底する。 アイドリングストップの徹底等、作業人員への騒音防止の徹底を指導する。 場内走行速度は10km/h以下とし、発生騒音の低減に努める。 ・荷さばき施設：荷さばき施設は十分なスペースを確保し、作業時間の短縮に努める。 床の段差をなくす。 <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：1階駐車場・・・側溝のボルト止め等、衝撃音の発生を抑制する。 屋上駐車場・・・高さ2mのパラペットを設置する。 ・運用面の対策：駐車マスにスムーズに出入りできるようなレイアウトを検討し、アイドリング・クラクション等が抑えられるよう案内板等に掲示する予定。 <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：床の段差をなくす。 ・運用面の対策：早朝、深夜には作業を行わない。 重量物の積み下ろしの際の衝撃音やドアの開閉等、最小限に抑えるよう指導し徹底する。 アイドリングストップの徹底等、作業人員への騒音防止の徹底を指導する。 	<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、1地点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、周辺に住居等は存在しない。1地点において荷さばき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超過するが、現況騒音を測定したところ、予測値を超える騒音が毎時間頻繁に発生していること、本計画では夜間荷さばき車両は1台のみであること等から総合的に判断し、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				
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種中高層住居専用地域	A	42	55以下	32	45以下	
B	第1種中高層住居専用地域	A	44	55以下	32	45以下	
C	第2種中高層住居専用地域	A	45	55以下	<30	45以下	
D	第1種中高層住居専用地域	A	35	55以下	<30	45以下	
E	近隣商業地域	C	<30	60以下	<30	50以下	
F	第1種中高層住居専用地域	A	38	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	近隣商業地域	第3種区域	33	45*	—	—	—	定常騒音合成
A	第1種中高層住 居専用地域	第1種区域	—	—	39	—	40	荷さばき作業音
b	近隣商業地域	第3種区域	57	45*	39 (B)	—	40	荷さばき車両走行 K16
c	近隣商業地域	第3種区域	81	45*	61 (C)	45 (C1)	40	荷さばき車両走行 K08, K35
d	近隣商業地域	第3種区域	74	50	49 (D)	—	40	来客車両走行 C01
e	近隣商業地域	第3種区域	<30	50	—	—	—	定常騒音合成
f	近隣商業地域	第3種区域	42	50	40 (F)	—	40	来客車両走行 C05
g	近隣商業地域	第3種区域	<30	45*	—	—	—	定常騒音合成
h	近隣商業地域	第3種区域	44	50	—	—	—	定常騒音合成
i	近隣商業地域	第3種区域	34	50	—	—	—	定常騒音合成

* 保育園から50m以内のため5dB減じた基準値

※d地点は隣地敷地境界においても基準値を超過するが、隣地は調整池であり住宅等は周辺に存在しない。

c地点は隣地敷地境界点及び住居地点においても基準値を超過する。しかし、現況騒音（C地点）を測定したところ、予測値を超える騒音が毎時間頻繁に発生していること、本計画では夜間荷さばき車両は1台のみであること等から総合的に判断し、周辺環境に与える影響は軽微なものと思われる。

(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 廃棄物等の保管施設の容量 : 27 m³ (高さ1.0m) (指針)「廃棄物等の保管容量m³」=17.7 m³ (出店計画書P13参照) ※ 全体排出予測量 : 17.7 m³=指針に基づく排出予測量: 17.7 m³+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</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 : 333 m² (敷地面積6,474 m²の5.14%) (船橋市緑の保存と緑化の推進に関する条例(5%以上)による。)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 船橋市景観条例等に則り、建物等高さ・色彩等周辺住宅地域との調和を図る。 周辺住宅地域に馴染むように、ベージュ系の色合いの外観に企業カラーのグリーンの看板とする。 シンボルサインもグリーンが基調の企業ロゴを配し、落ち着いたイメージとして周辺との調和を図る。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 日没から閉店時刻まで ・光害対策 屋外照明は下部開放型照明器具で駐車場を主として照射するように設置する。 広告塔照明は下向きで広告面のみ照射するように設置する。 	<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 船橋市の意見 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、船橋市の条例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。
夜間に発生する騒音ごとの予測評価において、1地点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、周辺に住居等は存在しない。
1地点において荷さばき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超過するが、現況騒音を測定したところ、予測値を超える騒音が毎時間頻繁に発生していること、本計画では夜間荷さばき車両は1台のみであること等から総合的に判断し、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 船橋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、騒音予測の夜間最大値が住居地点で基準値を超過していることから、周辺への影響に十分配慮し、可能な限り搬入は昼間の時間帯に行うとともに、万一苦情があった場合は誠意をもって対応してください。

また、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) ジョイフル本田君津店食品館
- 2 所在地：君津市外箕輪三丁目9番ほか
- 3 建物設置者：株式会社ジョイフル本田 代表取締役 矢ヶ崎 健一郎
- 4 小売業者名：未定（業種：食料品専門店）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 8,742㎡
 - ・所有形態 自己所有
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 準工業地域
 - ・現況 駐車場
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造り平屋建て
 - ・建築面積 3,211㎡
 - ・延床面積 3,206㎡
 - ・店舗面積 1,661㎡
- 7 周辺の環境等：敷地外周の東西南北を市道に囲まれ、東側はジョイフル本田君津店生活館、北側はジョイフル本田君津店資材館、西側はジョイフル本田君津店ガーデンセンター、南側は住宅地。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成23年9月14日
 - ・公告縦覧期間 平成23年10月4日～平成24年2月4日
 - ・説明会開催日時 平成23年10月29日 午後2時
 - ・場 所 君津市 市民体育館
- 9 市町村・住民等の意見
 - ：君津市の意見 あり
 - ：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日 :平成24年5月15日
- 2 店舗面積：1,661㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：66台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：48台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：46㎡
- 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：14㎡
- 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 66台(うち身障者用2台) (指針) 必要駐車場台数=66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"> ・建物外平面及び建物内設置駐車場(自走式) 66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"> ・オープン時や繁忙期には交通整理員を配置し、巡回誘導が必要な場合、手持ち看板等による案内を検討する。 ・各出入口に案内看板を設置する。 ・駐車場の路面に矢印を表記し、適切な誘導を行なう。 <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 48台 必要駐輪台数 $1,661\text{m}^2 \div 35\text{m}^2 = 48$台 (出店計画書P8参照) ・駐輪場の管理体制 : 営業時間中は警備員及び店員が随時見回りを行ない、閉店後はバリカー等で閉鎖する。 ・駐輪場案内の表示方法 : 駐輪場付近に案内看板を設置し、駐輪場の路面表示を行なう。 <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: 46㎡</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 : あり ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後10時 ・搬出入車両 : 24台 (2t×20台、4t×4台) ・平均的な荷さばき処理時間 : 2t=15分、4t=25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5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 : 駐車場の各出入口に案内看板を設置し、来店車両が速やかに入庫できるように案内する。 ・チラシ等の配布 : なし ・交通整理員の配置 : 繁忙期に交通整理員を配置し、巡回誘導が必要な場合、手持ち看板等による案内を検討。 ・その他 : ジョイフル本田君津店HPにおいて、来店経路を案内する。 	<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"> 歩行者の安全を確保するため、歩行者通路を設置し歩行者の安全性を確保する。(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"> 計画的な商品仕入れ、管理を行ない、廃棄物発生量を抑制する。 商品搬入用のダンボールの減量のために、パレット、リターナブルコンテナの使用を行なう。 使用できなくなった木製コンテナを業者に引き渡して木材チップ化し再利用する。 商品の包装の必要最小限化、お客様へのレジ袋削減の声かけ、贈答品等の簡易包装を推進する。 事務所においては、再生紙及びリサイクル品を使用し、また裏紙なども利用する。 分別の徹底を行い、減量化・再利用化を進める。 朝礼・社内会議において、廃棄物の分別や減量化について啓発を行う。 <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・再利用に努める。 段ボール等の資源ごみについては、業者に委託し100%リサイクル化を実施する。 アルミ缶、ペットボトルについては、納入業者に依頼してリサイクルを実施する。 発泡スチロールについては、回収業者を通じて溶解・固形化してリサイクルを実施する。 リサイクル活動の内容について店内に表示し、お客様へのPRを行なう。 	<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"> 市から防災協定の締結要請があれば、検討して対応する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> 駐車場の照明について暗がりを作らないように照明の連続性に配慮し、照度を確保する。 見通しを妨げない工作物の配置、フェンス、柵をメッシュや格子にすることで、周囲からの見通しを確保する。 閉店時は、駐車場、荷さばき施設などの出入口を門扉・チェーンにより施錠する。 夜間は、警備員の巡回および機械警備を実施する。 店内には防犯カメラを設置する。 	<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

(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。 設備機器はなるべく住居から離れた位置へ配置する。</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：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。 なるべく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	準工業地域	C	55	60以下	—	—	
B	準工業地域	C	57	60以下	—	—	
C	第1種中高層住居専用地域	A	53	55以下	—	—	
D	第1種中高層住居専用地域	A	51	55以下	—	—	
E	準工業地域	C	—	—	36	50以下	
F	第1種中高層住居専用地域	A	—	—	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。
- 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	
a	準工業地域	第3種区域	43	50	—	—	定常騒音合成
b	準工業地域	第3種区域	50	50	—	—	定常騒音合成

(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 : 14 m³ (高さ1.0m)</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量m³」=7.7 m³ (出店計画書P18参照)</p> <p>※ 全体排出予測量 : 7.7 m³=指針に基づく排出予測量: 7.7 m³+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</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 : なし</p> <p>※ 敷地内の歩行者の目につきやすい場所や目隠しなどに移動可能なフラワーポット等の植栽を施すことなどを検討する。</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 周辺の低層住宅に合わせ、高い建物にはしない。</p> <ul style="list-style-type: none"> : 高齢者や体の不自由な方等に配慮し、すべての人が利用しやすい施設となるように建物内外の建築計画を行なう。 : 建物の色や外壁などは黒色とし、建物ボリュームを極力小さく見せ、かつ落ち着いたものにする。 <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 屋外照明施設は、周辺の住環境に影響を及ぼさないように、設置場所、照明の向き、角度等に配慮する。なお、照明に関して周辺住民等から要望があった際には適切に対応する。 <p>広告等照明は、直接光が漏れないように広告塔を設置する。</p>	<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 君津市の意見 あり</p> <p>駐車場・交通関係</p> <p>(ア) 地元車両の通行を優先すること。 (対応) 駐車場から前面道路への出庫は、前面道路を走行中の地元車両を優先します。</p> <p>(イ) 来店車両をスムーズに駐車場に誘導できる体制を築くこと。 (対応) 来店車両については、駐車場への来店経路の周知を掲示するとともに、誘導員を適切に配置します。</p> <p>(ウ) 市道に係る変更等がある場合は道路法を遵守し、関係機関の許可を速やかに得ること。 (対応) 本届出において市道に係る変更等はありませんが、今後そのようなことがあれば、関係法令を遵守し、関係機関との協議を速やかに行って参ります。</p> <p>(エ) 食品館の開店により、車両の交通量が変化し、渋滞が起こった場合は、交通整理員を配備するなどの対応策を講ずること。 (対応) 食品館の開店時対応については、関係各署と事前に交通協議を行い、対策を講じることとします。</p> <p>(オ) 周辺道路への違法駐車のないよう、十分な駐車場を確保すること。 (対応) 周辺道路へ違法駐車を行わないよう掲示物などにより来店車両の利用者に対して周知を徹底します。</p> <p>(カ) 来店者が駐車場から店舗へ出入りするときは、道路横断を伴うため、安全な誘導を行うこと。 (対応) 駐車場と店舗は同一敷地内であるため公道の横断はありません。構内道路の横断については注意喚起の方法について検討いたします。</p> <p>(キ) 来店車両が駐車場へ出入りするときには、歩行者への安全確保を図ること。 (対応) 来店車両が駐車場へ出入りする際には歩道を横断する場所もあるため、歩行者の安全確保に対する注意喚起の看板の設置や誘導員の適切な配置について検討いたします。</p> <p>騒音関係</p> <p>(ク) 騒音規制法、振動規制法、君津市環境保全条例に基づく特定施設を設置する場合には届け出ること。また、同法、同条例に基づく特定建設作業を実施する場合においても届け出ること。 なお、特定施設を設置、特定建設作業を実施する事業場の店舗敷地境界における騒音・振動の基準値が基準を超過し、周辺住民の生活環境が損なわれる場合には、改善対策が必要となるので注意すること。</p>	

(対応)

関係法令を確認の上、該当する場合には必要な届出を行うことといたします。

特定施設を設置する場合や、特定建設作業を実施する場合は、騒音・振動の状況を把握し、必要に応じて該当する施設において、基準値を遵守するための措置を講じて参ります。

(ケ) 規制基準を遵守すること。

(対応)

規制基準値を遵守して参ります。

廃棄物関係

(コ) 事業活動により生じた廃棄物については、廃棄物の種類、性状ごとに法律または条例で定めるところにより適正な処分を行うこと。

(対応)

店舗から排出された廃棄物については、専門の業者に委託し、関係法令を遵守した適正な処分及び管理を行います。

(サ) 廃棄物により、周辺的生活環境が悪化しないよう対策を講じること。

(対応)

今後とも店舗から排出された廃棄物の管理を徹底し、周辺的生活環境への影響がないようにいたします。

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 君津市から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、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) マミーマート流山鱈ヶ崎店
- 2 所在地：流山都市計画事業西平井・鱈ヶ崎地区一体型特定土地地区画整理事業1街区
- 3 建物設置者：株式会社マミーマート 代表取締役 岩崎 裕文
- 4 小売業者名：株式会社マミーマート (業種：食料品スーパー)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 8,463㎡
 - ・所有形態 自己所有、一部借地
 - ・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 鉄骨造り平屋建て
 - ・建築面積 3,350㎡
 - ・延床面積 3,238㎡
 - ・店舗面積 2,407㎡
- 7 周辺の環境等：東側は道路を挟んで更地、南側は道路を挟んで更地、住居、西側は店舗、住居、駐車場、北側は道路を挟んで駐車場、住居
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成23年9月15日
 - ・公告縦覧期間 平成23年10月4日～平成24年2月4日
 - ・説明会開催日時 平成23年11月8日 午後2時30分、午後7時
 - ・場 所 赤城福祉会館（流山市）
- 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5月16日
- 2 店舗面積：2,407㎡
- 3 駐車場の位置：図3
 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：121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：27m³
- 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45分～翌午前0時15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 116台(内身障者用2台、高齢者用3台) (指針) 必要駐車場台数=71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) ・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、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 121台 *流山市の条例に基づく必要台数 121台(出店計画書P6参照) ・駐輪場の管理体制 必要に応じ交通整理員を配置する。(時間外はチェーンバリアカーで閉鎖する) ・駐輪場案内の表示方法 看板の設置、路面表示で明示する。</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:78㎡ (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 ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時~午後10時 ・搬出入車両 : 22台(2t×14台、4t×8台) ・平均的な荷さばき処理時間 : 12分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 8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:新聞折込み広告に案内経路を掲載する。 ・野立看板の設置および駐車場出入口に誘導看板を設置する。 ・オープン時等の繁忙期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 流山市の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>※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">・道路からの歩行者・自転車専用入口を設置し、店舗入口まで専用路表示とする。・駐車場に夜間照明を設置する。	※ 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。

(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">・パレット、リターナブルコンテナ等を利用しダンボール等の発生を抑制する。・贈答品の簡易包装を推進する。・エコバックの販売やレジ袋削減の声かけをする。・マイバック持参の場合にポイント加算を行う。・袋の厚みを10%削減したレジ袋を導入する。・重量を8%削減した軽量トレイを導入する。・ばら売りをを行い容器包装の削減を行う。・少量パックを採用し、売れ残りによる廃棄物を削減するなど。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none">・処理業者へ委託し、魚のあらや生ゴミは堆肥・飼料等に、廃油は石鹸・飼料等にリサイクルする。・店頭にてトレー、牛乳パック、ペットボトル、缶、ビンのリサイクルボックスを設置する。・店内にリサイクルに関する取組みについて掲示する。	※ 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
<p>ア 防災対策</p> <ul style="list-style-type: none">・災害時に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">・駐車場内には、適切な照明設備を配置する。・警備員による定期的な巡回を実施する。・駐車場等は閉店後、チェーンバリカー等で施錠し、警備会社による機械警備を行う。・店内への防犯カメラを設置する。	※ 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。

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：室外機は低騒音とする。 駐車場内側溝ふたのボルト止め等、衝撃騒音の発生を抑制する。 屋上設備置場周囲に遮音壁を設置する。緑地帯をは設置する。</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：低騒音型台車を使用する。 重量物の積み下ろしの際の衝撃音やドアの開閉等、最小限に抑えるよう指導し徹底する。 アイドリングストップの徹底等、作業人員への騒音防止の徹底を指導する。 場内走行速度は10km/h以下とし、発生騒音の低減に努める。 ・荷さばき施設：荷さばき施設は十分なスペースを確保し、作業時間の短縮に努める。 床の段差をなくす。 <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：側溝のボルト止め等、衝撃音の発生を抑制する。 ・運用面の対策：駐車マスにスムーズに出入りできるようなレイアウトを検討し、アイドリング・クラクション等が抑えられるよう案内板等に掲示する予定。 <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：床の段差をなくす。 ・運用面の対策：早朝、深夜には作業を行わない。 重量物の積み下ろしの際の衝撃音やドアの開閉等、最小限に抑えるよう指導し徹底する。 アイドリングストップの徹底等、作業人員への騒音防止の徹底を指導する。 	<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、1地点で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。
- 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	44	55以下	<30	45以下	
B	第1種住居地域	B	39	55以下	<30	45以下	
C	第1種低層住居専用地域	A	31	55以下	<30	45以下	
D	第1種住居地域	B	35	55以下	<30	45以下	
E	近隣商業地域	C	43	60以下	<30	50以下	
F	近隣商業地域	C	43	60以下	<30	50以下	
G	近隣商業地域	C	42	60以下	<30	50以下	
H	近隣商業地域	C	42	60以下	<30	50以下	
I	近隣商業地域	C	45	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、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	基準値	
A'	近隣商業地域	第3種区域	46	50	44	45	来客車両走行 C4
B'	近隣商業地域	第3種区域	47	50	39	45	定常騒音合成
C'	近隣商業地域	第3種区域	42	50	39	40	定常騒音合成
D'	近隣商業地域	第3種区域	<30	50	—	—	定常騒音合成
E'	近隣商業地域	第3種区域	30	50	—	—	定常騒音合成
F'	近隣商業地域	第3種区域	74	50	50	50	来客車両走行 C1
G'	近隣商業地域	第3種区域	48	50	—	—	来客車両走行 C16
H'	近隣商業地域	第3種区域	<30	50	—	—	定常騒音合成
I'	近隣商業地域	第3種区域	39	50	—	—	定常騒音合成

(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 m³ (高さ1.0 m) (指針) 11 m³ = 廃棄物等の保管容量</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 740 m² (敷地面積 8,463 m²の8.75%) (流山グリーンチェーン認定基準4%以上)</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。</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 照明器具や照射角度に配慮し、敷地外へ光が行かないようにする。</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</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、1地点で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 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。