

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：せんだう五井中央店
- 2 所在地：市原市五井字中新道2337番1ほか
- 3 建物設置者：株式会社せんだう 代表取締役 木口 誠一
- 4 小売業者名：株式会社せんだう（業種：食料品専門店）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 7,027㎡
 - ・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、第二種住居地域
 - ・現況 駐車場
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造り2階建て
 - ・建築面積 2,598㎡
 - ・延床面積 2,733㎡
 - ・店舗面積 1,800㎡
- 7 周辺の環境等：北西側は道路を挟んで更地、北東側は住宅及び駐車場、南東側は店舗及び道路を挟んで空店舗、南西側は住宅、店舗及び駐車場
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成23年12月8日
 - ・公告縦覧期間 平成23年12月26日～平成24年4月26日
 - ・説明会開催日時 平成24年3月3日 午後2時
 - ・場所 市原商工会議所 3階大会議室
- 9 市町村・住民等の意見：市原市の意見 あり
 ；住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成24年8月9日
- 2 店舗面積：1,800㎡
- 3 駐車場の位置：図3
 駐車場の収容台数：119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：127㎡
- 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：25㎡
- 7 開店時刻：午前9時30分
 閉店時刻：午後9時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
 午前9時～午後9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7時～午後3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 119台(内身障者用1台、高齢者用2台) (指針) 必要駐車場台数=64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 ・開店3カ月及び繁忙期に県道出入口口に交通整理員を配置する。 ・出入口に誘導看板を設置する。 ・誘導の白線・矢印・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 65台 必要駐輪場台数 51台 $1,800\text{m}^2 \div 35 = 51$台 (出店計画書P7参照) ・駐輪場の管理体制 店舗に沿って駐輪場を配置して、従業員が定期的に巡回し、駐輪場管理誘導を徹底する。 ・駐輪場案内の表示方法 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：127㎡ (施設 ①59㎡、②67㎡) (イ) 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数：2台 (各1台) ・待機スペース：なし ・搬出入車両専用出入口：施設②はあり ・荷さばき可能時間帯：午前7時～午後3時 ・搬出入車両：12台 (2t×3台、4t×9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：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 ・案内表示の設置：出入口No.2の近くにある交差点付近に案内板を設置予定。</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>

<p>2か所の出入口付近に「出入口」誘導案内板を設置。</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チラシに来店経路を掲載する。 ・交通整理員の配置：開店3カ月は常時、繁忙時には県道出入口に2人の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"> ・県道から店舗入口まで歩行者通路を設置し、来店者の安全を確保する。 ・県道出入口に交通整理員を配置し、来店者の安全を確保する。 ・夜間屋外灯を設置し、来店者の安全を確保する。 ・従業員が定期的に巡回し、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"> ・商品搬入時はリターナブルコンテナ・折り畳みコンテナを用いることで、搬入段ボール類の減量化に努める。 ・ばら売り、小パック、簡易包装や軽量トレイの使用を積極的に行う。 ・レジ袋削減の声かけやマイバッグを販売してレジ袋の削減に努める。 ・事務処理にICカードを採用して、伝票の減量化を実施する。 ・コピー用紙に使用済コピー用紙の裏面を利用して、減量化を実施する。 ・チラシ、POP類は再生紙を積極的に採用する。 ・時間帯の値引き販売を行い残材の削減に努める。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食品廃棄物は食品リサイクル法の基本方針に基づき発生の抑制、減量、再利用に努める。 ・端材や野菜くず、臓物などは冷蔵庫に保管し、リサイクル業者に引き渡し肥料化して再利用する。 ・使用済みトレイ、アルミ・スチール缶、ペットボトル、牛乳パックの回収ボックスを風除湿に設置し、リサイクル業者に引き渡す。 ・ダンボールのリサイクルを専門業者に依頼する。 	<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、適切な照明設備を設置するとともに防犯カメラを設置する。 ・営業中は従業員の定期的な巡回を実施するとともに、閉店後は出入口をチェーン等で施錠・閉鎖する。 ・閉店後は警備会社に委託する。 	<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：低騒音型機器を採用する。</p> <p>(イ) 荷さばき作業等小売店舗の営業活動に伴う騒音への対策</p> <p>a 荷さばき作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・荷さばき作業：適切なダイヤグラムにより、早朝夜間の搬出入は行わない。 荷捌き時間の短縮を図る。 搬出入作業中のアイドリングを禁止する。 搬出入業者に法の趣旨を徹底し、騒音対策の意識向上を図る。 硬質ゴムタイヤの台車を使用し台車移動時の衝撃騒音の低減を図る。 ・荷さばき施設：特になし <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・BGM等の屋外の放送は緊急時の誘導・連絡のために設置するが営業宣伝活動には使用しない。 <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・送風機は低騒音型とし、住居から離して設置する。 <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：出入口の段差をなくす。 排水蓋はグレーチングとし、ボルトで固定する。 ・運用面の対策：駐車場内での空ぶかしやアイドリングを行わないよう掲示板等で告知する。 出入口に交通整理員を配置し、円滑な場内走行を図る。 利用時間以外はチェーンを設置し車両やバイクなどの侵入を防止する。 <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：建物内に回収保管場所を設置する。 収集場所は屋内に設置する。 ・運用面の対策：回収業者に法の趣旨を徹底し、作業員の意識向上を図る。 深夜早朝の回収を禁止する。 回収時間をダイヤグラム化し、短時間で作業を可能にする。 	<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種住居地域	B	55	55以下	<30	45以下	
B	第1種住居地域	B	49	55以下	<30	45以下	
C	商業地域	C	46	60以下	<30	50以下	
D	第1種住居地域	B	37	55以下	34	45以下	
E	第1種住居地域	B	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。
- 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	
イ	第1種住居地域	第2種区域	<30	45	—	—	定常騒音合成
ロ	第1種住居地域	第2種区域	<30	45	—	—	定常騒音合成
ハ	第1種住居地域	第2種区域	<30	45	—	—	定常騒音合成
ニ	第1種住居地域	第2種区域	40	45	—	—	定常騒音合成
ホ	第1種住居地域	第2種区域	36	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)</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 25m³ (高さ1.0m) (指針) 廃棄物等の保管容量 6.59m³ (出店計画書P15参照)</p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理 ・運搬頻度 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 25.9m² (敷地面積 7,027m²の3.69%) (法令等の基準はなし)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮: 建築物の形態意匠に配慮し、地域の街並みに合わせた景観づくりに努める。 壁の色は落ち着いた明るいベージュ色で周辺環境に調和するように努める。 (街並みづくりの地区計画等: 市原市景観計画(五井駅周辺) 大規模な商業施設・公共施設の調和と楽しさを演出するまちなみ、背景の田園や周辺の水と緑の活用、魅力あるシンボル空間と周囲の建物の協調的なデザイン、ゆとりと魅力ある歩行空間と広場、街路樹等の緑の連続性、誘導サイン・看板の整理・集約と配置・デザインの調和、開発事業者によるまちづくりと賑わい創出のマネジメント)</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 照明は駐車場内及び建物壁面方向に向ける。 閉店後は消灯する。 	<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 市原市の意見 あり</p> <p>騒音・振動・悪臭関係</p> <p>(ア) 騒音・振動及び悪臭等により、周辺住民の生活環境が損なわれないように配慮すること。なお、公害苦情が発生した場合は、真摯に対応すること。</p> <p>(対応)</p> <p>騒音・振動及び悪臭等により、生活環境が損なわれないように配慮します。公害苦情が発生した場合は、真摯に対応します。</p> <p>廃棄物関係</p> <p>(イ) 店舗から生ずる廃棄物のうち、紙類、瓶、缶、ペットボトル、生ごみ等については、できる限り再資源化を行い、廃棄物の減量及び市清掃施設への搬入抑制に努めること。</p> <p>-エコショップ制度の活用等により、ごみの減量と再資源化に協力すること。</p> <p>(対応)</p> <p>廃棄物の減量及び市清掃施設への搬入抑制に努めます。</p> <p>ごみの減量と再資源化に協力します。</p> <p>(ウ) 店舗から生ずる廃棄物は、一般廃棄物と産業廃棄物（金属類、ガラス類、プラスチック類等）に区別して、適正に処理すること。</p> <p>ごみの収集時間は、深夜・早朝をさけること。</p> <p>(対応)</p> <p>一般廃棄物と産業廃棄物に区分して処理します。</p> <p>収集時間は、深夜・早朝はさけます。</p> <p>防災関係</p> <p>(エ) 災害時において、駐車場の利用及び食料等の物資供給に協力すること。</p> <p>(対応)</p> <p>出来る範囲で協力します。</p> <p>街並みづくり・景観関係</p> <p>(オ) 市原市景観計画で定める景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針に沿うように努めること。</p> <p>(対応)</p> <p>良好な景観の形成に関する方針に沿うように努めます。</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 市原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：銚子ファッションモール
- 2 所在地：銚子市三崎町二丁目2578番地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：衣料品専門店）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 6,674㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 都市計画区域
 - ・用途地域 無指定地域
 - ・現況 農地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造り平屋建て
 - ・建築面積 2,657㎡
 - ・延床面積 2,584㎡
 - ・店舗面積 2,337㎡
- 7 周辺の環境等：北側は農地、林地、東側は住居、南側は道路を挟み挟み商業施設、農地。西側は商業施設。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成23年11月18日
 - ・公告縦覧期間 平成23年12月9日～平成24年4月9日
 - ・説明会開催日時 平成23年12月28日 午後5時、午後6時
 - ・場 所 銚子市三崎町公民館
- 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24年7月19日
- 2 店舗面積：2,337㎡
- 3 駐車場の位置：図3
 駐車場の収容台数：99台
- 4 駐輪場の位置：図3
 駐輪場の収容台数：67台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
 荷さばき施設の面積：190㎡
- 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：75㎡
- 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 99台(内身障者用1台) (指針) 必要駐車場台数=99台 (出店計画書P4参照)</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等(図3, 4参照) ・屋外平面駐車場(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 ・オープン時等混雑が予想される場合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 67台 *指針に基づく必要台数 67台(出店計画書P5参照) ・駐輪場の管理体制 従業員が適宜巡回する ・駐輪場案内の表示方法 駐輪場は案内看板で明示する。</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:190㎡ (イ) 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数 :各施設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 :①24時間、②午前6時～午後10時 ・搬出入車両 :1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 :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:オープン時の新聞折込み広告に案内経路を掲載する。 ・駐車場出入口に案内看板を設置する。 ・オープン時等の混雑が予想される場合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 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">・店頭軒下にダウンライトを設置する。・オープン時等の混雑が予想される場合に交通整理員を配置する	※ 歩行者の通行の利便性の確保について、必要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">・納品用のダンボール・ビニールのリサイクルシステムを構築する。・納品後の不要なハンガーは店舗にてお客様に配布する。・過剰包装のないようにする <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none">・店舗間の商品移動には納品時のダンボールを使用する。・納品時のビニールは分別して回収する。また、一部は店舗作業用に再利用する。・プラスチックハンガー、紙ごみは分別し収集する。・自社でダンボール・ビニールは回収し、リサイクルシステムを構築している。	※ 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">・地元行政から要望があれば対応する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none">・駐車場内には、適切な照明設備を配置する。・店内外に防犯カメラを設置する。・閉店後はチェーンバリカーで施錠閉鎖する。・警備会社と連携し緊急時の通報体制を整備する。	※ 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：室外機等は低騒音型機器とする。 従業員や関係者等にも騒音良くし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：バックブザーは夜間鳴らさない。 アイドリングストップする。 ・荷さばき施設：作業スペースを十分確保し作業時間を短縮する。 駐車場入口の段差を無くし、所領入出庫時の騒音が極力出ないようにする。 搬入荷物は衣料品の為、手下ろし作業で、リフト等の機械騒音は発生しない。 <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：敷地内段差を極力なくし走行騒音を軽減する。 ・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。 アイドリングストップ等の看板を設置することにより徹底を図る。 <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：十分な面積を確保する。 ・運用面の対策：収集作業の効率化を図る。 廃棄物処理業者へ騒音防止の呼び掛けを行う。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の総合的な予測・評価については、等価騒音レベルは昼間に1地点において基準値を超過しているが、隣地は店舗であり、直近の保全対象位置では基準値を満たしている。夜間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、来客車両走行音及び機器騒音が敷地境界で超過し、3地点で隣地側敷地境界でも超過するが、保全対象位置では基準値を満たしているため、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)	54	55以下	<30	45以下	
B	無指定地域	(B)	47	55以下	<30	45以下	
C	無指定地域	(B)	42	55以下	<30	45以下	
D	無指定地域	(B)	66	55以下	35	45以下	

D地点で基準値を超過するが、隣地は店舗であり、直近の住居があるA地点付近では基準値を満たしている。

(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。
- 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	住居位置 (I地点)	
I	その他の地域	無指定地域	48	50	—	—	—	荷捌き車両走行②
J	その他の地域	無指定地域	82	50	59	50	45	荷捌き車両走行①
K	その他の地域	無指定地域	56	50	46	50	—	キュービクル
			52	50	52	50	44	荷捌き車両走行③
L	その他の地域	無指定地域	76	50	—	—	44	荷捌き車両走行③

J、K、L地点で基準値を超過するが、隣地は店舗であり、直近の住居があるI地点付近では基準を満たしている。

(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 : 75 m³ (高さ3.5 m) (指針) 廃棄物等の保管容量 34 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 金属・ガラス製廃棄物は週1回、他は週2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 6 m² (敷地面積 6,674 m²の0.1%) (市の条例等はなし、フラワーポット等により対応)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 主にベージュを基調とした風致地区にも対応した落ち着いた建物とする。 毎朝の清掃を行い景観に配慮する。 (街並みづくりの地区計画等: なし)</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 冬) 16:15~20:15 夏) 18:15~20:15 ・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>※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 銚子市の意見 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、等価騒音レベルは昼間に1地点において基準値を超過しているが、隣地は店舗であり、直近の保全対象位置では基準値を満たしている。夜間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、来客車両走行音及び機器騒音が敷地境界で超過し、3地点で隣地側敷地境界でも超過するが、保全対象位置では基準値を満たしているため、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 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。

特に、騒音については、D地点は周辺に住居等が無いものの、昼間の等価騒音が基準値を大幅に超過しているため、廃棄物収集作業の時間短縮等、騒音の低減に十分配慮してください。

また、A地点については騒音の基準超過がないよう、廃棄物収集作業の位置等を順守してください

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：ベルク柏しこだ店
- 2 所在地：柏市篠籠田1481番1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 8,535㎡
 - ・所有形態 自社所有
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第一種住居地域
 - ・現況 山林、畑、更地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造り2階建て
 - ・建築面積 2,930㎡
 - ・延床面積 5,504㎡
 - ・店舗面積 2,374㎡
- 7 周辺の環境等：東側は住居、西側は住居、南側は道路を挟み事務所、住居等、北側は更地。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成23年12月19日
 - ・公告縦覧期間 平成24年1月10日～平成24年5月10日
 - ・説明会開催日時 平成24年2月12日午前10時、13日午後7時
 - ・場 所 豊四季台近隣センター
- 9 市町村・住民等の意見：
 - 柏市の意見 なし
 - 住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成24年8月20日
- 2 店舗面積：2,374㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：119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：96㎡
- 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㎡
- 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
(一部については午後10時まで)
- 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 119台(内身障者用2台) (指針) 必要駐車場台数=104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 (一部ピロティ式) (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"> ・常時繁忙時間帯に駐車場の出入口に交通整理員を配置する。E2 出入口について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>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 92台 *指針に基づく必要台数 68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 駐輪場は看板で明示する。 <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: 96㎡</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 : 13台 (4t×11台、10t×2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に案内経路を掲載する。 ・駐車場入り口に案内看板を設置する。 ・繁忙時間帯に駐車場の出入口に交通整理員を常駐配置する。E2 出入口については適宜配置する 	<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 指針による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"> ・敷地内には横断報道を設置する。 ・誘導員を配置し、来客者の安全を確保する。 ・敷地内に夜間照明を設置する。 	<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"> ・搬入にリターナブルコンテナの使用を進め梱包材の削減を行う。 ・計画的な仕入れ・管理をおこない廃棄物の発生量を抑える。 ・ばら売りやトレーを出来る限り使用しない簡易包装を行う ・来店客へ呼びかけマイバックの推進等を行う ・レジ袋削減のためレジ袋不要の場合2円引きサービスを実施する（2009年実績23.3%の削減効果） <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ダンボールは100%リサイクルする ・事務所内では再生紙利用に努める ・食品リサイクル法に対応し発生抑制・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 ・梱包容器はリサイクルステーションを設け回収、再資源化する。 ・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。 	<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"> ・地元からの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"> ・店内に防犯カメラを設置する ・駐車場内には、適切な照明設備を配置する ・従業員の定期的な巡回を行い、閉店後はチェーンバリカー等で施錠閉鎖し、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機器を使用する。</p> <p>(イ) 荷さばき作業等小売店舗の営業活動に伴う騒音への対策</p> <p>a 荷さばき作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・荷さばき作業：計画搬入の実施により待機車両を解消する。 搬入車両のアイドリング禁止を徹底する。 作業員に対して騒音防止意識の徹底を図る。 作業時の荷降ろし及び台車音の鎮静化、作業員の作業時における騒音抑制意識の向上を図る。 ドアの開閉音を軽減する。 低速走行をする。 荷捌きにおいて使用する台車は低騒音型のものを使用する。 ・荷さばき施設：荷捌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"> ・屋外で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導入する。 <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：周囲の緑地帯を緩衝材とする。 路面は段差のない仕様とする。 ・運用面の対策：千葉県環境保全条例に基づき、来客に対しアイドリング禁止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：廃棄物等の回収時間を短縮するための十分な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。 作業時間の厳守をする。 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、住居外壁位置では基準値を満たすため、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	38	45以下	
B	第1種住居地域	B	49	55以下	43	45以下	
C	第1種住居地域	B	48	55以下	41	45以下	
D	第1種住居地域	B	50	55以下	37	45以下	
E	第1種住居地域	B	47	55以下	40	45以下	
F	第1種住居地域	B	45	55以下	39	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				
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	隣地敷地境界	住居位置	基準値	
a	第1種住居地域	第2種区域	74	51	36	45	車両走行音 A-1
b	第1種住居地域	第2種区域	56	56	41	45	車両走行音 A-8
c	第1種住居地域	第2種区域	55	55	43	45	車両走行音 A-12
d	第1種住居地域	第2種区域	47	47	44	45	車両走行音 A-14
e	第1種住居地域	第2種区域	51	51	38	45	車両走行音 A-17
f	第1種住居地域	第2種区域	53	53	35	45	車両走行音 A-21
g	第1種住居地域	第2種区域	54	54	33	45	車両走行音 A-22
h	第1種住居地域	第2種区域	50	50	43	45	車両走行音 A-34

(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 : 15 m³ (高さ1.5 m)</p> <p>(指針) 廃棄物等の保管容量 11 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 1541.39 m² (敷地面積 8,535 m²の18%) (市条例基準 : 敷地面積の12%以上を確保すること。市との協議により15%以上とした)</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 (茶色を基調に奇抜な色を避ける) とします。 (街並みづくりの地区計画等 : 無し)</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 照射角度や照度に配慮し、住居側に光が当たらないようにする。 	<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 柏市の意見 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、住居外壁位置では基準値を満たすため、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 柏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。

特に、遮音壁の設置については、周辺住居と隣接していることから、設置に当たっては十分配慮してください。

また、開店後に周辺住民の苦情等が発生した場合には、誠意をもって対応してください。