

審議案件 1

第96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) コモディイイダ野田市駅前店
- 2 所在地：野田市野田字谷端394番2ほか
- 3 建物設置者：株式会社コモディイイダ 代表取締役 松澤 志一
- 4 小売業者名：株式会社コモディイイダほか（業種：食料品スーパー（ほか雑貨・薬品））
- 5 敷地の概要：・敷地面積 5,693㎡ ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 都市計画区域
 - ・用途地域 第1種住居地域
 - ・現況 更地
- 6 建物の概要：・構造 鉄骨造り平屋建て塔屋付き
 - ・建築面積 3,328㎡
 - ・延床面積 2,978㎡
 - ・店舗面積 2,087㎡
- 7 周辺の環境等：北側は道路を挟み学校・住居等。東側は道路を挟み住居。南側はスポーツ施設予定地。西側は道路を挟み事務所。
- 8 処理経過：・届出日 平成24年2月9日
 - ・公告縦覧期間 平成24年2月21日～平成24年6月21日
 - ・説明会開催日時 平成24年3月26日 午後7時
 - ・場 所 野田商工会館
- 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24年10月10日
- 2 店舗面積：2,087㎡
- 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：73台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：91㎡
- 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：13㎡
- 7 開店時刻：午前9時
閉店時刻：午後9時45分
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前8時30分～午後10時
- 9 駐車場の出入口の数：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（一部午前8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=75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"> ・屋外平面駐車場および屋上平面駐車場 (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"> ・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>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 73台 * (指針) 60台。 市の指導要綱による台数は104台。別途市と協議の結果73台。(出店計画書P8参照) ・駐輪場の管理体制 従業員が巡回し、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 駐輪場は看板及び路面表示等で明示する。 <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: 91㎡</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 : 3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 (一部午前8時) ・搬出入車両 : 14台 (2t、4t、4.5t) ・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。 ・駐車場出入り口に案内看板を設置する。 	<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 指針値を上回り、また市との協議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>

・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"> ・駐車場内は見通しのよい車路とする。(図3参照) ・駐車場出入口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、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"> ・計画的な商品仕入れや商品管理を行い廃棄物の発生を抑制する。 ・コンテナによる搬入を行い、搬入に伴う廃棄物の削減に努める。 ・再利用、リサイクルのほか、ごみを出さないことに重点を置いた減量化を図る。 ・マイバックの利用を促進し、レジ袋の削減に努める。 ・精肉等の量り売りを行い容器包装の削減に努める。 ・ギフト商品等の簡易包装を推進する。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食品リサイクル法に基づき、生ごみは回収業者を通じてリサイクルする。 ・段ボール、古紙、空き缶、ペットボトル、発泡スチロール等の再資源化可能なものは容器包装リサイクル法に基づき処理する。 ・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。 ・店頭空き缶、空き瓶、牛乳パック、食品トレー等の回収ボックスを設置する。 	※ 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"> ・自治体等から協力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 ・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をすすめる。 	※ 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：早朝・深夜に荷さばき作業は行わない 荷さばき車両のアイドリング・ストップを徹底する。 荷さばき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：作業スペースを十分確保し、平滑な路面にする。 <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、看板等により空ぶかしやアイドリングの禁止、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：屋内に配置する。平滑な路面にする。 ・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グを禁止し、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	第一種住居地域	B	35	55 以下	<30	45 以下	
B	準工業地域	C	43	60 以下	<30	50 以下	
C	第一種住居地域	B	49	55 以下	<30	45 以下	
D	第一種住居地域	B	41	55 以下	<30	45 以下	
E	第一種住居地域	B	37	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	
P1	第一種住居地域	第二種区域	<30	45	—	—	定常騒音合成
P2	第一種住居地域	第二種区域	<30	40*	—	—	定常騒音合成

*学校から 50m以内のため基準値が 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) (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 : 13 m³ (高さ1.5 m) (指針) 廃棄物等の保管容量 9.76 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 354 m² (敷地面積 5,643 m²の6.3%) (野田市宅地開発指導要綱5%以上)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 建物はシンプルな形状とし、外壁等は落ち着いた色感のデザインとする。 看板、広告塔は必要最小限の大きさと配置とする。 (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 ・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、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 野田市の意見 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、指針に基づく必要台数が及び、野田市との協議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 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：トウズ八街店
- 2 所在地：八街市八街字北中道ほ223番地1
- 3 建物設置者：株式会社トウズ 代表取締役 鈴木 等
- 4 小売業者名：株式会社トウズ （業種：食料品専門店）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 8,052㎡
 - ・所有形態 自己所有
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 商業地域、第1種住居地域
 - ・現況 店舗及び駐車場
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造り平屋建て
 - ・建築面積 2,711㎡
 - ・延床面積 2,711㎡
 - ・店舗面積 1,831㎡
- 7 周辺の環境等：北側は駐車場、住居、東側は住居、店舗、一部道路を挟み駐車場、住居、事務所等、南側は道路を挟み住居、事務所等、西側は住居。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成24年3月5日
 - ・公告縦覧期間 平成24年3月16日～平成24年7月16日
 - ・説明会開催日時 平成24年4月26日 午後6時
 - ・場 所 八街商工会議所
- 9 市町村・住民等の意見
 - ：八街市の意見 あり
 - ：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日 :平成24年11月6日
- 2 店舗面積：1,831㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：133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：70㎡
- 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：55㎡
- 7 開店時刻：午前9時00分
(ただし、年間24日間は午前8時)
閉店時刻：午後9時50分
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前8時30分～午後10時
(ただし、年間24日間は午前7時30分～午後10時)
- 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 133台(内身障者用2台、高齢者優先2台) (指針) 必要駐車場台数=74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"> ・屋外平面駐車場 (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"> ・年末等の繁忙時に駐車場の出入口付近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>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 *指針に基づく必要台数 52台 (出店計画書 P 8 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 案内看板及び路面表示で明示する。 <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: 70㎡</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 : 30台 (2t×20台、4t×10台) ・平均的な荷さばき処理時間 : 2t=15分、4t=15分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 6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: 販売促進チラシ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。 ・繁忙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"> ・ 歩行者用入口から店舗前面まで歩行者通路を設置する。(図3参照) ・ 出入口付近に看板を設置し案内する。 	<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"> ・ 計画的な商品仕入れ、管理を行い廃棄物の発生量を抑える ・ 納入業者に要請し、パレット、リターナブルコンテナの使用によりダンボールの減量を図る。 ・ 商品の包装は、ひも・テープ・紙袋等を使用し、必要最小限とする。また、紙袋は100%再生紙とする。 ・ レジ袋削減の呼びかけを行う ・ 買い物袋持参によるエコシールのポイント制により廃棄物の減量化をはかる。 ・ 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、裏紙を使用する。 ・ 事業系一般廃棄物責任者を置き廃棄物の分別の徹底を行い、減量化・再利用化を進める。 ・ 贈答品等の簡易包装を推進する ・ 事業系一般廃棄物責任者を置き廃棄物の分別の徹底を行い、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、廃棄物減量化の啓発を行う。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 魚のアラ、廃油、牛脂の肥料化等を業者に委託し実施 ・ 容器包装リサイクルは業者に委託しリサイクルを実施 ・ 店頭のリサイクルボックスを設置する。 ・ リサイクル活動の内容を店内に表示し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"> ・ 自治体から要請があった場合は、検討し対応する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 店内へは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 ・ 植栽の定期的な剪定や見通しを妨げない工作物の配置により、周囲からの見通しを確保する ・ 閉店時は門扉、チェーン等で施錠閉鎖する。 ・ 夜間は警備員の巡回及び機械警備を行う。 	<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：騒音壁を設置する（ALC板、厚さ0.1m 高さ4m）。 低騒音型の機器を選定する。 室外機の定期的メンテナンスを実施する。</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：荷さばき作業業者へのアイドリングストップを徹底するよう指示する。 作業員への騒音防止意識を徹底する。 計画的な搬入計画により夜間の荷さばき作業は行わない。 ・荷さばき施設：荷さばき施設は、床や排水蓋等の段差のない平面構造とする。 作業スペースを十分確保し作業時間の短縮を図る。 <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"> ・低騒音型を選定する。 ・騒音発生源の分散化を図る。 ・定期的なメンテナンスを実施する。 <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のない平面構造にする。 ・運用面の対策：路面表示や案内看板を設置して、徐行及びアイドリングストップを呼びかける。 <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：床や排水蓋等の段差のない平面構造とする。 ・運用面の対策：早朝、深夜における作業を回避する。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の総合的な予測・評価については、1地点で昼間の等価騒音レベルが基準値を超過しているが、住民の了解を得ている。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ついては基準値を満たしている。</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	第一種住居地域	B	42	55 以下	<30	45 以下	
B	商業地域	C	42	60 以下	<30	50 以下	
C	第一種住居地域	B	36	55 以下	34	45 以下	
D	第一種住居地域	B	58	55 以下	<30	45 以下	
D'	第一種住居地域	B	54	55 以下	<30	45 以下	
E	第一種住居地域	B	48	55 以下	<30	45 以下	

昼間にD地点で基準値を超過するが、設置者の親族の所有地であり、環境基準の超過を了承済み（遮音壁設置は望まれている）

(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。
- 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	商業地域	第三種区域	33	50	—	—	定常騒音合成
b	第一種住居地域	第二種区域	34	45	—	—	定常騒音合成
c	第一種住居地域	第二種区域	<30	45	—	—	定常騒音合成
d	第一種住居地域	第二種区域	33	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 : 55 m³ (高さ1.5 m) (指針) 廃棄物等の保管容量 8.57 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 244 m² (敷地面積 8,052 m²の3%) (八街市宅地開発指導要綱3%以上)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 建物は周囲と調和のとれる色や外壁とし、敷地周辺に緑地を配置する。 屋上の室外機等は外から見えないよう外壁で隠す。 (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 ・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、周辺住居に直接光が入らないようにする。</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 八街市の意見 あり (ア) 店舗側交差点の角切り部分について、道路河川課と協議すること。 (対応) 八街市道路河川課と交差点部の隅切り及び道路拡幅の協議を行っています。</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、1地点で昼間の等価騒音レベルが基準値を超過しているが、住民の了解を得ている。
夜間の等価騒音レベル及び夜間に発生する騒音ごとの予測評価については基準値を満たしている。
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 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：(仮称) クリエイトS・D市原君塚店
- 2 所在地：市原市君塚三丁目3番1ほか
- 3 建物設置者：株式会社クリエイト エス・ディー 代表取締役 若尾 鐵志郎
- 4 小売業者名：株式会社クリエイト エス・ディー (業種：ドラッグストア)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 3, 711 m² ・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・第一種低層住居専用地域
 - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造り平屋建て
 - ・建築面積 1, 619 m²
 - ・延床面積 1, 591 m²
 - ・店舗面積 1, 371 m²
- 7 周辺の環境等：北東側は道路を挟んで戸建住宅、南西側は道路を挟んで戸建住宅・歯科医院・駐車場、南東側は集合住宅・事務所、北西側は道路を挟んでコンビニ・駐車場
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成24年2月27日
 - ・公告縦覧期間 平成24年3月13日～平成24年7月13日
 - ・説明会開催日時 平成24年3月29日 午後6時
 - ・場 所 五井公民館 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10月28日
- 2 店舗面積：1, 371 m²
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：48台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：40台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：35 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：6.8 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
- 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 48台(内身障者用1台、高齢者用1台) (指針) 必要駐車場台数=46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"> ・交通整理員を原則1名各出入口に配置し、オープン時及び繁忙日に増員を検討する。 ・駐車場の出入口に左折入庫・左折出庫の看板を設置、敷地道路内に誘導標識を設置、各出入口にとまれ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 40台 必要駐輪場台数=39台 $1,371\text{m}^2 \div 35\text{m}^2 = 39\text{台}$ (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無くすようにする。 閉店後は出入口をチェーン等で閉鎖する。 ・駐輪場案内の表示方法 看板等を設置 <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: 35m^2</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6時～午後10時 ・搬出入車両 : 6台 (4t×6台) ・平均的な荷さばき処理時間 : $4\text{t} = 15\text{分}$ ・ピーク時の搬出入車両台数 : 1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>	<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>

<ul style="list-style-type: none"> ・案内表示の設置：各出入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チラシに来店経路を掲載する。 ・交通整理員の配置：繁忙時には駐車場出入口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"> ・歩行者及び自転車用の専用出入口を設け、歩車分離を図る。 ・一旦停止等の路面表示を行う。 ・繁忙時は、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、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"> ・計画的な商品仕入れ・管理により、廃棄物を減量する。 ・事務室内で使用するコピー用紙は再生紙利用に努める。 ・簡易包装を推進し、包装資材の削減に努める。 ・「お買いもの袋ご持参カード」を導入し、CO₂削減に向けたレジ袋使用量削減に取り組む。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・段ボールは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。 ・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。 ・容器包装の再資源化比率を高め、ゴミ減量の推進に努める。 ・従業員に対して、適正な廃棄物処理を行うよう指導を徹底する。 	※ 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"> ・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、閉店後は出入口をチェーン等で施錠・閉鎖し店舗の管理を徹底する。 ・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で管理する。 	※ 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：室外機等は低騒音かつ低振動型の機器を使用する。 定期点検及び清掃を随時実施し、騒音の増大化を防止する。</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。 作業時の荷おろし及び台車音の沈静化等、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台車を使用する。 ・荷さばき施設：荷さばき施設は建物内に設置する。 作業スペースを十分確保し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"> ・屋外にBGM等の営業宣伝活動は行わない。 <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：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、深夜及び早朝の作業を禁止する。 	<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	第一種住居地域	B	44	55 以下	<30	45 以下	
B	第一種低層住居専用地域	A	44	55 以下	<30	45 以下	
C	第一種低層住居専用地域	A	51	55 以下	<30	45 以下	
D	第一種低層住居専用地域	A	43	55 以下	31	45 以下	
E	第一種低層住居専用地域	A	42	55 以下	37	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	
ア	第一種住居地域	第二種区域	43	45	—	—	定常騒音合成
イ	第一種低層住居 専用地域	第一種区域	37	40	—	—	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 7 m³ (高さ1.5 m) (指針) 廃棄物等の保管容量 6.39 m³ (出店計画書 P13 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 0 m² (敷地面積 3,711 m²) (※当該地域は、市原市では緑化を必要としない地域となっているが、敷地北西側の両隅に植栽することとしている。)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 市景観条例を遵守した計画とする。 建物及び看板等の屋外広告物については、近隣の街並みと調和するように建物の高さを抑えたりする等、地域の環境に溶け込むように配慮する。 (街並みづくりの地区計画等 : 市原市景観条例「平野部」に該当)</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間まで ・ 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>廃棄物の減量化及びリサイクルほか関係</p> <p>(ア) 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。また、商品の簡易包装やレジ袋削減のための買い物袋持参者への優遇（スタンプ制の導入など）等の実施を検討すること。</p> <p>(対応)</p> <p>店舗から生ずる廃棄物については、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ます。また、商品の簡易包装やレジ袋削減のための各種対策の実施を検討します。</p> <p>(イ) 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。ごみの収集時間は、深夜・早朝をさけること。</p> <p>(対応)</p> <p>店舗から生ずる廃棄物については、市の指導に従い、一般廃棄物と産業廃棄物に区別して、適正に処理していきます。ごみの収集時間は、なるべく深夜・早朝をさけ、計画的に行います。万一、ごみの収集に関して苦情があった場合は、速やかに誠意を持って対応します。</p> <p>防災・防犯関係</p> <p>(ウ) 災害時における物資の提供の協力について、市との協定締結に向けて協議すること。</p> <p>(対応)</p> <p>災害時における物資の提供の協力について、市の担当各課と協議していきます。</p> <p>騒音関係</p> <p>(エ) 騒音の発生により、周辺住民への生活環境が損なわれないよう配慮すること。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>周辺住民への生活環境が損なわれないよう店舗運営を行っていきます。万一、騒音に関して苦情があった場合は、速やかに誠意を持って対応します。</p> <p>街並みづくり関係</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>市原市景観計画を遵守し、良好な景観の形成に努めます。</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ていると認められる。</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：(仮称) 東武ストア津田沼店
- 2 所在地：習志野市津田沼五丁目1253番地20 ほか
- 3 建物設置者：大豊企業株式会社 代表取締役 青井 忠次郎 ほか
- 4 小売業者名：株式会社東武ストア（業種：食料品専門店）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 4, 351 m²
 - ・所有形態 自己所有
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 近隣商業地域、商業地域
 - ・現況 宅地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨鉄筋コンクリート造り地上10階地下1階
(うち店舗部分は1階)
 - ・建築面積 3, 015 m²
 - ・延床面積 15, 310 m²
 - ・店舗面積 1, 113 m²
- 7 周辺の環境等：北側は京成津田沼駅、南側は住居・店舗、道路を挟んで商業施設・事務所、東側は立体駐車場及び集合住宅、西側は歩道を挟んで駅前ロータリー・商業施設
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成24年3月29日
 - ・公告縦覧期間 平成24年4月13日～平成24年8月13日
 - ・説明会開催日時 平成24年5月27日 午前11時、午後3時
 - ・場 所 市役所分室会議室
- 9 市町村・住民等の意見
 - ：習志野市の意見 あり
 - ：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日 : 平成24年11月30日
- 2 店舗面積 : 1, 113 m²
- 3 駐車場の位置 : 図3
駐車場の収容台数 : 24台
- 4 駐輪場の位置 : 図3
駐輪場の収容台数 : 63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7時
閉店時刻 : 翌午前1時
- 8 駐車場利用可能時間帯 :
午前6時30分～翌午前1時30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 24台(内身障者用0台、高齢者用0台) (指針) 必要駐車場台数=23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) ・建物外立体駐車場(自走式) ・出入口1か所 交通への支障を回避するための方策 ・繁忙期等状況に応じて駐車場出入口に交通整理員を配置する。 ・駐車場の出入口付近に駐車場看板を設置し、出入口付近に車両誘導の路面表示を行う。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3参照) ・届出台数 63台 必要駐輪場台数 習志野市自転車等の放置防止に関する条例を基に算出(店舗面積20㎡当たり1台) $1,113\text{㎡} \div 20\text{㎡} = 56\text{台}$ (出店計画書P7参照) ・駐輪場の管理体制 繁忙時間帯に整理員を配置する。 違法駐輪排除のため貼紙等で注意を呼びかける。 警備員または従業員の巡回により、放置自転車の整理等を行う。 ・駐輪場案内の表示方法 看板掲示</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: 84㎡ (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(2t×6台、4t×7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</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 市の条例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</p>

(イ) 周知の方法 <ul style="list-style-type: none"> ・案内表示の設置：駐車場を明示する看板を設置する。 ・チラシ等の配布：オープン時の新聞折込みチラシに来店経路を記載する。 ・交通整理員の配置：繁忙時等には駐車場出入口に交通整理員を配置する。 	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"> ・駐車場や荷捌き車両の出入口は、店舗入口から離れた場所に設置しているため、歩行者と車両が交錯しない。 	※ 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"> ・折りたたみコンテナの使用を促進して搬入時の段ボールを減量する。 ・トレイ袋を使用しなくても販売可能な商品はバラ売りを実施して包装材の削減に努める。 ・洗剤等の詰め替え商品の拡充、繰返し利用可能商品、再生原料使用商品等環境に配慮した商品の導入を促進する。 ・店頭でペットボトル、牛乳パック、トレイの回収を行い、再利用を行う。 ・レジ袋削減運動の一環として、「スタンプカード」の発行、「ノーレジ袋の日」や「レジ袋不要カード」の設置により、レジ袋削減運動を推進する。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食品リサイクル法に基づき、食品廃棄物の発生の抑制、減量、再利用に努める。 ・生ゴミは回収後肥料として、魚アラは魚粉・魚油に再資源化し畜産飼料、ペットフード、石鹸等として活用する。 ・廃油については、回収の上油脂関連工場で石鹸、塩ビ安定剤、ゴム、タイヤの可塑促進剤等にリサイクルする。 ・牛乳パック、ペットボトル、アルミ・スチール缶、ガラス瓶、段ボール、発泡スチロールを回収後リサイクル。 ・紙ごみをコピー用紙、新聞・チラシ、雑誌等に分別し、資源ごみとして再利用する。 ・お中元・お歳暮については簡易包装を実施して、資源の無駄遣いをなくす。 	※ 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"> ・行政からの要請があれば、物資の供給等の協力について検討する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・警備員や店舗従業員による声かけや適宜巡回を行うことで防犯対策に努める。 ・特に深夜の営業時間帯においては、店舗従業員等の巡回により、青少年の溜まり場となることを防ぐ等の防犯対策に努める。 	※ 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：遮音壁を設置する（コンクリート、厚さ 0.1m 高さ 1.5m）。</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：作業時における静穏保持、アイドリングストップ等の指導により、周辺環境に配慮する。作業員への騒音防止意識の徹底を図る。計画的な搬入計画により、荷さばき作業時間の削減、効率化に努める。搬入車両業者へ車両の低速走行、作業音の低減を指導する。 ・荷さばき施設：専用の荷さばきスペースを確保することで荷さばき時間の短縮を図る。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物外部に設置する拡声器は緊急時用に限定し、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。 ・吸排気口等の定期的な点検により、老朽化等による騒音の抑制に努める。 <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：排水蓋等を整備し騒音を軽減する。 ・運用面の対策：来店者に対し不要なアイドリング、クラクション、空ぶかし等を行わないよう店内放送等にて定期的に呼びかけを行う。駐車場内での低速走行及び一旦停止の励行についても店内放送等にて定期的に呼びかけを行う。アイドリングストップの看板を駐車場内に設置する。 <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：十分な作業スペースを確保することによって作業時間の短縮を図る。 ・運用面の対策：午後 10 時以降午前 6 時までの廃棄物収集作業を行わない。可能な限り車両のアイドリングストップの徹底を図り、不要な騒音を抑制するように、作業者全員に周知・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、来客車両走行音が敷地境界で超過し、隣地側敷地境界及び住居位置でも超過するが、現状においても 24 時間利用可能な時間貸し駐車場であり、今回出店により生活環境に与える影響は軽微であると認められる。なお、基準超過する近隣住民へ説明を行い了解を得ている。</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	近隣商業地域	C	46	60 以下	39	50 以下	
B	近隣商業地域	C	49	60 以下	44	50 以下	
C	近隣商業地域	C	52	60 以下	47	50 以下	
D	近隣商業地域	C	53	60 以下	42	50 以下	
E	近隣商業地域	C	43	60 以下	35	50 以下	
F	近隣商業地域	C	44	60 以下	35	50 以下	
G	商業地域	C	37	60 以下	<30	50 以下	
H	商業地域	C	43	60 以下	36	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				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	隣地敷地境界	住居位置	基準値	
n11	近隣商業地域	第三種区域	47	—	—	50	定常騒音合成
K1	近隣商業地域	第三種区域	60	60	43	50	来客車両走行 DP8-2
K2	近隣商業地域	第三種区域	52	52	51	50	来客車両走行 DP9-3
K3	近隣商業地域	第三種区域	65	65	63	50	来客車両走行 DP1-2
K4	近隣商業地域	第三種区域	67	67	56	50	来客車両走行 DP1-5
K5	近隣商業地域	第三種区域	66	66	65	50	来客車両走行 DP2-4
K6	近隣商業地域	第三種区域	62	62	48	50	来客車両走行 DP1-6
K7	近隣商業地域	第三種区域	54	54	38	50	来客車両走行 DP7-2

来客車両走行音が K2～5 で基準値を超過するが、現状においても 24 時間利用可能な時間貸し駐車場であり、今回出店に伴う影響は小さいものと考えられる。なお、基準超過する近隣住民へ説明を行い了解を得ている。

(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 30 m³ (高さ1.5 m) (指針) 廃棄物等の保管容量 5.19 m³ (出店計画書 P13 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 145 m² (敷地面積 4,351 m² の 3.3%) (今後、行政等からの指導があれば緑化の増設も検討する)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 当該建物は既存建物であり、今回は建物構造の変更はありません。 店舗建物の外観は落ち着いた色彩とし、デザインについても奇抜なものは避ける。 周辺環境に調和した店舗づくりを進める。 (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 日没から日の出まで ・光害対策 屋外照明灯の方向を下向きにして極力敷地境界を照らさないようにする。屋外照明を店舗西側ロータリー側に設置することで周辺環境に影響を与えないようにする。 広告塔照明は照明灯の方向を広告看板に向けることで極力敷地境界を照らさないようにする。また、店舗西側の建物壁面に広告塔照明を設置することで周辺環境に影響を与えないように努める。 	<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 習志野市の意見 あり</p> <p>駐車需要及び歩行者の通行利便等交通関係</p> <p>(ア) 朝の通勤時間帯等において、駅前ロータリーでバスを待つために整列している方々や歩行者と貴ストアへの搬入者・従業員等の混雑を避ける為の工夫をお願いいたします。</p> <p>(対応)</p> <p>朝の通勤時間帯等において、搬入者・従業員等は駅前ロータリーと反対側を主として利用する計画です。駅前ロータリー側を極力利用しないことで、混雑を避けるようにいたします。</p> <p>(イ) 身体障がい者用駐車場について配慮すること。</p> <p>(対応)</p> <p>身体障害者用の駐車スペースの設置を駐車場所所有者に対して要請し、確保に努めます。</p> <p>(ウ) 自動二輪車の駐車について配慮すること。</p> <p>(対応)</p> <p>自動二輪車については適切に誘導します。</p> <p>(エ) 駐車場出入口への交通誘導員の配置及び道路上での商品陳列、イベント、のぼり旗等の設置は控えるよう留意すること。</p> <p>(対応)</p> <p>店舗開店後の状況に応じて駐車場出入口付近に適宜交通整理員を配置します。また、道路上での商品陳列、イベント、のぼり旗等の設置は控えます。</p> <p>(オ) 障がい者、高齢者、乳幼児を伴う家族連れ等、どのような市民であっても、店内外の通路、道路等における通行に支障がないよう、バリアフリー及びユニバーサルデザインに最大限配慮すること。</p> <p>(対応)</p> <p>バリアフリー及びユニバーサルデザインに対して配慮した計画に努めます。</p> <p>(カ) 店舗付近は子供たちの通学路となっていることから、子供たちの安全確保のため、所定の場所以外の駐輪、駐車は避けるよう利用者に対し周知徹底すること。</p> <p>(対応)</p> <p>定期的に店舗従業員が見回りを行うことで、通学児童や周辺の方々にご迷惑のかからない店舗営業に努めます。</p> <p>防災・防犯関係</p> <p>(キ) 災害時における食料及び日用品等の供給について、ご協力をお願いいたします。</p> <p>(対応)</p> <p>災害時における食糧等の供給についての協力をいたします。</p> <p>(ク) 災害時における帰宅困難者の一時滞留等の対策について、ご協力をお願いいたします。</p>	<p>※市からの意見については、適切な対応がなされていると認められる。</p>

(対応)

災害時における帰宅困難者の一時滞留等の対策に協力します。

(ケ) 営業中のパトロールの強化をお願いいたします。

(対応)

営業時間中において定期的に店舗従業員や警備員等において巡回を行う計画です。

(コ) 駐車場等への照明・防犯カメラの設置をお願いいたします。

(対応)

駐車場については適切に照明を設置する計画です。防犯カメラについては、個人情報の件もありますので、設置については、開店後の状況に応じて設置の検討をします。

騒音関係

(サ) 店舗内に有線放送等の音楽を流す際、音量に留意をお願いいたします。

(対応)

店舗内の放送については、適切な音量で営業いたします。

廃棄物関係

(シ) 店舗計画において、除害施設の必要性を検討して下さい。

(対応)

除害施設については、現状の施設で充足すると考えられるので、現状の施設で、対応する計画です。店舗開店後において、除害施設の必要性が生じる場合は、除害施設の増設を検討します。

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、習志野市自転車等の放置防止に関する条例を基に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、隣地側敷地境界及び住居位置でも超過するが、現状においても24時間利用可能な時間貸し駐車場であり、今回出店により生活環境に与える影響は軽微であると認められる。なお、基準超過する近隣住民へ説明を行い了解を得ている。
- 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 習志野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。