

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称) ベイシア野田さくらの里店
- 2 所在地：野田市桜の里2丁目1番
- 3 建物設置者：株式会社ベイシア 代表取締役 高山正雄
- 4 小売業者名：株式会社ベイシア (業種：食料品、住・生活関連品)ほか
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 21,416㎡
 - ・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
 - ・現況 更地
 - ・建築確認 平成21年2月末予定
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造一部2階建
 - ・建築面積 12,090㎡
 - ・延床面積 13,875㎡
 - ・店舗面積 8,500㎡
- 7 周辺の環境等：東側は道路を挟み公園及び住居、西側は道路を挟み事務所、南側は道路を挟み住居、北側は道路を挟み空き地である。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成20年8月19日
 - ・公告縦覧期間 平成20年9月9日～平成21年1月9日
 - ・説明会開催日時 平成20年10月18日 午後2時
 - ・場 所 櫛のホール5階
- 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21年4月20日
- 2 店舗面積：8,500㎡
- 3 駐車場の位置：図4
駐車場の収容台数：447台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：282台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：237㎡
- 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：67㎡
- 7 開店時刻：午前9時
閉店時刻：午後9時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前8時30分～午後9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：5か所
- 10 荷さばき可能時間帯：午前6時～午後9時

(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"> ・敷地内に歩行者自転車専用通路及び出入口を設け、歩車分離しカラー表示して安全を確保する。(図3 参照) ・歩行者の安全を確保するため屋外灯を設置する。 ・混雑時に駐車場内に交通整理員を配置する。 	<p>※歩行者の利便性</p> <p>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。</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"> ・廃棄物の削減のため、店舗に責任者を置いて分別を徹底し再利用を進め、最終廃棄物の削減に努める。 ・生鮮食品は生産データ、販売データの活用により「時間帯別販売計画」に基づいた発注と、単品ごとの加工管理の徹底による廃棄物の削減に取り組む。 ・商品の配送には、折りたたみ式コンテナを使用し、ダンボール等の梱包を削減する。 ・生鮮食品は、一部をパック詰め納品して生ごみの加工ロス等の減量化に努める。 ・トレーやラップなどの容器包装を減らすため、またお客様が過剰購入して生ごみとして捨てられることのないように、ばら売りや、量り売りを推進し、廃棄物の減量化に努める。 ・マイバックキャンペーンの一環としてオリジナルエコバックを販売し、レジ袋の使用量を削減するチラシ及び店内掲示で周知を図る。 ・お客様にレジ袋削減の声かけをする。 <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・再利用に努める。 ・生ごみ等の最終廃棄物や魚腸骨は、飼料や肥料に、また廃油は、石鹼としてリサイクルを図る。 ・ペットボトル・アルミ缶・牛乳パックは、回収ボックスを設置するとともに、リサイクルの啓発・推進を図る。 ・コピー用紙、石鹼、トイレットペーパー等はリサイクル品を使用する。 ・環境に配慮した商品であるグリーン商品を多品目販売する。 ・リサイクル推進状況を店内掲示によりピーアールを行う。 	<p>※廃棄物</p> <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"> ・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"> ・警備会社に委託し店舗管理及び防犯対策を実施する。 ・建物入口や店内の要所に防犯カメラを設置する。 ・閉店後は、出入口をチェーンバリカーで閉鎖し店舗管理を行う。 	<p>※防災・防犯</p> <p>防災・防犯対策への協力について、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

2 騒音の発生その他による大規模小売店舗の周辺の地域の生活環境の悪化の防止のために配慮すべき事項

(1) 騒音の発生に係る事項

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 騒音問題に対応するための対応策</p> <p>(ア) 騒音問題への一般的対策：低騒音型機器を使用する。</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：作業員への騒音防止意識の徹底を図る。 搬出入車両のアイドリング停止の看板等を設置する。 注意看板等で社外搬入業者にも騒音防止の協力を依頼する。 台車はゴムローラー仕様として走行音の低減を図る。 ・荷さばき施設：荷さばき施設の作業床をコンクリート平滑仕上げとする。 荷おろし後の作業は屋内で行う。 シャッターは開閉音の静かなオーバースライダー式にする。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋外での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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・室外機は低騒音型を採用する。 <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・段差のない平坦な駐車場とする。 ・横断溝を固定蓋とする。 ・アイドリングストップの看板を設置し注意を喚起する。 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運用面の対策：深夜、早朝の回収は行わない。 回収作業員へ騒音抑制意識向上の働きかけを行う。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の予測・評価結果は、すべて基準を満たしており、適切な対応がとられているものと認められる。</p>

イ 騒音の予測・評価について (図5 参照)

(ア) 騒音の総合的な予測・評価

- 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とした。
- 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	予測レベル	基準	
A	第1種住居地域	B	49	55以下	33	45以下	
B	第1種低層住居地域	A	50	55以下	34	45以下	
C	第1種低層住居地域	A	48	55以下	33	45以下	
D	第2種住居地域	B	45	55以下	<30	45以下	

(イ) 発生する騒音ごとの予測・評価

- a 予測方法：音源の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、音源毎に最短敷地境界地点及び保全対象として住居等の立地可能な屋外とした。
- c 評価方法：騒音規制法の区域区分
- d 発生する騒音ごとの予測結果

			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	基準	保全対象	基準	
a (設備-1)	近隣商業地域	第3種区域	39	50	—	—	受変電設備、冷凍室外機
b (設備-6)	近隣商業地域	第3種区域	41	50	—	—	受水槽ポンプ

(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
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 : 67m ³ (高さ1.5m) (指針)「廃棄物等の保管容量 (m ³)」(A×B÷C)					※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。
	A : 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t)	B : 廃棄物等の平均保管数 (日)	C : 廃棄物等の見かけ比重	保管容量 (m ³)	
紙製廃棄物等	1.275	1	0.10	12.750	
金属製廃棄物等	0.049	1	0.10	0.490	
ガラス製廃棄物等	0.041	1	0.10	0.410	
プラスチック製廃棄物等	0.127	1	0.01	12.700	
生ごみ等	1.064	1	0.55	1.934	
その他の可燃物等	0.459	1	0.38	1.207	
合計				29.491	
※小売店舗以外の廃棄物保管容量 2.3m ³ ※指針による小売店舗の保管容量と小売店舗以外の施設の保管量の合計 指針に基づく保管容量 : 29.491m ³ + 小売店舗以外の保管容量 : 2.3m ³ = 31.791m ³					
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					

(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
ア 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 1,071m ² (敷地面積 21,416m ² の5.0%) (野田市大規模小売店舗等出店指導要綱の5%を確保)		※街並みづくり 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。
イ 街並みづくり、景観への配慮 : 座生地区地区計画に基づき、壁面を道路境界から5m離し景観に配慮する。 店舗外壁はアイボリー系を基調とした色彩とし、店舗敷地内のゴミ拾いも日常的に行い周辺環境に配慮する。		
ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 日没から閉店まで ・光害対策 住宅に対して照射角度を配慮する。		

3 市町村・住民等の意見について

ア 野田市の意見 : なし	
イ 住民等の意見 : なし	

第3 総合判断

- 1 駐車需要の充足等交通に係る事項について、駐車場については、指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要を充足していると認められる。
駐輪場については、指針に基づく参考値の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、必要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・運営計画であり、適切な配慮がされていると認められる。
- 3 騒音の予測・評価結果は、すべて基準を満たしており、適切な対応がとられているものと認められる。
- 4 廃棄物に係る事項等については、指針に基づく予測排出量を充足させる保管容量を確保しており、リサイクル計画、廃棄物の減量化、廃棄物処理に関しても、適切な配慮がされていると認められる。
- 5 街並みづくり等への配慮については、地域環境との調和に適切な配慮がされていると認められる。
- 6 野田市及び住民等の意見はなかった。

以上のことから、当該店舗の立地に関し、周辺地域の生活環境の保持を図るため施設の配置及び運営方法について、指針に照らし適正に配慮されていると判断する。

第4 県の意見(案)

「意見なし」

なお、店舗の維持・運営に当たっては、届け出たところにより、店舗周辺地域の生活環境の保持に適正な配慮をしてください。

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称) セイミヤモール松尾店
- 2 所在地：山武市松尾町五反田字八石3017番1ほか
- 3 建物設置者：株式会社セイミヤ 代表取締役 加藤勝正
- 4 小売業者名：株式会社セイミヤ (業種：食・生活関連用品)ほか
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 19,500㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 非線引区域
 - ・用途地域 無指定地域
 - ・現況 田
 - ・建築確認 平成20年12月26日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造平屋建
 - ・建築面積 4,647㎡
 - ・延床面積 4,647㎡
 - ・店舗面積 3,521㎡
- 7 周辺の環境等：東側は道路を挟み住居及び店舗、西側は住居及び公共施設
南側は住居、道路を挟み住居及び農地、北側は道路を挟み住居及び農地である。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成20年9月10日
 - ・公告縦覧期間 平成20年9月26日～平成21年1月26日
 - ・説明会開催日時 平成20年10月19日 午後2時30分
 - ・場 所 松尾ふれあい館
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ・山武市の意見 あり
 - ・住民等の意見 あり

<届出概要>

- 1 新設日 :平成21年5月11日
- 2 店舗面積：3,521㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：339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：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：59㎡
- 7 開店時刻：午前8時
閉店時刻：午後9時45分
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前7時30分～午後10時
- 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

(2) 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 339台(うち身障者用4台) (指針) 必要駐車場台数 = (A: 店舗面積当たり日來客数原単 994人/千㎡) × (S: 店舗面積 3.521千㎡) × (B: ピーク率 14.4%) × (C: 自動車分担率 80%) ÷ (D: 平均乗車人員 2.0人) × (E: 平均駐車時間係数 0.82) = 166台</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) 339台 ・出入口3か所 交通への支障を回避するための方策 ・オープン時及び繁忙時、混雑が予想される時は、交通整理員を出入口に配置する。 ・看板を設置し路面表示を行う。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照) ・届出台数 120台 *指針参考値の駐輪台数 3,521㎡ ÷ 35㎡/台 = 101台 ・駐輪場の管理体制 従業員による適宜巡回し管理する。 ・駐輪場案内の表示方法 案内看板の設置と路面表示を行う。</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: 80㎡ (荷さばきNo.1→40㎡ 荷さばきNo.2→40㎡) (イ) 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数 : 2台 (荷さばきNo.1→1台 荷さばきNo.2→1台) ・待機スペース : あり ・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 : 26台 (4t車 14台 2t車 12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 : 4台</p> <p>オ 経路の設定 (ア) 案内経路 (図5 参照) (イ) 周知の方法 ・チラシ等の配布: 新聞折込広告に案内図を掲載する。 ・店舗周辺約3km圏内の誘導経路上 (4か所) に案内看板を設置する。</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 指針に基づく参考値の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、必要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"> ・敷地内に歩行者自転車専用通路及び出入口を設け、歩車分離の白線を表示して安全確保する。(図3 参照) ・歩行者の安全を確保するため屋外灯を設置する。 	<p>※歩行者の利便性 歩行者の通行の利便性の確保について、必要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"> ・計画的な仕入れ販売管理により、廃棄物の発生量を抑える。 ・納品は潮来物流センターを経由し、リターナブルコンテナ等を積極的に使用し、ダンボール等の使用を抑制する。 ・レジ袋削減を呼びかけ、「お買い物袋持参運動」を推進すると同時に、レジ袋を辞退したお客様に、エコスタンプカードにエコスタンプを押印し、買い物代金への充当やエコバックへの交換を実施する。 ・ばら売りを推進し、トレイの使用を出来る限り少なくする取り組みを進める。 ・販売商品は、適時値下げ販売を実施し、廃棄物が出ないよう全社あげて取り組んでいる。 ・お客様にレジ袋削減の声かけを行う。 <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。 ・食品残渣については、年間リサイクル目標 30%～50%を設定し、計量による減量化に取り組む。 ・魚のアラは、専門業者に委託し、サプリメントや家畜等の飼料として100%リサイクルする。 ・廃油は専門業者に委託し、発電燃料、バイオディーゼル燃料、その他石鹸などとして100%リサイクルする。 ・発泡スチロールは、回収業者に収集を委託するとともに、その後リサイクル再生業者に販売し、製品化を図る。 また、お買い上げ商品の持ち帰り用クールボックスとして利用してもらうほか、草花等のプランター用として提供しリユースしていただく。 ・牛乳パックは、店頭回収を積極的に進め製紙原料としてリサイクルし、またトレイ等は納入ルートで回収しエコベンチ等にリサイクルし、自社においても利用する。 ・リサイクルの取り組みについては、店内掲示によりピーアールする。 	<p>※廃棄物 廃棄物の減量化及びリサイクル計画について、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(4) 防災・防犯対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 防災対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・行政から要請があった場合は、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し店舗管理を実施する。 ・閉店後は、警備会社に委託するとともに、出入口をチェーンバリカーで閉鎖し店舗管理を行う。 ・荷さばき施設付近にセンサー対応による照明設備を設置する。 	<p>※防災・防犯</p> <p>防災・防犯対策への協力について、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

2 騒音の発生その他による大規模小売店舗の周辺の地域的生活環境の悪化の防止のために配慮すべき事項

(3) 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>(イ) 騒音問題への一般的対策：遮音壁の設置（屋上 ALC板 高さ0.6～1.8m 厚さ100mm） 低騒音型及び低振動型の機器を使用する。</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：搬出入車両のアイドリング禁止を徹底する。 計画的な搬入を実施し待機車両をなくすよう努める。 作業員への騒音防止意識の徹底を図る。 深夜、早朝における作業を行わない。 ・荷さばき施設：荷さばき施設は余裕のあるスペースを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"> ・屋外での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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・室外機及び送風機は低騒音型を採用する。 <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場内は平滑な構造とし、床や排水蓋等による段差を極力少なくすることで、騒音の低減を図る。 ・アイドリングストップの看板を設置し注意を喚起する。 <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：施設は余裕のあるスペースを確保し作業時間の短縮を図る。 ・運用面の対策：深夜、早朝の回収は行わない。 作業員及び処理業者に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>夜間において発生する騒音ごとの予測評価において、浄化槽のプロワー音が、敷地境界で基準を超過するが、保全対象側では基準以下であり、生活環境に与える騒音の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

- 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とした。
(予測地点の高さ：W1~W2 地点のみ 1.2m、それ以外の地点は 1.2m と 4.2m)
- c 評価方法：騒音に係る環境基準のあてはめがないため、周辺の状況から住居の用に供される B 類型として評価した。
- 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	予測レベル	基準	
N1~N4	無指定地域	(B)	45~54	55 以下	<30	45 以下	
E1~E2	無指定地域	(B)	42~43	55 以下	<30	45 以下	
W1~W2	無指定地域	(B)	47~52	55 以下	<30	45 以下	
S1~S2	無指定地域	(B)	45~46	55 以下	<30	45 以下	

(イ) 発生する騒音ごとの予測・評価

- 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、音源毎に最も近い敷地境界地点とした。
- c 評価方法：騒音規制法のあてはめがないため、山武市環境条例によるその他の地域の基準値を適用したが、図書館から 50m 以内の範囲のため、基準値から 5 dB を減じた数値（45 dB）を基準値とした。
- 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
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	基準	保全対象	基準	
浄 A	無指定地域	(その他の地域)	54	45	36	45	浄化槽 A ブロワー
浄 B	無指定地域	(その他の地域)	< 30	45	—	—	浄化槽 B ブロワー
冷 A~冷 E2 他	無指定地域	(その他の地域)	< 30~39	45	—	—	冷凍室外機・キュービクル

※ 設備機器音（浄化槽ブロワー）が原因で、敷地境界予測地点で基準を超過するが、保全対象側は基準以下となり、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

指針等に基づく配慮事項					検討状況
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 : 59m ³ (セイミヤ棟 52m ³ 別棟 7m ³) (高さ 1.5m) (指針)「廃棄物等の保管容量 (m ³)」(A×B÷C)					※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。
	A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t)	B: 廃棄物等の平均保管数 (日)	C: 廃棄物等の見かけ比重	保管容量 (m ³)	
紙製廃棄物等	0.732	1	0.10	7.32	
金属製廃棄物等	0.025	1	0.10	0.25	
ガラス製廃棄物等	0.021	1	0.10	0.21	
プラスチック製廃棄物等	0.070	1	0.01	7.04	
生ごみ等	0.595	1	0.55	1.08	
その他の可燃物等	0.190	1	0.38	0.50	
合計				16.40	
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					

(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
ア 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 614m ² (敷地面積 19,500m ² の3.1%) (都市計画法の3%以上を確保)		※街並みづくり 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。
イ 街並みづくり、景観への配慮 : 店舗外壁はアイボリー系を基調とした色彩とし、周辺環境に配慮する。 周囲と調和のとれる形状の建物とし、街並みを乱すことのないよう景観に配慮する。		
ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 日没から閉店まで ・光害対策 住宅に対して照射角度を配慮する。		

3 市町村・住民等の意見について

<p>ア 山武市の意見</p> <p>(ア) 駐車場出入口及び駐車場で視界確保の必要がある場所については、カーブミラーを設置してください。</p> <p>(対応) 駐車場の配置にあたっては、場内での視界確保に配慮しています。なお、開店後に問題が生じた場合には、敷地内へのカーブミラーの設置を検討致します。</p> <p>(イ) 歩行者が安全に通行できるように、歩道と接する駐車場所については、縁石や柵などの安全対策をしてください。</p> <p>(対応) 駐車場で道路と接する箇所については、出入口部分を除き駐車面に対し段差のある緑地帯を設ける計画としています。</p> <p>また、店舗建物正面の歩道と接する箇所については、車止めブロックを設置し、歩行者の通行の利便の確保を図ります。</p> <p>(ウ) 閉店後、駐車場の出入口をチェーンバリカー等で閉鎖してください。</p> <p>(対応) 閉店後は出入口をチェーンバリカーで施錠・閉鎖致します。</p> <p>(エ) 隣接する公共施設への排気ダクト等の騒音、悪臭に配慮してください。</p> <p>(対応) 排気ダクト等については、公共施設及び隣接する住居側には騒音、悪臭を発生するダクトは設けない計画としています。</p> <p>イ 住民等の意見</p> <p>(ア) 大型店駐車場前の南東側に位置する市道祝田五反田線に、幅員3メートルの歩道を設置してほしい。</p> <p>(対応) 市道祝田五反田線に歩道を設置しない予定となっています。なお、来店する歩行者については、建物前面に歩行者用通路を設け、県道松尾蓮沼線及び市道五反田高富2号線の歩道から直接来店できるよう配慮致します。</p> <p>(イ) 県道と市道祝田五反田線との交差点に、関係機関と調整のうえ、信号機を設置してほしい。</p> <p>(対応) 関係機関と調整の結果、事業者側のみの要望では当該交差点における信号機の設置は困難な状況にあります。なお、開店後に近隣住民の方々から要望が出された場合には、改めて関係機関との調整を行います。</p>	<p>※意見</p> <p>山武市及び住民等からの意見については、必要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、指針に基づく参考値の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、必要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・運営計画であり、適切な配慮がされていると認められる。
- 3 騒音の総合的な予測・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、浄化槽のプロワー音が、敷地境界で基準を超過するが、保全対象側では基準以下であり、生活環境に与える騒音の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 山武市及び住民等からの意見については、必要な対応がなされると認められる。

以上のことから、当該店舗の立地に関し、周辺地域の生活環境の保持を図るため施設の配置及び運営方法について、指針に照らし適正に配慮されていると判断する。

第4 県の意見(案)

「意見なし」

なお、店舗の維持・運営に当たっては、届け出たところにより、店舗周辺地域の生活環境の保持に適正な配慮をしてください。

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称)ホームズ幕張新都心店
- 2 所在地：習志野市芝園一丁目1番21
- 3 建物設置者：株式会社島忠 代表取締役 山下視希夫
- 4 小売業者名：株式会社島忠 (業種：住・生活用品専門店)ほか
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 16,606㎡ ・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 更地
 - ・建築確認 平成20年9月4日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造地上5階建（うち店舗部分は1、2階）
 - ・建築面積 10,694㎡
 - ・延床面積 41,464㎡
 - ・店舗面積 14,620㎡
- 7 周辺の環境等：東側はアミューズメント施設建設予定地、西側は道路を挟み更地、南側は道路を挟み事務所及び物流センター、北側は道路を挟み線路敷である。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成20年8月20日
 - ・公告縦覧期間 平成20年9月12日～平成21年1月12日
 - ・説明会開催日時 平成20年10月15日 午後6時
 - ・場 所 茜浜ホール
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ・習志野市の意見 なし
 - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成21年4月21日
- 2 店舗面積：14,620㎡
- 3 駐車場の位置：図3・5・6
駐車場の収容台数：733台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：170台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：181㎡
- 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：168㎡
- 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

(3) 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 733台(うち身障者用14台)</p> <p>※(指針)必要駐車台数 986台</p> <p>※当該店舗必要駐車台数 637台</p> <p>【ホームセンター+その他の物販部分の日来店客数】</p> <p>(指針)店舗当たり日来店客数=950人/千㎡(人口10万人以上40万人未満)×8.783千㎡=8,344人</p> <p>【家具店部分の日来店客数】</p> <p>家具店部分については、店舗面積に比して1日に来店する客数が極端に少ないため、指針数値を用いず既存類似店舗(高崎店、大宮バイパス店、千葉店、市ノ坪店)の実績数値を参考にして算出した。</p> <p>*日購買客数原単位 48.5人/千㎡(既存4店舗の実績の最大値)</p> <p>*日来店客数</p> <p>48.5人/千㎡×平均乗車人員2.231(店舗面積10,000㎡以上20,000㎡未満:1.5+0.05×1.4620)</p> <p>×家具店部分面積5.837千㎡=631人</p> <p>*必要駐車場台数=(A S:日来店客数8,344人+631人)×(B:ピーク率14.4%)×(C:自動車分担率70%)</p> <p>÷(D:平均乗車人員2.231人)×(E:平均駐車時間係数1.571)=637台</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等(図3・5・6 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物外平面駐車場71台 屋上等建物内設置式(3~5階)662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出入口3か所及び駐車場内に交通整理員を5名配置する。 ・駐車場出入口に看板を設置し、路面表示をする。 <p>ウ 駐輪場の確保等(図3 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 170台 <p>※指針による必要駐輪台数 418台</p> <p>※当該店舗必要駐輪台数 148台</p> <p>【食品スーパー等テナント必要台数】</p> <p>(指針)店舗面積3,761㎡÷35㎡/台=107台</p> <p>【家具店及びホームセンター必要台数】</p> <p>35台×(10,859㎡/9,259㎡)=41台 *35台:小平店(9,295㎡)ピーク時駐輪台数</p> <p>10,859㎡:当該店舗家具店及びホームセンター部分店舗面積</p> <p>*必要駐車場台数=(スーパー等107台)+(家具・ホームセンター41台)=148台</p>	<p>※駐車場</p> <p>特別な事情による駐車台数の算出をしているが、算出根拠には合理性があり、駐車需要を充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場</p> <p>特別な事情による駐輪台数の算出をしているが、算出根拠には合理性があり、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</p>

<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：181㎡</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 : 4台 ・待機スペース : あり（2台） ・搬出入車両専用出入口 : あり（入口のみ） ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後10時 ・搬出入車両 : 106台（2t車32台 4t車69台 10t車5台） ・平均的な荷さばき処理時間 : 2t：10分、4t：15分、10t：20分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 12台 <p>オ 経路の設定</p> <p>（ア）案内経路（図7 参照）</p> <p>（イ）周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・店舗位置図を表示したチラシを新聞折込で配布し、経路の周知に努める。 ・出入口に案内看板を設置する。 	<p>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方法について、必要な配慮が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"> ・歩行者及び自転車専用出入口と通路を設置する。（図3 参照） ・歩行者等通路はブロック敷きとして車道と区分し、歩行者の安全確保に努める。 ・歩行者と自動車とが交差する部分に横断帯を設置する。 	<p>※歩行者の通行の利便性</p> <p>歩行者の通行の利便性の確保について、必要な配慮が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"> ・折りたたみコンテナ、リサイクルパレットを使用するとともにダンボールの業者引取りを行う。 ・包装資材の削減のため簡易包装を推進する。 ・レジ袋の有料化を行い、買い物袋を持参したお客様にはポイントカードのポイント進呈サービスを実施する。 ・レジ袋削減のために、お客様に声かけをする。 ・店舗事務所内では再生紙の利用に努める。 <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・再利用に努める。 ・契約農家と共同で生ごみの堆肥化に取り組み、その堆肥を使用して米を栽培し、収穫した米を自社店舗で販売する。 ・リサイクル商品の販売に積極的に取り組む。 ・廃食用油は専門業者に委託し、石鹼や肥料等に100%リサイクルする。 ・生ごみは専門業者に委託し飼料等にリサイクルする。 ・食品トレイ、アルミ缶、牛乳パックについては、店頭で回収を行い、リサイクル化を推進する。 ・インクカートリッジ、電池、蛍光灯について回収ボックスを設置し、リサイクル化を推進する。 ・ダンボールの空箱の一部はお客様が購入した商品を持ち帰る際に利用できるように提供する。 ・リサイクルの取り組みを店頭に掲示しピーアールに努める。 	<p>※廃棄物</p> <p>廃棄物の減量化及びリサイクル計画について、適切な配慮がされていると認められる。</p>

(4) 防災・防犯対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 防災対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地方公共団体等から災害時の避難場所として駐車場等敷地の一部使用、店舗で扱っている物資の緊急時における提供の要請があった場合には必要な協力を行います。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場には適切な照明設備を設置する。 ・駐車場利用時間外は出入口をチェーンバリカー等で閉鎖する。 ・閉店後は警備会社による警備を行う。 ・地域警察署への通報体制を確立し防犯に努める。 	<p>※防災・防犯</p> <p>防災・防犯対策への協力については、適切な配慮が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

(5) 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>(ウ) 騒音問題への一般的対策：低騒音型機器を使用する。</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：搬出入車両のアイドリング禁止を徹底する。 搬出入の夜間作業は行わない。 作業員への騒音防止意識の徹底を図る。 ・荷さばき施設：荷さばき施設の配置の適正化及び商品納入の定時配送により時間の短縮化を図る。 荷さばき施設の作業床をコンクリート平滑仕上げとする。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋外でのBGM等の営業宣伝活動はしない。 <p>(エ) 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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・室外機は低騒音型を採用する。 <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平滑な路面とする。 ・空ぶかし禁止及びアイドリングストップの看板を設置し注意を喚起する。 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運用面の対策：回収作業員へ騒音抑制意識の徹底を図る。 深夜、早朝の回収は行わない。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の予測・評価結果は、すべて基準を満たしており、適切な対応がとられているものと認められる。</p>

イ 騒音の予測・評価について (図8 参照)

(ア) 騒音の総合的な予測・評価

- 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とした。
- 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	予測レベル	基準	
A	準工業地域	C	57	60 以下	42	50 以下	
B	準工業地域	C	54	60 以下	40	50 以下	
C	準工業地域	C	53	60 以下	33	50 以下	
D	準工業地域	C	59	60 以下	36	50 以下	

(イ) 発生する騒音ごとの予測・評価

- a 予測方法：音源の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、音源毎に最短敷地境界地点及び保全対象として住居等の立地可能な屋外とした。
- c 評価方法：騒音規制法の区域区分
- d 発生する騒音ごとの予測結果

			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	保全対象	基準	
P 1	準工業地域	第3種区域	45	50 以下			冷凍室外機01
P 2	準工業地域	第3種区域	39	50 以下			冷凍室外機27
P 3	準工業地域	第3種区域	< 30	50 以下			冷凍室外機29
P 4	準工業地域	第3種区域	41	50 以下			キュービクル01
P 5	準工業地域	第3種区域	34	50 以下			冷凍室外機04
P 6	準工業地域	第3種区域	37	50 以下			キュービクル02

(2) 廃棄物に係る事項等

指針等に基づく配慮事項					検討状況
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 : 168 m ³ (高さ 1.5m) (指針) 「廃棄物等の保管容量 (m ³)」 (A×B÷C)					※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を確保しており、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。
	A: 1日当たりの廃棄物等の廃棄物の排出予測量 (t)	B: 廃棄物等の平均保管日数 (日)	C: 廃棄物等の見かけ比重	保管容量 (m ³)	
紙製廃棄物等	1.343	1	0.10	13.43	
金属製廃棄物等	0.068	1	0.10	0.68	
ガラス製廃棄物等	0.053	1	0.10	0.53	
プラスチック製廃棄物等	0.146	1	0.01	14.60	
生ごみ等	1.186	1	0.55	2.16	
その他の可燃物等	0.789	1	0.38	2.08	
合計				33.48	
※小売店舗以外の廃棄物保管容量 0.78 m ³ 指針に基づく保管容量 : 33.48 m ³ + 小売店舗以外の保管容量 : 0.78 m ³ = 34.26 m ³					
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					

(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 3,321㎡（敷地面積 16,606㎡の20.0%） （習志野市と千葉県企業庁との協議により定められた、敷地面積の20%を確保）</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮：建物形状及び色彩については、落ち着いたものとし、街並みの形成及び周辺の景観との調和を図る。 接道部分には緑地帯を設け、南側幹線道路沿いにはタブの木を植栽する。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 日没から閉店まで ・光害対策 周囲に対して照射角度を配慮する。 	<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：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、特別な事情による駐車台数の算出をしているが、算出根拠には合理性があり、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、特別な事情による駐輪台数の算出をしているが、算出根拠には合理性があり、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、必要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・運営計画であり、適切な配慮がされていると認められる。
- 3 騒音の予測・評価結果は、すべて基準を満たしており、適切な対応がとられているものと認められる。
- 4 廃棄物に係る事項等については、指針に基づく予測排出量を充足させる保管容量を確保しており、リサイクル計画、廃棄物の減量化、廃棄物処理に関しても、適切な配慮がされていると認められる。
- 5 街並みづくり等への配慮については、地域環境との調和に適切な配慮がされていると認められる。
- 6 習志野市及び住民等からの意見はなかった。

以上のことから、当該店舗の立地に関し、周辺地域の生活環境の保持を図るため施設の配置及び運営方法について、指針に照らし適正に配慮されていると判断する。

第4 県の意見(案)

「意見なし」

なお、店舗の維持・運営に当たっては、届け出たところにより、店舗周辺地域の生活環境の保持に適正な配慮をしてください。

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称)中学校駅前96街区商業棟
- 2 所在地：佐倉市都市計画事業井野東土地区画整理事業施工地区96街区3画地
- 3 建物設置者：山万株式会社 代表取締役 嶋田哲夫
- 4 小売業者名：イオンリテール株式会社（業種：食料品専門店）ほか
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 3,455㎡ ・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
 - ・建築確認 平成20年8月1日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造地上2階建
 - ・建築面積 2,379㎡
 - ・延床面積 4,247㎡
 - ・店舗面積 1,800㎡
- 7 周辺の環境等：東側は道路を挟み住居、西側は軌道を挟み駅舎及び住居、南側は住居、北側は道路を挟み更地である。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成20年8月20日
 - ・公告縦覧期間 平成20年9月5日～平成21年9月5日
 - ・説明会開催日時 平成20年8月30日 第1回 午前11時
第2回 午後2時
 - ・場所 山万ユーカリが丘支店 3階会議室
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ・佐倉市の意見 あり
 - ・住民等の意見 あり

<届出概要>

- 1 新設日：平成21年4月21日
- 2 店舗面積：1,800㎡
- 3 駐車場の位置：図2
駐車場の収容台数：63台
- 4 駐輪場の位置：図2
駐輪場の収容台数：51台
- 5 荷さばき施設の位置：図2
荷さばき施設の面積：33㎡
- 6 廃棄物等の保管施設の位置：図4
廃棄物保管施設の容量：10㎡
- 7 開店時刻：午前6時
閉店時刻：午前6時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前6時～翌午前6時
- 9 駐車場の出入口の位置：図2
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

(4) 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 76台(うち身障者用1台) (指針) 必要駐車場台数 = (A:店舗面積当たり日來客数原単位 1,046人/千㎡) × (S:店舗面積 1.8千㎡) × (B:ピーク率 14.4%) × (C:自動車分担率 70%) ÷ (D:平均乗車人員 2.0人) × (E:平均駐車時間係数 0.665) = 63台 併設施設の必要台数 = (併設施設面積 732㎡) ÷ (店舗面積 1,800㎡) = 40.667% (クリニック) 指針値比率式 $0.010 \times 40.667\% + 0.80 = 1.20667$ $63台 \times 1.20667 - 63台 = 13台$ 施設全体の必要台数 = 63台 + 13台 = 76台</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図2 参照) ・屋上等建物内設置方式(自走式) 45台 建物外平面駐車場(自走式) 31台 ・出入口2か所 交通への支障を回避するための方策 ・駐車場出入口に看板を設置し、路面表示する。 ・繁忙時には出入口に交通整理員を配置する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図2 参照) ・届出台数 51台 *指針参考値の駐輪台数 $1,800㎡ \div 35㎡/台 = 51台$ ・駐輪場の管理体制 必要に応じて従業員が巡回を行う。 ・駐輪場案内の表示方法 案内看板を設置し、路面表示を行う。</p> <p>エ 荷さばき施設の整備等 (図4 参照) (ア) 荷さばき施設の整備 面積: 33㎡ (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 : 42台(4t車以下) ・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</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 指針に基づく参考値の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ると認められる。</p>

<p>オ 経路の設定 (ア) 案内経路 (図6 参照) (イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新聞折込の販促チラシに案内図を掲載する。 ・駐車場出入口に案内看板を設置する。 ・繁忙時には駐車場出入口に交通整理員を配置し、誘導する。 	<p>※経路 経路設定及びその周知方法について、必要な配慮が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"> ・歩行者及び自転車専用通路を設け、緑地帯で歩車分離し安全を確保する。(図3 参照) ・屋上駐車場の自動車と歩行者が交錯するところに歩行者の横断帯を設ける。 ・夜間照明を設置し照度を確保する。(図5 参照) 	<p>※歩行者の通行の利便性 歩行者の通行の利便性の確保について、必要な配慮が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"> ・折りたたみコンテナ、リサイクルパレットの使用によりダンボールの減量化に努める。 ・来店客へ呼びかけを行い、レジ袋減量のためのマイバック、マイバスケットを推奨する。 ・レジ袋有料化を検討する。 ・野菜を中心に「ばら売り」、「はかり売り」を行い包装資材の削減に努める。 ・事務所内においては再生紙の利用に努めるとともに、使用済み用紙の裏面利用を行う。 <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。 ・魚のアラ、廃油等は専門業者に委託し、堆肥化や飼料化を推進する。 ・野菜や残飯は専門業者に委託し、飼料や石鹼などにリサイクルを行う。 ・廃油は専門業者に委託し、バイオディーゼル燃料として社用車用に再利用することを検討する。 ・牛乳パック、ペットボトル、食品トレイ等の店頭回収を実施する。 ・リサイクルの取り組みについて店頭に掲示してピーアールする。 	<p>※廃棄物 廃棄物の減量化及びリサイクル計画について、適切な配慮がされていると認められる。</p>

(4) 防災・防犯対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 防災対策</p> <ul style="list-style-type: none">・行政から災害時の避難場所として駐車場の使用、店舗で取扱っている範囲の物資の提供の協力要請や協定締結要請があったときは協力する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none">・夜間は従業員による巡回等を行い、防犯に努める。・店内と屋外に防犯カメラを設置する。・地域と連携して防犯パトロールを実施する。・自主防犯体制（強盗・万引き等の防止対策）を整備するとともに、犯罪抑制に向けて地域住民、学校と設置者、テナントが協力し合う。	<p>※防災・防犯</p> <p>防災・防犯対策への協力については、適切な配慮が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

(6) 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>(エ) 騒音問題への一般的対策：遮音壁を設置する 駐車場①：亜鉛鉄板 高さ3m、厚さ90mm 駐車場②：亜鉛合金めっき鋼板 高さ3m、厚さ9.2mm 低騒音型の機器を使用する。</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：搬出入車両のアイドリング禁止の看板を掲示する。 低騒音型の荷さばき機器の導入。 作業員への騒音防止意識の徹底を図る。 ・荷さばき施設：荷さばき施設は余裕のあるスペースを確保し作業時間の短縮を図る。 作業場所の床に緩衝機能を有するクッション製の素材を採用。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋外でのBGM等の営業宣伝活動はしない。 <p>(オ) 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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・室外機及び送風機は低騒音型を採用する。 ・送風機に防音カバーを設置する。 <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・床や排水蓋等による段差を極力少なくすることで、騒音の低減を図る。 ・混雑時は、整理員等により場内走行の円滑化を図る。 ・アイドリングストップ、不要なクラクションの禁止、静かなドアの開閉等の表示板等による来客者への呼びかけを実施する。 ・駐車場①：屋上スロープの勾配(12.5%)に配慮する。駐車場②：遮音壁を設置する。 ・駐車場①の全部と駐車場②の一部は、午後10時～午前6時までは使用しない。 <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：施設は余裕のあるスペースを確保し作業時間の短縮を図る。 作業場所の床に緩衝機能を有するクッション製の素材を採用。 ・運用面の対策：処理業者に騒音抑制意識向上を働きかける。 作業は昼間の時間帯に実施する。 収集作業時間の短縮のため、廃棄物の減量化に努める。 	<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で基準を超過するが、保全対象側では基準以下であり、生活環境に与える騒音の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7・8 参照)

(ア) 騒音の総合的な予測・評価

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とした。
(予測地点の高さ：A~C地点 4.7m、D地点 1.2m、E地点 24m、E2地点 11m、F地点 6.2m)

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	予測レベル	基準	
A	第1種低層住居専用地域	A	46	55以下	31	45以下	
B	第1種低層住居専用地域	A	39	55以下	32	45以下	
C	第1種低層住居専用地域	A	40	55以下	31	45以下	
D	第1種中高層住居専用地域	A	40	55以下	35	45以下	
E	第1種中高層住居専用地域	A	46	55以下	43	45以下	
E2	第1種中高層住居専用地域	A	43	55以下	34	45以下	
F	第1種中高層住居専用地域	A	51	55以下	31	45以下	

(イ) 発生する騒音ごとの予測・評価

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、音源毎に最も近い敷地境界地点とした。

(予測地点の高さについては、音源と同じ高さで予測した。なお東側のマンションについては、遮音壁の回折効果が見こめない高さについても予測した。)

c 評価方法：騒音規制法の規制基準

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	基準	保全対象	基準	
敷地境界	第1種住居地域	第2種区域	< 30~45	45 以下			屋上、2階設備機器 1、2、屋上換気ファン 予測地点高さ：音源と同じ
敷地境界	第1種住居地域	第2種区域	< 30~40	45 以下			屋上設備機器 予測地点高さ：16m
敷地境界	第1種住居地域	第2種区域	< 30~45	45 以下			屋上換気ファン 予測地点高さ：16m, 19m
a 1	第1種中高層 住居専用地域	第1種区域	74	40 以下	38 (a 3) 40 (b 3)	40 以下	自動車走行音
c 1	第1種低層 住居専用地域	第1種区域	< 30	40 以下	35 (c 3)	40 以下	自動車走行音、遮音壁
d 1	第1種低層 住居専用地域	第1種区域	32	40 以下	< 30 (d 3)	40 以下	自動車走行音、遮音壁
e 1	第1種低層 住居専用地域	第1種区域	32	40 以下	< 30 (e 3)	40 以下	自動車走行音、遮音壁
f 1	第1種低層 住居専用地域	第1種区域	32	40 以下	< 30 (f 3)	40 以下	自動車走行音、遮音壁

※ 駐車場①全部と駐車場②の一部は、午後10時～午前6時まで使用しない。

来客車両走行音が原因で、敷地境界予測地点で基準を超過するが、保全対象側では基準以下である。

(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
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 廃棄物の保管施設の容量 : 10 m ³ (高さ 0.5~1.5m) (指針) 「廃棄物等の保管容量 (m ³)」 (A×B÷C)					※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を確保しており、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。
	A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t)	B: 廃棄物等の平均保管日数 (日)	C: 廃棄物等の見かけ比重	保管容量 (m ³)	
紙製廃棄物等	0.374	1	0.10	3.744	
金属製廃棄物等	0.013	1	0.10	0.126	
ガラス製廃棄物等	0.011	1	0.10	0.108	
プラスチック製廃棄物等	0.036	1	0.01	3.600	
生ごみ等	0.304	1	0.55	0.553	
その他の可燃物等	0.097	1	0.38	0.256	
合計				8.387	
※小売店舗以外からの廃棄物 小売店舗と別途確保					
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					

(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
ア 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 346 m ² (敷地面積 3,455 m ² の10.0%) (佐倉市緑化要綱に基づき敷地面積の10%を確保)		※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。
イ 街並みづくり、景観への配慮 : 店舗の高さをなるべく抑えるとともに、ベージュを基調とした周囲にとけ込みやすい落ち着いた色合いとする。		
ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 日没から日昇まで。 ・光害対策 周辺住居に対して照射角度を配慮する。		

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</p> <p>(ア) 千葉県環境保全条例に基づく、アイドリングストップの看板を設置するとともに、駐車場利用者にアイドリングストップの周知をしてください。</p> <p>(対応) 条例に基づき、看板を設置し、アイドリングストップの周知をします。</p> <p>(イ) 車両増加が予想されるため、周辺道路の安全対策等について配慮願います。</p> <p>(対応) オープン時は店舗周辺に一時的に看板を設置するとともにチラシ等により、周辺道路の安全対策を実施します。 交通整理員についてもオープン時は増員対応します。</p> <p>(ウ) 駐車場等出入口部にガードマンを配置するなどして、歩行者等の安全を確保願います。</p> <p>(対応) オープン時及び年末等の繁忙期において、出入口付近に交通整理員を配置します。</p> <p>(エ) 店舗利用車両が、歩行者の妨げとならないように配慮願います。</p> <p>(対応) チラシ等で経路の案内を行う等の配慮をします。</p> <p>(オ) 児童及び生徒の登下校時の安全確保に留意してください。</p> <p>(対応) 児童及び生徒の登下校の安全確保については、開店後状況を把握し、適切な対応をします。</p> <p>(カ) 佐倉市廃棄物の処理及び清掃に関する条例及び規則で定める「事業系一般廃棄物減量計画書」を毎年提出願います。佐倉市では、現在、生活ごみを十一分別して、ごみの減量化、再資源化に取り組んでおります。貴事業者においても、自ら積極的に分別して、ごみの減量化、再資源化に取り組むことをお願いします。なお、当該施設内の医療施設から排出される医療系ごみにつきましては、一般廃棄物と区別して医療系ごみとして適正な方法で処理してください。</p> <p>(対応) 関係条例及び規則で定める事業系一般廃棄物減量計画書を毎年提出いたします。 また、ごみの減量化、資源化に努めるとともに、医療廃棄物は適切に処理いたします。</p>	<p>※意見 佐倉市及び住民等からの意見については、必要な対応がなされると認められる。</p>

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>(キ) 「駐車場等の施設への適切な照明設備・防犯カメラの設置」・「警備員の巡回の実施」・「使用しない駐車場等への出入口の施錠」等による施設管理の強化について配慮願います。なお、照明設備の設置の際は、当該照明の光が周辺住居などに悪影響を及ぼすことのないよう配慮願います。</p> <p>(対応) 「駐車場等の施設への適切な照明設備・防犯カメラの設置」・「警備員の巡回の実施」・「使用しない駐車場等への出入口の施錠」いずれも配慮します。 光害対策については環境省のガイドラインに沿って配慮します。</p> <p>(ク) 警報装置の設置及び防犯体制の整備に努めてください。</p> <p>(対応) 機械警備を含め防犯体制の整備に努めます。</p> <p>(ケ) 建設作業に伴う騒音、振動、粉じん、悪臭苦情の発生が予想されるので、住居が近接した周囲の状況を考慮した工法や作業方法を採用するとともに、事前の周辺対策を十分行ってください。</p> <p>(対応) 規制規準を遵守いたします。 また周辺状況を考慮した工法や作業方法を採用し、周辺対策を十分行います。</p> <p>(コ) 騒音規制法、振動規制法、佐倉市環境保全条例に基づく特定施設の設置又は特定建設作業を実施する場合には、所定の届出を行うとともに規制基準を遵守してください。</p> <p>(対応) 所定の届出を行い、規制規準を遵守いたします。</p> <p>(サ) 公害苦情に関する責任者を置き、届出を行うとともに、苦情が発生した場合には、直ちにその処理を行ってください。</p> <p>(対応) 公害苦情に関する責任者を選任し、苦情が発生した場合には直ちに処理を行います。</p> <p>(シ) 駐車場利用者や特に荷さばき業者に対し、アイドリングストップの周知徹底をお願いします。</p> <p>(対応) 駐車場利用者、荷さばき業者に対してアイドリングストップの周知徹底を行います。</p>	

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>(ス) 建築工事に当たっては、法令を遵守のうえ、現場周辺の安全性確保などに十分留意して実施してください。 また、佐倉市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例の趣旨を十分踏まえ、周辺とトラブルのないよう、紛争の未然防止に努めるようにお願いします。</p> <p>(対応) 建築工事にあたっては法令を遵守の上、安全確保に十分留意し、実施いたします。 また、当該中高層建築物の建築に係る紛争の未然防止に努めます。</p> <p>(セ) 敷地面積の10%以上を緑化してください。植栽に当たり、ビャクシン類、ヒバ類は植栽しないでください。 植栽完成後、写真報告をしてください。</p> <p>(対応) ビャクシン類、ヒバ類は植栽せず、敷地面積の10%以上の緑化を行い、植栽完成後、写真報告いたします。</p> <p>(ソ) 佐倉市中高層建築物に対する指導要綱第8条に基づき、平成20年6月23日に締結した協議書の記載事項を遵守してください。</p> <p>(対応) 平成20年6月23日に締結した協議書の記載事項を遵守します。</p>	

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>イ 住民等の意見</p> <p>(ア) 24時間営業は見直していただきたい。(幹線道路から離れた、第一種低層住居専用地域の閑静な住宅地に隣接して24時間営業のスーパーマーケットを営業する事による環境破壊は甚大)</p> <p>(対応) 駅に近接していることもあり、周辺住民の方々の様々な御要望を踏まえて十分な配慮の上、24時間営業を行わせていただきたいと思えます。</p> <p>(イ) 幹線道路からの導入路(市道及び屋上駐車場への通路)に交通指導員を常時配置していただきたい。</p> <p>(対応) 事故が起こることは店にとっても望むことではないので、常時配置になるかはともかく、十分安全に配慮してまいります。</p> <p>(ウ) 営業時間(24時間)の短縮を希望する。</p> <p>(エ) 24時間営業を考え直していただきたい。</p> <p>(オ) 24時間営業の見直しを強く要望します。</p> <p>(カ) 24時間営業に反対します。</p> <p>(キ) マックスバリュの「24時間営業」の方針を店舗の立地から短縮し、遅くとも午後10時から午後12時までに閉店してください。</p> <p>(対応) 周辺環境に十分配慮を行ったうえで、24時間営業で多くの方のお役に立てる店舗づくりを行います。開店後、御意見等ございましたら真摯に受け止めて店舗づくりに反映させて参ります。</p> <p>(ク) 店舗周辺の交通状況に配慮し、ユーカリが丘線軌道の東西の宮ノ台3丁目及び宮ノ台5丁目の生活道路に業務用及び店舗利用客車両の通行を制限してください。</p> <p>(対応) 経路の案内については新聞の折り込み広告に案内図を掲載し、周知を図ります。 看板設置につきましては、設置場所も含め今後検討してまいります。 開店後は車の流れを見て適切な判断をしてまいりたいと考えます。</p> <p>(ケ) 店舗利用客の駐車場出入口及びユーカリが丘中央通り寄り大こせん橋出入口(ローソン前)には、少なくとも登下校の時間帯には交通整理員を配置及び信号機を新設してください。</p> <p>(対応) 事故が起こることは、お店にとっても望むことではないので、常時配置になるかはともかく、十分安全に配慮してまいります。</p>	

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>(コ) 店舗近辺の戸建・マンション住宅街につき、騒音・振動・排気・臭気・光害、路上駐車・駐輪などの環境悪化なきよう、開業後の検証を徹底してください。</p> <p>(対応) 開業後に苦情がありましたら真摯に対応させていただきます。</p> <p>(サ) 届出書に次の三項目につき、不備があるので県によるチェックを要する。</p> <p>①「駐車場出入口部の交通影響検討」に駐車場①が検討されていない。</p> <p>②「交通報告書」などの地図に、子の神公園横の宮ノ台三丁目及び宮ノ台五丁目の生活道路の表示がない。交通量分析からはずされている。</p> <p>③将来交通量の予測があまりにも杜撰であり大雑把である。南方向からの車の流入の詳細分析がない。</p> <p>(対応) ①駐車場①ではなく、②については実施しておりません。来店車両が全て駐車場①に入庫すると仮定して、実際より厳しい条件での検討を行っています。</p> <p>②③当初から御指摘の生活道路は通さないようにということで交通協議しており、経路に設定していないので分析はしていません。</p> <p>(シ) 県より届出者及び小売業者に次の三項目につき、強くご指導、ご指示いただきたい。</p> <p>①宮ノ台3丁目及び宮ノ台5丁目の生活道路を通り抜けないように業者から顧客に案内することを徹底させること。 また南方向からの道路脇に生活道路通り抜け禁止看板を設置すること。</p> <p>②駐車場①の出口での右折禁止</p> <p>③カーナビ(GPS)に宮ノ台3丁目及び宮ノ台5丁目の生活道路を誘導させない措置をすること。</p> <p>(対応) ①経路の案内については新聞の折り込み広告に案内図を掲載し、周知を図ります。 看板設置につきましては、設置場所も含め今後検討してまいります。 開店後は車の流れを見て適切な判断をしてまいりたいと考えます。</p> <p>②駐車場出庫については隔地駐車場②も含めて左折出庫を原則としております。</p> <p>③様々なメーカーがある中で、今後このような問題にどう対処するかは考えなければなりません、一企業が出来る範囲を超えているものと思われまます。</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、指針に基づく参考値の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、必要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・運営計画であり、適切な配慮がされていると認められる。
- 3 騒音の総合的な予測・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、敷地境界で基準を超過するが、保全対象側では基準以下であり、生活環境に与える騒音の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 佐倉市及び住民等の意見については、必要な対応がなされると認められる。

以上のことから、当該店舗の立地に関し、周辺地域の生活環境の保持を図るため施設の配置及び運営方法について、指針に照らし適正に配慮されていると判断する。

第4 県の意見(案)

「意見なし」

なお、店舗の維持・運営に当たっては、届け出たところにより、店舗周辺地域の生活環境の保持に適正な配慮をするとともに、周辺住民との対話を継続して行ってください。

