

審議案件 1

第102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：ファッションセンターしまむら公津の杜店
- 2 所在地：成田市公津の杜1丁目11番地19号
- 3 建物設置者：京成電鉄株式会社 代表取締役 三枝 紀生
- 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 3, 185 m² ・所有形態 自己所有
・都市計画区域 市街化区域（成田市 地区計画；近隣利便・沿道型施設の誘導地区）
・用途地域 第1種住居地域、一部、第1種低層住居専用地域
・現況 店舗
- 6 建物の概要：・構造 鉄骨造り平屋建て
・建築面積 1, 361 m²
・延床面積 1, 299 m²
・店舗面積 1, 177 m²
- 7 周辺の環境等：南側は更地、西・北側は駐車場を挟み集合住宅、北側は公園及び住居、西側はスポーツ施設
- 8 処理経過：・届出日 平成24年10月18日
・公告縦覧期間 平成24年11月6日～平成25年3月6日
・説明会開催日時 平成24年11月28日 午後5時、午後7時
・場 所 成田市橋賀台公民館
- 9 市町村・住民等の意見：成田市の意見 あり
：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成25年6月19日
- 2 店舗面積：1, 177 m²
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：50台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：34台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：50 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：45 m³
- 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：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～翌午前6時
（荷さばき施設①は午前6時～午後8時15分、荷さばき施設②は午後8時15分～翌午前6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 50台(内身障者用1台、高齢者用0台) (指針) 必要駐車場台数=38台 (出店計画書P4参照)</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等(図3参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋外平面駐車場(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"> ・状況に応じて駐車場出入口に交通整理員を配置する。 ・駐車場の入口に案内看板を設置する。 <p>ウ 駐輪場の確保等(図3参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 34台 必要駐輪場台数 34台 $1,177\text{m}^2 \div 35\text{m}^2 = 33.63$台(出店計画書P5参照) ・駐輪場の管理体制 従業員が巡回し見回りを実施する。 ・駐輪場案内の表示方法 駐輪場の案内板を設置する。 適宜、新聞折込みチラシの中に位置図掲載。 <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: 50m²</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～翌午前6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>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 図1のとおり</p> <p>(イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・案内看板の設置: 広告塔及び駐車場案内看板を設置する。 	<p>※駐車場 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"> ・チラシ等の配布：適時、新聞折込みチラシに位置図を掲載する。 ・交通整理員の配置：繁忙時に混雑が予測される場合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"> ・店頭軒下にダウンライトを設置する。 ・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"> ・納品後の不要なハンガーは店舗にて来客に配布する。 ・過剰包装がないようにして廃棄物の減量化を図る。 ・簡易包装箱を使用して包装紙使用の削減・減量化を進める。 ・不要になった自社の買物袋を1枚1円にて有償買取し、ごみ減量化に努める。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・納品用のダンボール・ビニールは自社回収により、リサイクルする。 ・店舗間の商品移動には納品時のダンボールを使用する。 ・納品時のビニール袋は有色・無色別に分別回収する。 ・納品時のビニール袋は一部店舗作業用に使用する。 ・下着用プラスチックハンガー等は有色・無色別に分別回収する。 ・紙ゴミは収集し、回収する。 ・生ゴミ以外（紙、金属、ガラス及びプラスチック製廃棄物）は業者に委託して100%リサイクルする。 	※ 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"> ・駐車場等の施設への適切な照明設備・店内外に防犯カメラを設置する。 ・閉店後の駐車場出入口をチェーンで施錠し施設管理の強化を図る。 ・警備会社と連携による緊急時の通報体制の整備を行う。 	※ 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：低騒音型の室外機を使用することで騒音軽減に努める。 従業員や関係者等にも騒音抑止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：契約車両1台による納品とし、環境負荷を最小限にする。 搬入荷物は衣料品なので、手降ろしで作業し、リフト等の機械は使用しない。 バックブザーは夜間には鳴らさない。 アイドリングストップをする。 ・荷さばき施設：荷さばき施設の十分なスペースの確保により荷捌き時間を短縮する。 駐車場の入口の段差を無くし、車両入出庫時の騒音が極力出ないようにする。 <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"> ・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"> ・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かけを行う。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の総合的な予測・評価については、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、機器騒音は敷地境界で基準値を超過するが、隣地敷地境界で基準値を満たす。</p> <p>荷捌き車両走行音については敷地境界、隣地敷地境界及び住居位置で超過する。超過する3地点について適切な対応策が講じられておらず、また影響が軽微と判断できる客観的合理的理由が認められない。</p> <p>(参考)</p> <p>届出書に記載された対応策及び問題点は次のとおり。</p> <p>(1)「荷捌き時間は22時以前に荷受けできるように極力努め、近隣住民への迷惑にならないように配慮します」</p> <p>(問題点)</p> <p>最も荷受けの多い時間帯は22時台として届出されており、整合を求める再三の指摘に応じない。</p> <p>(2)「万が一、近隣住民の方々から苦情が出るような場合には、原因を究明し、当社の判断で誠意をもって対応します。」</p> <p>(問題点)</p> <p>恣意的な対応を許容する恐れのある「当社の判断で」の文言を削除するよう再三指摘したにも関わらず削除に応じないため、苦情への誠意ある対応が担保されない。</p>

指針等に基づく配慮事項

検討状況

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	50	55 以下	44 (E)	45 以下	
B	第一種住居地域	B	40	55 以下	<30 (F)	45 以下	
C	第一種低層住居専用地域	B	48	55 以下	<30 (G)	45 以下	
D	第一種低層住居専用地域	B	40	55 以下	36 (H)	45 以下	

指針等に基づく配慮事項

検討状況

(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、及び住居外壁位置。
- 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	
I	第一種住居地域	第2種区域	82(45)	60(50)	43(40)	荷捌き車両走行音①③
J	第一種住居地域	第2種区域	49(45)	49(45)	48(45)	荷捌き車両走行音②
K	第一種低層住居専用地域	第1種区域	52(40)	50(40)	50(40)	荷捌き車両走行音②
L	第一種低層住居専用地域	第1種区域	<30(40)	-	-	荷捌き車両走行音③
			44(40)	36(40)	-	キュービクル

()内は基準値

※I～K（I”～K”）地点について適切な対応策が講じられていない。届出書に記載された対応策及び問題点は次のとおり。

- ・「荷捌き時間は22時以前に荷受けできるように極力努め、近隣住民への迷惑にならないように配慮します」
(問題点)

最も荷受けの多い時間帯は22時台として届出されており、整合を求める再三の指摘に応じない。

- ・「万が一、近隣住民の方々から苦情が出るような場合には、原因を究明し、当社の判断で誠意をもって対応します。」
(問題点)

恣意的な対応を許容する恐れのある「当社の判断で」の文言を削除するよう再三指摘したにも関わらず削除に応じないため、苦情への誠意ある対応が担保されない。

(2) 廃棄物に係る事項等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 廃棄物等の保管について (図3 参照)</p> <p>(ア) 保管のための施設容量の確保 廃棄物の保管施設の容量 45 m³ (高さ3.5 m) (指針) 廃棄物等の保管容量 8.43 m³ (出店計画書 P9 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 紙製及びプラスチック廃棄物で自社回収し敷地外処理、その他は許可業者による敷地外処理 ・運搬頻度 紙製及びプラスチック製廃棄物は毎日、金属製、ガラス製及び生ゴミ等は週1回 	<p>※廃棄物</p> <p>廃棄物に係る事項等について、保管施設は指針を満たす保管容量が確保されており、運搬等についても適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(3) 街並みづくり等への配慮等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 56 m² (敷地面積 3,185 m²の1.7%) (フラワーポット2個等を設置) (法的規制なし)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 店舗は主にベージュを基調とし、風致地区にも対応した落ち着いた色調の外観とする。 毎朝清掃を実施して景観に配慮する。 街並みづくりの地区計画等 : 公津東地区 地区計画 ; 沿道型地区A (近隣住民の利便性を高める生活関連施設や沿道型施設の導入を図る地区)</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 冬は午後4時15分～午後8時15分、夏は午後6時45分～午後8時15分 ・光害対策 住宅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</p> <p>地域環境との調和に適切な配慮がなされていると認められる。</p>

3 市町村・住民等の意見について

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 成田市の意見 あり</p> <p>騒音関係</p> <ul style="list-style-type: none"> ・夜間に発生するキュービクルからの定常騒音が、店舗の敷地境界で指針に示された基準値を超過しています。 (対応) キュービクルからの発生音については、敷地境界側の予測地点での超過はみられますが、保全対象側予測地点での超過はみられないので、問題ないと判断します。 ・夜間に発生する荷さばき車両走行音(騒音レベルの最大値)は、保全対象側予測地点において基準値を超過しています。 (対応) 荷さばき車両走行音については、保全対象側予測地点において基準値に対する超過はみられます。現状、近隣住民からの夜間の荷さばき車両走行音に対する苦情はありませんので、問題ないと判断します。 <p>イ 住民等の意見 なし</p>	<p>※市の意見について</p> <p>対応については、成田市のご了解は得られておらず、協議が不十分と認められる。</p> <p>特に荷さばき車両走行音については、適切な対応策が講じられているとは認められない。</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、指針の参考値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、機器騒音は敷地境界で基準値を超過するが、隣地敷地境界で基準値を満たす。
荷さばき車両走行音については敷地境界、隣地敷地境界及び住居位置で超過する。超過する3地点について適切な対応策が講じられておらず、また影響が軽微と判断できる客観的合理的理由が認められない。
- 4 廃棄物に係る事項等については、指針に基づく予測排出量を充足させる保管容量を確保しており、リサイクル計画、廃棄物の減量化、廃棄物処理に関しても、適切な配慮がされていると認められる。
- 5 街並みづくり等への配慮については、地域環境との調和に適切な配慮がされていると認められる。
- 6 成田市の意見への対応については、成田市への了解は得られておらず、協議が不十分と認められる。
特に荷さばき車両走行音については、適切な対応策が講じられているとは認められない。
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、第4 県の意見(案)を事業者へ通知することが必要と判断する。

第4 県の意見(案)

- 1 夜間に発生する騒音ごとの予測評価において、荷さばき車両走行音が基準値を超過しているため、基準値を順守するよう対策を講じること。

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称) J o s h i n市川大野店
- 2 所在地：市川市大野町一丁目19番1号ほか
- 3 建物設置者：上新電機株式会社 代表取締役 金谷 隆平
- 4 小売業者名：上新電機株式会社 (業種：家電量販店)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 4, 542. 42㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第一種住居地域
 - ・現況 農地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造り地上2階建て
 - ・建築面積 2, 632. 75㎡
 - ・延床面積 5, 188. 19㎡
 - ・店舗面積 2, 188. 65㎡
- 7 周辺の環境等：北側・西側は道路を挟んで駐車場、店舗及び住居、東側は店舗及び駐車場、南側は住居及び共同住宅
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成24年11月15日
 - ・公告縦覧期間 平成24年12月4日～平成24年4月4日
 - ・説明会開催日時 平成24年12月19日 午後7時
 - ・場 所 市川市曾谷公民館
- 9 市町村・住民等の意見
 - ：市川市の意見 なし
 - ：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日 :平成25年6月16日
- 2 店舗面積：2, 189㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：94台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：110台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：64㎡
- 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：18㎡
- 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～午前9時30分

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 94台(内身障者用2台、高齢者用1台) (指針) 必要駐車場台数=94台 (出店計画書P4参照))</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図3参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋外平面駐車場 (自走式、ピロティ式) ・出入口2か所 <p>交通への支障を回避するための方策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・オープン時に駐車場出入口に交通整理員を配置する。その後は繁忙状況に応じて駐車場出入口に交通整理員の配置を適宜検討する。 ・駐車場の各出入口付近に看板を設置する。 ・場内に誘導矢印や停止線等の路面表示を行う。 	<p>※駐車場</p> <p>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>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 110台 (指針) 参考必要駐輪場台数 63台 (出店計画書P6参照) (市川市条例) 必要駐輪場台数 110台 ・駐輪場の管理体制 繁忙期等適宜従業員が巡回し整理する。 利用可能時間外は出入口を施錠する。 ・駐輪場案内の表示方法 路面表示等により行う。 	<p>※駐輪場</p> <p>指針の参考値及び市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>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: 64㎡</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 : 1箇所 ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午前9時30分 ・搬出入車両 : 3台 (4t×3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 : 1台/時間 	<p>※荷さばき施設</p> <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>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 図3のとおり</p>	<p>※経路</p> <p>経路設定及びその周知の方法は、適</p>

<p>(イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・案内看板の設置：駐車場出入口に案内看板を設置する。 ・チラシ等の配布：新聞折込みチラシに来店自動車の案内経路図を掲載する。 ・交通整理員の配置：オープン時は駐車場出入口に交通整理員を配置する。その後は、状況を見ながら繁忙時に適宜配置を検討する。 	<p>切な配慮がなされていると認められる。</p>
--	---------------------------

(2) 歩行者の通行の利便性の確保等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場内は見通しの良い車路とし、歩行者の安全を確保する。 ・歩行者・自転車専用出入口を設置する。 	<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"> ・簡易梱包を促進する。 ・発砲スチロールを紙製に変更するようメーカーへ要望する等、梱包材はリサイクル可能な素材の使用により廃棄物の減量化を図る。 ・店舗内から発生する段ボール・発砲スチロール等のごみについて店舗内の展示品のみに抑え、ごみ発生抑制に努める。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家電リサイクル法に基づき、使用済みのテレビ・エアコン・冷蔵庫・冷凍庫・洗濯機は、引き取り・収集・運搬を適切に実施する。 ・簡易包装を実施する。 ・使用済みパソコンは引き取り・収集・運搬を適切に行う。 ・店内に使用済みの乾電池、インクカートリッジ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"> ・災害時に自治体等より協力要請があれば協力する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場内への適切な照明設備を設置する。 ・駐車場利用時間後は出入口をチェーンバリカー等で施錠する。 ・所轄警察署との連携により防犯対策に努める。 	<p>※ 防災・防犯対策への協力については、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

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

(1) 騒音の発生に係る事項

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 騒音問題に対応するための対応策</p> <p>(ア) 騒音問題への一般的対策：緑地帯を設置する。 室外機は必要最低限の稼働とする。</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・深夜には荷さばき作業を行わない。 荷さばき車両のアイドリング禁止を徹底する。 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を行う。 ・荷さばき施設：十分な作業スペースを確保し平滑な路面とする。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・BGM等の営業宣伝活動はしない。 <p>(ウ) 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策</p> <p>a 室外機等からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・室外機は低騒音型の機器を使用し、閉店後に運転を停止し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：平滑な路面とする。 ・運用面の対策：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				備考
地点名	用途地域区分	環境基準類型	昼間（6:00～22:00）		夜間（22:00～6:00）		
			予測レベル	基準値	予測レベル	基準値	
A	第一種住居地域	B	49	55 以下	<30	45 以下	
B	第一種住居地域	B	49	55 以下	<30	45 以下	
C	第一種住居地域	B	48	55 以下	<30	45 以下	
D	第一種住居地域	B	43	55 以下	<30	45 以下	
E	第一種住居地域	B	47	55 以下	<30	45 以下	
F	第一種住居地域	B	46	55 以下	<30	45 以下	
G	第一種住居地域	B	47	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				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	基準値	隣地敷地境界	基準値	
P1	第一種住居地域	第2種区域	43	45	—	—	キュービクル01

(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 18 m³ (指針) 廃棄物等の保管容量 10.21 m³ (出店計画書 P11 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 454.24 m² (敷地面積 4542.42 m² の 10%) (「市川市宅地開発事業に係る手続及び基準等に関する条例」に基づく)</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する。 敷地内に緑地を設け、周辺の自然景観に配慮する。 建物に設置する看板及び広告塔は必要最小限の大きさ及び設置個所に留め、屋外広告物条例等を順守したものとする。 屋外照明は過剰な光量とならないように配慮する。 (街並みづくりの地区計画等: 市川市景観基本計画(自然と歴史の住宅地ゾーン))</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 屋外照明は日没から駐車場利用終了時刻まで、広告塔照明は日没から閉店時刻までとする。 ・光害対策 屋外照明は敷地外への光を遮るようにし、広告塔照明は広告面のみを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 市川市の意見 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、指針の参考値及び市条例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 市川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) 四街道商業施設計画
- 2 所在地：四街道市大日466番32 ほか
- 3 建物設置者：有限会社茂垣産業 代表取締役 茂垣 博明
- 4 小売業者名：株式会社すばる (業種：CD・DVD・書籍販売及びレンタル業)
- 5 敷地の概要：・敷地面積 4,352㎡ ・所有形態 借地
・都市計画区域 市街化区域
・用途地域 第一種住居地域、第二種低層住居専用地域
・現況 宅地
- 6 建物の概要：・構造 鉄骨造り地上2階建て
・建築面積 1,013㎡
・延床面積 1,954㎡
・店舗面積 1,809㎡
- 7 周辺の環境等：西側は道路を挟んで、事業所、住居、駐車場、北側は飲食店、住居、東側は道路を挟んで住居、南側は住居
- 8 処理経過：・届出日 平成24年11月1日
・公告縦覧期間 平成24年11月20日～平成25年3月20日
・説明会開催日時 平成24年12月6日 午後5時、午後7時
・場 所 四街道市文化センター
- 9 市町村・住民等の意見：四街道市の意見 なし
：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成25年7月2日
- 2 店舗面積：1,809㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：97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：24㎡
- 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：8.6m³
- 7 開店時刻：午前8時
閉店時刻：翌午前2時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前7時30分～翌午前2時30分
- 9 駐車場の出入口の数：2か所
駐車場の出入口の位置：図3
- 10 荷さばき可能時間帯：
午前6時～午後2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 97台(内身障者用2台) (指針) 必要駐車場台数=73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) ・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 ・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看板を設置し、駐車場内に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 52台 必要駐輪場台数 52台 $1,809\text{ m}^2 \div 35\text{ m}^2 \approx 52$台 (出店計画書P8参照) ・駐輪場の管理体制 従業員が巡回し整理を行う。 駐車場利用可能時間外は駐車場入口を施錠する。 (出口は搬入車用のため解放する。) ・駐輪場案内の表示方法 看板・路面表示等で表示する。</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: 24m² (イ) 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数 : 1台 ・待機スペース : なし ・搬出入車両専用出入口 : なし ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後2時 ・搬出入車両 : 2台(2t、4t×2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</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"> ・案内看板の設置：駐車場出入口に案内看板を設置する。 ・チラシ等の配布：新聞折込みチラシに案内経路図を掲載する。 ・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"> ・駐車場内は見通しのよい車路とする。 ・歩行者・自転車通路と車路の境界にラインを引き、歩行者・自転車と来客車両の交錯が起こらないように配慮する。 	<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や商品管理を行い、廃棄物の発生量を抑制する。 ・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。 ・過剰包装を廃止し、廃棄物の減量に努める。 ・レジ袋、梱包資材の削減に努め、簡易包装を推進し、廃棄物の減量化を図る。 ・紙製廃棄物等のリサイクル可能な廃棄物は専門業者に委託し、リサイクルする。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・再資源化可能な段ボール、古紙、空き缶、ペットボトル、発泡スチロールは容器包装リサイクル法に基づき、処理する。 	<p>※ 廃棄物の減量化及びリサイクル計画について、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(4) 防災・防犯対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 防災対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自治体等より協力要請があった場合、対応を検討する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場内への適切な照明設備を設置する。 ・駐車場利用時間後は入口をチェーンバリカー等で施錠する。 ・所轄警察署の支援を得ながら、防犯対策に努める。 	<p>※ 防災・防犯対策への協力については、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

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

(1) 騒音の発生に係る事項

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 騒音問題に対応するための対応策 (ア) 騒音問題への一般的対策：遮音壁を設置する（ALC パネル厚さ 60mm、高さは周辺住民と打合せた上で決定する。） 室外機は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 a 荷さばき作業等に伴う騒音対策 ・荷さばき作業：早朝・深夜には荷さばき作業を行わない。 荷さばき車両のアイドリング禁止を徹底する。 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を行う。 ・荷さばき施設：十分な作業スペースを確保し平滑な路面とする。</p> <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策 ・BGM等の営業宣伝活動はしない。</p> <p>(ウ) 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策 a 室外機等からの騒音対策 ・室外機は必要最小限の稼働とする。</p> <p>b 駐車場からの騒音対策 ・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> <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策 ・施設面の対策：保管施設と住居の間に防音壁を設置する。 ・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>	<p>※騒音 騒音の総合的な予測・評価については、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。 夜間において発生する騒音ごとの予測評価において、来客車両走行音が敷地境界及び隣地し敷地境界で基準値を超過するが、2 地点を除き住居位置では基準値を満たしている。基準超過する 2 地点については、現況の騒音以下であり、周辺地域の生活環境に与える影響は軽微であると認められる。</p>

イ 騒音の予測・評価について（図4 参照）

(ア) 騒音の総合的な予測・評価方法

- a 予測方法：音源ごとに距離減衰効果を考慮した予測地点での騒音レベルを求め、
昼間（6:00～22:00）及び夜間（22:00～6:00）における各音源の稼動状況から等価騒音レベルを算出した。
- b 予測地点：建物の周囲に近接した最も騒音の影響の受けやすい地点に立地し又は立地可能な住居等の屋外。
- c 評価方法：騒音に係る環境基準。
- d 騒音の総合的な予測結果

予測地点			総合的な予測（等価騒音レベル） 単位：dB				備考
地点名	用途地域区分	環境基準類型	昼間（6:00～22:00）		夜間（22:00～6:00）		
			予測レベル	基準値	予測レベル	基準値	
A	第一種住居地域	B	43	55 以下	35	45 以下	
B	第一種住居地域	B	41	55 以下	37	45 以下	
C	第二種低層住居専用地域	B	44	55 以下	41	45 以下	
D	第二種低層住居専用地域	B	42	55 以下	33	45 以下	
E	第二種低層住居専用地域	B	34	55 以下	32	45 以下	
F	第二種低層住居専用地域	B	34	55 以下	32	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、隣地敷地境界及び住居外壁位置。
- 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	現況	基準値	
P1	第一種住居地域	第2種区域	61	49	47	60	45	来客車両走行音 1, 12
P2	第一種住居地域	第2種区域	64	49	46	60	45	来客車両走行音 1
P3	第二種低層住居専用地域	第1種区域	53	53	40	—	40	来客車両走行音 7
P4	第二種低層住居専用地域	第1種区域	54	40	36	—	40	来客車両走行音 3, 9
P5	第二種低層住居専用地域	第1種区域	38	—	—	—	40	定常騒音合成
P6	第二種低層住居専用地域	第1種区域	34	—	—	—	40	定常騒音合成

※※P1,2 地点で住居外壁位置においても基準値を超過するが、隣地敷地境界において現況の騒音を測定したところ 60dB であり、当該店舗が環境へ与える影響は軽微であると認められる。

(2) 廃棄物に係る事項等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 廃棄物等の保管について (図3 参照)</p> <p>(ア) 保管のための施設容量の確保 廃棄物の保管施設の容量 8.6 m³ (高さ1.5 m) (指針) 廃棄物等の保管容量 8.42 m³ (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 : 敷地内の未利用地に低木等を植栽し、緑化に努める (40 m²)。 (法的緑化基準はなし)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 敷地内及びその周辺の清掃・美化に努め、美しい街づくりを推進する。 建物に設置する看板及び広告塔は必要最小限の大きさ及び設置個所に留め、屋外広告条例等を遵守したものにする。 建物はシンプルな形状とし、外壁等は周囲との調和に配慮した色感のデザインとする。 (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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 点灯時間 日没から駐車場利用可能時間終了まで ・ 光害対策 屋外照明は過剰な光量とならないようにするとともに周辺住居に対して光害による悪影響を及ぼさないよう、細心の注意を払い照射方向や照度に配慮する。 	<p>※街並みづくり等への配慮</p> <p>地域環境との調和に適切な配慮がなされていると認められる。</p>

3 市町村・住民等の意見について

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 四街道市の意見 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。
夜間において発生する騒音ごとの予測評価において、来客車両走行音が敷地境界及び隣地敷地境界で基準値を超過するが、2地点を除き住居位置では基準値を満たしている。
基準超過する2地点については、現況の騒音以下であり、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 四街道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。