

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 成田市の見解 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ませんので、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（5月29日通知）

- 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5 設置者の対応

届出事項を変更しない通知書（6月11日受理）

（理由）平成24年10月18日の法第5条1項の届出以降、計画内容での運用を行っているが、近隣住民から苦情等は発生しておらず問題ないと判断する

ため。なお、開店時（当該法対象外店舗）において近隣住民よりの要望を受け、荷さばき位置を変更し現在に至っております。変更を行ったことについて説明会時に一定の評価をいただいております。

第6 県の対応及びその結果

(1) 法第14条報告の徴収（6月12日通知）及び報告書の受理（7月5日）

① 平成24年12月から平成25年5月の荷さばき作業時間の実績

（結果）4月まではかなりばらつきのある荷さばき時間となっているが、5月から22時前後を中心とした荷さばきを行っている。

② 届出を変更しない理由として「近隣住民から苦情等は発生しておらず」としているが、苦情等がないと判断した根拠

（結果）住民の意向に基づき荷さばき場所を変更したことにより、苦情はないとしている。

(2) 地元住民（自治会）に対するヒヤリング及びその結果

① サングランデエルズモア自治会（平成25年6月30日）

- ・昨年度の会長に聴いたが、苦情はない。引き継ぎにもない。今年度も苦情はない。
- ・しまむらの荷さばきは、夜10時台に行っていることをよく見かける。

② 公津の杜1丁目自治会（平成25年6月30日）

- ・苦情は聞いていない。自治会役員の引継ぎにもなかった。

③ 公津の杜第1自治会（平成25年6月30日）

- ・しまむらと交渉して、荷さばき場所を住居に近い店舗裏側から店舗正面入口に、開店当初から変更してもらったので、現在、苦情はない。また、店舗裏側の4軒にも確認したが、苦情はなかった。

④ ハイム公津の杜（平成25年7月3日）

- ・苦情はない。夜間に荷さばきをしていることは知っているが、現状のままであれば、苦情はない。

第7 勧告の有無の判断

1 勧告の要件について

法第9条第1項の規定により「店舗周辺地域の生活環境に著しい悪影響を及ぼす事態の発生を回避することが困難であると認めるとき」となっており、本件については地元住民の声を踏まえると該当しない。

2 市の意見（7月8日受理）

法第9条第1項の規定により勧告に当たっては市の意見を聴くこととなっており、成田市からは「意見なし」の回答があった。

以上のことから、県意見に対する設置者の騒音対策については不十分であるものの、店舗周辺地域の生活環境に著しい悪影響を及ぼすとまでは認められないため、勧告を行わないこととし、第8 勧告しない通知書（案）を通知することが必要と判断する。

第8 勧告しない通知書（案）

県意見に対する騒音対策については対応が不十分であるものの、店舗周辺地域の生活環境に著しい悪影響を及ぼすとまでは認められないため、勧告を行わないこととしたので通知する。

なお、平成25年6月12日付け経支第234号で「近隣住民から苦情等がない」と判断した根拠の報告を求めたところ、「荷捌場所を住民の意向に基づき変更を行い、一定の評価を頂いた旨は報告のとおりであり、当然ながら苦情は発生しておりません。」としているが、荷さばき作業の騒音の発生が周辺地域の生活環境に与えている影響の確認として、不十分であるため、今後は、適切に対応されたい。

また、周辺住民から苦情があった場合は、適切な措置を講じられたい。

さらに、周辺地域の生活環境に配慮した荷さばき時間となっているか確認するため、荷さばき時間の実績について、引き続き3か月間報告を求める。

審議案件 1

第104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勝浦店
- 2 所在地：勝浦市部原字原田 1032 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, 848 m² ・所有形態 借地で自社管理
・都市計画区域 市街化区域
・用途地域 無指定地域
・現況 宅地
- 6 建物の概要：・構造 鉄骨造り平屋建て
・建築面積 1, 460 m²
・延床面積 1, 399 m²
・店舗面積 1, 134 m²
- 7 周辺の環境等：北側は国道128号バイパスに接道し道路を挟んで店舗及び住宅、東・南側は住宅、西側は更地
- 8 処理経過：・届出日 平成25年1月16日
・公告縦覧期間 平成25年2月8日～平成25年6月8日
・説明会開催日時 平成25年2月15日 午後4時、午後6時
・場 所 勝浦市集会場
- 9 市町村・住民等の意見：勝浦市の意見 あり
：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成25年9月17日
- 2 店舗面積：1, 134 m²
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：72台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：33台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：105 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：40 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：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 72台(内身障者用1台、高齢者用0台) (指針) 必要駐車場台数=42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"> ・繁忙時の混雑が予想される場合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。 ・適時、新聞折込みチラシの中に位置図を掲載する。 <p>ウ 駐輪場の確保等(図3参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 33台 必要駐輪場台数 33台 $1,134\text{m}^2 \div 35\text{m}^2 = 32.4$台(出店計画書P5参照) ・駐輪場の管理体制 従業員による見回りを実施する。 ・駐輪場案内の表示方法 駐輪場の案内板を設置する。 <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: 105m^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0時～翌午前0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適宜配置し、駐車場内の誘導を行う。 	
--	--

(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"> ・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・無色別に分別回収し、一部は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。 	※ 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。 その他必要に応じて対応する。</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：搬出入は手積み手降ろしで作業する。 アイドリングストップを徹底する。 ・荷さばき施設：施設の十分なスペースの確保により荷さばき時間を短縮する。 荷さばき施設を屋内に設置する。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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満たす。</p> <p>荷捌き車両走行音は敷地境界で基準値を超過し、隣地側敷地境界及び住居外壁位置においても1地点が超過するが、平成20年度版千葉県環境白書による国道128号線いすみ市内の測定地点の現況の夜間等価騒音が予測値を上回るため、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。(環境白書測定地点と予測地点の間には主要幹線道の合流、商業集積・工業団地等が存在しないことから交通環境は類似していると考えられる。)</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。（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(E)	無指定地域	(B)	46	55 以下	<30	45 以下	
B(F)	無指定地域	(B)	43	55 以下	<30	45 以下	
C(G)	無指定地域	(B)	43	55 以下	<30	45 以下	
D(H)	無指定地域	(B)	45	55 以下	41	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	基準値	現況	
I	その他の地域	無指定地域	82	58 (I')	51	50	65	荷捌き車両走行音①
J	その他の地域	無指定地域	47	—	—	50	—	荷捌き車両走行音④
K	その他の地域	無指定地域	48	—	—	50	—	荷捌き車両走行音④⑤
L	その他の地域	無指定地域	50	48	—	50	—	荷捌き車両走行音⑤
			41	—	—	50	—	キュービクル

※ I 地点で住居位置においても基準値を超過するが、平成 20 年度版千葉県環境白書による国道 128 号線いすみ市内の測定地点の現況の夜間等価騒音は 65dB であり I' 地点の予測値を上回るため、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。（環境白書測定地点と I' 地点の間には主要幹線道の合流、商業集積・工業団地等が存在しないことから交通環境は類似していると考えられる。）

(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 40 m³ (高さ3.5 m) (指針) 廃棄物等の保管容量 8.15 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は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 6 m² (敷地面積 6,848 m²の0.1%) (フラワーポット6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。</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 勝浦市の意見 あり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・店舗開設後の状況を見て、歩行者の通行等に支障がある場合は改善措置を図ること。 （対応）歩行者に支障が有る場合は、誠意を持って対応致します。 ・市及び関連団体等と連携して防犯対策を実施するよう努めること。 （対応）可能な限り努めます。 ・勝浦市環境保全条例に基づき、必要がある場合は特定施設等の届出を行うこと。 （対応）特定施設等に該当する設備はありません。なお、近隣住民に対し苦情等が発生した場合は、誠意を持って対応致します。 <p>イ 住民等の意見 なし</p>	<p>※市の意見については、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、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満たす。
荷捌き車両走行音は敷地境界で基準値を超過し、隣地側敷地境界及び住居外壁位置においても1地点が超過するが、平成20年度版千葉県環境白書による国道128号線いすみ市内の測定地点の現況の夜間等価騒音が予測値を上回るため、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。(環境白書測定地点と予測地点の間には主要幹線道の合流、商業集積・工業団地等が存在しないことから交通環境は類似していると考えられる。)
- 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 勝浦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。
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) 市原市五井 SC 計画
- 2 所在地：市原市更級四丁目3番2 ほか
- 3 建物設置者：株式会社イトーヨーカ堂 代表取締役 亀井 淳
- 4 小売業者名：株式会社イトーヨーカ堂 ほか (業種：総合店 ほか)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 91,204㎡
 - ・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
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造り地上3階建て(塔屋)
 - ・建築面積 34,604㎡
 - ・延床面積 45,040㎡
 - ・店舗面積 20,000㎡
- 7 周辺の環境等：北東側は道路を挟んで店舗、空地、南東側は道路を挟んで店舗、南西側は道路を挟んで店舗、空地、北西側は道路を挟んで店舗、空地
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成25年1月17日
 - ・公告縦覧期間 平成25年2月5日～平成25年6月5日
 - ・説明会開催日時 平成25年3月3日 午後1時30分、午後5時
 - ・場 所 市原市勤労会館 (YOU ホール)
- 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25年11月28日
- 2 店舗面積：20,000㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：1,533台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：870台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：611㎡
- 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：245㎡
- 7 開店時刻：午前9時
閉店時刻：午後11時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前8時30分～午後11時30分
- 9 駐車場の出入口の数：8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4時～午後11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 1, 533台(内身障者用18台) (指針) 必要駐車場台数=1, 533台 (出店計画書P7～P8参照)</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8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、荷さばき用出入口及び歩行者動線と荷さばき車両が交差する箇所に交通整理員を配置する。 ・駐車場の出入口に案内看板を設置し、止まれ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 870台 市原市自転車駐車場の整備等に関する条例に基づく必要駐輪場台数 855台 (出店計画書P11参照) ・駐輪場の管理体制 混雑時には交通整理員を適宜配置し、それ以外の時間帯は、必要に応じて警備員が巡回し整理する。来店客以外の違法駐輪を防止する看板を設置する。 ・駐輪場案内の表示方法 各駐輪場に案内看板を設置し、店内各所で配布するフロアガイドに明記し案内する。</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：611㎡ (イ) 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数：8台(10t×6台、4t×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4時～午後11時 ・搬出入車両：78台(4t×72台、10t×6台) ・平均的な荷さばき処理時間：4t=20分、10t=30分 ・ピーク時の搬出入車両台数：12台/時間(10t×1台、4t×11台)</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：オープン時等の新聞折込みチラシに明記する。フロアガイド及びホームページに明記する。 ・交通整理員の配置：繁忙時には駐車場出入口等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 市原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る。</p>

(2) 歩行者の通行の利便性の確保等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> ・道路から店舗入口まで歩行者通路を設け、来店客の安全を確保する。 ・駐車場内に歩行者と自動車の導線が重なる個所においては、横断歩道を設置し歩行者の安全を図る。 ・駐車場内の必要な個所に照明を設置する。 	<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"> ・取引先から仕入れる加工食品・衣料品・住居関連品を補完し、各店舗の売場別に商品を仕分け・一括梱包する「カテゴリーセンター化」を実施する。 ・商品搬入で使用していたダンボールを削減するため、プラスチック製のコンテナ箱（通い箱）を活用し、店舗と物流センター間の配送で繰り返し使用する。 ・衣料品は、ハンガーにかけたまま配送する仕組み（ハンガー搬送）を行い、ハンガーの再利用も進める。 ・レジ袋の使用量削減のため、各店舗のレジに「レジ袋不要」カードを設置し、マイバッグ持参の呼びかけを行う。 ・レジ袋を辞退した来客に合計金額から2円値引きを行う「マイバッグ持参値引」を実施する。 ・オリジナルの携帯用エコバッグの販売や買物かごと持ち帰れる「私のお買物かご」サービスの実施を検討する。 ・生鮮食品及び惣菜の計り売り・ばら売りを実施し、容器包装使用量を削減する。 ・カットサラダ用容器・袋には植物由来のポリ乳酸を原料とした包材を導入し、石油などの化石資源の使用を積極的に控える。 ・割り箸の使用量削減のため、レジ精算時に必要な方のみに渡すこととし、マイ箸利用向上に努める。 <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。 ・家電を取り扱う場合は、使用済エアコン、テレビ、冷蔵庫、洗濯機等について、特定家庭用機器再商品化法に基づく取引や収集、運搬を配達業者に委託し適切に行う。 ・ペットボトルは分別し、指定取引先が回収して再資源化を図る。 ・パソコンについては、お客様よりメーカーへ直送していただくよう周知を行う。 ・リサイクルの取り組みを店頭に掲示しアピールに努めるとともに、資源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"> ・行政から防災対策に関する協力要請を受けた際には、可能な限り協力を行う。 <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を設置する。 ・適切な場所に防犯カメラを設置する。 ・閉店後は駐車場出入口を閉鎖し管理する。 ・適宜、警備員の巡回を行う。 	<p>※ 防災・防犯対策への協力については、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

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

(1) 騒音の発生に係る事項

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 騒音問題に対応するための対応策</p> <p>(ア) 騒音問題への一般的対策：敷地外周には極力騒音の発生源である設備機器を配置しない。</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：台車の車輪への注油及び台車の車輪（ゴム）の適時メンテナンスを実施する。 搬入時間の設定による待機車両の低減を図る。 待機車両・搬入車両のアイドリング禁止を徹底する旨を搬入業者に要請・指導する。 搬出入を計画的に管理し、荷さばき作業を効率的に行い、騒音の低減を図る。 ・荷さばき施設：施設を屋内化することにより騒音の低減化を図る。 待機車両、搬出入車両のアイドリング禁止を徹底する掲示板を設置する。 要所にゴム等の緩衝材を設置し、衝撃騒音の低減を図る。 荷さばき施設の作業スペースを十分に確保することで、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"> ・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"> ・設備機器等については、定期的に点検し、故障等による異音の発生を防ぐ。 ・吸込口、噴出口の形状を騒音の発生しにくい形状にし、騒音の低減を図る。 <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：駐車場内の床や排水蓋等に段差をつけず、衝撃音の低減を図る。 ・運用面の対策：駐車場内では徐行するように駐車場内に掲示を行う。 掲示等によりアイドリング禁止、空吹かし及び走行方法等への注意喚起を行う。 混雑時には誘導員を配置し、場内走行の円滑化を図る。 <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：作業スペースを確保し、作業時間の短縮を図る。 ・運用面の対策：深夜早朝における作業回数を最小限にする。 収集業者への騒音低減作業意識の徹底を行う。 廃棄物処理業者へのアイドリングストップの働きかけを行う。 	<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>夜間において発生する騒音ごとの予測評価については、機器騒音、車両走行音及び荷捌き作業音が敷地境界及び隣地敷地境界で基準値を超過するが、1地点を除き住居外壁位置で基準値を満たしている。</p> <p>シャトルバス及び荷捌き車両の走行音が基準値を超過する1地点について、それぞれの運行時間帯における現況の騒音を測定したところ予測値以上であることから、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。</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。（無指定地域は、周辺の状況を考慮しBタイプの基準を用いた。）
- 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				
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	無指定地域	(B)	49	55 以下	42	45 以下	
B	近隣商業地域	C	55	60 以下	47	50 以下	
C	第二種中高層住居専用地域	A	45	55 以下	39	45 以下	
D	近隣商業地域	C	48	60 以下	41	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

※（ ）内は基準値

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	
j	近隣商業地域	第3種区域	74(50)	46(50)	—	—	来客車両走行
k	近隣商業地域	第3種区域	92(50)	64(50)	56(50)	66	シャトルバス走行
			89(50)	61(50)	53(50)	61	荷捌き車両走行
l	近隣商業地域	第3種区域	65(50)	42(40)	25(40)	—	荷捌き等ドア開閉音
n	近隣商業地域	第3種区域	54(50)	43(40)	22(40)	—	荷捌きドア開閉音
q	近隣商業地域	第3種区域	53(50)	40(40)	34(40)	—	来客車両走行
r	近隣商業地域	第3種区域	57(50)	40(40)	39(40)	—	定常騒音合成
s	近隣商業地域	第3種区域	43(50)	41(40)	39(40)	—	定常騒音合成
t	近隣商業地域	第3種区域	54(50)	41(40)	39(40)	—	荷捌き車両走行

※ k 地点で敷地境界においても基準値を超過するが、隣地敷地境界位置で現況の騒音を測定したところ、シャトルバス運行時間帯で 66dB、荷さばき実施時間帯で 61dB であり、それぞれ予測値以上となるため、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) (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 245 m³ (高さ1.5 m) (指針) 廃棄物等の保管容量 41.31 m³ (出店計画書 P25 参照)</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 5,615 m² (敷地面積 91,203.97 m² の 6.15%) (条例等による整備基準値はないが、市原市と協議済み。)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 市原市景観条例及び市原市更級地区地区計画に基づき、景観計画区域内行為届出書を提出済み。 敷地の地質、形状、諸規制に合致し、社会・自然環境に適合し、地域に親しまれる建物とし、臨海部と平地部の交わる区域となるため、幹線道路沿道の美化をし、賑わいと親しみのある市街地景観を形成する。 道路境界線から壁面をできる限り後退させて、圧迫感を軽減する。 複数の棟があるため、敷地内及び周辺の景観が調和するように、建物相互の統一的なデザインにし、敷地外周部に緑地を設けて良好な街並みを形成する。 (街並みづくりの地区計画等 : 市原市更級地区地区計画)</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 日没から閉店時刻まで ・光害対策 住居に極力光が漏れないように配慮するとともに周辺住居に支障を与えない照度とする。 防犯上最低限必要な照明以外は、閉店後消灯する。</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 市原市の意見 あり</p> <p>廃棄物関係</p> <p>(ア) 店舗から生ずる廃棄物のうち、紙類、びん、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>(対応)</p> <p>紙類、びん、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ます。</p> <p>(イ) 商品の簡易包装やばら売りの実施、レジ袋削減のための取り組みの実施を検討願います。また、通い箱やリターナブルコンテナの利用による納品などにより、ダンボール箱など、ごみの排出削減に努めてください。</p> <p>(対応)</p> <p>商品の簡易包装やばら売りの実施、レジ袋の有料化などを行う予定です。また、通い箱やハンガー搬送の利用による納品などにより、ダンボール箱などのごみの排出削減に努めます。</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>(対応) 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、適正に処理いたします。</p> <p>(エ) ごみの収集時間は、深夜・早朝をさけること。</p> <p>(対応) 深夜・早朝の時間はごみの収集は行いません。</p> <p>防犯関係</p> <p>(オ) 敷地内に防犯カメラを設置することなので、カメラの設置場所、撮影範囲、仕様（録画時間等）について、支障がなければ情報の共有を願いたい。</p> <p>(対応) 具体的な防犯カメラの設置計画（カメラの設置場所、撮影範囲、仕様等）につきましては現在検討中です。柱など死角以外はすべて24時間撮影されるようにカメラを設置する予定です。また、有事の際は公的照会書に基づき、ご協力致します。</p> <p>騒音関係</p> <p>(カ) 低周波音の問題が生じたとき、真摯に対応すること。</p> <p>(対応) 低周波音の問題が生じたときには、真摯に対応いたします。</p> <p>イ 住民等の意見 なし</p>	<p>※市の意見については、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ついては、機器騒音、車両走行音及び荷捌き作業音が敷地境界及び隣地敷地境界で基準値を超過するが、1地点を除き住居外壁位置で基準値を満たしている。
シャトルバス及び荷捌き車両の走行音が基準値を超過する1地点について、それぞれの運行時間帯における現況の騒音を測定したところ予測値以上であることから、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。
- 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 市原市及び住民等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。

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：ヤオコー八千代大和田店
- 2 所在地：八千代市大和田新田字庚塚354番205 ほか
- 3 建物設置者：株式会社ヤオコー 代表取締役 川野 清巳
- 4 小売業者名：株式会社ヤオコー（業種：食料品専門店）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 7,462㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第二種住居地域、第二種中高層住居専用地域
 - ・現況 山林、畑
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造り平屋建て
 - ・建築面積 3,108㎡
 - ・延床面積 2,901㎡
 - ・店舗面積 1,992㎡
- 7 周辺の環境等：北側は道路を挟んで住居、東側は道路を挟んで住居、店舗、南側は農地、西側は住居、飲食店舗及び農地
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成25年1月17日
 - ・公告縦覧期間 平成25年2月8日～平成25年6月8日
 - ・説明会開催日時 平成25年2月13日 午後7時、2月16日 午前10時30分
 - ・場 所 八千代市総合生涯学習プラザ
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ：八千代市の意見 なし
 - ：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成25年9月18日
- 2 店舗面積：1,992㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：106台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：118台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：131㎡
- 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45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 106台(内身障者用2台、高齢者用2台) (指針) 必要駐車場台数=71台 (出店計画書P5参照)</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等(図3参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋外平面駐車場(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"> ・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。 ・駐車場の出入口に誘導看板を設置し、駐車場内に誘導矢印や停止線などの路面表示を行う。 <p>ウ 駐輪場の確保等(図3参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 118台 (指針) 参考必要駐輪場台数 57台(出店計画書P8参照) ・駐輪場の管理体制 営業時間内は従業員が適宜巡回し、駐輪場の整理を行う。 営業時間外は出入口を閉鎖し、敷地内への立ち入りはできないようにする。 ・駐輪場案内の表示方法 駐輪場を示す路面表示・看板等により駐輪場の位置を周知する。 <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：131㎡</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：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(荷さばき施設2は午前8時45分まで) ・搬出入車両：20台(2t×5台、4t×15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：4台/時間 <p>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 図5のとおり</p> <p>(イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・案内看板の設置：駐車場出入口に誘導看板を設置し、店舗出入口付近に帰宅経路図を掲示する。 ・チラシ等の配布：オープン時及び定期的に特売日に合わせて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。その他は、状況に応じて配置する。 	<p>※駐車場 指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要を充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場 指針の参考値から算出した必要台数が確保されており、駐輪需要は充足していると認められる。</p> <p>※荷さばき施設 搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、適切な配慮がなされていると認められる。</p> <p>※経路 経路設定及びその周知の方法は、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(2) 歩行者の通行の利便性の確保等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> ・道路から店舗入口まで歩行者通路を設置し、来店客の安全を確保する。 ・自転車は、歩行者通路内は降車して歩くよう、出入口付近や施設内に掲示等を行い注意喚起する。 	<p>※ 歩行者の通行の利便性の確保について、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(3) 廃棄物減量化及びリサイクルについての配慮

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 廃棄物減量化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ダンボール削減のため、店舗と物流センター間で通い箱を使用する。 ・商品搬入時の緩衝材、梱包材、ダンボール等は搬入業者が持ち帰り、リユース・リサイクルする。 ・メーカーと協力し、梱包材や包装材の簡素化を実施するとともに過剰包装をしない。 ・来店客にレジ袋削減の呼びかけを実施するとともにレジ袋を利用しないお客様への割引などを行い、レジ袋削減及びマイバッグ利用を促進する。 ・店舗及び事務所内にゴミ減量の意識を啓発するポスターなどを掲示する。 ・リサイクルボックスの設置により、資源ごみの分別を喚起する。 ・事務所内では、再生紙の利用促進、コピー・メモ用紙の両面使用を行う。 <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、廃棄物の発生抑制・再利用・減量化に努める。 ・食品加工時に発生した端材、野菜くず、魚のアラは、養豚用飼料として再利用するため、専門業者に委託する。 ・食用廃油のリサイクル（石鹼）を計画中。 ・ダンボールは古紙回収業者を通じてのリサイクルも実施する。 ・発泡スチロールは納品メーカーに引き取らせ、リサイクルする。 ・牛乳パック・食品トレー・ペットボトル・アルミ缶などを店頭回収して、リサイクルする。 ・市や町内のリサイクル活動にも協力するように努める。 	<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"> ・防災協定等の締結要請があった場合には、適宜関係機関と連携をとり、災害時における避難場所として駐車場等敷地の一部使用、あるいは店舗で扱っている物資の緊急時における提供など必要な協力をする。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・照明配置を工夫し、駐車場・駐輪場での犯罪を未然に防止する。 ・従業員・警備員による定期的な巡回を実施する。 ・防犯カメラやセンサーを設置し、それらの日常の点検を適切に実施する。 ・営業時間外は店舗及び駐車場出入口を門扉で閉鎖・施錠し、夜間は警備会社と契約する。 ・防犯マニュアルを使い、従業員の防犯の意識を徹底させる。 ・緊急時における所轄警察署への通報体制を整備する。 	<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：屋上の主な設備機器置場周辺は、高さ約6～8m程度の立ち上がり壁を設置する。 室外機などの設備は、低騒音型機種を選定し、必要最小限の稼働とする。 音の大きな機器は住宅から可能な限り離れた位置に設置する。</p> <p>(イ) 荷さばき作業等小売店舗の営業活動に伴う騒音への対策</p> <p>a 荷さばき作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・荷さばき作業：従業員や納入業者に対し、騒音抑制意識を徹底する。 荷さばき作業は、深夜・早朝には行わない。 アイドリングストップを徹底する。 ゴムキャスターつきの台車の使用で走行音を低減する。 ・荷さばき施設：荷捌き施設の十分なスペース確保による荷さばき時間の短縮を行う。 段差の少ない構造にして、台車走行音を低減する。 遮音効果のある目隠しフェンス（鋼板製）を設置する。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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"> ・屋上機器置場に設置する。 ・廃棄・吸気口向きを住居へ向けない。 ・夜間可動機器数を削減する。 <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：車路は、段差が無く静穏な走行ができる構造とする。 ・運用面の対策：アイドリングストップ、不要なクラクション禁止などを場内看板等で、来店客に呼びかける。 グレーチング設置においては、車両通過時に騒音発生のないように整備する。 来店客に静かなドア開閉を依頼し、夜間の環境保持に努める。 <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とともに周辺に遮音効果のあるフェンスを設置する。 ・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する。 廃棄物の減量化を図る。 22時～翌6時までの深夜早朝の回収作業は実施しない。 アイドリングストップを徹底するよう指導する。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の総合的な予測・評価については、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。</p> <p>夜間に発生する騒音ごとの予測評価において、機器騒音が敷地境界及び隣地敷地境界で超過するが、住居外壁位置で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	第二種住居地域	B	55	55以下	31	45以下	
B	第二種住居地域	B	55	55以下	<30	45以下	
C	第二種住居地域	B	43	55以下	<30	45以下	
D	第二種中高層専用住居地域	A	49	55以下	<30	45以下	

※基準値は満たしているが、隣接地地主との協議の結果、荷さばき施設1に隣接するA、B地点は更に遮音効果が
見込まれる目かくしフェンス（高さ1.8m、鋼板製）を設置する。

（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	住居位置	基準値	
a	第二種住居地域	第2種区域	51	40	40(b')	—	40	定常騒音合成
b	第二種住居地域	第2種区域	46	40	40(b')	—	40	定常騒音合成
c	第二種住居地域	第2種区域	31	40	—	—	—	定常騒音合成
d	第二種中高層住 居専用地域	第1種区域	45	40	42	32	40	定常騒音合成

※八千代市の第1、2種区域の夜間の基準値は40dB

(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 13m³ (高さ1.0m、1.5m) (指針) 廃棄物等の保管容量 9.29m³ (出店計画書P16参照)</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 908.74m² (敷地面積 7462.01m²の12.1%、駐車場緑化を含む) (八千代市の緑化基準: 敷地面積のうち建築面積を除いた面積の20% (870.78m²))</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 建築物の外観、屋根及び工作物の色彩は、原色を避け周辺の環境と調和した落ち着いた色調又は明るい色調とする。 敷地内には緑化基準を満たす緑地を設け、緑化の推進に努める。 周辺環境・街並みとの調和を考えつつ、商業施設としての賑わいも創出できる外観とする。店舗まわりの清掃を適宜実施し、環境美化に努める。 (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 ・点灯時間 日没から駐車場閉鎖時刻まで ・光害対策 過度な照明による光害が発生しないよう、設置位置や照度、点灯時間帯、機器の選定において周辺環境に配慮するとともに近隣住居を直接照射しないよう照射角度にも配慮する。</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 八千代市の意見 なし</p>	
<p>イ 住民等の意見 なし</p>	

第3 総合判断

- 1 駐車需要の充足等交通に係る事項について、駐車場については、指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要を充足していると認められる。
駐輪場については、指針の参考値から算出した台数が確保されており、駐輪需要は充足していると認められる。
経路の設定及びその周知方法について、適切な配慮がされていると認められる。
- 2 荷さばき施設については、搬出入車両の車両種別、入庫状況、作業時間帯から必要な規模の施設及び適切な運営計画であると認められる。
- 3 騒音の総合的な予測・評価については、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。
夜間に発生する騒音ごとの予測評価において、機器騒音が敷地境界及び隣地敷地境界で超過するが、住居外壁位置で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 八千代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：カインズモール千葉ニュータウン
- 2 所在地：印西市南西ヶ作146番 ほか
- 3 建物設置者：株式会社カインズ 代表取締役 土屋 裕雅
- 4 小売業者名：株式会社カインズ ほか（業種：住・生活関連用品専門店（ホームセンター） ほか）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 80,521㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 準工業地域
 - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造り平屋建て（一部2階建て）
 - ・建築面積 32,300㎡
 - ・延床面積 33,393㎡
 - ・店舗面積 23,135㎡
- 7 周辺の環境等：南側は掘割状の鉄道の両側に道路があり、合わせて幅約100m、西側は道路を挟んで事業施設、東側は道路を挟んで店舗及び業務施設用更地、北側は道路を挟んで業務用更地。周辺に住居はなし。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成25年1月22日
 - ・公告縦覧期間 平成25年2月8日～平成25年6月8日
 - ・説明会開催日時 平成25年3月2日 午後2時
 - ・場 所 印西市立中央駅前地域交流館
- 9 市町村・住民等の意見：
 - 印西市の意見 あり
 - 住民等の意見 あり

<届出概要>

- 1 新設日：平成25年9月23日
- 2 店舗面積：23,135㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：1,775台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：90台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：464㎡
- 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：105㎡
- 7 開店時刻：午前8時
(カインズ以外は午前9時)
閉店時刻：午後9時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前7時30分～午後9時30分
- 9 駐車場の出入口の数：7か所
駐車場の出入口の位置：図3
- 10 荷さばき可能時間帯：
午前6時～午後9時

第2 大規模小売店舗の施設の配置及び運営方法に関する事項（届出事項等）

1 駐車需要の充足その他による大規模小売店舗の周辺の地域の住民の利便及び商業その他の業務の利便の確保のために配慮すべき事項

(1) 駐車需要の充足等交通に係る事項

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 駐車場の収容台数 : 届出台数 1, 775台(内身障者用20台、高齢者用22台) (指針) 必要駐車場台数=1, 772台 (出店計画書 P8 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7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"> ・繁忙期等状況に応じて駐車場出入口及び駐車場内の要所に交通整理員を配置する。 ・誘導の看板及び矢印、停止線、止まれ、徐行マーク等の路面標示を設置する。 ・来客者の分散(混雑が予測される時間帯・経路をチラシ等で情報提供、オープン時・特売セール期間を調整) 	<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>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 90台 類似既存店舗の実績値を基に必要台数を算出 74台 (出店計画書 P12、13 参照) ・駐輪場の管理体制 随時、社員及び交通整理員が点検整理を行う。 営業時間外は駐車場出入口を閉鎖する。 ・駐輪場案内の表示方法 駐輪場位置に案内看板及路面標示を設置する。 	<p>※駐輪場 類似既存店舗の実績値を基に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: 464㎡</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 : 7台 (10t×3台、4t以下×4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9時 ・搬出入車両 : 69台 (4t以下×63台、10t×6台) ・平均的な荷さばき処理時間 : 4t以下=15分、10t=25分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 10台/時間 (10t×3台、4t以下×7台) 	<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>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 図5のとおり</p> <p>(イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・案内看板の設置: 誘導経路に案内板、駐車場内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。 ・予測される混雑時間帯や経路を店舗入口に掲示する。 	<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・自転車専用の出入口を設け、入口看板を立てて建物入口までカラー舗装の歩行者専用通路を設置する。 ・繁忙時には出入口に交通整理員を配置する。 ・敷地内は段差をなくし、滑りにくい歩行者通路にして、視覚障がい者誘導ブロックを設置する。 	<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"> ・極力配送センターで合積み納品など1店舗に必要な商品を取りまとめ、搬入車の台数の減少を図る。 ・メーカーと一体となって搬入時のダンボールや紙類の減量に努め、使用量の削減に努める。 ・折りたたみ式コンテナ等を使用し大型商品などの搬入時には通いパレットを使用する。 ・商品の合積み納品時の破損防止クッションは繰り返し使えるものを使用する ・生鮮食料品は一部をパック詰め納品にして加工ロスによる生ゴミの減量化に努める。 ・レジ袋の削減の声かけを行うとともに簡易包装に理解を求め包装紙の使用量の削減に努める。 ・大物商品及び小物商品などは自社名入りのセロテープ貼り付けに協力を求める。 ・各店舗に責任者を置いて廃棄物の分別を徹底して再利用を進め、最終廃棄物の削減に努める。 ・生鮮食料品は生産データ、販売データの活用により、発注と加工管理を徹底し、廃棄物の削減に努める。 ・食品売場では、トレーやラップなどの容器包装を減らすため、ばら売りや量り売りを行う。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・最終廃棄品や魚腸骨の飼料、肥料化、廃油は100%回収して石鹼などへの再利用を行う。 ・食品リサイクル法の基本方針に基づき、発生の抑制、減量、再生利用に努める。 ・店頭回収ボックスを設置して、インクカートリッジ、乾電池、電球、蛍光灯、空き缶、ペットボトルなどを分別回収して、業者委託によりリサイクルする。自動販売機の空き容器は納入業者に回収・リサイクルを委託する。 ・リサイクル商品の多品目販売を行いリサイクル品の流通に努める。 ・自社用にリサイクル商品の買い物カゴ、パレット（実績100%）、リサイクル品（コピー用紙、石鹼、トイレットペーパー等）を使用する。 ・地球環境保護や資源のリサイクルについて、社員への意識の徹底を図ると共に来客や取引先にも呼びかける。 	<p>※ 廃棄物の減量化及びリサイクル計画について、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(4) 防災・防犯対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 防災対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地元行政より要請があれば協力する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場の利用時間外は出入口をチェーンバリカーで閉鎖し、飲食店用の駐車場は三角コーン、バーなどで狭める。 ・駐車場等の施設への適切な照明設備を設置し、建物入口や店内の要所に防犯カメラを設置する。 ・店舗建物外周は機械警備を設置し、営業時間内は警備員・従業員による店内及び場内パトロールを随時実施する。 ・店舗駐車場出入口は利用時間外は閉鎖し、警備会社による24時間警備体制、夜間の定期的な巡回を依頼する。 ・緊急時における所轄警察署への通報体制を整備する。 	<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：低騒音型機器の導入（設備屋外機・換気扇など） 騒音発生源である室外機等は敷地境界から離れた位置に配置する。 設備は稼働時間帯も含め点検整備を行い管理する。</p> <p>(イ) 荷さばき作業等小売店舗の営業活動に伴う騒音への対策</p> <p>a 荷さばき作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・荷さばき作業：計画時間帯に搬入し、深夜・早朝の貨物搬入及び荷さばき作業を禁止する。 人力によるハンドホークやエンジン音のない電動ホークリフトを配置する。 荷さばき作業時の騒音防止意識を社内教育で徹底させ、アイドリング停止の看板を設置する。 注意看板等で社外搬入業者にも騒音防止に協力を依頼する。 ・荷さばき施設：荷さばき施設（1）（2）（3）はスペースを屋根下に取り、作業床をコンクリート仕上げとし、シャッターは開閉音の静かなオーバースライダー式にする。 荷さばき施設（4）（5）は台数が少ないので営業時間内に行う。 作業スペースを広く取り荷捌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"> ・野外には誘導・連絡用に拡声器を設置するが、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：敷地外周部に緑地を設ける。 横断溝のグレーチングをボルトで固定する。 ・運用面の対策：営業時間の前後30分以外は、チェーンにて出入口を閉鎖する。 アイドリング停止看板を駐車場の各所に設置する。 <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：作業床はコンクリート平滑仕上げとする。 ・運用面の対策：深夜・早朝における作業回避等、回収作業時間帯を制限する。 作業時の騒音防止意識を社内教育により徹底させ、アイドリング停止の看板等を設置する。 注意看板等で社外版集業者にも騒音防止に協力を依頼する。 	<p>※騒音 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	第一種中高層住居専用地域	A	48	55以下	<30	45以下	
B	準工業地域	C	52	60以下	<30	50以下	
C	準工業地域	C	54	60以下	<30	50以下	
D	第二種住居地域	B	51	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	
a	準工業地域	第3種区域	33	50	—	—	定常騒音合成
b	準工業地域	第3種区域	<30	50	—	—	定常騒音合成
c	準工業地域	第3種区域	36	50	—	—	定常騒音合成
d	準工業地域	第3種区域	46	50	—	—	定常騒音合成
e	準工業地域	第3種区域	46	50	—	—	定常騒音合成
f	準工業地域	第3種区域	46	50	—	—	定常騒音合成
g	準工業地域	第3種区域	39	50	—	—	定常騒音合成
h	準工業地域	第3種区域	46	50	—	—	定常騒音合成
i	準工業地域	第3種区域	46	50	—	—	定常騒音合成
j	準工業地域	第3種区域	32	50	—	—	定常騒音合成

(2) 廃棄物に係る事項等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 廃棄物等の保管について (図3 参照)</p> <p>(ア) 保管のための施設容量の確保</p> <p>廃棄物の保管施設の容量 105 m³ (高さ1.0 m)</p> <p>(指針) 廃棄物等の保管容量 39 m³ (出店計画書 P29 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 5,940 m² (敷地面積 80,520.80 m² の 7.4%) (新住宅市街地開発事業により計画的に公園及び緑地が整備されるので法的規定はなし)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 千葉ニュータウン中央駅圏9住区業務施設地区地区計画に適合させるように建築物の高さや、壁面を道路より後退させ、統一感のある意匠や色彩、光の反射しない材料などに配慮し、出入口の見通しを妨げない敷地内の緑化に努めるなど周辺景観との調和を図る。 ゴミ等が散乱していないように敷地内の巡回パトロールや従業員教育により常にきれいな施設であることを目指す。 (街並みづくりの地区計画等 : 千葉ニュータウン中央駅圏9住区業務施設地区地区計画) 建築物の用途の制限 (居住用住居建築、風俗営業の禁止) 壁面の位置の制限 (敷地境界から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は2 m以上)</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 日没から午後9時30分まで ・光害対策 敷地外周側より内部側へ照射角度を向け、外部への直接照射の出ないよう設置する。 	<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 印西市の意見 あり</p> <p>交通関係</p> <p>(ア) 店舗開設時期及び繁忙期についての配慮を願いたい。また、周辺地域の生活環境を保持する観点から交通渋滞回避への対策強化をお願いしたい。</p> <p>(対応)</p>	<p>※市の意見については、適切な対応がなされていると認められる。</p>

開店時の臨時駐車場約 550 台を確保すべく交渉を進めております。また警備誘導計画については開店 1 ヶ月前には印西警察署様と協議を開始して誘導員の配置など周辺交通渋滞の回避に努めます。また、開店後の状況に応じた対応も検討して参ります。

防災関係

(イ) 災害時における防災活動協力に関する協定の締結。

(対応)

6 月 18 日に市防災課と協議を行いました。後日、返答を頂く予定です。

イ 住民等の意見 あり

交通関係

(ア) モールとしての駐車場の台数が 1775 台となっているが、駐車場内に大きく誘導路をとり、周辺道路からの入店を円滑にし、周辺道路で渋滞が起こらないような配慮をお願いしたい。(店舗外に駐車待ちの列があふれ出ないように十二分に配慮していただきたい。国道 464 号線からの入店で渋滞がおきることを憂慮している。)

(対応)

開店時には各出入口や交通の集中する所に誘導員を配置し、道路に駐車待ち車がでないように誘導致します。また開店後の状況を検証し、問題箇所については改善を図って参ります。

(イ) 誘導看板について

①原山団地周辺道路、および泉地区付近道路は生活道路であり、入店車両が当該道路に入らないように迂回するような看板設置をお願いしたい。

②県道 N T 北環状線の大塚 3 丁目交差点については、Gゾーンの入店経路も国道 464 号線東行きを主とし、Aゾーンのみ船橋印西線の入庫経路を主としていただきたい。

(対応)

① 誘導については開店公告チラシに案内経路及び周辺生活エリアへの進入禁止などを記載致します。また、周辺への誘導案内看板も検討しています。

② 想定以上に交通が集中し、周辺道路に支障をきたすようであれば、関係機関と協議し誘導経路を見直すなど再検討いたします。

その他

(ウ) 店舗開店後において、交通渋滞等の環境問題の改善等に向けた周辺地域住民（町内会等）との継続的な対話の機会を設けてほしい。

(対応)

店舗開店後は店に担当窓口を設定して対応させていただきます。

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、類似既存店舗の実績値を基に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。
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 印西市及び住民等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。

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、交通対策については開店後も状況把握に努め、必要に応じ関係機関と協議のうえ適切な配慮をしてください。