

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：スーパーベルクス西船橋店
- 2 所在地：船橋市山野町90番ほか
- 3 建物設置者：株式会社サンベルクス 代表取締役 鈴木 秀夫
- 4 小売業者名：株式会社サンベルクス（業種：食品専門店）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 3,068㎡
 - ・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 駐車場
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造地上2階建て
 - ・建築面積 1,827㎡
 - ・延床面積 1,997㎡
 - ・店舗面積 1,164㎡
- 7 周辺の環境等：北側は農地を挟んで店舗、東側は道路を挟み店舗・農地、南側は集合住宅・店舗・駐車場、西側は集合住宅
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成25年5月14日
 - ・公告縦覧期間 平成25年5月31日～平成25年9月31日
 - ・説明会開催日時 平成25年6月29日 午後3時
 - ・場 所 フローラ西船
- 9 市町村・住民等の意見：船橋市の意見 なし
 :住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成26年1月15日
- 2 店舗面積：1,164㎡
- 3 駐車場の位置：図3
 駐車場の収容台数：45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：85㎡
- 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：5㎡
- 7 開店時刻：午前7時
 閉店時刻：午後9時45分
- 8 駐車場利用可能時間帯：
 午前6時45分～午後10時
- 9 駐車場の出入口の数：1か所
 駐車場の出入口の位置：図3
- 10 荷さばき可能時間帯：
 午前6時～午後7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 45台(内身障者用1台、高齢者用1台) (指針) 必要駐車場台数=45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) ・建物内設置平面駐車場 (屋上・自走式) ・出入口1か所 交通への支障を回避するための方策 ・繁忙期や特異日等の混雑が予想される日に交通整理員を配置する。 ・入口付近に案内看板の設置、駐車場出入口や停止線等の路面表示を行う。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3参照) ・届出台数 120台 (指針) 必要駐輪場台数 33台 (出店計画書P8参照) ・駐輪場の管理体制 従業員が場内の見回り、枠内への駐輪の呼びかけ等を行う。 ・駐輪場案内の表示方法 案内看板の掲示 (駐輪場入口看板)、区画線の路面表示を行う。</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: 85㎡ (イ) 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数 : 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7時 ・搬出入車両 : 20台 (4t) ・平均的な荷さばき処理時間 : 15分/台 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 3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 ・駐車場出入口に案内表示板を設置する。 ・開業前の予告チラシ及び開業後定期的に発行するチラシで、案内図を記載し周辺に配布する。 ・繁忙期や特異日の混雑が予想される日に交通整理員を配置する。</p>	<p>※駐車場 指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要を充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場 指針による必要台数が確保されており、駐輪需要は充足していると認められる。</p> <p>※荷さばき施設 搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、適切な配慮がなされていると認められる。</p> <p>※経路 経路設定及びその周知の方法は、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(2) 歩行者の通行の利便性の確保等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> ・ 歩行者・自転車用出入口を設置する。 ・ 歩行者・自転車用通路を設置する。 ・ 歩行者・自転車用出入口に「自転車は降りて歩いてください」の看板を設置する。 ・ 整理員（従業員が兼務）が歩行者や自転車の安全に配慮する。 ・ 荷さばき車両の搬入に際して、事前に交通整理員（従業員が兼務）を荷さばき車両の前後に配置し、来客車両や歩行者・自転車の安全に配慮する。 ・ 繁忙期には来客車両の駐車場出入口に交通整理員を配置し、歩行者・自転車の安全に配慮する。 	<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"> ・ 無駄のない仕入れに努めるとともに、納入業者に対し過剰包装の自粛を呼びかけ、廃棄物の発生抑制を図る。 ・ 商品搬入時のダンボール減量のために、折りたたみ式通い箱を使用する。 ・ 野菜、果物等はばら売りし、パックやトレイの減量化を実施する。 ・ 店舗から発生する廃棄物については、各テナントでの分別を徹底し可能な限り再資源化に努める。 ・ 賞味期限が近くなった商品を、タイムサービスで販売することにより売れ残りを極力減らすように努める。 ・ 大型商品はテーブルで会計済みとする等、簡易包装に努めるとともに店内にてレジ袋削減の呼びかけを行う。 ・ 定期的に行う従業員研修の中で減量化に関する教育を行う。 ・ ごみの減量化に関する呼びかけ（ポスター等）を従業員や納入業者によく見える位置に掲示する。 ・ 事務所で再生紙の使用を推進するとともに、両面コピーや裏紙の利用を図り、紙ごみの減量化に努める。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 調理残渣や売れ残り食品の削減を図る。また、分別した食品循環資源のリサイクルを推進する。 ・ ダンボール、ビン、缶、ペットボトル、牛乳パック、発泡トレイのリサイクルを行う。 ・ ごみ減量協力店制度に参加し、トレイ・牛乳パック・ペットボトルの回収やレジ袋不要カードによるレジ袋の削減を行う。 ・ リサイクルの取組を店舗内で掲示し、お客様へPRするとともに、従業員に対してリサイクルの啓蒙をする。 	<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"> ・ 市や自治会等の要望により、必要に応じて協議する。 <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を配置する。 ・ 閉店後、駐車場等の出入口をチェーン等により閉鎖し、施設管理の強化を図る。 ・ 緊急時の通報体制を整備するとともに、店内に防犯カメラを設置する。 	<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：緑地帯を設置する。空調機器等の騒音発生機器は小まめに電源を切る。</p> <p>(イ) 荷さばき作業等小売店舗の営業活動に伴う騒音への対策</p> <p>a 荷さばき作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・荷さばき作業：バックブザーは使用しない。 アイドリングストップをこまめに行う。 夜間や早朝の搬入を行わない。 ・荷さばき施設：荷降ろし作業をする場所ではできる限り敷地境界から離れた場所で行う。 <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"> ・低騒音型を採用し、敷地境界より距離をおいて設置する。排気口を下に向ける。 <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：なし ・運用面の対策：駐車場利用時間外は閉鎖する。 アイドリングストップ等の標識を設置する。 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設面の対策：なし ・運用面の対策：夜間は作業を行わない。 	<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	47	55以下	34	45以下	
B	第一種住居地域	B	52	55以下	40	45以下	
C	第一種住居地域	B	49	55以下	42	45以下	
D	第一種住居地域	B	39	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。
- 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	第一種住居地域	第2種区域	36	45	—	—	定常騒音合成
b	第一種住居地域	第2種区域	40	45	—	—	定常騒音合成
c	第一種住居地域	第2種区域	35	45	—	—	定常騒音合成
d	第一種住居地域	第2種区域	32	45	—	—	定常騒音合成

(2) 廃棄物に係る事項等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 廃棄物等の保管について (図3 参照)</p> <p>(ア) 保管のための施設容量の確保 廃棄物の保管施設の容量 5 m³ (高さ0.6~1.2m) (指針) 廃棄物等の保管容量 3.96 m³ (出店計画書 P21 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 370.37 m² (敷地面積 3067.85 m² の約12.1%) (「船橋市緑の保存と緑化の推進に関する条例施行規則」に基づき、緑化基準に当たる12%以上の緑化を行う)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 接道部の緑化、屋上緑化の設置、雨水抑制施設の設置により、当該地区計画により地域の住環境への影響に配慮しているが、街並みづくり等に関する市の指導等があればその指導に従う。 (街並みづくりの地区計画等 : 「船橋市景観計画」)</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22時まで ・ 光害対策 屋外照明、広告塔照明とも、周辺居住地に直接照明が当たらないように配置、方向、強さ、点灯時間に十分注意する。 	<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 船橋市の意見 なし</p>	
<p>イ 住民等の意見 なし</p>	

第3 総合判断

- 1 駐車需要の充足等交通に係る事項について、駐車場については、指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要を充足していると認められる。
駐輪場については、指針による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 船橋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）柏の葉キャンパスシティプロジェクト148駅前街区商業施設計画
- 2 所在地：柏都市計画事業柏北部中央地区一体型特定土地区画整理事業148街区
- 3 建物設置者：三井不動産株式会社 代表取締役 菰田正信
- 4 小売業者名：未定
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 24,345㎡
 - ・所有形態 自己所有
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 商業地域
 - ・現況 建設中
- 6 建物の概要：
 - ・構造 商業・オフィス棟：鉄筋コンクリート造＋鉄骨造地上7階・地下1階
アコモデーション棟：鉄筋コンクリート造地上14階・地下1階
 - ・建築面積 12,418㎡
 - ・延床面積 59,539㎡
 - ・店舗面積 6,196㎡
- 7 周辺の環境等：北側は柏の葉辻仲病院と集合住宅の用地、東側はつくばエキスを挟んで更地、西側は銀行及び県道を挟み千葉大学の施設、南側は市道を挟みららぽーと柏の葉。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成25年6月7日
 - ・公告縦覧期間 平成25年6月28日～平成25年10月28日
 - ・説明会開催日時 平成25年7月27日 午後1時
 - ・場 所 田中近隣センター
- 9 市町村・住民等の意見：
 - 柏市の意見 なし
 - 住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成26年4月1日
- 2 店舗面積：6,196㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：96台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：480台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：135.9㎡
- 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：36m³
- 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10時
- 9 駐車場の出入口の数：3か所
駐車場の出入口の位置：図3
- 10 荷さばき可能時間帯：
午前6時～午後10時

第2 大規模小売店舗の施設の配置及び運営方法に関する事項（届出事項等）

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

(1) 駐車需要の充足等交通に係る事項

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 駐車場の収容台数 : 届出台数 96台(内身障者用4台) (指針) 必要駐車場台数=96台 (出店計画書 P7 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"> ・屋上等建物内設置駐車場 (自走式) ・出入口3か所 <p>交通への支障を回避するための方策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・繁忙期や土日等を中心に、駐車場の各出入口に交通整理員を配置する。 ・駐車場出入口に誘導看板を設置し、帰宅経路について店舗出入口付近にて案内掲示をする。 ・チラシや店舗ホームページ等に来店帰宅経路を記載する。 ・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 480台 <p>柏市自転車等放置防止条例 (店舗面積 20㎡当たり1台) に基づく必要台数 452台 (出店計画書 P9 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐輪場の管理体制 整理員等が巡回し、駐輪場の整理を行う。(時間外は出入口を閉鎖する) ・駐輪場案内の表示方法 看板の設置、路面表示を行う。 <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: 135.9㎡</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 : なし ・搬出入車両専用出入口 : 1か所 ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後10時 ・搬出入車両 : 12台 (2t×9台、4t×3台) ・平均的な荷さばき処理時間 : 10～15分/台 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 3台/時間 <p>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 図5のとおり</p> <p>(イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・案内表示は、敷地周辺の誘導経路にロードサインを設置する。 ・オープン時の新聞折込広告や店舗のホームページ等に来店経路を記載する。帰宅経路は店舗パンフレットへの掲載や店舗出入口付近での案内を行う。 	<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 市条例に基づく必要台数が確保されており、駐輪需要は充足していると認められる。</p> <p>※荷さばき施設 搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、適切な配慮がなされていると認められる。</p> <p>※経路 経路設定及びその周知の方法は、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

<ul style="list-style-type: none"> ・繁忙期等には駐車場出入口に交通整理員を配置するとともに、その他の日時も状況に応じて交通整理員を配置する。 ・西側出入口前の歩道は通学路に指定されているため、通学時間帯に交通整理員を配置し、児童の安全を確保する。 	
---	--

(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"> ・計画敷地を南北に縦断する敷地内通路を設置するほか、敷地内に歩行者通路及び広場を設置し、街区間の歩行者動線確保に配慮する。 ・駐車場内では白線により歩行者通路を明示し、歩行者の安全を確保する。 	※ 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"> ・商品搬入時に折りたたみ式コンテナ、カート、パレット等を使用する。 ・過剰包装のないように努める。 ・空き缶等の自動販売機から発生する廃棄物は納入業者により回収する。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食品廃棄物は、発生の抑制・減量・バイオ発電システムによる再利用に努める。 ・家電リサイクル対象品目は家電メーカー等に引き渡し、回収したパソコンはリサイクル業者を通じて適切なりサイクルを実施する。 ・ペットボトル、アルミ缶、ビンについては、積極的に分別回収を行う。 ・商品搬入時の緩衝材、梱包材、ダンボール等は搬入業者等が持ち帰り、リユース・リサイクルを実施する。 ・リサイクルや廃棄物減量化への取り組みを店頭や店舗ホームページ等に掲示・掲載し、PRに努める。 	※ 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"> ・防災協定等の締結要請があった場合には、適宜関係機関との連携をとり、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や、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。 ・閉店後は出入口を門扉で閉鎖・施錠し、夜間は警備会社と契約して外部からの侵入を防ぐ。 ・緊急時の所轄警察署への通報体制を整備する。 	※ 防災・防犯対策への協力については、適切な配慮がなされていると認められる。

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

(1) 騒音の発生に係る事項

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 騒音問題に対応するための対応策</p> <p>(ア) 騒音問題への一般的対策：室外機などの設備は、低騒音型機種を選定し、必要最小限の稼働とする。</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：深夜から早朝にかけては荷さばき作業を行わない。 アイドリングストップの徹底、作業員への騒音防止意識の徹底を図る。 ・荷さばき施設：半屋外化するとともに、十分なスペースを確保し荷さばき時間を短縮する。 段差の少ない構造にして、台車走行音を低減する。 <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"> ・室外機などの設備は、消音機搭載など低騒音型機種を選定し、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：床や排水蓋等の段差を極力なくす。 ・運用面の対策：駐車場内制限速度の表示、アイドリングストップや不必要なクラクションの禁止等の呼びかけを行う。 <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：廃棄物等保管施設の屋内化 ・運用面の対策：廃棄物収集業者に対する騒音抑制意識向上の働きかけを行う。 深夜から早朝にかけては、廃棄物収集作業を行わない。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の予測・評価結果は、すべて基準値を満たしており、適切な対応がとられているものと認められる。</p>

イ 騒音の予測・評価について（図4 参照）

(ア) 騒音の総合的な予測・評価方法

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

予測地点			総合的な予測（等価騒音レベル） 単位：dB				
地点名	用途地域区分	環境基準類型	昼間（6:00～22:00）		夜間（22:00～6:00）		備考
			予測レベル	基準値	予測レベル	基準値	
A	商業地域	C	56	60以下	<30	50以下	
B	商業地域	C	57	60以下	31	50以下	
C	商業地域	C	48	60以下	<30	50以下	
D	商業地域	C	47	60以下	<30	50以下	
E	商業地域	C	48	60以下	<30	50以下	

(イ) 発生する騒音ごとの予測・評価方法

- a 予測方法：音源ごとに距離減衰効果を考慮した予測地点での最大騒音レベルを算出した。
- b 予測地点：建物の周囲について、敷地境界地点。
- c 評価方法：騒音規制法の夜間の規制基準。
- d 発生する騒音ごとの予測結果

予測地点			音源ごとの予測（最大騒音レベル） 単位：dB				
地点名	用途地域区分	騒音規制法 区域区分	夜 間（22:00～6:00）				備 考
			敷地境界	基準値	隣地敷地境界	基準値	
a	商業地域	第3種区域	40	50	—	—	定常騒音合成
b	商業地域	第3種区域	<30	50	—	—	定常騒音合成
c	商業地域	第3種区域	<30	50	—	—	定常騒音合成
d	商業地域	第3種区域	<30	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) (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 : 36 m³ (高さ0.8~1.7m) (指針) 28 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 ・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 6,331 m² (敷地面積24,345 m²の26%) (「柏の葉国際キャンパスタウン構想」の目標緑化率(敷地面積の25%)を満たす緑化整備を進める。)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 「緑の帯」の形成、敷地内通路等の確保、歩道との調和、壁面位置の後退、建築ファサード・色彩等に配慮する。 西口駅前線へは駐車場出入口を設けない計画としたほか、調和のとれた街並みづくり、屋上広告物を設置しないなど、屋外広告物のルールも尊重する。 (街並みづくりの地区計画等: 「柏市景観まちづくり条例」に基づく「柏の葉キャンパス駅周辺景観重点地区」)</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 屋外照明は日没以降(未定)、広告塔照明は日没から閉店時刻まで ・光害対策 屋外照明は、夜間にも安心して歩ける空間とするため、住宅街への光害とならない範囲で、閉店後も店舗周辺の灯り等により夜間景観を形成する。 広告塔照明は、住宅街への光害とならないよう配置・向き・点灯時間に配慮する。</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
ア 柏市の意見 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、市条例に基づく必要台数が確保されており、駐輪需要は充足していると認められる。
経路の設定及びその周知方法について、適切な配慮がされていると認められる。
- 2 荷さばき施設については、搬出入車両の車両種別、入庫状況、作業時間帯から必要な規模の施設及び適切な運営計画であると認められる。
- 3 騒音の予測・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 柏市及び住民等からの意見はなかった。

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

第4 県の意見(案)

「意見なし」

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