

審議案件 1

大規模小売店舗立地法に基づく届出に関する審議資料（法附則第5条第1項）

一 審議案件の概要

- (1) 大規模小売店舗の名称 「マルエツ馬込沢店」
- (2) 所在地 鎌ヶ谷市東道野辺7丁目440番1ほか
- (3) 建物設置者 (株)マルエツ 代表取締役 吉野平八郎
- (4) 小売業者名 (株)マルエツほか 業種：食料品スーパー
- (5) 敷地の概要 ・面積 4,661㎡ ・所有形態 自社所有及び一部賃貸
・都市計画区域 市街化区域 ・用途地域 第2種住居地域、第1種住居地域、
第1種低層住居専用地域

建物の構造 ・鉄骨造地上2階建て（改築）

(6) 変更しようとする事項

- ①店舗面積 (変更前) 1,854㎡ (変更後) 1,260㎡
- ②駐車場の位置及び収容台数 (変更前) 71台 (変更後) 50台
- ③駐輪場の位置及び収容台数 (変更前) 70台 (変更後) 73台
- ④荷さばき施設位置及び面積 (変更前) 44㎡ (変更後) 58㎡
- ⑤廃棄物保管施設の位置及び容量 (変更前) 9㎡ (変更後) 21㎡
- ⑥閉店時刻 (変更前) 午後8時（年間60日午後9時） (変更後) 午後9時50分
- ⑤駐車場利用時間帯 (変更前) 午前9時（年間60日午前8時）～午後8時30分
（年間60日午後9時30分）
(変更後) 午前9時（年間60日午前8時）～午後10時
- ⑥駐車場の出入口の位置及び数 (変更前) 2箇所 (変更後) 2箇所（位置の変更）
- ⑦変更年月日 平成15年7月4日

(7) 処理経過

届出日 平成15年1月14日

公告縦覧期間 平成15年2月7日～平成15年6月7日

説明会の開催 日時：平成15年2月27日（木）（第1回）午前11時～（第2回）午後2時～

場所：鎌ヶ谷市東部学習センター

<届出概要>

- 1 変更日：平成15年7月4日
- 2 店舗面積：1,260㎡（図4）（建替え）
- 3 駐車場の収容台数：50台（図4）
- 4 駐輪場の収容台数：73台（図4）
- 5 荷さばき施設の面積：58㎡（図4）
- 6 廃棄物等の保管容量：21㎡（図4）
- 7 営業時間
・開店時刻：午前10時（年間60日午前9時）
・閉店時刻：午後9時50分
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前9時（年間60日午前8時）～午後10時
- 9 駐車場の出入口の数：2箇所（図4）
- 10 荷さばき可能時間帯：午前2時～午後10時

(8) 市町村・住民等の意見

・市の意見 意見なし

・住民等の意見 下水本管理設工事の終点坑歩道部分に変更されたが、歩道部分を外してください。

店舗や敷地に降った雨水は、木下街道寄りの河川水路に流れるようにし、それ以外は、市道脇のU字溝に流れるようにしてください。

工事用の汚水が当方の土地や市道に流れ込んでいるので、流れ込まないように敷地内で処理してください。

官地水路部分は、雨水処理に必要なので、その利用には、十分留意してください。

船取線と当方店舗との間の土地を歩行者や自転車が通行することについては、安全性に十分配慮してください。

木下街道側の出入口付近にはバス停があり、バス乗降客やバス待ち客への安全配慮がなされるべきです。

二 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>駐車場の収容台数：(変更事項) 届出台数 50台 (変更前) 71台 ・指針による必要駐車場台数 = (A：店舗面積当たり日来店客数原単位 1,060 / 千㎡) × (S：店舗面積 1.260 千㎡) × (B：ピーク率 15.7%) × (C：自動車分担率 75%) ÷ (D：平均乗車人数 2人) × (E：平均駐車時間係数 0.616) = 49台</p> <p>駐車場の位置及び構造等 (変更事項) 構造等 平面自走式 出入口 位置の変更 2カ所(入口1、出入口1)(変更前)2カ所(出入口2) 駐車場出入口等における交通整理 ・オープン時、繁忙期、セール時等必要に応じて駐車場出入口に配置する。</p> <p>駐輪場の確保等 (変更事項) 届出台数 73台 (変更前)70台 ・管理体制として、整理員等により管理を行うとし混雑状況より適宜対応する。 ・鎌ヶ谷市附置義務台数：63台(鎌ヶ谷市開発指導要綱：1,260 ÷ 20㎡)</p> <p>荷さばき施設の整備等 (変更事項) イ 荷さばき施設の整備 面積：58㎡ (変更前)44㎡ ・搬出入車両出入口 1カ所(共用) ・同時作業可能台数 1台(4t車) ・待機スペース 有り</p> <p>ロ 計画的な搬出入 ・荷さばき時間帯 午前2時～午後10時 ・搬出入計画車両 20台/日 ・平均的な荷さばき処理時間 10分 ・ピーク時の搬出入車両台数 3台/時間(12:00～13:00)</p> <p>経路の設定等 ・案内表示の設置：特になし ・チラシ等の配布：新聞折り込みチラシを開店前に2回以上配布する。 ・交通整理員の配置：繁忙期やセール時に整理員を配置する。</p>	<p>駐車場 指針に基づく必要駐車台数が確保されており、駐車需要は充足しているものと認められる。 また、オープン時、繁忙期には交通整理員を配置するとしており、適切な配慮がなされているものと認められる。</p> <p>駐輪場の確保 鎌ヶ谷市附置義務条例による必要台数を確保しており、需要を充足しているものと認められる。</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、来店者及び周辺の交通に与える影響は少ないものと認められる。</p> <p>経路の設定 適切な配慮がなされているものと認められる。</p>

(2) 歩行者の通行の利便の確保等

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用通路を確保する。・市道に面して、幅 0.5mの歩道状空地を設ける。・通学時間帯と営業時間帯が重なる場合は、出入口に交通整理員を配置し、交通安全の確保に努める。	適切な配慮がなされているものと認められる。

(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
<ul style="list-style-type: none">・ダンボール、トレイ、ペットボトルを店頭等へ回収保管場所を設け、専門業者により回収、リサイクルを行う。・店頭公告及び回収ボックスの設置により、周辺住民及び利用者に対し積極的に周知を図り、リサイクル運動を推進する。・食品リサイクル法への取り組みを全社的に推進している。	適切な配慮がなされているものと認められる。

(4) 防災対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none">・鎌ヶ谷市と防災協定の締結を予定しており、供給可能な範囲で物品を有償提供する。	

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>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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・遮音壁の設置 <ul style="list-style-type: none"> 店舗西側隣地境界 (成型コンクリート板、厚さ 5cm、高さ 2m、長さ 3.4m) 2F空調室外機器周り (ALC製、厚さ 10cm、高さ 2m) <p>ロ 荷さばき施設および作業に伴う騒音への対策</p> <p>a 荷さばき作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・荷さばき施設： 作業室は平滑な床面とする。 ・荷さばき作業： 荷さばき作業車両のアイドリングストップの徹底。 荷さばき作業員への騒音防止意識を徹底。 夜間の搬入車両は、後進ブザーを切る。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地外へのBGM等の使用は行わない。 <p>ハ 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策</p> <p>a 駐車場の騒音対策・住宅の直接面する位置に設置しない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・アイドリングストップの表示を行う。 <p>b 廃棄物収集施設： ・回収時間帯： 午前2時～午後10時 ・遮音壁を設置する。 ・夜間搬入車両はアイドリングを停止する。</p> <p>騒音の予測・評価について</p> <p>イ 騒音の総合的な予測・評価方法</p> <p>a 予測方法</p> <p>各音源ごとに距離減衰効果、回折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～翌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。</p> <p>b 予測地点：店舗の周囲4方向からそれぞれ近接した最も騒音の影響を受けやすい地点に立地した住居等の屋外7地点で実施。</p>	<p>騒音問題への対応策</p> <p>遮音壁の設置、荷さばき施設、駐車場、廃棄物保管施設の運用等について、騒音の低減化に必要な配慮がなされているものと認められる。</p>

c 評価方法：騒音にかかる環境基準

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2種住居地域	A	44	55以下	< 30	45以下	
B	第1種住居地域	A	50	55以下	35	45以下	
C	第1種住居地域	A	52	55以下	37	45以下	
D	第1種住居地域	A	52	55以下	33	45以下	
E	第1種住居地域	A	51	55以下	40	45以下	
F	第1種住居地域	A	52	55以下	40	45以下	
G	第1種住居地域	A	55	55以下	41	45以下	

騒音の予測・評価
 騒音の予測・評価を実施した結果、
 全ての場合において基準値以下であり、
 周辺的生活環境に与える影響は少ないと認められる。

□ 発生する騒音ごとの予測・評価方法

a 予測方法

各音源ごとに距離減衰効果、回折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：店舗の周囲2方向からそれぞれ近接した最も騒音の影響を受けやすい地点に立地した4地点の店舗側敷地境界で実施。

c 評価方法：騒音規制法に係る夜間の規制基準値

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	夜間(22:00~6:00)		備考
			予測レベル	基準値	
C'	第1種住居地域	第2種	61	45以下	搬入車輛走行音
E	第1種住居地域	第1種	51	45以下	搬入車輛走行音
F	第1種住居地域	第1種	39	40以下	
G	第1種住居地域	第1種	32	40以下	

注 C'及びE地点において、夜間の搬入車輛走行音(5台)が基準値(45dB)を超過しているが、以下の理由により、周辺的生活環境に与える影響は少ないと認められる。

- 1 C'地点については、道路交通騒音が支配的であり、現況の夜間における等価騒音レベル実測値(67dB)以下であること。
- 2 E地点については、リホーム専門店であり住居等として利用されておらず、最寄りの住居において、39dBと予測されること。

(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>廃棄物等の保管について</p> <p>イ 保管のための施設容量の確保 (変更事項)(図面 3・4)</p> <p>廃棄物の保管施設の容量 21m³ (変更前) 9m³</p> <p>[指針による算定]</p> <p>紙製廃棄物 「 A : 一日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.43 」 × 「 B : 廃棄物等の平均保管日数 1 日」 ÷ 「 C : 廃棄物等の見かけ比重 (t/m³) 0.1 」 = 4.3m³</p> <p>空き缶・空き瓶 「 A : 一日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.05 」 × 「 B : 廃棄物等の平均保管日数 3.5 日」 ÷ 「 C : 廃棄物等の見かけ比重 (t/m³) 0.15 」 = 1.75m³ × 2 = 3.5m³</p> <p>厨芥その他 「 A : 一日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.37 」 × 「 B : 廃棄物等の平均保管日数 1 日」 ÷ 「 C : 廃棄物等の見かけ比重 (t/m³) 0.15 」 = 2.5m³</p> <p style="text-align: center;">合計 + + = 10.3m³</p> <p>廃棄物等の運搬や処分について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 運搬方法 指定業者委託 ・ 運搬頻度 2 回 / 週 ~ 6 回 / 週 ・ 運搬業者 許可業者による敷地外処理 	<p>廃棄物等の処理等</p> <p>指針に基づく必要保管容量を確保しており、また、運搬及び処分委託業者についても指定業者による敷地外処理を計画しており、適正な配慮がなされているものと認められる。</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 街並みづくり等への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画道路に対し建物正面を配置し、周辺の町並形成に寄与する計画とする。 <p>イ 敷地内の緑化計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 鎌ヶ谷市宅地開発指導要綱の緑地基準 (空地緑化率 20%) に基づき整備する。(緑化面積 : 615m²) <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等の計画と光害対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 照明の方向を住宅地側に向けない計画とする。 	<p>必要な配慮がなされていると認められる。</p>

三 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、駐輪場に関しては、指針に基づく必要台数を確保しており、駐車需要は充足されていると認められる。
駐輪場については、指針の参考値を上回る収容台数が確保されており、駐輪需要は充足されていると認められる。
荷さばき施設に関しては、搬出入計画に基づき必要な施設が確保されており、来客者及び周辺の交通に与える影響は少ないものと認められる。
- 2 騒音の発生に係る事項について、発生する騒音の予測評価を実施した結果、すべての場合において基準値以下であり、必要な対応がとられていると認められる。
- 3 廃棄物に係る事項等について、指針に基づく予測排出量を充足させる保管容量が確保されており、また、保管及び処理方法等についても適正な配慮がなされているものと認められる。
- 4 街並みづくりへの配慮について、地域環境との調和に適正な配慮がなされるものと認められる。

なお、住民等の意見については、4月28日付け、5月15日付けで設置者から報告書が提出されている。

意見、については、設置者に係る事項ではない。

他の意見はいずれも、指針にかかる事項はなく、設置者の報告によれば対応した旨の報告がなされている。

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の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。

四 県の意見(案)

意見なし。

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

一 審議案件の概要

<届出事項>

- (1) 大規模小売店舗の名称 : (仮称)ロイヤルホームセンター習志野
- (2) 所在地 : 習志野市東習志野6丁目2204番1
- (3) 建物設置者 : 大和ハウス工業株式会社 代表取締役 樋口武男
- (4) 小売業者名 : 大和ハウス工業株式会社 代表取締役 樋口武男(業種:住・生活関連用品)
- (5) 敷地の概要 :
 - ・面積 20,866㎡ ・所有形態 賃借
 - ・都市計画区域 市街化区域 ・用途地域 準工業地域
 - ・地目 宅地 ・現況 建設中 ・農地転用申請 不要
 - ・建築確認申請 平成14年11月
 建物の概要 :
 - ・構造 鉄骨造り地上1階建て
 - ・建築面積 13,504㎡ ・延床面積 13,408㎡
 - ・店舗面積 10,500㎡
- (6) 周辺の環境等 : 出店予定地は、準工業地域であり、北側及び東側は工業地域、東側の道路を挟み商業施設があり、南側は準工業地域または第一種住居地域となっている。
- (7) 処理経過 :
 - 届出日 平成14年11月6日
 - 公告縦覧期間 平成14年11月22日~平成15年3月22日
 - 説明会 日時 1回目 平成14年12月3日 午後6時30分~7時30分
 - 2回目 平成14年12月6日 午後6時30分~7時30分
 - 場所 東習志野コミュニティセンター(1回目)、実花公民館(2回目)
- (8) 市町村・住民等の意見 :

- 1 新設日 : 平成15年7月8日
- 2 店舗面積 : 10,500㎡
- 3 駐車場の位置 : 別紙(図3)
駐車場の収容台数 : 538台
- 4 駐輪場の位置 : 別紙(図3)
駐輪場の収容台数 : 130台
- 5 荷さばき施設の位置 : 別紙(図3)
荷さばき施設の面積 : 297㎡
- 6 廃棄物等の保管施設の位置 : 別紙(図3)
廃棄物等の保管施設の容量 : 42m³
- 7 開店時刻 : 午前7時
閉店時刻 : 午後9時
- 8 駐車場利用可能時間帯 :
午前6時50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 : 別紙(図3)
- 10 荷さばき可能時間帯 : 午前6時~
午後9時

・習志野市の意見要旨

指針どおりの駐車場収容台数を確保すること。 必要に応じ臨時駐輪場を設ける等すること。 歩行者等の安全確保のため、繁忙時以外でも車両出入口に誘導員を配置すること。 歩行者等に車両出入口が認知できるよう警告灯の設置及び着色舗装を行うこと。 児童の交通安全のため混雑に応じて誘導員を配置すること。 荷さばき施設や2階駐車場から発生する騒音の防止措置を講ずること。 拡声器の使用に留意すること。

・住民等(八千代市)の意見要旨

平日においても誘導員を常時2名以上配置すること。

児童生徒の登下校中の安全確保のため、チラシ・案内板等により経路を周知徹底させ、通学路への進入を回避させること。

二 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>駐車場の収容台数：届出台数 538台 特別な事情による駐車台数の算出 一般のホームセンターに比べ、建築資材（木材、建材）、現場仮設資材、鉄筋など重厚長大商品を数多く取り扱い、プロ向け商品分野が中心であるため、商品の陳列数は少なく、商品の搬出入のため売場内通路を広く確保していること。 売場の専門性が高く目的来店性が強い店舗であり、既存類似店の実績値によると、日來客数原単位と平均駐車時間係数の実態が指針よりかなり小さいことが見込まれること。 以上のことから、日來客数原単位 670 人/千㎡（指針値 950 人/千㎡）、平均駐車時間 50 分（指針値 86 分）として収容台数を算出した。</p> $\begin{aligned} \text{必要駐車台数} &= (A : \text{店舗面積あたり日來客数原単位 } 670 \text{ 人/千㎡}) \times (S : \text{店舗面積 } 10.5 \text{ 千㎡}) \\ &\quad \times (B : \text{坪率 } 15.7\%) \times (C : \text{自動車分担率 } 75\%) \div (D : \text{平均乗車人数 } 2.025 \text{ 人}) \\ &\quad \times (E : \text{平均駐車時間係数 } 0.833) \\ &= 341 \text{ 台} \end{aligned}$ <p>（参考）C：自動車分担率を 100%とした場合の必要駐車台数は 454 台である。</p> <p>（指針）必要駐車台数 = (A：店舗面積あたり日來客数原単位 950 人/千㎡) × (S：店舗面積 10.5 千㎡) $\begin{aligned} &\quad \times (B : \text{坪率 } 15.7\%) \times (C : \text{自動車分担率 } 75\%) \div (D : \text{平均乗車人数 } 2.025 \text{ 人}) \\ &\quad \times (E : \text{平均駐車時間係数 } 1.433) \\ &= 831 \text{ 台} \end{aligned}$</p> <p>駐車場の位置及び構造等（図 3） ・建物外平面駐車場 面積 3,640㎡（131台） ・立体駐車場 面積 11,270㎡（407台）</p> <p>交通への支障を回避するための方策 ・土日祭日の繁忙時、平日の混雑時に、誘導員を駐車場出入口に配置する。 ・平面駐車場出入口に満空表示器を設置し、平面駐車場が満車の場合は屋上駐車場入口に誘導する。 ・混雑時は、平面駐車場入口における交通整理員により屋上駐車場入口に誘導する。</p>	<p>* 駐車場 重厚長大商品を多く取り扱い、売場の専門性が高く目的来店性が強い店舗であるところから、特別な事情による収容台数の算出は適当と認められ、これによる必要台数は確保されており、駐車需要は充足していると認められる。 また、駐車場出入口に交通整理員を配置するとしており、安全かつ円滑な入出庫に対する配慮がなされているものと認められる。</p>

<p>駐輪場の確保等 (図3)</p> <p>届出台数 : 130台 必要駐輪台数の算出: 自転車の分担率を 12.5% ((100% - 75%) × 1/2) として計算した。</p> <p>荷さばき施設の整備等 (図3)</p> <p>イ 荷さばき施設の整備 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ・面積 : 297m² <p>ロ 計画的な搬出入</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同時作業可能台数 : 4t車 2台 ・待機スペース : 有り ・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9時 ・搬出入時間帯 : 午前6時～午後9時 ・搬出入車両 : 35台/日 ・平均的な荷さばき処理時間 30分 ・ピーク時の搬出入車両台数 3台/h <p>経路の設定等 (図2)</p> <p>イ 案内経路</p> <ul style="list-style-type: none"> 案内表示の設置 : 敷地周辺に案内板を設置。 チラシ等の配布 : 開店時に広告に明記し新聞に折込み配布する。 交通整理員の配置 : 駐車場出入口に交通整理員を各1名ずつ配置する。 	<p>* 駐輪場 駐輪需要を充足できる台数であると認められる</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、必要な配慮がなされているものと認められる。</p> <p>* 経路 経路設定及び経路案内は、新聞折込チラシによるPR、駐車場出入口に交通整理員を配置等必要な配慮がなされているものと認められる。</p>
---	---

(2) 歩行者の通行の利便の確保等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地内に歩行者専用通路を設け、歩車分離する。 	<p>* 歩行者 歩行者等の安全性及び利便性の確保に適正な配慮がなされている。</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
廃棄物減量化及びリサイクル計画： <ul style="list-style-type: none"> ・梱包品は納入業者に持ち帰らせる、あらかじめ過剰包装をさせないなど減量化を図るとともに、分別回収を徹底する。 ・周辺住民に対して、店頭で廃棄物分別ボックスを設置し、分別収集の協力を求めたり乾電池回収ボックスを設置する。 	廃棄物・リサイクル対策が図られるものと認められる。

(4) 防災対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> ・災害時には、できるだけ早く店舗を復旧し、主に防災用具等を迅速に供給できるようにする。 ・災害時には、駐車場を避難場所として提供する。 	

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
騒音問題に対応するための対応策 イ 騒音問題への一般的対策： <ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場スロープを西側住宅から離し、建物中間部に設ける。 屋上駐車場外周部に防音壁（住宅側に高さ 1.5m、厚さ 18 cmコンクリート製）を設置する。 ロ 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： <ul style="list-style-type: none"> a 荷さばき作業に伴う騒音対策 <ul style="list-style-type: none"> 荷さばき施設 ・ 荷さばき施設の屋内化。待機スペースを設け作業時間の短縮を図る。 荷さばき作業 ・ 早朝・深夜の作業を行わない。 ・ アイドリング禁止の徹底 ・ ゴムキャスター付台車の使用 ・ 作業者に対する騒音防止意識の徹底を図る。 	* 騒音 荷さばき施設の屋内化及び遮音壁の設置等、騒音の低減化に必要な配慮がなされているものと認められる。 発生する騒音の予測・評価については基準値以下であり、必要な対応がとられているものと認められる。

b 営業宣伝活動に伴う騒音対策 ・屋外でのBGM等の営業宣伝活動を行わない。

八 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策 :

- a 冷却塔、室外機等からの騒音 ・低騒音型機器を使用する。
- b 駐車場からの騒音 ・アイドリング禁止の看板等の設置。 ・場内車両制限速度の表示。
・駐車場の床や排水蓋等による段差を極力なくす。
- c 廃棄物収集作業に伴う騒音 ・収集作業員への騒音抑制意識向上を働きかける。 ・作業時間の厳守。

騒音の予測・評価について (図4)

イ 騒音の総合的な予測・評価方法 :

- a 予測方法 各音源ごとに距離減衰効果、回折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~翌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3方向からそれぞれ近接した最も騒音の影響を受けやすい地点に立地した住居等の屋外の4地点で実施。
- 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	工業地域	C	50	60以下	< 30	50以下	
B1	第一種住居地域	B	52	55以下	< 30	45以下	
B2	第一種住居地域	B	51	55以下	< 30	45以下	高さ4.5m
C1	第一種住居地域	B	47	55以下	< 30	45以下	
C2	第一種住居地域	B	48	55以下	< 30	45以下	高さ4.5m
D	準工業地域	C	50	60以下	50	50以下	

□ 発生する騒音ごとの予測・評価方法

- a 予測方法 各音源ごとに距離減衰効果、回折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3方向からそれぞれ近接した最も騒音の影響を受けやすい地点に立地した住居等の2地点の店舗側敷地境界で実施。
- c 評価方法 騒音規制法に係る夜間の規制基準値。

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
			予測レベル	基 準 値	
a	準工業地域	第 3 種	47	50 以下	
b	準工業地域	第 3 種	46	50 以下	

(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>廃棄物等の保管について (図3)</p> <p>イ 保管のための施設容量の確保</p> <p>廃棄物等の保管施設の容量 : 42 m³</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量(m³)」紙製廃棄物 = 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t)1.626 t × 「B: 廃棄物等の平均保管日数1日 ÷ 「C: 廃棄物等の見かけ比重(t/m³)0.10 = 16.26 m³</p> <p>空き缶・ = 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t)0.258 t × 「B: 空き瓶 廃棄物等の平均保管日数3日 ÷ 「C: 廃棄物等の見かけ比重(t/m³)0.1(缶)・0.1(瓶) = 15.48 m³</p>	<p>* 廃棄物</p> <p>保管容量については、指針を上回る保管容量が確保されており、また、運搬及び処理委託業者についても指定業者による敷地外処理を計画しており、適正な配慮がなされていると認められる。</p>

厨芥その他 = 「 A : 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.962 t × 「 B : 廃棄物等の平均保管日数 1日 ÷ 「 C : 廃棄物等の見かけ比重 (t / m ³) 0.1 = 9 . 6 2 m ³ 合計 4 1 . 3 6 m ³	
<input type="checkbox"/> 廃棄物等の保管場所の位置及び構造等について 廃棄物保管施設の屋内化	
廃棄物等の運搬や処理について : イ・運搬方法 業者委託 ・運搬頻度 生ゴミ、可燃物、段ボール 1日1回 空缶・空瓶 3日に1回 <input type="checkbox"/> 運搬予定業者 許可業者 ハ・処理方法 敷地外処理	

(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
敷地内の緑化計画 : 緑化面積 6 2 6 m ² (敷地面積 2 0 , 8 6 5 . 9 3 m ²) 緑化率 3 . 0 %	
屋外照明・広告塔照明等 : 屋外照明 上向きにし、住宅側に光が当たらないようにする。 広告塔照明 広告面に向け、道路走行中の運転者にまぶしくならないように配慮する。	

三 総合判断

- 1 駐車需要の充足等交通に関する事項について、駐車場については、特別の事情により算出した必要台数が確保されており、駐車需要は充足されているものと認められる。
駐輪場についても、駐輪需要は充足されているものと認められる。
荷さばき施設に関しては、搬出入計画に基づき必要な施設が確保されており、来客者及び周辺の交通に与える影響は少ないものと認められる。
- 2 騒音の発生に係る事項については、発生する騒音の予測評価を実施した結果、すべての場合において基準値以下であり、必要な対応がとられているものと認められる。
- 3 廃棄物に係る事項等について、指針に基づく予測排出量を充足させる保管容量が確保されており、また、保管及び処理方法等についても適正な配慮がなされているものと認められる。
- 4 街並みづくり等への配慮について、地域環境との調和に適正な配慮がなされているものと認められる。

なお、習志野市の意見（審議案件の概要（8））のうち、については特別な事情による駐車台数の算出は適当であること、 ないし 及び住民等（八千代市）の意見については、指摘事項に対する対応措置について設置者から報告があり、いずれも基本的には設置者が計画している措置の履行を求めるものであり、その実施に努めるとしていることから、当該店舗の立地に関し、周辺地域の生活環境保持を図るため、施設の配置及び運営方法について、適正に配慮されていると判断する。

四 県の意見（案）

「意見なし」

なお、店舗の維持・運営にあたっては、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。

一 審議案件の概要

- (1) 大規模小売店舗の名称 : ベイシア鴨川店
- (2) 所在地 : 鴨川市貝渚字上川間283番地ほか
- (3) 建物設置者 : 株式会社ベイシア 代表取締役 土屋嘉雄
- (4) 小売業者名 : 株式会社ベイシア 代表取締役 土屋嘉雄ほか（業種：GMS）
- (5) 敷地の概要 :
 - ・敷地面積 37,058㎡
 - ・所有形態 賃貸借契約
 - ・都市計画区域 区域内（無指定）
 - ・現況 田、畑
 - ・農振除外許可 平成14年3月8日
 - ・農地転用申請 平成15年4月10日
 - ・開発許可申請 平成15年4月15日
 - ・建築確認予定 平成15年7月

建物の概要 :

 - ・構造 鉄骨造平屋建て（一部、2階建て）
 - ・建築面積 12,623㎡
 - ・延床面積 12,311㎡
 - ・店舗面積 9,500㎡
- (6) 周辺の環境等 : 西側で国道128号に面し、北側に加茂川、東側にJR線で囲まれている。
 国道沿い近隣には、ドラッグストア、衣料品専門店、レストラン等が多数営業している商業業務地区である。
- (7) 処理経過 :

届出日	平成14年11月7日
公告縦覧期間	平成14年11月22日～平成15年3月22日
説明会 日時	平成14年12月10日 午後2時から午後3時45分
場所	鴨川市市民会館（鴨川市）

<届出概要>

- | | |
|----|--|
| 1 | 新設日 : 平成15年7月11日 |
| 2 | 店舗面積 : 9,500㎡ |
| 3 | 駐車場の位置 : 図3
駐車場の収容台数 : 728台 |
| 4 | 駐輪場の位置 : 図3
駐輪場の収容台数 : 115台 |
| 5 | 荷さばき施設の位置 : 図3
荷さばき施設の面積 : 338㎡ |
| 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 : 69m ³ |
| 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 : 4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 |

(8) 市町村・住民等の意見：

・鴨川市の意見

ア．農地法に基づく農地転用許可申請、鴨川市宅地等開発及び中高層建築事業事前協議指導要綱等の他法令に基づく届出等を市の所管課に遺漏のないように、協議提出すること。

イ．市道の拡幅等、周辺地域の住民の歩行者等の利便の確保に努めること。

ウ．住民からの苦情等については、速やかに対処すること。

・住民等の意見

ア．住民9名

今でも渋滞に悩まされている国道の渋滞に拍車のかかるような大型ショッピングセンターの建設は、国道の拡幅など、渋滞緩和策が実施されるまで計画を凍結していただくか、規模を縮小する等適正規模への計画変更をしていただきたい。

イ．住民

国道に接する出店は道路渋滞の原因となるため、別の場所へ移動していただきたい。

観光地鴨川のイメージダウンとなるような、排水による海水汚染が心配であるので、加茂川へ排水しないでいただきたい。

二 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>駐車場の収容台数 : 届出台数 728台 (指針) 必要駐車場台数 = (A : 店舗面積当たり日来客数原単位 950 人/千㎡) × (S : 店舗面積 9,500 千㎡) × (B : ピーク率 15.7%) × (C : 自動車分担率 75%) ÷ (D : 平均乗車人員 2 人) × (E : 平均駐車時間係数 1.371) = 728 台</p> <p>駐車場の位置及び構造等 (図3 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 店舗と同一敷地内に平面駐車場を 728 台確保する。 ・ 従業員等駐車場は、敷地内に別途 37 台確保する。 <p>出入口</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 店舗と同一敷地で国道に接する 出口専用 1 か所 ・ 国道から引き込んだ市道に接する 出入口 2 か所、出口専用 1 か所 <p>交通への支障を回避するための方策 (図3 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 休祭日及び混雑が予想される日には、午前 8 時 30 分から午後 7 時まで (状況により延長あり) 出入口及び駐車場内に交通整理員を 7 名配置する。 <p>駐輪場の確保等 (図3 参照)</p> <p>届出台数 115台 指針による自動車分担率 75% より、自動車以外の来店客率は 25%。 平成 10 年パーソントリップ調査より、鴨川市の自動車以外の交通手段の構成比率は二輪車は 59%。 また、既存店の実績から自動車来客者とそれ以外の来客者の買い物単価が 5:2 で、平均駐車時間係数に比例すると考えられるので、$1.371 \times 2/5 = 0.55$ 必要駐輪場台数 = (A : 店舗面積当たり日来客数原単位 950 人/千㎡) × (S : 店舗面積 9,500 千㎡) × (B : ピーク率 15.7%) × (C : 二輪車分担率 25% × 59%) ÷ (D : 平均乗車人員 1 人) × (E : 平均駐車時間係数 0.55) = 115 台</p> <p>指針 (参考) $9,500 \text{ m}^2 \div 38 \text{ m}^2 = 250$ 台</p>	<p>駐車場 指針に基づく必要台数が設定されており、駐車需要は充足していると認められる。</p> <p>駐輪場 駐輪場の需要については、二輪車分担率がパーソントリップ調査に基づき算出されている。、二輪車来店者の店舗内滞留時間の 5 : 2 については根拠が明らかでないが、同規模の既存店の駐輪場利用実績が多くても 40 台程度であること、及び当該店舗の立地環境から総合的に勘案すると駐輪場の利用は少ないものと推測され、適正と認められる。</p>

<p>荷さばき施設の整備等（図3 参照）</p> <p>イ 荷さばき施設の整備 面積：337.7㎡</p> <p>ロ 計画的な搬出入</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同時作業可能台数：大型車 3台 ・待機スペース：あり ・搬出入車両専用出入口：なし。 <p>来客者のピーク時と搬出入車両のピーク時が異なるので、来客者用出入口 1と兼用する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・荷さばき可能時間帯：午前6時～午後9時 ・搬出入車両：1日50台 ・平均的な荷さばき処理時間：17分 ・ピーク時の搬出入車両台数：8台（午前8時～午前9時） <p>経路の設定等（図4 参照）</p> <p>イ 案内経路</p> <p>店舗敷地内に駐車場案内看板、主要経路に野立て看板の設置。 チラシ等の配布：新聞折込チラシの中に案内経路図を掲載。 交通整理員の配置：混雑が予想される休祭日等に、駐車場出入口及び駐車場内に7名配置する。</p>	<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、必要な対応がなされているものと認められる。</p> <p>経路</p> <p>経路設定及び経路案内は、チラシ掲載によるPR等、必要な対応がなされているものと認められる。</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
<p>駐車場内において、カラー舗装による歩行者専用通路を設け事故の防止等安全に配慮する。 計画敷地内の市道を計画敷地周囲に付け替える。</p>	<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ものと認められる。</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>廃棄物減量化及びリサイクル計画：</p> <p>衣料品、住・生活関連品は、極力センター納品を行い、段ボール等の削減を行う。また、生鮮食品の一部をパック納品し生ゴミの減量化に努める。</p> <p>店舗出入口に回収ボックスを設置し、牛乳パック・ペットボトル・トレーの回収を実施する。</p> <p>食品リサイクルについては、平成18年度20%以上の再生利用の基本方針に基づき、発生の抑制、減量、再生利用を推進している。生ゴミ、あらの再資源等について現在実施しており、同時に循環できるシステムを検討している。</p> <p>周辺住民への周知方法：回収ボックス部分に案内表示をする。</p>	<p>廃棄物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ものと認められる。</p>

(4) 防災対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
鴨川市との協議では要請はなかったが、万一の時には駐車場を一時避難場所として協力する。	

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>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 :</p> <p>ロ 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"> ・荷さばき施設の位置は、住居のない加茂川側へ配置する。 ・4 t車3台分の同時作業スペースを確保し、荷さばき時間の短縮を図る。 ・オーバースライダー式シャッターの設置を行い、荷下ろし後の作業は屋内とする。 ・テーブルリフターを設置し、リフトのない車両に利用して衝撃音の発生を抑える。 ・搬出入作業車両のアイドリングの禁止を徹底する。 ・台車はゴムローラー仕様により、走行音の軽減に努める。 ・作業員への騒音防止意識の徹底を図る。 <p> b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋外の拡声器は緊急時の誘導・連絡放送のために設置するもので、営業宣伝活動には使用しない。 <p>ハ 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"> ・室外機を55台、低騒音型を設置し、屋外機架台は全て防振処理を施す。 <p> b 駐車場からの騒音対策 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ・スロープのない平坦な駐車場とする。 ・駐車場で無駄なアイドリングを行わないよう掲示板等で告知、お願いする。 <p> c 廃棄物収集作業に伴う騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> ・廃棄物回収場所を住居から離れている場所に配置し、十分な距離を確保する。 ・回収時間帯は深夜・早朝を避けて設定する。 	<p>騒音</p> <p>発生する騒音の予測・評価については基準値以下であり、必要な対応がとられているものと認められる。</p>

騒音の予測・評価について(図2 参照)

イ 騒音の総合的な予測・評価方法

- a 予測方法 各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)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4方向からそれぞれ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8地点
- c 評価方法 環境基準の当てはめはなく、「主として住居の用に供される地域」B類型として評価。

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	無指定	B	46	55以下	32	45以下	
B	"	B	50	55以下	39	45以下	
C	"	B	47	55以下	<30	45以下	
D	"	B	47	55以下	<30	45以下	
E	"	B	45	55以下	<30	45以下	
F	"	B	46	55以下	<30	45以下	
G	"	B	48	55以下	<30	45以下	
H	"	B	51	55以下	<30	45以下	

ロ 発生する騒音ごとの予測・評価方法

- a 予測方法 各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3方向からそれぞれ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敷地境界3地点
- c 評価方法 騒音規制法に係る夜間の騒音規制値で評価
(環境基準の当てはめはないが、騒音規制法の規制地域に指定されている。)

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
			予測レベル	基準値	
I	無指定	第二種	37	45以下	
J	"	第二種	42	45以下	
K	"	第二種	<30	45以下	

(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>廃棄物等の保管について(図3 参照)</p> <p>イ 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 : 69.3m³</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量(m³)」 39m³</p> <p>(内訳)紙製廃棄物 = 「A:1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t)0.24×6.0千m²+0.028×3.5千m²」 ×「B:廃棄物等の平均保管日数 1.2日」÷「C:廃棄物等の見かけ比重(t/m³)0.10」=18.456m³</p> <p>空き缶・空き瓶 = 「A:1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t)0.037×6.0千m²+0.008×3.5千m²」×「B(廃棄物等の平均保管日数 3日)」÷「C:廃棄物等の見かけ比重(t/m³)0.10」=7.5m³</p> <p>厨芥その他 = 「A:1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t)0.23×6.0千m²+0.083×3.5千m²」 ×「B(廃棄物等の平均保管日数 1.2日)」÷「C(廃棄物等の見かけ比重(t/m³)0.15)」=13.364m³</p> <p>合計 39.32m³</p> <p>廃棄物等の運搬や処分について :</p> <p>イ ・運搬・処理方法 認可業者による敷地外処理。</p> <p>ロ 運搬・処理予定業者</p> <p>・生ゴミ、可燃物、不燃物、空き缶・空き瓶、発泡スチロール、廃油 未定。</p>	<p>廃棄物</p> <p>保管容量については、指針を上回る保管容量が確保されており、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(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>・敷地内の緑化計画 : 緑化面積 1,112 m² (敷地面積 37,058 m²) 敷地の3.0%以上を確保する。</p> <p>・屋外照明・広告塔照明等 :</p> <p>・点灯時間 午後5時~午後9時30分</p> <p>・光害対策 周辺の住居などに悪影響を与えないように敷地外周側より内部側へ照射角度を向け、外部へ直接照射の出ないように設置する。</p>	<p>緑化等</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>

三 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、駐車需要は充足されているものと認められる。
駐輪場についても、同様に駐輪需要は充足されているものと認められる。
荷さばき施設については、搬出入車輛の車輛種別、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、適切な配慮がなされているものと認められる
- 2 騒音の発生に係る事項については、発生する騒音全体の予測評価を実施した結果、すべての場合において基準値以下であり必要な対応がとられているものと認められる。
- 3 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、適切な配慮がなされているものと認められる。
- 4 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なされているものと認められる。

なお、鴨川市及び住民等の意見については、5月7日付けで設置者から対応する旨の報告書が提出され、

鴨川市の意見については、

ア．関係法令については、関係各課と遺漏のないよう協議、申請、届出等を行う。

イ．退店経路としている開発区域外の市道上川間大久保線の拡幅整備を行う。

ウ．住民から苦情等が発生した場合は、誠意を持って対応する。

住民等の意見については、

ア．平均的な休祭日より車の多いゴールデンウィークの日曜日の交通量調査を基に、渋滞への支障がないと認識し、出店計画をしている。

また、夏場においては、混雑状況により交通誘導員を増員して対応する。

イ．千葉県浄化槽取扱指導要綱を遵守し、水質汚濁防止法に基づく特定施設として、関係課と調整の上届出をし放流するため問題はないと考える。

との報告がなされ、周辺地域の生活環境保持に適切な対応がなされると認められる。

また、住民等の意見のうち、規模の縮小等適正規模への計画変更については、商業調整的意見を含んだものであり、国道拡幅等の渋滞緩和策が実施されるまで計画を凍結すること、及び国道に接しない別の場所へ移動することについては、設置者に指針の範囲を超えた過大な負担を求めるものと判断される。

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の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。

四 県の意見(案)

意見なし。

なお、店舗の維持・運営にあたっては、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。

一 審議案件の概要

<届出事項>

- (1) 大規模小売店舗の名称 : ベルクス松飛台店
- (2) 所在地 : 松戸市松飛台193番地1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 代表取締役 鈴木秀夫（業種：食料品スーパー）
- (5) 敷地の概要：
 - ・面積 9,383㎡
 - ・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
 - ・地目 雑種地
 - ・現況 洗車場及び契約駐車場
 - ・建築確認 平成15年2月申請
 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造地上2階建
 - ・建築面積 3,007㎡
 - ・延床面積 2,944㎡
 - ・店舗面積 1,963㎡
- (6) 周辺の環境等：出店予定地は新京成くぬぎ山駅から約900mに位置し、松飛台中央通りの中ほどにあり、周辺は商店と住宅地となっている。
- (7) 処理経過：

届出日	平成14年11月5日
公告縦覧期間	平成14年11月19日～平成15年3月19日
説明会 日時	平成14年12月6日 午後6時～7時（第1回）
	平成14年12月13日 午後2時～3時（第2回）
場所	松飛台市民センター
- (8) 市町村・住民等の意見：
 - ・松戸市の意見 なし
 - ・住民等の意見 なし

- 1 新設日 : 平成15年7月6日
- 2 店舗面積 : 1,963㎡
- 3 駐車場の位置 : 別紙(図3)
駐車場の収容台数 : 183台
- 4 駐輪場の位置 : 別紙(図3)
駐輪場の収容台数 : 150台
- 5 荷さばき施設の位置 : 別紙(図3)
荷さばき施設の面積 : 257㎡
- 6 廃棄物等の保管施設の位置 : 別紙(図3)
廃棄物等の保管施設の容量 : 49m³
- 7 開店時刻 : 午前9時
閉店時刻 : 午後9時45分
- 8 駐車場利用可能時間帯 : 午前8時30分
～午後10時
- 9 駐車場の出入口の数 : 2か所
駐車場の出入口の位置 : 別紙(図3)
- 10 荷さばき可能時間帯 : 午前6時～
午後8時

二 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>① 駐車場の収容台数：届出台数 183台 (指針) 必要駐車台数 = (A：店舗面積あたり日來客数原単位 1,321.5人/千㎡) × (S：店舗面積 1.963千㎡) × (B：ピーク率 15.7%) × (C：自動車分担率 70%) ÷ (D：平均乗車人数 2人) × (E：平均駐車時間係数 0.68) = 97台</p> <p>② 駐車場の位置及び構造等 (図3) ・建物外平面駐車場 ・面積 3,073㎡ (98台) ・建物屋上平面駐車場 ・面積 2,472㎡ (85台)</p> <p>交通への支障を回避するための方策 ・登校時間帯 (7～8時) に、通学児童の安全確保のため、搬出入出入口に交通整理員1名を配置する。</p> <p>③ 駐輪場の確保等 (図3) 届出台数 150台 条例上の付置義務該当なし</p> <p>(指針) 必要駐輪台数 = 店舗面積 (1,963㎡) ÷ 38㎡ = 52台</p>	<p>*駐車場 指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要は充足していると認められる。 また、効率的な駐車場レイアウトにより駐車場の混雑を緩和することとしており、安全かつ円滑な入出庫に対する配慮がなされているものと認められる。</p> <p>*駐輪場 指針に基づく必要台数が確保されており、駐輪需要は充足していると認められる。</p>

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>④ 荷さばき施設の整備等 (図3)</p> <p>イ 荷さばき施設の整備 面積 : 257㎡</p> <p>ロ 計画的な搬出入</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同時作業可能台数 : 2台 (4tロングトラック) ・待機スペース : 1台 (16.1㎡) ・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8時 ・搬出入時間帯 : 午前6時～午後8時 ・搬出入車両 : 23台/日 ・平均的な荷さばき処理時間 : 10～20分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 5台/h <p>⑤ 経路の設定等</p> <p>イ 案内経路</p> <p>案内表示の設置 : 店舗周辺2か所に案内表示看板を設置する。</p> <p>チラシ等の配布 : 開店時及び1か月程度にチラシに来店誘導図を掲載する。</p> <p>交通整理員の配置 : 通年、駐車場出入口及び搬入車出入口に各1名の交通整理員を配置する。</p>	<p>* 荷さばき施設</p> <p>搬出入計画に基き、必要な施設が確保されており、必要な配慮がなされているものと認められる。</p> <p>* 経路</p> <p>チラシ等の配布によるPR、交通整理員の配置等必要な配慮がなされているものと認められる。</p>

(2) 歩行者の通行の利便の確保等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> ・ 車両と歩行者及び自転車の交通交差を少なくするため、各出入口を分離する。 ・ 歩行者通路は敷地の北側 (自転車通路兼) と南側に配置し、車両との交差交通を最小限にする。 	<p>* 歩行者</p> <p>歩行者等の安全性及び利便性の確保に適正な配慮がなされている。</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
廃棄物減量化及びリサイクル計画 ・トレー、紙製パック、ペットボトルを分別回収して、業者委託により敷地外処理を行う。 ・店舗出入口1か所に回収ボックスを設置する。	

(4) 防災対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
特になし	

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>① 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 : 店舗北側の住宅の防音対策として、敷地境界付近に防音壁を設置する。 空調室外機及び冷凍室外機を住宅から距離を離して設置する。</p> <p>ロ 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 荷さばき作業に伴う騒音対策 荷さばき施設→・十分なスペースを確保し作業時間を短縮する。 荷さばき作業→・騒音防止意識の徹底 ・夜間の作業を行わない。 ・搬入車両のアイドリング禁止。 ・早朝の搬入車両の際にバックブザーを制限する。ドア開閉音に注意させる。</p> <p> b 営業宣伝活動に伴う騒音対策 ・BGM は使用しない。</p> <p>ハ 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策 :</p> <p> a 冷却塔、室外機等からの騒音 ・室外機 (26台)、送風機 (28台) 等を住宅から距離を確保して設置する。</p> <p> b 駐車場からの騒音 ・スロープにコンクリート製手摺壁 (高さ 110cm) を、屋上駐車場周囲に ALC ライト板手摺壁 (高さ 190cm) を設置する。 ・アイドリングストップ、徐行運転、空ぶかし禁止のお願いを交通整理員が実施する。</p> <p> c 廃棄物収集作業に伴う騒音 ・回収時間帯の制限 (午前9時～午前10時)。 ・アイドリングストップ、ドア開閉音の注意など騒音防止意識を徹底する。</p> <p>② 騒音の予測・評価について (図4)</p> <p>イ 騒音の総合的な予測・評価方法 :</p> <p> a 予測方法→各音源ごとに距離減衰効果、回折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～翌 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。</p> <p> b 予測地点→敷地の周囲2方向から、それぞれ近接した最も騒音の影響の受けやすい地点に立地した住居等の屋外6地点で実施。</p> <p> c 評価方法→騒音に係る環境基準</p>	<p>*騒音</p> <p>発生する騒音の予測・評価については、基準値以下であり、必要な対応がとられているものと認められる。</p>

d 騒音の総合的な予測結果

予 測 地 点			総合的な予測（等価騒音レベル）単位：dB				
地点名	用途地域区分	環境基準類型	昼間（6:00～22:00）		夜間（22:00～6:00）		備 考
			予測レベル	基準値	予測レベル	基準値	
A	第一種住居地域	B	44	55 以下	37	4 5 以下	
B	第一種住居地域	B	54	55 以下	30	4 5 以下	
C	第一種住居地域	B	48	55 以下	<30	4 5 以下	
D	準工業地域	C	47	60 以下	32	5 0 以下	
E	準工業地域	C	51	60 以下	44	5 0 以下	
F	準工業地域	C	47	60 以下	41	5 0 以下	

ロ 発生する騒音ごとの予測・評価方法

- a 予測方法→各音源ごとに距離減衰効果、回析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→敷地の周囲2方向から、6地点の店舗側敷地境界で実施。
- C 評価方法→騒音規制法に係る夜間の規制基準値

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）		
			予測レベル	基 準 値	
a	第一種住居地域	第 2 種	< 3 0	4 5 以下	
b	第一種住居地域	第 2 種	< 3 0	4 5 以下	
c	第一種住居地域	第 2 種	< 3 0	4 5 以下	
d	第一種住居地域	第 2 種	< 3 0	4 5 以下	
e	第一種住居地域	第 2 種	4 0	4 5 以下	
f	第一種住居地域	第 2 種	4 0	4 5 以下	

(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>① 廃棄物等の保管について (図3)</p> <p>イ 保管のための施設容量の確保</p> <p>廃棄物等の保管施設の容量 : 49.0 m³</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m³)」紙製廃棄物 = 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.63 t × 「B: 廃棄物等の平均保管日数 1日 ÷ 「C: 廃棄物等の見かけ比重 (t/m³) 0.10 = 6.30 m³</p> <p>空き缶・空き瓶 = 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.073 t × 「B: 廃棄物等の平均保管日数 2日 ÷ 「C: 廃棄物等の見かけ比重 (t/m³) 0.15(缶)・0.3(瓶) = 0.73 m³</p> <p>厨芥その他 = 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.55 t × 「B: 廃棄物等の平均保管日数 1日 ÷ 「C: 廃棄物等の見かけ比重 (t/m³) 0.15 = 3.67 m³</p> <p>合計 10.70 m³</p> <p>② 廃棄物等の運搬や処理について :</p> <p>イ・運搬方法 業者委託</p> <p>・運搬頻度 生ゴミ、可燃物→1日1回、不燃物、空き缶・空き瓶→2日1回</p> <p>ロ・運搬予定業者 市の許可業者</p> <p>ハ・処分方法 敷地外処分</p> <p>ニ・処分業者 松戸市ほか</p>	<p>* 廃棄物</p> <p>保管容量については、指針を上回る保管容量が確保されており、また運搬及び処理委託業者についても指定業者による敷地外処理を計画しており、適正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>敷地内の緑化計画 : 緑化面積 816 m² 緑化率 10%</p> <p>景観への配慮: 外観デザインは、街並みに配慮したデザインとする。</p> <p>屋外照明・広告塔照明等 : ・点灯時間 夕暮れから22時まで</p> <p>・光害対策 投光は下向きにする。</p> <p>広告灯及び駐車場案内灯などは内灯式の照明とする。</p>	<p>* 緑化等</p> <p>地域環境との調和に適正な配慮がなされていると考えられる。</p>

三 総合判断

- 1 駐車需要の充足等交通に関する事項について、駐車場については、指針に基づく必要台数に対し、指針を上回る収容台数が確保されており、駐車需要は充足されているものと認められる。
駐輪場については、指針の参考値を上回る収容台数が確保されており、駐輪需要は充足されているものと認められる。
荷さばき施設に関しては、搬出入計画に基づき必要な施設が確保されており、来客者及び周辺の交通に与える影響は少ないものと認められる。
- 2 騒音の発生に係る事項については、発生する騒音の予測評価を実施した結果、すべての場合において基準値以下であり、必要な対応がとられていると認められる。
- 3 廃棄物に係る事項等について、指針に基づく予測排出量を充足させる保管容量が確保されており、また、保管及び処理方法等についても適正な配慮がなされているものと認められる。
- 4 街並みづくり等への配慮について、地域環境との調和に適正な配慮がなされているものと認められる。

なお、松戸市の意見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保持を図るため、施設の配置及び運営方法について、適正に配慮されていると判断する。

四 県の意見（案）

「意見なし」

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

一 審議案件の概要

<届出事項>

- (1) 大規模小売店舗の名称 : (仮称) PCデポ浦安店
- (2) 所在地 : 浦安市東野1丁目4番
- (3) 建物設置者 : 株式会社 山源水産 代表取締役 熊川和貴
- (4) 小売業者名 : 株式会社ピーシーデポコーポレーション 代表取締役社長 野島隆久
(業種: パソコン専門店)
- (5) 敷地の概要:
 - ・面積 4, 123㎡
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・地目 宅地
 - ・建築確認 許可済
 - ・所有形態 自己所有
 - ・用途地域 第一種住居地域
 - ・現況 更地

建物の概要:

 - ・構造 鉄骨造地上2階建
 - ・建築面積 2, 852㎡
 - ・店舗面積 2, 339㎡
 - ・延床面積 2, 910㎡
- (6) 周辺の環境等: 出店予定地前の東野交差点の西側にスーパーマーケットが営業中であり、南側はレストラン2軒とマンション、北側は道路をはさんで一戸建て中心の住居地、敷地に接して境川排水門管理施設、東側は中古車センターとなっている。
- (7) 処理経過:
 - 届出日 平成14年11月6日
 - 公告縦覧期間 平成14年11月19日～平成15年3月19日
 - 説明会 日時 平成14年11月27日 午後7時～8時
 - 場所 浦安市文化会館
- (8) 市町村・住民等の意見:
 - ・浦安市の意見 なし
 - ・住民等の意見 なし

- 1 新設日 : 平成15年7月7日
- 2 店舗面積 : 2, 339㎡
- 3 駐車場の位置: 別紙(図3)
駐車場の収容台数: 102台
- 4 駐輪場の位置: 別紙(図3)
駐輪場の収容台数: 34台
- 5 荷さばき施設の位置: 別紙(図3)
荷さばき施設の面積: 57㎡
- 6 廃棄物等の保管施設の位置: 別紙(図3)
廃棄物等の保管施設の容量: 9m³
- 7 開店時刻: 午前10時
閉店時刻: 午後11時
- 8 駐車場利用可能時間帯: 午前9時30分
～午後11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: 別紙(図3)
- 10 荷さばき可能時間帯: 午前9時～
午後6時

二 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>① 駐車場の収容台数：届出台数 102台 (指針) 必要駐車台数 = (A：店舗面積あたり日來客数原単位 1,030人/千㎡) × (S：店舗面積 2.339千㎡) × (B：ピーク率 15.7%) × (C：自動車分担率 75%) ÷ (D：平均乗車人数 2人) × (E：平均駐車時間係数 0.71) = 101台</p> <p>② 駐車場の位置及び構造等 (図3) ・建物外平面駐車場 ・面積 330㎡ (19台) ・屋上駐車場 ・面積 2,028㎡ (83台)</p> <p>交通への支障を回避するための方策 (図3) ・出入口を2か所設置し、各出入口に交通整理員を開業時及び繁忙時の営業時間中に配置する。</p> <p>③ 駐輪場の確保等 (図3) 届出台数 : 34台 浦安市附置義務条例の適用外</p> <p>既存店のデータを基礎に算出した。 既存店 (港北本店 997㎡ 駐輪台数 15台 1台あたり約 70㎡) 2,339 ÷ 70 = 33.41</p>	<p>*駐車場 指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要は充足していると認められる。 また、効率的な駐車場レイアウトにより駐車場内の混雑を緩和することとしており、安全かつ円滑な入出庫に対する配慮がなされているものと認められる。</p> <p>*駐輪場 パソコン専門店の特殊性として自転車での来客は極めて少なく、既存店でも不足していないことから充足できる台数であると認められる。</p>

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>④ 荷さばき施設の整備等 (図3)</p> <p>イ 荷さばき施設の整備 面積 : 57 m²</p> <p>ロ 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9時～午後6時 ・搬出入時間帯 : 午前10時～午後5時 ・搬出入車両 : 9台/日 ・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 : 2台/h <p>⑤ 経路の設定等 (図5)</p> <p>イ 案内経路</p> <p>案内表示の設置 : 特になし</p> <p>チラシ等の配布 : 開店時に新聞折込チラシに掲載する。</p> <p>交通整理員の配置 : 繁忙時等に駐車場出入口に交通整理員を配置する。</p>	<p>* 荷さばき施設</p> <p>搬出入計画に基き、必要な施設が確保されており、必要な配慮がなされているものと認められる。</p> <p>* 経路</p> <p>チラシ等の配布によるPR、交通整理員の配置等必要な配慮がなされているものと認められる。</p>

(2) 歩行者の通行の利便の確保等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> ・「止まれ」等場内に路面表示を行う。 ・南側及び西側に道路に沿って街路灯を設置し、出入口における歩行者の視認性を高め、安全を確保する。 	<p>* 歩行者</p> <p>歩行者等の安全性及び利便性の確保に適正な配慮がなされている。</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
廃棄物減量化及びリサイクル計画 従業員の教育の徹底を図り、取引先と連携し減量化を図るとともに、資源の回収、再生を図る。 ・紙製廃棄物、空缶、空瓶等を分別収集しリサイクル化する。 ・プリンターのトナー回収ボックスを店頭を設置する。	

(4) 防災対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
特になし	

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>① 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 : スロープ (高さ 1m、厚さ 20cm、RC 構造)、屋上駐車場周囲 (高さ 0.85m、厚さ 20cm、RC 構造) に遮音壁を設置する。 駐車場内にアイドリングストップの表示を行う。 空調機に低騒音型機器を使用する。</p> <p>ロ 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 荷さばき作業に伴う騒音対策 荷さばき作業→・騒音防止意識の徹底 ・搬入車両のアイドリング禁止</p> <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策 屋外への BGM は使用しない。</p> <p>ハ 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策 :</p> <p>a 冷却塔、室外機等からの騒音 ・ 室外機 (14 台)、換気扇 (5 台) は、低騒音型を使用する。 ・ 室外機設置場所の住居側に RC 構造の遮音壁を設ける。</p> <p>b 駐車場からの騒音 ・ スロープに立上壁を、屋上駐車場周囲に遮音壁を設置する。 ・ アイドリングストップ、徐行等の掲示を行う。</p> <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音 ・ 回収時間帯の制限 (午前 10 時～午後 6 時)。 ・ 作業時間の短縮化、アイドリングストップの徹底。</p> <p>② 騒音の予測・評価について (図 4)</p> <p>イ 騒音の総合的な予測・評価方法 :</p> <p>a 予測方法→各音源ごとに距離減衰効果、回折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～翌 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。</p> <p>b 予測地点→敷地の周囲 4 方向から、それぞれ近接した最も騒音の影響を受けやすい地点に立地した住居等の屋外 4 地点で実施。</p> <p>c 評価方法→騒音に係る環境基準</p>	<p>* 騒音</p> <p>発生する騒音の予測・評価については、基準値以下であり、必要な対応がとられているものと認められる。</p>

d 騒音の総合的な予測結果

予 測 地 点			総合的な予測（等価騒音レベル）単位：dB				
地点名	用途地域区分	環境基準類型	昼間（6:00～22:00）		夜間（22:00～6:00）		備 考
			予測レベル	基準値	予測レベル	基準値	
A	第一種住居地域	B	44	55 以下	<30	4 5 以下	
B	第一種住居地域	B	43	55 以下	<30	4 5 以下	
C	第一種住居地域	B	48	55 以下	39	4 5 以下	
D	第一種住居地域	B	35	55 以下	<30	4 5 以下	
D´	第一種住居地域	B	39	55 以下	<30	4 5 以下	高さ 15m

ロ 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、回折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→敷地の周囲3方向から、それぞれ近接した最も騒音の影響を受けやすい地点に立地した3地点の店舗側敷地境界で実施。
- c 評価方法→騒音規制法に係る夜間の規制基準値

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
			予測レベル	基 準 値	
a※	第一種住居地域	第 2 種	5 4	4 5 以下	来客者自動車走行音
b	第一種住居地域	第 2 種	4 2	4 5 以下	
d	第一種住居地域	第 2 種	4 5	4 5 以下	来客者自動車走行音
A※	第一種住居地域	第 2 種	4 5	4 5 以下	来客者自動車走行音
D	第一種住居地域	第 2 種	4 2	4 5 以下	

※（注）敷地境界地点（a地点）においては自動車走行音のみが基準値を超過するが、道路をはさんだ住宅側（A地点）の予測値は基準値以下となる。

(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>① 廃棄物等の保管について (図3)</p> <p>イ 保管のための施設容量の確保</p> <p>廃棄物等の保管施設の容量 : 8.5 m³</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m³)」紙製廃棄物 = 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.585 t × 「B: 廃棄物等の平均保管日数 1日 ÷ 「C: 廃棄物等の見かけ比重 (t/m³) 0.10 = 5.85 m³</p> <p>空き缶・空き瓶 = 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.087 t × 「B: 廃棄物等の平均保管日数 1日 ÷ 「C: 廃棄物等の見かけ比重 (t/m³) 0.10 = 0.87 m³</p> <p>厨芥その他 = 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.229 t × 「B: 廃棄物等の平均保管日数 1日 ÷ 「C: 廃棄物等の見かけ比重 (t/m³) 0.15 = 1.53 m³</p> <p>合計 8.25 m³</p> <p>② 廃棄物等の運搬や処理について :</p> <p>イ・運搬方法 業者委託</p> <p>・運搬頻度 紙製廃棄物→1日1回、 空き缶・空き瓶→1日1回</p> <p>ロ・運搬予定業者 市の許可業者</p>	<p>* 廃棄物</p> <p>保管容量については、指針を上回る保管容量が確保されており、また運搬及び処理委託業者についても指定業者による敷地外処理を計画しており、適正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>敷地内の緑化計画 : 緑化面積 412.2 m² (敷地面積 4,122.85 m²) 緑化率 10% (浦安市宅地開発指導要綱)</p> <p>景観への配慮: 外観デザインは、街並に配慮したデザインとする。</p> <p>屋外照明・広告塔照明等 : ・点灯時間 屋外照明 日没から23時30分まで 広告塔照明 日没から23時まで ・光害対策 照明の配置や方向、明るさ、点灯時間等に配慮する。</p>	<p>* 緑化等</p> <p>地域環境との調和に適正な配慮がなされていると認められる。</p>

三 総合判断

- 1 駐車需要の充足等交通に関する事項について、駐車場については、指針に基づく必要台数に対し、指針を上回る収容台数が確保されており、駐車需要は充足されているものと認められる。
駐輪場については、指針の参考値を上回る収容台数が確保されており、駐輪需要は充足されているものと認められる。
荷さばき施設に関しては、搬出入計画に基づき必要な施設が確保されており、来客者及び周辺の交通に与える影響は少ないものと認められる。
- 2 騒音の発生に係る事項については、発生する騒音の予測評価を実施した結果、すべての場合において基準以下であり、必要な対応がとられているものと認められる。
- 3 廃棄物に係る事項等について、指針に基づく予測排出量を充足させる保管容量が確保されており、また、保管及び処理方法等についても適正な配慮がなされているものと認められる。
- 4 街並みづくり等への配慮について、地域環境との調和に適正な配慮がなされているものと認められる。

なお、浦安市の意見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保持を図るため、施設の配置及び運営方法について、適正に配慮されていると判断する。

四 県の意見（案）

「意見なし」

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