

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(法第5条第1項)

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) MID イオン津田沼ショッピングセンター
- (2) 所在地 : 習志野市津田沼1丁目5-1-1番8ほか
- (3) 建物設置者 : 松下興産株式会社 代表取締役 土井亨
- (4) 小売業者名 : イオン株式会社 代表取締役 岡田元也(業種:総合スーパー)ほか

- (5) 敷地の概要:
 - ・面積 28,963㎡
 - ・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 宅地、鉄道用地
 - ・現況 駐車場等
 - ・開発許可日 平成14年7月29日
 - ・建築確認 平成14年8月9日

- 建物の概要:
 - ・構造 鉄骨造・一部鉄筋コンクリート造 地下1階・地上5階建
 - ・建築面積 22,261㎡
 - ・延床面積 104,212㎡
 - ・店舗面積 30,655㎡

- (6) 周辺の環境等: 計画地周辺は、第一種住居地域(南西部は一部商業地域)に指定されており、敷地南西部は新京成電鉄新津田沼駅の北側に面している。

- (7) 処理経過:
 - 届出日 平成14年12月5日
 - 公告縦覧期間 平成14年12月20日~平成15年4月20日
 - 説明会 日時 平成15年1月30日 1回目 15時~16時35分
 - 2回目 18時~19時40分
 - 場所 サンベデックホール4階コミニタウン

- 1 新設日 : 平成15年8月6日
- 2 店舗面積 : 30,655㎡
- 3 駐車場の位置 : 別紙(図5)
駐車場の収容台数 : 1,300台
- 4 駐輪場の位置 : 別紙(図6)
駐輪場の収容台数 : 2,000台
- 5 荷さばき施設の位置 : 別紙(図7)
荷さばき施設の面積 : 303㎡
- 6 廃棄物等の保管施設の位置 : 別紙(図8)
廃棄物等の保管施設の容量 : 94m³
- 7 開店時刻 : 午前9時
閉店時刻 : 翌午前9時(1階イオン部分、他の部分は翌午前0時)
- 8 駐車場利用可能時間帯 : 午前8時~
翌午前8時
(地下部分、他は翌午前1時まで)
- 9 駐車場の出入口の数 : 5か所
駐車場の出入口の位置 : 別紙(図5)
- 10 荷さばき可能時間帯 : 午前9時~
翌午前9時

(8) 市町村・住民等の意見：

ア 船橋市の意見 なし

イ 習志野市の意見要旨

- 駐車場への誘導員と交通整理員の適切な配置をすること。
- 来客車両の店舗誘導について事前に周知すること。
- 北側通路が通学路であることから、生徒の安全に留意すること。
- 食品廃棄物の発生抑制と減量、リサイクルを推進すること。
- 家庭系廃棄物減量のため簡易包装化、レジ袋の削減等を推進すること。
- 24時間営業による深夜の騒音の削減に留意すること。
- 深夜営業で青少年のたまり場とならないよう対処すること。
- 深夜の看板照明の光量調整などに配慮すること。
- 飲食店からの臭気に配慮し、対処すること。
- 駐車場の自動車からの排ガス浄化に努めること。

ウ 住民等（習志野商工会議所）の意見

交通問題に関して下記のとおり対策を講ずること

パーク＆ライド方式の検討

周辺大型店との駐車場の共同活用

エ 住民等の意見

環境アセスメントの実施による、駐車場の24時間営業の禁止ないし制限、北側出口の閉鎖もしくは渋滞時間帯の閉鎖

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 1,300台 (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 30.7千㎡) × (B:ピーク率 15.7%) × (C:自動車分担率 31.0%) ÷ (D:平均乗車人数 2.5人) × (E:平均駐車時間係数 1.75) = 994台</p> <p>駐車場の位置及び構造等 ・地下駐車場 ・面積 17,717㎡(408台) ・屋上・屋内駐車場 ・面積 22,681㎡(892台)</p> <p>交通への支障を回避するための方策 ・交通整理員の配置 出入口に1人以上を配置する。 ・誘導案内板の設置 案内板により周辺からの車來場者を駐車場まで円滑に誘導する。 ・チラシの配布 新聞折込チラシ等を配布し、経路・駐車場出入口等の案内を行う。</p> <p>駐輪場の確保等 届出台数 : 2,000台 (指針参考値) 必要駐輪台数 = (店舗面積 30,655㎡) ÷ (1台/38㎡) = 807台</p> <p>駐輪場の構造等 ・地上駐輪場 ・面積 1,170㎡ (700台) ・地下駐輪場 ・面積 2,540㎡ (1,300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考えられる。</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>荷さばき施設の整備等</p> <p>ア 荷さばき施設の整備 ・面積 : 303㎡ (191㎡ 76㎡ 36㎡)</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 : 2台 (は1台) ・待機スペース : 有り ・搬出入車両専用出入口 : 有り ・荷さばき可能時間帯 : 午前9時～翌午前9時 ・搬出入時間帯 : 午前9時～翌午前9時 ・搬出入車両 : 101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 : 17台/h <p>経路の設定等</p> <p>ア 案内経路</p> <p>案内表示の設置 : 店舗誘導経路7か所に案内板を設置する。</p> <p>チラシ等の配布 : 新聞折込チラシに来店経路を掲載する。</p> <p>交通整理員の配置 : ピークが予想される時間を想定し、駐車場出入口に交通整理員を1人以上配置する。</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考えられる。</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考えられる。</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"> ・市道 00-109 号線に沿って敷地内に幅員 4.5m の歩行者通路を確保する。 ・新津田沼駅北口を開設し、広場を介して市道と結ぶ歩行者通路を整備する。 ・街区公園に面して敷地内に幅員 4 m 程度の歩行者通路を確保する。 	<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
<p>廃棄物減量化及びリサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none">・ ISO14001 認証の取得・ 野菜・果実運送コンテナの再利用や、衣料品用ハンガーのリユースシステムを採用し、運送用段ボールを削減する。・ 店舗から排出される廃油を回収し、石鹼や肥料・飼料として再利用する。・ 牛乳パック、食品トレー、ペットボトル、アルミ缶の回収・ 買い物袋持参運動を実施する。・ 生ゴミ処理機を導入する。 <p>周辺住民への周知方法</p> <ul style="list-style-type: none">・ 店頭ポスター、館内放送、折込チラシへの掲載により行う。	

(4) 防災対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
習志野市と防火水槽の設置・利用について協定を締結する。	

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>ア 騒音問題への一般的対策 : 北側の壁面線のセットバック(道路拡幅 9.5m 16.5m)により、幅 20mの通路空間を設ける。 スロープ部分に遮音壁を設置する(高さ 1.2m または 1.6m、厚さ 12cm RC 構造) 搬入車両入口付近に緑地帯を設ける。 冷却塔、機械室、熱源機器をできる限り鉄道側に設置する。 搬入車両の導線と荷さばき施設をできる限り鉄道側に設定する。 屋内駐車場やスロープへ速やかに導入できる駐車場計画を設定する。</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 荷さばき作業に伴う騒音対策</p> <p> 荷さばき施設 ・荷さばき施設の屋内化 ・待機車両、搬入車両のアイドリング禁止を徹底する看板の設置</p> <p> 荷さばき作業 ・搬入時間の設定により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業者に要請、指導する。 ・作業人員への騒音防止意識の徹底。</p> <p> b 営業宣伝活動に伴う騒音対策 BGM 等は使用しない。</p> <p>ウ 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策 :</p> <p> a 冷却塔、室外機等からの騒音 ・冷却塔(4基)は、超低騒音型を使用する。</p> <p> b 駐車場からの騒音 ・スロープ車路部分にコンクリート壁を設置する。 ・駐車場の屋内化、天井・壁の吸音処理をする。 ・利用時間帯の制限、誘導員による場内走行の円滑化・見回りの実施 ・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 ・廃棄物収集場所の屋内化 ・早朝・深夜の作業を回避するなど回収時間帯を制限する。 ・廃棄物処理業者へ騒音抑制意識向上を働きかける。</p> <p>騒音の予測・評価について</p> <p>ア 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>*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考えられる。</p>

b 予測地点 敷地の周囲2方向から、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	第一種住居地域	B	34	55 以下	34	4 5 以下	
B	第一種住居地域	B	41	55 以下	39	4 5 以下	
C	第一種住居地域	B	39	55 以下	37	4 5 以下	
E	第一種住居地域	B	42	55 以下	39	4 5 以下	

イ 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 敷地の周囲2方向から、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	4 7	4 5 以下	荷捌車輦走行音
b	第一種住居地域	第 2 種	5 1	4 5 以下	北側来客車輦走行音(出口)
c	第一種住居地域	第 2 種	5 5	4 5 以下	北側来客車輦走行音(入口)
d	第一種住居地域	第 2 種	6 1	4 5 以下	東側来客車輦走行音
e	第一種住居地域	第 2 種	4 4	4 5 以下	東側来客車輦走行音 荷捌車輦走行音

（注1）敷地境界地点（a地点）においては荷捌車輦走行音が基準値を超過するが、最徐行の徹底により、道路をはさんだ保全対象側住居では4 5 dBとなる。

（注2）敷地境界地点（地下駐車場出入口部b, c地点）においては自動車走行音が出入口に設置した遮音壁により基準値の超過は瞬間的なものとなる。なお、最徐行の徹底により、道路をはさんだ保全対象側住居ではいずれも4 5 dBとなる。

（注3）敷地境界地点（d地点）においては、自動車走行音が基準値を超過するが、道路をはさんだ保全対象側（D地点）の予測値は4 0 dBであり、基準以下となる。

(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>廃棄物等の保管について</p> <p>ア 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 : 93.75 m³ (紙製廃棄物 41.25 m³、空き缶・空き瓶 10.5 m³、厨芥その他 42.0 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) 2.14 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 = 21.4m³</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) 0.42 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 = 4.2m³</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) 3.43 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 = 22.87m³</p> <p>合計 48.47 m³ …</p> <p>小売店舗以外の施設 (飲食店舗、駐車場) からの廃棄物等の排出量合計 13.9 m³ …</p> <p>+ = 62.37 m³</p> <p>廃棄物等の運搬や処理について :</p> <p>ア・運搬方法 業者委託</p> <p>・運搬頻度 生ゴミ・可燃ゴミ、紙製廃棄物、空き缶・空き瓶 1日1回 廃油 月2~3回</p> <p>イ・運搬予定業者 市または県の許可業者</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考えられる。</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 914 m² (敷地面積 28,963 m²) 緑化率 3%</p> <p>景観への配慮: 新津田沼駅北口における、賑わいの演出、市街地内のオープンスペースを活用した潤いのある都市景観の創出、周辺地域環境への影響及び特色ある景観形成のための自然環境などに配慮した計画としている。</p> <p>屋外照明・広告塔照明等 : ・点灯時間 屋外照明 日没から日出まで 広告塔照明 日没から日出まで</p> <p>・光害対策 上方向に光が拡散しにくい器具を採用する。 タイマーにより間引き点灯制御する。</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、発生する騒音ごとの予測評価において、北側地下駐車場出口・入口の来客車輻走行音及び西出口の荷捌車輻走行音を除き基準以下となるが、北側出口・入口及び西出口の走行音については、最徐行の徹底により道路をはさんだ保全対象側住居では基準以下となり、周辺の生活環境に与える影響は少ないものと認められる。
- 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、習志野市及び住民等の意見については、一審議案件の概要（８）に記載のとおりであるが、

習志野市の意見は、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。

住民等の意見のうち、習志野商工会議所の意見については、設置者に対して指針の範囲を超える負担を求めるものであり、県の意見とする事項ではないこと、その他の住民の意見については、本件は環境アセスメントを要する事業ではないこと、騒音、交通に関する指針の基準を満たしていることから、設置者が行うべき対策は、合理的なものであると認められる。

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認められる。

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。

審議案件 2

大規模小売店舗立地法に基づく届出に関する審議資料(法第5条第1項)

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)ヤオコー富里日吉台店
- (2) 所在地 : 富里市日吉台2丁目1番1ほか
- (3) 建物設置者 : 株式会社ヤオコー 代表取締役 川野幸夫
- (4) 小売業者名 : 株式会社ヤオコー 代表取締役 川野幸夫(業種:食品スーパー)
- (5) 敷地の概要: ・面積 11,251㎡ ・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
・地目 宅地 ・現況 更地
・開発許可日 平成14年12月申請
・建築確認 平成15年3月申請
- 建物の概要: ・構造 鉄骨造・一部2階建
・建築面積 4,824㎡ ・延床面積 4,128㎡
・店舗面積 3,033㎡
- (6) 周辺の環境等: 計画地北東側は市道をはさんで旧ダイエー成田店跡地で将来病院が開業される予定であり、南東側には飲食店、診療所、駐車場等がある。南西側には住宅、駐車場があり、北西側には駐車場が隣接している。
- (7) 処理経過: 届出日 平成15年1月7日
公告縦覧期間 平成15年1月24日~平成15年5月24日
説明会 日時 平成15年2月25日 18時~19時
場所 富里北部コミュニティセンター
- (8) 市町村・住民等の意見:
ア 富里市の意見 なし
イ 住民等の意見 なし

- 1 新設日 : 平成15年9月8日
- 2 店舗面積 : 3,033㎡
- 3 駐車場の位置 : 別紙(図3)
駐車場の収容台数 : 242台
- 4 駐輪場の位置 : 別紙(図3)
駐輪場の収容台数 : 120台
- 5 荷さばき施設の位置 : 別紙(図3)
荷さばき施設の面積 : 148㎡
- 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 : 74m³
- 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 : 別紙(図3)
- 10 荷さばき可能時間帯 : 午前5時~
午後10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>駐車場の収容台数：届出台数 242台 (指針) 必要駐車台数 = (A：店舗面積あたり日來客数原単位 1,009 人/千㎡) × (S：店舗面積 3.033 千㎡) × (B：ピーク率 15.7%) × (C：自動車分担率 60.0%) ÷ (D：平均乗車人数 2.0 人) × (E：平均駐車時間係数 0.78) = 112台</p> <p>駐車場の位置及び構造等 ・建物外平面駐車場、屋上駐車場 ・面積 6,427㎡</p> <p>交通への支障を回避するための方策 ・交通整理員の配置 駐車場出入口に配置する。 ・誘導案内板の設置 駐車場出入り口に案内板を設置する。 ・チラシの配布 新聞折込チラシを配布する。 ・前面道路の右側車線を右折専用レーンとする。 ・駐車場出入口付近のバス停(「日吉台入口」)を移動する。</p> <p>駐輪場の確保等 届出台数 : 120台 (指針参考値) 必要駐輪台数 = (店舗面積 3,033 ㎡) ÷ (1台 / 38 ㎡) = 80台 ・駐輪場の管理体制 定期的に巡回し、時間外にはチェーンで閉鎖する。</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考えられる。</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>荷さばき施設の整備等</p> <p>ア 荷さばき施設の整備 ・面積 : 148㎡ (25㎡ 92㎡ 31㎡)</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 (は2台) ・待機スペース : 有り (のみ) ・搬出入車両専用出入口 : 有り ・荷さばき可能時間帯 : 午前5時～午後10時 ・搬出入時間帯 : 午前5時～午後10時 ・搬出入車両 : 26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 : 3台/h <p>経路の設定等</p> <p>ア 案内経路</p> <p>チラシ等の配布 : 新聞折込チラシに来店経路を掲載する (開店前及び開店後1か月程度)</p> <p>交通整理員の配置 : 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考えられる。</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考えられる。</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"> ・ 駐車場出入口に交通整理員を配置し、歩行者や自転車通行者の安全を確保する。 ・ 駐車場、駐輪場に照明を設置し、夜間の利用者の安全を確保する。 	<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
<p>廃棄物減量化及びリサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none">・牛乳パック、食品トレー、ペットボトルなどを店頭回収し、リサイクルする。・魚のアラを養豚用飼料とする。・廃油を回収し、石鹼に再利用する。 <p>周辺住民への周知方法</p> <ul style="list-style-type: none">・店内または店頭に掲示する。	

(4) 防災対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
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>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 : 遮音壁を設置する。(スロープ部;高さ 1.15m、厚さ 15cm R C 構造、屋上外壁;高さ 2.11m、厚さ 10 cm ALC 板、冷凍機械室;ロックウール厚さ 3.5cm、グラスウール吸音材厚さ 5 cm) 低騒音機器を選ぶ。 24 時間稼働機器を非住居側に設置する。</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 : a 荷さばき作業に伴う騒音対策 荷さばき作業 ・作業車両のアイドリングを禁止する。 ・作業人員への騒音防止意識の徹底。 ・早朝のデリバリー便は非住居側で作業する。 b 営業宣伝活動に伴う騒音対策 屋外で BGM 等は使用しない。</p> <p>ウ 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策 : a 冷却塔、室外機等からの騒音 ・室外機(40 台)、送風機(12 台)は、低騒音型を選定する。 b 駐車場からの騒音 ・スロープ車路部分にコンクリート壁を設置する。 ・アイドリングストップ、空ぶかし禁止、最徐行等の掲示を行う。 c 廃棄物収集作業に伴う騒音 ・早朝においては、非住居側で行う。 ・深夜の作業を回避するなど回収時間帯を制限する。 ・廃棄物処理業者へ騒音抑制意識の徹底を図る。</p> <p>騒音の予測・評価について</p> <p>ア 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 敷地の周囲 4 方向から、4 地点で実施。 c 評価方法 騒音に係る環境基準</p>	<p>* 騒音 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考えられる。</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	近隣商業地域	C	43	60 以下	32	50 以下	
B	第一種住居地域	B	45	55 以下	39	45 以下	
C	第一種低層住居専用地域	A	52	55 以下	45	45 以下	
D	近隣商業地域	C	45	60 以下	50	50 以下	
E	近隣商業地域	C	55	60 以下	37	50 以下	
F	第一種低層住居専用地域	A	52	55 以下	41	45 以下	
G	近隣商業地域	C	48	60 以下	48	50 以下	

イ 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 敷地の周囲3方向から、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	近隣商業地域	第 3 種	6 6	5 0 以下	荷捌車輛走行音
b	近隣商業地域	第 3 種	4 4	5 0 以下	荷捌車輛アイリング音
c	近隣商業地域	第 3 種	4 7	5 0 以下	廃棄物回収作業音
d	近隣商業地域	第 3 種	8 0	5 0 以下	廃棄物回収作業音
e	近隣商業地域	第 3 種	6 5	5 0 以下	廃棄物回収作業音
f	近隣商業地域	第 3 種	4 0	5 0 以下	廃棄物回収作業音
g	近隣商業地域	第 3 種	7 4	5 0 以下	廃棄物回収作業音

（注1）敷地境界地点（a地点）において搬入車輛走行音（1台）のみが基準値を超過するが、道路をはさんだ保全対象側（A地点）の予測値（45 dB）は基準以下である。（近隣商業地域であるが病院の建設計画があるため45 dBで評価した。）

(注2)敷地境界(d, e, g地点)においては廃棄物回収車走行音(1台)のみが基準値を超過するが、隣接地は駐車場であり、周辺に住居等の保全対象施設はない。なお、将来、住宅等が立地する場合には基準値で満足するよう、遮音壁の設置等の対策を検討する。

(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>廃棄物等の保管について</p> <p>ア 保管のための施設容量の確保 廃棄物等の保管施設の容量 : 73.6 m³ (段ボール室 27.4 m³、発泡材室 15.4 m³、生ゴミ室 15.4 m³、ドラッグ段ボール室 15.4 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) 0.97 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 = 9.7m³</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) 0.11 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) 0.10 = 2.2m³</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) 0.85 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 = 5.7m³</p> <p>合計 17.6 m³</p> <p>廃棄物等の運搬や処理について :</p> <p>ア・運搬方法 業者委託 ・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 イ・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考えられる。</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 678㎡(敷地面積 11,251㎡) 緑化率 6%</p> <p>景観への配慮 : 周辺との調和に配慮した外観デザインとし、清潔感と安心感のある白を基調とした外観デザインとする。</p> <p>屋外照明・広告塔照明等 : ・点灯時間 屋外照明 日没から22時まで 広告塔照明 日没から22時まで ・光害対策 照明の配置や方向、明るさ、点灯時間に配慮する。</p>	<p>* 緑化等 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、発生する騒音ごとの予測評価において、北西側敷地境界における廃棄物回収車走行音を除き基準以下となるが、上記走行音については、隣接地は駐車場であり周辺に住居等の保全対象施設はなく、周辺の生活環境に与える影響は少ないものと認められる。
- 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、富里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認められる。

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

- (1) 大規模小売店舗の名称 : (仮称) ケーヨーデイツー長生店
- (2) 所在地 : 長生郡長生村七井土中割1492番1ほか
- (3) 建物設置者 : 株式会社ケーヨー 代表取締役 林武夫
- (4) 小売業者名 : 株式会社ケーヨー 代表取締役 林武夫 (業種 : ホームセンター)
- (5) 敷地の概要 :
 - ・敷地面積 19,685 m² ・所有形態 賃貸借契約
 - ・都市計画区域 市街化区域 (準住居)
 - ・現況 更地
 - ・農地転用申請 不要 (地目 : 山林)
 - ・開発許可申請 平成15年2月
 - ・建築確認予定 平成15年4月
 建物の概要 :
 - ・構造 鉄骨造平屋建て ・建築面積 7,093 m²
 - ・延床面積 7,077 m² ・店舗面積 6,443 m²
- (6) 周辺の環境等 : 南西側で国道128号に面し、周囲を住居、工場、商業施設等に囲まれている。
- (7) 処理経過 :

届出日	平成14年12月5日
公告縦覧期間	平成14年12月20日～平成15年4月20日
説明会 日時	平成15年1月24日 午後7時から
場所	七井土青年館 (長生村)
- (8) 市町村・住民等の意見 :
 - ・長生村の意見 なし
 - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日 : 平成15年8月7日
- 2 店舗面積 : 6,443 m²
- 3 駐車場の位置 : 図3
駐車場の収容台数 : 394台
- 4 駐輪場の位置 : 図3
駐輪場の収容台数 : 170台
- 5 荷さばき施設の位置 : 図3
荷さばき施設の面積 : 393 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 : 58 m³
- 7 開店時刻 : 午前9時30分
閉店時刻 : 午後8時
- 8 駐車場利用可能時間帯 : 午前9時
～午後8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9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>駐車場の収容台数 : 届出台数 394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 6.443 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 1.091) = 393 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 394 台確保する。 ・ 従業員等駐車場は、敷地外に別途 10 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 出入口 1 か所 ・ 国道から引き込んだ村道に接する 出入口 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"> ・ 土日等混雑が予想される日には、交通整理員を各出入口に配置し、万一路上に駐車待ち車両が発生する場合には通過するよう誘導する。 <p>駐輪場の確保等 (図3 参照)</p> <p>届出台数 170 台 指針による参考値 $6,443 \text{ m}^2 \div 38 \text{ m}^2 = 170 \text{ 台}$</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、指針の参考値を用い、充足していると認められる。</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：393㎡</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 2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9時～午後8時 ・搬出入車両：1日2台 ・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：2台（午前9時～午前11時） <p>経路の設定等（図4 参照）</p> <p>イ 案内経路</p> <p>駐車場出入口に入出庫の案内看板、経路の重要地点に野立て看板の設置。 チラシ等の配布：開店当日、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：店舗オープン時及び大売り出し等の催し物の時、又は通常営業での混雑時には、交通整理員を増員し、歩行者、自転車等の安全に努める。</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、案内看板の設置、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>道路から店舗入り口まで歩行者通路を設置し、来店客を安全に誘導する。 オープン時及び売り出し等の催し物を行うときには交通整理員を配置し、歩行者、自転車等の安全対策に努める。</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>商品の搬入に関し、折り畳み式コンテナを使用し、段ボール等梱包を最小限にする。 生ゴミ、可燃ゴミ、不燃ゴミ、リサイクル品等回収置き場を分別確保し、回収システムの確立を図る。 家電リサイクル法に基づく引き取りや収集、運搬を適切に行う。 朝礼等及び社内会議においてゴミの減量化について管理徹底を図る。 周辺清掃等を心がけ、自治会等の清掃活動等がある場合は、積極的に参加する。 周辺住民への周知方法：効率的に分別回収できるよう、来店客に対してポスター等を表示する。</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
防災協定あり。40m ³ 級防火水槽設置。	防災対策について、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"> ・台車、扉、搬入車プラットフォーム等、衝撃騒音の発生が予測される箇所には緩衝用のゴムを取り付け低減を図る。 ・荷さばき施設は屋内化とする。 ・作業時間を午前9時～午後8時)に特定する。 ・作業時のアイドリングの禁止の徹底及び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"> ・建物外部へ設置する2基の拡声器は、イベント、催し物を行うときのみ使用し、屋外商品置き場のみを対象とした指向性の強いスピーカーを使用し、騒音環境基準以下となるよう音量調整する。 <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"> 送風機を43台、低騒音型を設置し、室外機17台、防振架台を設置する。 <p> b 駐車場からの騒音対策 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ・アイドリングストップ等の看板を設置し、注意喚起する。。 <p> c 廃棄物収集作業に伴う騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> ・廃棄物回収場所は屋内化とする。 ・廃棄物処理業者への騒音抑制意識の働きかけに努める。 ・3日に1回15分程度の作業とし、営業時間内に限定する。 ・ 	<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6地点
- c 評価方法 騒音に係る環境基準

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	A	46	55以下	<30	45以下	
B	準住居	B	46	55以下	<30	45以下	
C	"	B	45	55以下	36	45以下	
D	"	B	46	55以下	33	45以下	
E	"	B	48	55以下	<30	45以下	
F	第一種住居	A	48	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2方向において近接した最も騒音の影響の受けやすい地点の敷地境界2地点
- c 評価方法 騒音規制法に係る夜間の規制基準値

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	
	準住居	第二種	40	45以下	キュービクル
	工業	第四種	38	60以下	浄化槽プロアー

(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 : 57.72m³</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量(m³)」 48m³</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)0.25×6.0千m²+0.028×0.443千m²」 ×「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)0.10」=30.25m³</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+0.008×0.443千m²」×「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/m²)0.10」=(缶)4.51m³、(瓶)4.51m³</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)0.098×6.0千m²+0.083×0.443千m²」 ×「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」=8.33m³</p> <p>合計 47.60m³</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。焼却又はリサイクル。</p> <p>ロ 運搬・処理予定業者</p> <p>・生ゴミ、段ボール及び紙類、空き缶・空き瓶、発泡スチロール、廃家電 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 590.87 m² (敷地面積 19,685.34 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 日没から営業終了まで</p> <p>・光害対策 反射板付きの器具を使用し、照射方向を限定する。</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、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、長生村及び住民等の意見は、なかった。

以上のことから、当該店舗の立地に関し、周辺地域の生活環境の保持を図るため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。