

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 : コジマ NEW 船橋店
- (2) 所在地 : 船橋市二和東3丁目216番42号ほか
- (3) 建物設置者 : 株式会社コジマ 代表取締役 小島章利
- (4) 小売業者名 : 株式会社コジマ 代表取締役 小島章利(業種:家電量販店)
- (5) 敷地の概要: ・面積 6,968㎡ ・所有形態 借地
・都市計画区域 市街化調整区域 ・用途地域 無指定
・地目 宅地 ・現況 店舗、駐車場
・開発許可 平成15年11月申請予定 ・農地転用 平成15年11月許可予定
・建築確認 平成15年12月申請予定
- 建物の概要: ・構造 鉄骨造・2階建
・建築面積 1,671㎡ ・延床面積 3,252㎡
・店舗面積 2,600㎡
- (6) 周辺の環境等: 計画地北側は農地及び敷地所有者宅、西側は事業所及び住宅が隣接しており、東側は住宅があり、南側は商業施設及び事業所が立地している。
- (7) 処理経過: 届出日 平成15年5月7日
公告縦覧期間 平成15年5月20日~平成15年9月20日
説明会 日時 平成15年6月28日 14時~16時
場所 二和町集会所
- (8) 市町村・住民等の意見:
ア 船橋市の意見 あり
イ 住民等の意見 なし

- 1 新設日 : 平成16年1月8日
- 2 店舗面積 : 2,600㎡
- 3 駐車場の位置 : 別紙(図3)
駐車場の収容台数 : 159台
- 4 駐輪場の位置 : 別紙(図3)
駐輪場の収容台数 : 82台
- 5 荷さばき施設の位置 : 別紙(図3)
荷さばき施設の面積 : 186㎡
- 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 : 61m³
- 7 開店時刻 : 午前10時
閉店時刻 : 午後9時
- 8 駐車場利用可能時間帯 :
午前9時30分~午後9時30分
- 9 駐車場の出入口の数 : 3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 159台 (指針) 必要駐車台数 = (A : 店舗面積あたり日來客数原単位 1,296 人/千㎡) × (S : 店舗面積 2.6 千㎡) × (B : ピーク率 15.7%) × (C : 自動車分担率 70.0%) ÷ (D : 平均乗車人数 2.0 人) × (E : 平均駐車時間係数 0.7383) = 137台</p> <p>駐車場の位置及び構造等 ・建物外平面駐車場 ・面積 4,491㎡</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 土日祭日の繁忙時に、駐車場出入口に配置する。 ・誘導案内板の設置 店舗入口と交差点に標識看板を設置する。 ・チラシの配布 新聞折込チラシを配布する。</p> <p>駐輪場の確保等 届出台数 : 82台</p> <p>(指針参考値) 必要駐輪台数 = (店舗面積 2,600 ㎡) ÷ (1台 / 38 ㎡) = 69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 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 : 186㎡ (90㎡、 96㎡)</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 ・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～午後8時 ・搬出入時間帯 : 午前9時～午後6時 ・搬出入車両 : 10台/日 ・平均的な荷さばき処理時間 : 20分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 2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 : 店舗入口と交差点に標識看板を設置する。</p> <p>チラシ等の配布 : 新聞折込チラシを配布する。</p> <p>交通整理員の配置 : 土日祭日の繁忙時に、駐車場出入口に配置する。</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、適切な配慮がなされているものと認められる。</p> <p>* 経路</p> <p>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"> ・ 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。 ・ 東側道路を拡幅し、歩行者通路により安全に誘導する。 ・ 夜間照明を設置する。 	<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（家電リサイクル法対象店舗）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家電リサイクル法に基づき、廃家電の回収センターを設置し、交換取引等により発生した大型廃家電は店舗を経由せず、直接回収センターに運搬する。直接店舗に持ち込まれた廃家電は店舗に保管のうえ回収センターに運搬する。 ・段ボール、缶・ビン類は分別収集し、リサイクルする。 <p>周辺住民への周知方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・店頭回収により行う。 ・公告チラシに記載する。 	<p>* 廃棄物減量化及びリサイクル計画 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
<p>要請に応じ協力する。</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>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 : 遮音壁の設置 (キュービクル周り 高さ 2.8m、厚さ 10 cm ALC 板)</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> 荷さばき作業 ・ 計画的な搬出入計画により夜間に作業を行わない。</p> <p> ・ 作業は屋内で行う。</p> <p> ・ 搬入にはゴム台車を使用する。</p> <p> 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 :</p> <p> a 冷却塔、室外機等からの騒音 ・ 空調室外機 (1 4 台) 送風機 (4 1 台) は、低騒音型を使用する。</p> <p> b 駐車場からの騒音 ・ アイドリングストップを促す看板を設置する。</p> <p> c 廃棄物収集作業に伴う騒音 ・ 夜間の作業を行わない。</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> b 予測地点 敷地の周囲 4 方向から、5 地点で実施。</p> <p> 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 類型として評価した。</p>	<p>* 騒音</p> <p>発生する騒音の予測・評価については、すべて基準以下であり、必要な対応がとられているものと認められる。</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	無 指 定	B	47	55 以下	35	45 以下	
B	無 指 定	B	54	55 以下	44	45 以下	
C	無 指 定	B	48	55 以下	33	45 以下	
D	無 指 定	B	41	55 以下	< 30	45 以下	
E	無 指 定	B	47	55 以下	< 30	45 以下	

イ 発生する騒音ごとの予測・評価方法

a 予測方法 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4方向から、5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（用途地域は指定されていないが、騒音規制法により第2種区域に指定）

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	無 指 定	第 2 種	< 3 0	4 5 以下	
b	無 指 定	第 2 種	4 1	4 5 以下	
c	無 指 定	第 2 種	< 3 0	4 5 以下	
d	無 指 定	第 2 種	< 3 0	4 5 以下	
e	無 指 定	第 2 種	< 3 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>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 : 61.0 m³ (一般21 m³、 廃家電21 m³、 廃家電19 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)0.65 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 = 6.5m³</p> <p>空き缶・ = 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t)0.0962 t × 「B: 空き瓶 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 = 1.2826m³</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)0.2548 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 = 1.69m³</p> <p>合計 9.47 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 週1回、段ボール、廃家電 1日1回 イ・運搬予定業者 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 49.45 m² (敷地面積 6,968 m²) 緑化率 0.65%</p> <p>景観への配慮 : 建物の調和のとれた明度、彩度をおとした色彩の建築とする。</p> <p>屋外照明・広告塔照明等 : ・点灯時間 屋外照明 16時から21時30分まで 公告塔照明 16時から21時30分まで ・光害対策 配置、方向、強さ等に配慮する。</p>	<p>* 緑化等</p> <p>緑化計画においては、十分な配慮がされているものと認められない。</p>

3 市町村・住民等の意見について

意見とその対応	検討状況
<p>(1) 船橋市の意見 敷地内の緑化を図ること。 (対応) 市と協議する。</p> <p>計画地は市街化調整区域であり、当該計画における建築は建築行為に該当するため、都市計画法施行規則第60条に基づく手続を行うこと。 (対応) 都市計画法に基づく許可を取得し、速やかに建築確認申請する。</p> <p>一部駐車場において農地法の手続が行われていないため、当該計画の一部用地について農地法の許可手続を行うこと。 (対応) 転用の許可申請を行い、許可を得る見込みである。</p> <p>(2) 住民等の意見 なし</p>	<p>については、設置者と市との間で協議するとしている。</p> <p>、 について、設置者は建築確認申請、農地転用許可申請など必要な手続を行うとしている。</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、必要な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。
荷さばき施設については、搬出入計画に基づく必要な規模の施設・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、発生する騒音の予測評価は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、緑化計画においては、十分な配慮がされているものと認められない。

なお、船橋市の意見については、緑地計画の対応を除き、必要な手続を行うとしており、適切な対応がなされるものと認められる。
また、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、街並みづくり等への配慮について、下記「四 県の意見(案)」を設置者へ通知することが必要であると判断する。

四 県の意見(案)

敷地内に計画を上回る緑地を設けるよう努めてください。

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 : ランドロームフードマーケット八街吉田店
(2) 所在地 : 八街市東吉田字荒老818番12ほか
(3) 建物設置者 : 株式会社ランドロームジャパン 代表取締役 村越良一
(4) 小売業者名 : 株式会社ランドロームジャパン 代表取締役 村越良一
(業種:食品スーパー)ほか

- (5) 敷地の概要: ・面積 18,930㎡ ・所有形態 借地
・都市計画区域 区域内 ・用途地域 無指定
・地目 畑 ・現況 畑
・開発許可 平成15年11月許可予定 ・農地転用 平成15年11月許可予定
・建築確認 平成15年12月確認予定

- 建物の概要: ・構造 鉄骨造・平屋建
・建築面積 4,894㎡ ・延床面積 4,617㎡
・店舗面積 3,397㎡

- (6) 周辺の環境等: 計画地は県道千葉川上八街線及び市道210号線との交差点に立地し、周辺は主に畑であり、商業施設、沿道サービス店、住居が点在している。

- (7) 処理経過: 届出日 平成15年5月1日
公告縦覧期間 平成15年5月20日~平成15年9月20日
説明会 日時 平成15年6月16日 11時~ 13時~
場所 八街市商工会議所

- (8) 市町村・住民等の意見:
ア 八街市の意見 なし
イ 住民等の意見 なし

- 1 新設日 : 平成16年1月8日
2 店舗面積 : 3,397㎡
3 駐車場の位置 : 別紙(図3)
駐車場の収容台数 : 224台
4 駐輪場の位置 : 別紙(図3)
駐輪場の収容台数 : 111台
5 荷さばき施設の位置 : 別紙(図3)
荷さばき施設の面積 : 162㎡
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 : 105m³
7 開店時刻 : 午前10時
閉店時刻 : 午後9時45分
8 駐車場利用可能時間帯 :
午前9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7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 224台 (指針) 必要駐車台数 = (A : 店舗面積あたり日來客数原単位 998.1人/千㎡) × (S : 店舗面積 3.397 千㎡) × (B : ピーク率 15.7%) × (C : 自動車分担率 75.0%) ÷ (D : 平均乗車人数 2.0人) × (E : 平均駐車時間係数 0.811) = 162台</p> <p>駐車場の位置及び構造等 ・建物外平面駐車場 ・面積 3,032㎡</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 日曜日及びピーク時間帯(16時～18時)に、駐車場出入口(2か所)に配置する。</p> <p>駐輪場の確保等 届出台数 : 111台 (指針参考値) 必要駐輪台数 = (店舗面積 3,397 ㎡) ÷ (1台 / 38 ㎡) = 89台</p> <p>・駐輪場の管理体制 一定の時間ごとに従業員が見回りをを行い、歩行者の通行の妨げにならないよう配慮する。</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認められる。</p> <p>*駐輪場 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 : 162㎡ (99.4㎡、 62.5㎡)</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 (2台、 2台) ・待機スペース : 有り () ・搬出入車両専用出入口 : なし ・荷さばき可能時間帯 : 午前7時～午後8時 ・搬出入時間帯 : 午前7時～午後6時 ・搬出入車両 : 45台/日 ・平均的な荷さばき処理時間 : 5～10分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 10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 : 案内看板を店舗前交差点、店舗入口、周辺道路に設置する。</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 : 日曜日及びピーク時間帯(16時～18時)に、駐車場出入口(2か所)に配置する。</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、適切な配慮がなされているものと認められる。</p> <p>* 経路</p> <p>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"> ・県道及び市道から店舗への歩行者専用道路を設ける。 ・県道部分に歩道を整備する。 ・歩行者専用道路に照明を設置し、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（食品リサイクル法対象店舗）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・無駄な包装を避け、ばら売りを多様化する等包装資材の削減に努める。 ・食品トレー、ペットボトルの回収を行う。 ・より計画的な仕入れ、加工作業により売れ残りの削減に努める。 ・生ゴミ等食品の廃棄については、一部を飼料とするため専門業者により回収させる。 ・食品リサイクル法により、ゴミの減量化に向け計画を策定し実施に向け努力する。 <p>周辺住民への周知方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・店頭回収により行う。 ・チラシに回収案内を掲載する。 	<p>* 廃棄物減量化及びリサイクル計画 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
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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ・冷凍機、ポンプ等騒音値の高いものは屋内に設置する。 ・換気設備には消音ダクトを使用する。 ・店舗周囲に緑地帯を設ける。 <p>イ 荷さばき作業、小売店舗の営業活動に伴う騒音への対策 :</p> <p>a 荷さばき施設の騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅側の施設を屋内化する。 <p>b 荷さばき作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設を2か所設けることにより計画的な搬入を行い、作業は夜間に行わない。 ・待機時、搬入作業中のアイドリング禁止を業者に周知、徹底させる。 <p>c 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋外でBGM等は使用しない。 ・外部へ通じる施設のドアは必ず閉めるよう徹底する。 <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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・冷凍室外機(17台)、空調室外機(30台)は、住宅側を避けて設置する。 <p>b 駐車場からの騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> ・アイドリングストップを周知する看板を場内に設置する。 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> ・夜間に作業を行わない。 ・アイドリング禁止を業者に周知、徹底させる。 <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>b 予測地点 敷地の周囲4方向から、7地点で実施。</p> <p>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類型として評価した。</p>	<p>* 騒音</p> <p>発生する騒音の予測・評価については、すべて基準以下であり、必要な対応がとられているものと認められる。</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	無指定地域	B	46	55 以下	44	45 以下	*注
B	無指定地域	B	47	55 以下	45	45 以下	*注
C	無指定地域	B	52	55 以下	37	45 以下	
D	無指定地域	B	45	55 以下	< 30	45 以下	
E	無指定地域	B	49	55 以下	< 30	45 以下	
F	無指定地域	B	46	55 以下	< 30	45 以下	
G	無指定地域	B	41	55 以下	< 30	45 以下	

*注 現況は農地であり、住宅が建設される予定はないが、建設される場合は遮音壁の設置等の対策を行う。

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3方向から、5地点の店舗側敷地境界で実施。
- c 評価方法 八街市環境保全条例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	八街市条例 区域区分	夜 間（22:00～6:00）		備 考
			予測レベル	基準値	
a	無指定地域	その他	37	50 以下	*注
b	無指定地域	その他	40	50 以下	*注
c	無指定地域	その他	34	50 以下	
d	無指定地域	その他	< 30	50 以下	
e	無指定地域	その他	< 30	50 以下	
f	無指定地域	その他	< 30	50 以下	
g	無指定地域	その他	< 30	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</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 : 105.0 m³ (生ゴミ 40.9 m³、不燃物 2.4 m³、リサイクル品 61.7 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) 0.32 t × 「B : 廃棄物等の平均保管日数 0.5 日 ÷ 「C : 廃棄物等の見かけ比重 (t / m³) 0.10 = 5.44 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) 0.037 t × 「B : 廃棄物等の平均保管日数 4 日 ÷ 「C : 廃棄物等の見かけ比重 (t / m³) 0.15 × 0.30 = 5.03 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) 0.28 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 = 6.35 m³</p> <p>合計 16.82 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2回、不燃物 月1~2回、空き缶・空き瓶 週1~2回 イ・運搬予定業者 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 885 m² (敷地面積 18,930 m²) 緑化率 4.7% (都市計画法及び市開発指導要綱により3%以上を確保)</p> <p>景観への配慮 : 建物本体の壁はレンガ系の色合いとする。 機械設備等の周辺に緑地帯を設ける。</p> <p>屋外照明・広告塔照明等 : ・点灯時間 屋外照明 日没から駐車場利用時間まで 広告塔照明 日没から閉店まで ・光害対策 照明の方向に配慮し、隣地に影響がないようにする。</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、必要な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。
荷さばき施設については、搬出入計画に基づく必要な規模の施設・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、発生する騒音の予測評価は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、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、八街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の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。

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 : カインズホーム新八街店
- (2) 所在地 : 八街市八街字初番杭は2 1 番 2 4 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 代表取締役 土屋裕雅 (業種: ホームセンター) ほか

- (5) 敷地の概要:
 - ・面積 70,901㎡
 - ・都市計画区域 未線引区域
 - ・地目 宅地、畑、山林
 - ・開発許可 平成15年5月許可
 - ・建築確認 平成15年7月確認
 建物の概要:
 - ・構造 鉄骨造・平屋建一部2階
 - ・建築面積 22,270㎡
 - ・店舗面積 16,640㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・用途地域 無指定
 - ・現況 宅地、畑、山林
 - ・農地転用 平成15年5月許可
 - ・延床面積 22,206㎡

- (6) 周辺の環境等: 計画地は JR 総武本線の榎戸駅の東方 2.1km に位置し、八街市街地と富里方面を結ぶ国道 409 号東側に隣接し、周辺は幹線道路沿いに店舗、食堂、倉庫などがあり、その外周は住宅、農地の混在地区である。

- (7) 処理経過:
 - 届出日 平成15年5月1日
 - 公告縦覧期間 平成15年5月20日～平成15年9月20日
 - 説明会 日時: 平成15年6月18日 14時～
 - 場所: 文違コミュニティセンター

- (8) 市町村・住民等の意見:
 - ア 八街市の意見 なし
 - イ 住民等の意見 なし

- 1 変更日 : 平成16年1月2日
- 2 店舗面積: 16,640㎡
(変更前9,948㎡)
- 3 駐車場の位置: 別紙(図3)
駐車場の収容台数: 1,135台
(変更前611台)
- 4 駐輪場の位置: 別紙(図3)
駐輪場の収容台数: 134台
(変更前26台)
- 5 荷さばき施設の位置: 別紙(図3)
荷さばき施設の面積: 887㎡
(変更前624㎡)
- 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: 71㎡
(変更前19㎡)
- 7 開店時刻: 午前8時 (変更前午前9時)
閉店時刻: 午後9時 (変更前午後8時)
- 8 駐車場利用可能時間帯:
午前7時30分～午後9時30分
(変更前午前8時30分～午後8時30分)
- 9 駐車場の出入口の数: 5か所(変更前4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7時
(変更前午前8時～午後7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 1,135台 (変更前611台)</p> <p>(指針) 必要駐車台数 = 522台(増床分台数)+611台(既存台数) = 1,133台</p> <p>増床前：$(A: \text{店舗面積あたり日來客数原単位 } 950 \text{ 人/千}^2) \times (S: \text{店舗面積 } 9.948 \text{ 千}^2) \times (B: \text{ピーク率 } 15.7\%) \times (C: \text{自動車分担率 } 75.0\%) \div (D: \text{平均乗車人数 } 2.0 \text{ 人}) \times (E: \text{平均駐車時間係数 } 1.412) = 786 \text{ 台}$</p> <p>増床後：$(A: \text{店舗面積あたり日來客数原単位 } 950 \text{ 人/千}^2) \times (S: \text{店舗面積 } 16.64 \text{ 千}^2) \times (B: \text{ピーク率 } 15.7\%) \times (C: \text{自動車分担率 } 75.0\%) \div (D: \text{平均乗車人数 } 2.332 \text{ 人}) \times (E: \text{平均駐車時間係数 } 1.638) = 1,308 \text{ 台}$</p> <p>台数差：1,308台 - 786台 = 522台</p> <p>駐車場の位置及び構造等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第1駐車場 建物外平面駐車場(893台) 面積 29,865[㎡] ・第2駐車場 建物外平面駐車場(242台) 面積 5,535[㎡] <p>交通への支障を回避するための方策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・交通整理員の配置 混雑が予測される日に、駐車場出入口及び駐車場内に配置する(7か所)。 <p>駐輪場の確保等：届出台数 134台 (変更前26台)</p> <p>増床する各業態ごとに算出した。</p> <p>ホームセンター部分 37台 現店舗の年間の平均的な休祭日のピーク1時間の駐輪台数を調査し、1台あたりの店舗面積を求め、増床後の面積に乗じた。(同ピーク時間帯において、駐車能力に不足はない。)</p> <p>$9,948 \text{ ㎡ (変更前店舗面積)} \div 28 \text{ 台 (ピーク時台数)} = 355.3 \text{ ㎡/台}$</p> <p>$12,949 \text{ ㎡ (変更後店舗面積)} \div 355.3 \text{ ㎡/台} = 37 \text{ 台}$</p> <p>食料品部分 97台 指針参考値により算出した。</p> <p>$3,691 \text{ ㎡ (店舗面積)} \div 38 \text{ ㎡ (指針参考値)} = 97 \text{ 台}$</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐輪場の管理体制 混雑時には整理員を配置する。平常時は従業員が点検整理する。 	<p>* 駐車場</p> <p>指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要は充足していると認められる。</p> <p>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</p> <p>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 : 887㎡ (624㎡、 188㎡、 75㎡) (変更前624㎡)</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 : 5台 ・待機スペース : 有り (、) ・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7時 ・搬出入時間帯 : 午前6時～午後7時 ・搬出入車両 : 37台/日 ・平均的な荷さばき処理時間 : 19分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 7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 : 案内看板を、店舗出入口、周辺道路に設置する。</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 : 混雑が予測される時に、駐車場出入口に配置する。</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、適切な配慮がなされているものと認められる。</p> <p>* 経路</p> <p>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"> ・国道に接する部分は歩道を設け、歩道から店舗出入口まで歩行者用通路(2本)を設ける。 ・第二駐車場から店舗出入口まで歩行者通路を設ける。 ・歩行者専用道路に照明を設置する。 	<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（食品リサイクル法対象店舗）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・搬入商品の段ボール減量のため、折り畳みコンテナを使用する。 ・リサイクル品のカート、パレットを使用する。 ・バッテリー、消火器、蛍光管等のリサイクルボックスを設置する。 ・リサイクル商品を多品目取り扱う。 ・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。 ・ペットボトル、トレー、牛乳パック等のリサイクルボックスを設置して、リサイクルの推進を行っている処理専門業者に委託する。 ・食品リサイクルについては、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。具体的には、生ゴミ、アラの再資源化等について実施する。 <p>周辺住民への周知方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・店頭回収により行う。 ・チラシに回収案内を掲載する。 	<p>* 廃棄物減量化及びリサイクル計画 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
<p>特になし。</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>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 : ・遮音壁の設置 (発電機周り 高さ 4.5m、厚さ 10 cm ALC 板 ベシシア棟南側境界付近 高さ 2.4m、厚さ 5 cm ALC 板)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 室外機、送風機等に低騒音型機器を導入する。 ・ 敷地外周に緑地帯を設ける。 <p>イ 荷さばき作業、小売店舗の営業活動に伴う騒音への対策 :</p> <p>a 荷さばき施設の騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 荷さばきスペースを屋内、屋根下に配置し、作業床をコンクリート平滑仕上げとする。 <p>b 荷さばき作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 早朝、深夜の荷受けを禁止し、荷さばき作業時の騒音防止意識を徹底させる。 ・ 注意看板を設置する ・ 電動フォークリフト・ハンドフォークを採用する。 <p>c 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 屋外で BGM 等は使用しない。 <p>ウ 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策 :</p> <p>a 冷却塔、室外機等からの騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 冷凍室外機 (8 台)、空調室外機 (42 台)、送風機 (16 台) 等に、低騒音型を採用する。 ・ 発電機 (5 台) 周囲を遮音壁で囲う。 <p>b 駐車場からの騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 外周部に緑地を設ける。 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 回収場所を屋内に設置する。 ・ 回収時間帯を営業時間内に制限する。 <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>b 予測地点 敷地の周囲 3 方向から、6 地点で実施。</p> <p>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 類型として評価した。</p>	<p>* 騒音</p> <p>発生する騒音の予測・評価については、すべて基準以下であり、必要な対応がとられているものと認められる。</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	
	無指定地域	B	48	55 以下	40	45 以下	
	無指定地域	B	45	55 以下	40	45 以下	
	無指定地域	B	52	55 以下	37	45 以下	
	無指定地域	B	50	55 以下	31	45 以下	
	無指定地域	B	51	55 以下	< 30	45 以下	
	無指定地域	B	44	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 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、6地点の店舗側敷地境界で実施。
- c 評価方法 八街市環境保全条例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	八街市条例 区域区分	夜 間（22:00～6:00）		備 考
			予測レベル	基 準 値	
	無指定地域	その他	< 3 0	5 0 以下	
	無指定地域	その他	3 4	5 0 以下	
	無指定地域	その他	4 0	4 5 以下	
	無指定地域	その他	< 3 0	5 0 以下	
	無指定地域	その他	4 2	4 5 以下	
	無指定地域	その他	< 3 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>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 : 71 m³ (変更前 19 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)1.798 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 = 17.98m³</p> <p>空き缶・ = 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t)0.307 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)0.1 = 3.07m³</p> <p>空き瓶 厨芥その他 = 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t)1.471 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 = 9.807m³</p> <p>合計 30.857 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 毎日 イ・運搬予定業者 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 7,763 m² (敷地面積 70,901 m²) 緑化率 10.9% (都市計画法及び市開発指導要綱により3%以上を確保)</p> <p>景観への配慮 : 低層建築物として、外周に緑地を設ける。</p> <p>屋外照明・広告塔照明等 : ・点灯時間 屋外照明 日没から駐車場利用時間まで 広告塔照明 日没から閉店まで ・光害対策 照明の方向に配慮し敷地外部に影響がないようにする。</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、必要な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。
荷さばき施設については、搬出入計画に基づく必要な規模の施設・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、発生する騒音の予測評価は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、廃棄物処理につい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、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、八街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の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。

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。

諮 問 案 件 3

一 諮問案件の概要

- (1) 大規模小売店舗の名称 : カインズホーム新八街店
(2) 所在地 : 八街市八街字初番杭は2 1 番 2 4 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 代表取締役 土屋裕雅 (業種: ホームセンター) ほか

- (5) 敷地の概要: ・面積 70,901㎡ ・所有形態 借地
・都市計画区域 未線引区域 ・用途地域 無指定
・地目 宅地、畑、山林 ・現況 宅地、畑、山林
・開発許可 平成15年5月許可 ・農地転用 平成15年5月許可
・建築確認 平成15年7月確認
建物の概要: ・構造 鉄骨造・平屋建一部2階
・建築面積 22,270㎡ ・延床面積 22,206㎡
・店舗面積 16,640㎡

- (6) 周辺の環境等: 計画地は JR 総武本線の榎戸駅の東方 2.1km に位置し、八街市街地と富里方面を結ぶ国道 409 号東側に隣接し、周辺は幹線道路沿いに店舗、食堂、倉庫などがあり、その外周は住宅、農地の混在地区である。

- (7) 処理経過: 届出日 平成15年5月1日
公告縦覧期間 平成15年5月20日~平成15年9月20日
説明会 日時: 平成15年6月18日 14時~
場所: 文違コミュニティセンター

- (8) 市町村・住民等の意見:
ア 八街市の意見 なし
イ 住民等の意見 なし

< 届出事項 >

- 1 変更日 : 平成16年1月2日
- 2 店舗面積: 16,640㎡
(変更前 9,948㎡)
- 3 駐車場の位置: 別紙(図3)
駐車場の収容台数: 1,135台
(変更前 611台)
- 4 駐輪場の位置: 別紙(図3)
駐輪場の収容台数: 134台
(変更前 26台)
- 5 荷さばき施設の位置: 別紙(図3)
荷さばき施設の面積: 887㎡
(変更前 624㎡)
- 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: 71㎡
(変更前 19㎡)
- 7 開店時刻: 午前8時 (変更前午前9時)
閉店時刻: 午後9時 (変更前午後8時)
- 8 駐車場利用可能時間帯:
午前7時30分~午後9時30分
(変更前午前8時30分~午後8時30分)
- 9 駐車場の出入口の数: 5か所(変更前4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7時
(変更前午前8時~午後7時)

二 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、必要な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。
荷さばき施設については、搬出入計画に基づく必要な規模の施設・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、発生する騒音の予測評価は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、廃棄物処理につい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、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、八街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の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。

三 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)イオン新鎌ヶ谷ショッピングセンター
- (2) 所在地：鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷特定土地区画整理事業内3-2街区1ほか
- (3) 建物設置者：イオン株式会社 代表取締役 岡田元也
- (4) 小売業者名：イオン株式会社 代表取締役 岡田元也 業種：(GMS)ほか
- (5) 敷地の概要
- ・敷地面積：25,598㎡
 - ・所有形態：借地
 - ・都市計画区域：市街化区域
 - ・用途地域：商業地域
 - ・開発許可日：区画整理事業のため不要
 - ・農地転用：平成15年6月27日
 - ・建築確認：平成15年6月27日
- 建物の概要
- ・建物構造：鉄骨造り 地下1階地上2階塔屋1階
 - ・建築面積：18,288㎡
 - ・延床面積：53,640㎡
 - ・店舗面積：23,358㎡
- (6) 周辺の環境等：計画地は、都市基盤整備公団の施工による特定土地区画整理事業地内で、土地の高度利用及び商業・業務・文化機能並びにアミューズメント施設などが複合集積した魅力ある市街地形成を図る地区となっている。
- (7) 処理経過：届出日 平成15年4月7日
 公告縦覧期間 平成15年4月22日から8月22日
 説明会開催日時 平成15年5月13日午後3時から（第1回）
 平成15年5月13日午後7時から（第2回）
- (8) 市町村・住民の意見：鎌ヶ谷市の意見 なし
 住民等の意見 なし

【届出事項】

- 1 新設日：平成15年12月8日
- 2 店舗面積：23,358㎡
- 3 駐車場の位置：(図3・4)
駐車場の収容台数：1,060台
- 4 駐輪場の位置(図5)
収容台数：1,300台
- 5 荷捌き施設の位置(図5)
荷捌き施設の面積310㎡
- 6 廃棄物等の保管施設の位置(図5)
廃棄物等の保管施設の容量68㎡
- 7 開店時刻：午前9時
閉店時刻：翌午前9時
- 8 駐車場の利用可能時間帯：午前8時～
翌午前8時
- 9 駐車場の出入口の数：4か所
駐車場の出入口の位置：(図5)
- 10 荷捌き可能時間帯
午前5時から翌午前5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 1,060台</p> <p>(指針) 必要駐車台数 = (A: 店舗面積当たり日來客数原単位 950 / 千㎡) × (S: 店舗面積 23.358 千㎡) × (B: ピーク率 15.7%) × (C: 自動車分担率 41%) ÷ (D: 平均乗車人員 2.5人) × (E: 平均駐車時間係数 1.75)</p> <p>= 1,000台</p> <p>駐車場の位置及び構造等 (図3・4)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 自走式で、建物内地下に地下駐車場570台、屋上駐車場に490台確保する。 ・ 出入口 : 公道に接する建物東側 入口専用1か所 (地下へ、屋上へ) : 公道に接する建物西側 出入口専用 (地下)、入口専用1か所 (屋上へ) : 公道に接する建物南側 出口専用1か所 (地下から、屋上から) ・ 交通への支障を回避するための方策 周辺経路に案内板設置、チラシ配布等により周知する。 開店時並びに繁忙期には、駐車場の各出入口等に交通整理員を配置する。 <p>駐輪場の確保等 (図5)</p> <p>届出台数 1,300台 指針による必要台数 $23,358 \text{ m}^2 \div 38 \text{ m}^2 = 615$台 鎌ヶ谷市の附置義務台数 1,168台</p> <p>駐輪場出入口に交通整理員を配置し、歩行者等への支障を回避する。</p> <p>荷捌き施設の整備等 (図5)</p> <p>ア 荷捌き施設の整備 面積: 310㎡</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 	<p>駐車場 指針に基づく必要駐車台数を確保しており、駐車需要は充足しているものと認められる。</p> <p>駐輪場 指針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>荷捌き施設 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ると認められる。</p>

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> ・待機スペース あり ・搬出入車両専用出入口 あり 入口 1 か所 出口 1 か所 ・荷捌き可能時間帯 午前 5 時～翌午前 5 時 ・搬出入時間帯 午前 5 時～翌午前 5 時 ・平均的な荷捌き処理時間 15 分 ・ピーク時の搬出入車両台数 12 台 / h <p>経路の設定等（図 6）</p> <p>ア 案内経路</p> <p>週辺 5 km 圏内の 20ヶ所に案内板を設置し、周辺よりの来場客を駐車場まで円滑に誘導する。 新聞の折込みチラシ等により周知。 駐車場出入口へ交通整理員の配置。</p>	<p>経路</p> <p>経路設定及び経路案内は、案内板設置、チラシ掲載による周知等、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"> ・歩行者通路は、路面表示を行い明確に区分する。 ・夜間照明を配置し、安全性を確保する。 	<p>歩行者の通行の利便性については、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

指針に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> ・ISO14001 認証取得 ・牛乳パック、食品トレー、ペットボトル、アルミ缶の回収を実施。 ・買い物かごのレンタル（マイバスケット） ・買い物袋持参運動（スタンプカード配布） ・店舗から出る生ごみは、生ごみ処理機の導入を進めて「土壌改良材」へ生まれ変わらせており、また、惣菜部門では、使用済み油の100%回収して「石鹸や飼料、肥料」に生まれ変わらせている。 	

(4) 防災対策への協力

指針に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> ・鎌ヶ谷市と防災協定を締結する予定であり、現在、例の文案を参考に受理し、内容を検討している。 	

2 騒音の発生その他による大規模小売店舗の周辺的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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・遮音壁の設置 屋上階には(材質：ALC版、高さ2.5m 厚さ10cm)を設置する。 スロープ部分には(材質：鉄筋コンクリート、高さ1.5m 厚さ15cm)を設置する。 トラックヤードには(材質：コンクリートブロック、高さ1.5m 厚さ12cm)設置する。 ・緑地帯の設置 搬入車両入口付近に設置する ・その他の騒音軽減策 搬入車両の動線と荷捌き施設をできるかぎり鉄道側に設置 防音性の高い屋内駐車場やスロープへすみやかに導入できる駐車場計画 <p>イ 荷捌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 荷捌き作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・荷捌き施設：台車車両(ゴム)の適宜メンテナンス ：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 ・荷捌き作業：待機、搬入車両のアイドリング禁止を徹底する旨、搬入業者に要請・指導する。 ：作業人員への防音意識の徹底。 ：夜間の荷捌き作業は屋内にて行う。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・BGMは設置しない。 	<p>騒音</p> <p>発生する騒音の予測・評価については、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準を満たしている。</p> <p>夜間に発生する騒音ごとの予測において、各敷地境界予測地点で来客車両走行音が基準値を超過するものの、保全対象側では基準値以下となる。</p> <p>予測地点c'及びf'地点においては荷捌き車両走行音が保全対象側においても超過するが、現在、未利用地であること、さらに、将来、住宅等が建設される場合には、基準値を満足させるべく対策を検討するとしており、必要な対応がとられていると認められる。</p>

指針に基づく配慮事項							検討状況																																																						
<p>ウ 付帯設備及び付帯設備等における騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・冷却塔、室外機等からの騒音：冷却塔（4台） 室外機（63台）には遮音壁を設置する。 ・駐車場からの騒音：駐車場の屋内化、天井、壁の吸音処理、スローブ勾配の配慮。 ・廃棄物収集作業に伴う騒音：施設の配置面で配慮（住宅と隣接しない位置に設置） <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>b 予測地点：店舗の周囲4方向からそれぞれ近接した住居、今後住居が立地可能な5地点で実施。</p> <p>c 評価方法：騒音にかかる環境基準</p> <p>d 騒音の総合的な予測結果</p>																																																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">予測地点</th> <th colspan="4">総合的な予測（等価騒音レベル）単位：dB</th> <th rowspan="3">備考</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">地点名</th> <th rowspan="2">用途地域区分</th> <th rowspan="2">環境基準類型</th> <th colspan="2">昼間（6:00～22:00）</th> <th colspan="2">夜間（22:00～6:00）</th> </tr> <tr> <th>予測レベル</th> <th>基準値</th> <th>予測レベル</th> <th>基準値</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>商業地域</td> <td>C</td> <td>53</td> <td>60以下</td> <td></td> <td>50以下</td> <td rowspan="5">現在、周辺には保全対象となる住居等はないが、将来建設可能なことから、屋上階における遮音壁の効果が期待できない高さ（22.2m）を想定して評価</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>近隣商業地域</td> <td>C</td> <td>46</td> <td>60以下</td> <td>43</td> <td>50以下</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>近隣商業地域</td> <td>C</td> <td>54</td> <td>60以下</td> <td>48</td> <td>50以下</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>商業地域</td> <td>C</td> <td>54</td> <td>60以下</td> <td>50</td> <td>50以下</td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>商業地域</td> <td>C</td> <td></td> <td>60以下</td> <td>46</td> <td>50以下</td> </tr> </tbody> </table>							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	商業地域	C	53	60以下		50以下	現在、周辺には保全対象となる住居等はないが、将来建設可能なことから、屋上階における遮音壁の効果が期待できない高さ（22.2m）を想定して評価	B	近隣商業地域	C	46	60以下	43	50以下	C	近隣商業地域	C	54	60以下	48	50以下	D	商業地域	C	54	60以下	50	50以下	E	商業地域	C		60以下	46	50以下
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	商業地域	C	53	60以下		50以下	現在、周辺には保全対象となる住居等はないが、将来建設可能なことから、屋上階における遮音壁の効果が期待できない高さ（22.2m）を想定して評価																																																						
B	近隣商業地域	C	46	60以下	43	50以下																																																							
C	近隣商業地域	C	54	60以下	48	50以下																																																							
D	商業地域	C	54	60以下	50	50以下																																																							
E	商業地域	C		60以下	46	50以下																																																							

指針に基づく配慮事項						検討状況
<p>イ 発生する騒音ごとの予測・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最大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住居、今後住居が立地可能な5地点の店舗側敷地境界及び道路又は仮線用地を挟んだ保全対象側敷地境界で実施。</p> <p>c 評価方法：騒音規制法に係る夜間の規制基準値</p> <p>d 発生する騒音ごとの予測結果</p>						
予測地点			騒音ごとの予測（最大騒音レベル）単位：dB			
地点名	用途地域 区分	騒音規正法 区域区分	夜間（22:00～6:00）			備考
			敷地境界	保全対象側	基準値	
a	商業地域	第3種	6 6	4 6	50 以下	来客車両走行音
b	商業地域	第3種	5 7	4 3	50 以下	来客車両走行音
c´	商業地域	第3種	5 9	5 7	50 以下	荷捌き車両走行音
d	商業地域	第3種	5 6	4 9	50 以下	来客車両走行音
f´	商業地域	第3種	8 1	6 3	50 以下	荷捌き車両走行音
<p>敷地境界5地点とも基準値を超過し、保全対象側では、c´及びf´地点の2地点が荷捌き車両走行音（15台）が原因で超過する。</p> <p>予測地点c´及びf´は高架工事用地近接地の三角地であり、現在、未利用地となっている。</p> <p>将来、住宅等が建設される場合には、基準値を満足させるべく対策を検討する。</p>						

(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 保管のための保管容量の確保</p> <p>廃棄物保管施設の容量 6 8 m³</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) 1.93 t 」 × 「 B : 廃棄物等の平均保管日数 1 日 」 ÷ 「 C : 廃棄物の見かけ比重 (t / m³) 0.1 = 19.3 m³</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) 0.36 t 」 × 「 B : 廃棄物等の平均保管日数 1 日 」 ÷ 「 C : 廃棄物の見かけ比重 (t / m³) 0.1 = 3.6 m³</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) 2.82 t 」 × 「 B : 廃棄物等の平均保管日数 1 日 」 ÷ 「 C : 廃棄物の見かけ比重 (t / m³) 0.15 = 18.8 m³</p> <p>合計 4 1 . 7 m³</p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 運搬方法 業者委託 ・ 運搬頻度 毎日 1 回 ・ 運搬予定業者 許可業者による敷地外処理 ・ 処分予定業者 同 上 	<p>廃棄物</p> <p>保管容量については、指針を上回る容量を確保されており、また、運搬、処分方法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

指針に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> ・ 新鎌ヶ谷駅周辺の都市基盤整備と土地の有効利用による魅力ある市街地形成と交通の拠点づくりに配慮した計画とした。 敷地面積： 2 5 , 5 9 8 m² 緑化面積： 1 , 5 1 4 m² ・ 鎌ヶ谷市の街づくりに協力する計画とした。 ・ 緑化については、敷地内において「イオンふるさと森づくり」の一環による植樹を行う。 ・ 鉄道 3 線の総合乗換駅の顔として「賑わいの演出」「景観形成」に配慮した計画とした。 ・ 照明等は、下方に向け歩道を照射し、上方向に光が拡散しにくい器具を採用する。 ・ タイマーによる間引き点灯を採用する。 	<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は、当該店舗の駐車場、駐輪場の施設及び運営計画に関しては、指針に基づく必要台数を確保しており、駐車、駐輪需要は充足されていると認められる。
荷捌き施設については、搬出入車両の車両種別、在庫状況、作業時間帯等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、発生する騒音の予測調査を実施した結果、発生する騒音のごとの予測評価において、基準値を超過する地点があるものの次のとおり必要な対応がとられていると認められる。
来客車両走行音が敷地境界において基準値を超過するものの、道路を挟んだ保全対象地点では基準以下となること。
荷捌き車両走行音が保全対象側においても超過する地点があるが、現在、未利用地であり、将来、住宅等が建設される場合は対策を検討していること。
- 3 廃棄物に係る事項については、指針に基づく予測排出量を充足させる施設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 街並みづくりへの配慮については、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、市の意見及び住民等の意見はともになかった。

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。