

一 審議案件の概要

- (1) 大規模小売店舗の名称 : (仮称) 館山マーケットプレイス
- (2) 所在地 : 館山市湊字竹ノ下188番1号ほか
- (3) 建物設置者 : 株式会社尾張屋 代表取締役 平野大輔
- (4) 小売業者名 : 株式会社尾張屋 代表取締役 平野大輔 (業種 : 食料品スーパー) ほか
- (5) 敷地の概要 : ・敷地面積 19,118㎡ ・所有形態 借地
 ・都市計画区域 都市計画区域内 (無指定)
 ・現況 田
 ・農地転用 平成16年2月予定 ・開発許可 平成16年2月予定
 ・建築確認 平成16年3月予定
- 建物の概要 : ・構造 鉄骨造2階建て ・建築面積 5,910㎡
 ・延床面積 5,674㎡ ・店舗面積 4,688㎡
- (6) 周辺の環境等 : 国道127号沿いに位置し、周囲には飲食店や商業施設、作業所や資材置き場、住宅地や田畑が混在している。
- (7) 処理経過 : 届出日 平成15年7月7日
 公告縦覧期間 平成15年7月18日～11月18日
 説明会 日時 平成15年8月22日 午前10時30分から
 場所 湊集会所 (館山市)
- (8) 市町村・住民等の意見 :
 ・館山市の意見 あり
 ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日 : 平成16年4月20日
- 2 店舗面積 : 4,688㎡
- 3 駐車場の位置 : 図3
 駐車場の収容台数 : 317台
- 4 駐輪場の位置 : 図3
 駐輪場の収容台数 : 141台
- 5 荷さばき施設の位置 : 図3
 荷さばき施設の面積 : 487㎡
- 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 : 54m³
- 7 開店時刻 : 午前9時30分
 (株)尾張屋、(株)マツモトキヨシ
 午前10時
 (株)田原屋、(株)大創産業
 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 : 5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8時～翌午前3時

| | |
|--|---|
| <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：487㎡</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＞田原屋 1台、尾張屋 2台、マツトキヨ 1台、ダイトー 1台 ・待機スペース：田原屋 なし、尾張屋 なし、マツトキヨ なし、ダイトー なし ・搬出入車両専用出入口：専用出入口3か所、 夜間午前2時から午前3時までの尾張屋搬出入車両2台については、 開発道路を利用。 ・荷さばき可能時間帯：午前8時～翌午前3時 ・搬出入車両：田原屋 1台、尾張屋 12台、マツトキヨ 5台、ダイトー 4台、合計 22台 ・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：5台 <p>経路の設定等（図4 参照）</p> <p>イ 案内経路</p> <p>国道に接する入口には入庫専用の看板、また駐車場の路面表示により、出口とならないよう案内表示をする。 帰宅経路を明確にするために、案内誘導看板を設置する。 チラシ等の配布：オープン時及び大売り出し等の催し物の時には、新聞折込チラシの中に案内経路図を掲載する。 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、通常営業での混雑時には、各出入口に交通整理員を配置し、歩行者及び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、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>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、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>道路から店舗入口まで歩行者通路を設置し、来客者を安全に誘導する。 オープン時及び大売り出し等の催し物を行う時には、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 (尾張屋：食品リサイクル法対象外)</p> <p>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。 色又は文字で分別表示し、効率的に回収できるよう、来店客に対してポスター等を表示する。 食品リサイクル法については、今後検討する。</p> <p>現在、既存店舗においては、 魚は業者委託し、肥料や飼料に100%リサイクルしている。 肉は業者委託し、肥料や飼料、口紅等にほぼ100%リサイクルしている。 野菜は業者委託し、ほとんどを飼料としてリサイクルしている。 6店舗を構え、年間100tには達していない。</p> <p>朝礼等社内会議において、ゴミの減量化について管理徹底を図る。 コピー用紙は両面使用 事務用紙は再生紙を使用 メモ用紙は使用済みの裏面使用 文房具類は大切に使用</p> <p>商品の搬入に関して、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。 小売業として周辺清掃等心がけるが、自治会等の清掃活動等がある場合は、積極的に参加する。</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 |
|--|--|
| <p>防災協定有り。 敷地内に公共用の40m³級の地下式防火水槽を1か所配置する。</p> | <p>防災対策への協力について、適切な配慮がなされている物と認められる。</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>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 : 特筆すべき事項なし</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"> ・荷さばき施設を屋内化とする。 ・衝撃騒音の発生が予想される箇所(台車と扉、搬入車プラットフォーム等)には、緩衝用のゴムを取り付け低減を図る。 ・台車は低騒音型を採用する。 ・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。 ・夜間荷さばき時にバックブザーを切断する。 <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> <p> 送風機を61台に低騒音型を設置し、室外機40台、冷凍冷蔵ケース室外機8台には防振架台を設置する。</p> <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看板を駐車場の各所に設置し、注意を喚起する。 <p> c 廃棄物収集作業に伴う騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> ・廃棄物保管場所を屋内化とする。 ・廃棄物処理業者への騒音抑制意識の働きかけに努める。 ・1回20分程度の作業とし、回収時間帯を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、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、予測地点 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、田であること、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> |

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9地点
- c 評価方法 環境基準のあてはめがないことから、「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 | 51 | 55以下 | 34 | 45以下 | |
| B | " | B | 46 | 55以下 | 32 | 45以下 | |
| C | " | B | 47 | 55以下 | 32 | 45以下 | |
| D | " | B | 47 | 55以下 | 37 | 45以下 | |
| E | " | B | 51 | 55以下 | 43 | 45以下 | |
| F | " | B | 47 | 55以下 | 41 | 45以下 | |
| G | " | B | 49 | 55以下 | 40 | 45以下 | |
| H | " | B | 48 | 55以下 | <30 | 45以下 | |
| I | " | B | 48 | 55以下 | 33 | 45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4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に立地し又は立地可能な住居等の敷地境界7地点
- c 評価方法 騒音規制法のあてはめがないことから、館山市公害防止条例のその他の地域に係る夜間の規制基準50dBで評価。

| 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 | |
| | 無指定 | その他 | 47 | 50以下 | 荷下ろし作業音 |
| | " | " | 37 | 50以下 | 冷凍室外機 |
| | " | " | 39 | 50以下 | 浄化槽ポンプ音 |
| | " | " | 42 | 50以下 | 荷捌車両走行音 |
| | " | " | 50 | 50以下 | 荷捌き作業音 |
| | " | " | 60 | 50以下 | 荷捌車両走行音 |
| | " | " | 50 | 50以下 | 荷捌き作業音 |

1. 夜間の荷さばき車両走行(2台)が原因で、夜間の荷さばき車両出口付近及び保全対象側予測地点(54dB)で基準値を超過する。
2. しかしながら、予測地点は現在、ユニクロ(店舗)と資材置き場に挟まれた田であり、住居等として使用されていない。
3. なお、将来、住居となった場合には住民と誠意を持って話し合い、対応を検討する。

(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(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 : 54m³</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量(m³)」 18.26m³</p> <p>(届出保管容量) 田原屋 7.5 尾張屋 33.02 マツトキヨシ 6.18 ダイ- 6.9 合計 53.6 m³</p> <p>(予測排出量) 田原屋 5.24 尾張屋 6.85 マツトキヨシ 2.70 ダイ- 3.47 合計 18.26m³</p> <p>(予測排出量の内訳) 業態ごとに、指針に基づく算出結果のみを掲出。</p> <p>紙製廃棄物 = 田原屋 3.36 + 尾張屋 4.40 + マツトキヨシ 1.73 + ダイ- 2.23 = 11.72m³</p> <p>空き缶空き瓶 = 田原屋 1.00 + 尾張屋 1.30 + マツトキヨシ 0.52 + ダイ- 0.66 = 3.48m³</p> <p>厨芥その他 = 田原屋 0.88 + 尾張屋 1.15 + マツトキヨシ 0.45 + ダイ- 0.58 = 3.06m³</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 許可業者による敷地外処理を予定。</p> <p>・運搬頻度 毎日</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、充足し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 590.82 m² (敷地面積 19,118 m²) 敷地境界沿いに敷地面積の3.0%以上(都市計画法)の緑地面積を確保する。</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> |

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) 館山市の意見 道路法第95条の2の千葉県警協議(千葉県公安委員会)が完了すること。 (対応)協議済み。</p> <p>カーブミラー等が必要な場合は、関係課と協議した上で出店当事者が設置すること。 (対応)各出入口にカーブミラーの設置を行う。</p> <p>横断歩道の設置。 (対応)カラー舗装により、通路を確保する。</p> <p>市道1125号線と店舗内の歩行者・自転車道路の店舗側にフェンス等を設置すること。 (対応)フェンス等の設置を行う。</p> <p>分別の徹底及び廃棄物の減量に配慮されたい。 (対応)回収置き場を分別確保し、回収システムの確立を図る。 館山市指定許可業者に委託し、リサイクルを含め適切な廃棄物の処理を行う。</p> <p>館山市公害防止条例を遵守すること。予測地点Gにおける騒音対策を充分に行うこと。 (対応)館山市公害防止条例を遵守する。 予測地点Gに隣接する居住者に対して、大規模小売店舗立地法に基づく説明会を行って以後も騒音対策等の計画を説明し協議済み。</p> <p>館山市街並み景観形成指導要綱による南欧風の意匠や景観について協力をお願いする。 (対応)設置者として意匠や景観についてできる範囲において極力協力する。</p> <p>(2) 住民等の意見 なし</p> | <p>市町村及び住民等意見 ~ のすべての市意見に対して必要な協議がなされ、適切な対応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、在庫状況、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、発生する騒音ごとの予測評価において、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、現在は田であり、将来、住宅等が建設される場合は対策を検討するとしており、適切な配慮がなされ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、館山市からの意見については、適切な対応がなされると認められる。

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、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

- (1) 大規模小売店舗の名称 : 八日市場ファッションモール
- (2) 所在地 : 八日市場市イ字四反町695番2ほか
- (3) 建物設置者 : 株式会社しまむら 代表取締役 藤原秀次郎
- (4) 小売業者名 : 株式会社しまむら 代表取締役 藤原秀次郎 (業種: 衣料品専門店)
株式会社アベイル 代表取締役 島村治信 (業種) 衣料品専門店)
- (5) 敷地の概要 : ・敷地面積 5,152㎡ ・所有形態 借地
・都市計画区域 市街化区域 (準工業地域、第一種住居地域)
・現況 更地
・農転許可 平成15年12月 2日
・開発許可 平成15年12月 2日
・建築確認 未定
- 建物の概要 : ・構造 鉄骨造平屋建て ・建築面積 2,423㎡
・延床面積 2,319㎡ ・店舗面積 2,045㎡
- (6) 周辺の環境等 : 国道296号と国道126号が交差する交差点に近く、周囲には商業施設が集積し、背後には住宅地が立地する。
- (7) 処理経過 : 届出日 平成15年6月17日
公告縦覧期間 平成15年7月8日～11月8日
説明会 日時 平成15年8月8日 午後6時から
場所 八日市場市立公民館 (八日市場市)
14条報告徴収 平成15年9月5日付けで、駐輪場が6台で充足する根拠を求めたところ、46台分増設する旨の報告書が提出された。
- (8) 市町村・住民等の意見 :
・八日市場市の意見 なし
・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日 : 平成16年2月18日
- 2 店舗面積 : 2,045㎡
- 3 駐車場の位置 : 図3
駐車場の収容台数 : 88台
- 4 駐輪場の位置 : 図3
駐輪場の収容台数 : 6台 52台
- 5 荷さばき施設の位置 : 図3
荷さばき施設の面積 : 153㎡
- 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 : 74m³
- 7 開店時刻 : 午前10時
閉店時刻 : 午後8時 (株)しまむら
午後9時 (株)アベイル
- 8 駐車場利用可能時間帯 : 午前9時45分
～午後9時15分
- 9 駐車場の出入口の数 : 2か所
駐車場の出入口の位置 : 図3
- 10 荷さばき可能時間帯 : 午前9時～午後11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 88台 (指針) 必要駐車台数 = (A : 店舗面積当たり日來客数原単位 1,039 人/千㎡) × (S : 店舗面積 2.045 千㎡) × (B : ピーク率 15.7%) × (C : 自動車分担率 75%) ÷ (D : 平均乗車人員 2.0 人) × (E : 平均駐車時間係数 0.69) = 86 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 88 台を確保する。 ・ 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"> ・ 国道 126 号に接する 出入口 1 か所 ・ 国道 296 号と市道が接する交差点内に 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"> ・ 駐車場の車両通路幅を十分に確保し、混雑緩和を図る。 ・ オープンセール等混雑が予想される場合は、出入口付近に警備員を 2 名配置し、駐車場の誘導を行う。 <p>駐輪場の確保等 (図3 参照)</p> <p>届出台数 6台 法第 14 条に基づく報告 46 台増設 (計 52 台) アペイル、バースデー連棟店舗 3 店舗の利用実績 (平成 15 年 12 月 21 日 (日))</p> <table border="0"> <tr> <td>群馬県境店</td> <td>ピーク時 (10:00 ~ 11:00)</td> <td>2 台</td> </tr> <tr> <td>三重県松阪店</td> <td>ピーク時 (14:00 ~ 15:00)</td> <td>1 台</td> </tr> <tr> <td>宮崎県都城店</td> <td>ピーク時 (11:00 ~ 12:00)</td> <td>1 台</td> </tr> </table> <p>指針による参考値 2,045 ㎡ ÷ 38 ㎡ = 54 台</p> | 群馬県境店 | ピーク時 (10:00 ~ 11:00) | 2 台 | 三重県松阪店 | ピーク時 (14:00 ~ 15:00) | 1 台 | 宮崎県都城店 | ピーク時 (11:00 ~ 12:00) | 1 台 | <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。 しかしながら、国道 296 号と市道が接する交差点に接して設けられる西側出入口については、見通しが悪く、また、東金方面への左折退店車が二車線の右折専用車線へと車線変更する経路、及び同交差点を右折する経路が、安全かつ円滑な交通を妨げる可能性があるため、その運用方法について、適切な配慮が求められる。</p> <p>駐輪場 駐輪場の需要については、既存店舗の実績から、充足していると認められる。</p> |
| 群馬県境店 | ピーク時 (10:00 ~ 11:00) | 2 台 | | | | | | | | |
| 三重県松阪店 | ピーク時 (14:00 ~ 15:00) | 1 台 | | | | | | | | |
| 宮崎県都城店 | ピーク時 (11:00 ~ 12:00) | 1 台 | | | | | | | | |

| | |
|---|---|
| <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： 93㎡、 60㎡（計 153㎡）</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、 1台 ・待機スペース : なし ・搬出入車両専用出入口 : なし。1日各1台の搬出入車両の出入りのため。 ・荷さばき可能時間帯 : 午前9時～午後11時 ・搬出入車両 : 1日2台 ・平均的な荷さばき処理時間 : 約15分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 各1台 <p>経路の設定等（図4 参照）</p> <p>イ 案内経路</p> <p>広告塔及び駐車場案内看板の設置。 チラシ等の配布：新聞折り込みチラシの中に位置図を掲載。 交通整理員の配置：基本的に配置しない。</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>国道126号銚子方面からの来店車両が信号交差点において右折する経路について、出店によって新たに発生する交通により生じる交差点への負荷及び右折待機車両による交通混雑等の影響の有無が示されていない。</p> <p>さらに、来店車が住宅地内生活道路である市道1108号線へ進入する恐れがあるので、適切な配慮が求められる。</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 |
|-----------------------------------|------|
| 敷地前面に約3.5mの歩道があり、歩行者の利便性は確保されている。 | |

（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>廃棄物減量化及びリサイクル計画</p> <p>納品後の不要なハンガーは、店舗で希望する来客者に配布する。</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>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"> ・ 外壁部にALC50mm、プラスターボード12.5mm ・ 荷捌き施設の十分なスペースの確保による荷捌き時間の短縮 ・ 荷さばき施設の屋内化。 ・ 配送作業の効率化により、作業の短縮化を行う。 ・ 荷捌き作業車両のアイドリング禁止の徹底。 <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 室外機等からの騒音 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 室外機を24台、低騒音型を採用する。 <p> b 駐車場からの騒音対策 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 従業員による見回りの実施、状況に応じて必要な対策を行う。 ・ 来店者に対するアイドリングストップ看板の掲示。 <p> c 廃棄物収集作業に伴う騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 収集作業の効率化。 ・ 廃棄物処理業者へ騒音防止の呼びかけ。 | <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値を満たしている。</p> <p>夜間に発生する騒音ごとの予測において荷捌き作業に係る騒音が基準を超過しており、対策を講じる必要がある。</p> <p>騒音予測に回折減衰を見込まず、超過した地点があり、予測の見直しが必要である。</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屋外4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 | | | | 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1種住居 | B | 41 | 55以下 | 36 | 45以下 | |
| B | " | B | 42 | 55以下 | 36 | 45以下 | |
| C | " | B | 42 | 55以下 | 36 | 45以下 | |
| D | " | B | 45 | 55以下 | 40 | 45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方向において近接した最も騒音の影響の受けやすい地点に立地可能な住居等の敷地境界4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 | |
| E | 第1種住居 | 第二種 | 77 | 45以下 | 荷捌き作業騒音 |
| F | " | 第二種 | 66 | 45以下 | 荷捌き作業騒音 |
| G | " | 第二種 | 70 | 45以下 | 荷捌き作業騒音 |
| H | " | 第二種 | 82 | 45以下 | 荷捌き作業騒音 |

荷捌き作業時間が20:00~23:00、搬入車両2台と計画されており、荷捌き作業に係る荷捌き車両走行音、荷捌き車両後退ブザー音及び荷捌き荷下ろし音等が各予測地点で基準値を超過するが、何ら対策が講じられていない。

また、騒音予測については、建物による回折を見込まない等の結果、基準値を超過する等の結果となった地点もあり、見直しが必要である。

(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(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 : 74m³</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量(m³)」 17.8m³</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)0.31×2.045千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」 = 12.7m³</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)0.037×2.045千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) 0.15」 = 1.0m³</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)0.15×2.045千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」 = 4.1m³</p> <p>合計 17.8m³</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 週3回、業者委託による敷地外処理。</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、充足し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 162.98 m² (敷地面積 5,151.81 m²) 敷地面積の3.0%以上(都市計画法)の緑地面積を確保する。</p> <p>・屋外照明・広告塔照明等 :</p> <p>・点灯時間 午後9時15分まで</p> <p>・光害対策 住宅に対して角度を配慮する。</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。
しかしながら、国道296号と市道が接する交差点に接して設けられる西側出入口については、見通しが悪く、また、東金方面への左折退店車が二車線右折専用車線へと車線変更する経路、及び同交差点を右折する経路が、安全かつ円滑な交通を妨げる可能性があるため、その運用方法について、適切な配慮が求められる。
また、国道126号銚子方面からの来店車両が信号交差点において右折する経路について、出店によって新たに発生する交通により生じる交差点への負荷及び右折待機車両による交通混雑等の影響の有無が示されていない。さらに、来店車が住宅地内生活道路である市道1108号線へ進入する恐れがあるので、適切な配慮が求められる。
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、1日1台の搬出入で、処理能力は確保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を実施した結果、騒音の総合的な予測・評価については、指針における評価基準以下となるが、夜間において発生する騒音ごとの予測評価において荷捌き作業音が基準値を超過し、必要な対応がとられているとは認められない。
- 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、適切な配慮がなされているものと認められる。

なお、八日市場市からの意見はなかった。

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、交通対策及び騒音対策について次の 四 県の意見(案)を事業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)

- 1 国道296号と市道が接する交差点に接して設けられる西側出入口については、安全かつ円滑な交通を妨げることのないよう、その運用方法について、適切な対策を講じること。
- 2 国道126号の銚子方面からの来店車両の経路について、住宅地内生活道路を通行することのないよう、また、出店により新たに発生する交通により本線交通への影響が生じることのないような経路を設定し、来客を誘導する対策を講じること。
- 3 夜間において発生する騒音ごとの予測評価において荷捌き作業音が基準値を超過しているため、「大規模小売店舗から発生する騒音の手引き（通商産業省編）」に基づき、回折効果を見込み騒音予測を見直すこと。また、予測結果に応じ、基準値を遵守するよう対策を講じること。

一 審議案件の概要

- (1) 大規模小売店舗の名称：ロックタウン野田七光台
- (2) 所在地：野田市七光台4番2ほか
- (3) 建物設置者：ロック開発株式会社 代表取締役 松尾茂和
- (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：(HC)ほか
- (5) 敷地の概要
- ・敷地面積：87,861㎡
 - ・所有形態：借地
 - ・都市計画区域：市街化区域
 - ・用途地域：工業地域
 - ・開発許可日：平成15年10月22日
 - ・建築確認：平成15年11月13日
- 建物の概要
- ・建物構造：鉄骨平屋建て 鉄骨造り2階建て等
 - ・建築面積：26,117㎡
 - ・延床面積：29,122㎡
 - ・店舗面積：17,980㎡
- (6) 周辺の環境等：計画地は、東武野田線、川間駅あるいは七光台駅から約1.5kmに位置し、周辺には工場や民家がある。
- (7) 処理経過
- ：届出日 平成15年6月10日
 - ：公告縦覧期間 平成15年6月27日から10月27日
 - ：説明会開催日時 平成15年7月13日午後2時から(第1回)
 - 平成15年7月16日午後2時から(第2回)
- (8) 市町村・住民の意見：野田市の意見 なし
- ：住民等の意見 あり

【届出事項】

- 1 新設日：平成16年4月23日
- 2 店舗面積：17,980㎡
- 3 駐車場の位置：(図3)
駐車場の収容台数：1,514台
- 4 駐輪場の位置(図3)
収容台数：737台
- 5 荷さばき施設の位置(図3)
荷さばき施設の面積352㎡
- 6 廃棄物等の保管施設の位置(図3)
廃棄物等の保管施設の容量176m³
- 7 開店時刻：午前10時：(大和ハウス工業(株)午前7時、イオン(株)午前9時)
閉店時刻：午後9時：(大和ハウス工業(株)午後8時、カルチャーコンビニエンスクラブ(株)翌午前零時、イオン(株)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：6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時から翌午前零時

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 1,514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 17.980 千㎡) × (B: ピーク率 15.7%) × (C: 自動車分担率 75%) ÷ (D: 平均乗車人員 2.4人) × (E: 平均駐車時間係数 1.68)</p> <p>= 1,411台</p> <p>利用者の異なる複合施設の駐車台数 = 103台</p> <p>駐車場の位置及び構造等 (図3)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 自走式で、敷地内に第1駐車場 1,427台、第二駐車場 8台、第3駐車場 79台を確保する。 ・ 出入口 : 第1駐車場 4ヶ所 : 第2駐車場 1か所 : 第3駐車場 1か所 ・ 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3)</p> <p>届出台数 737台 指針による必要台数 $17,980 \text{ m}^2 \div 38 \text{ m}^2 = 473$台 野田市の附置義務台数 なし</p> <p>荷さばき施設の整備等 (図3)</p> <p>ア 荷さばき施設の整備 面積: 352㎡</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 | <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 なし ・搬出入車両専用出入口 あり 出入口専用2か所 出入口兼用1か所 ・荷さばき可能時間帯 午前6時～翌午前零時 ・搬出入時間帯 午前6時～翌午前零時 ・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 8台/h <p>経路の設定等（図1・4・5）</p> <p>ア 案内経路</p> <p>周辺5km圏内の6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"> ・敷地に接する道路を拡幅し歩行者、自転車のための歩道を整備する。 ・敷地内に歩行者優先通路を設け、歩行の安全性を確保する。 ・夜間は、主要駐車場及びモール等は照明を施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"> ・敷地内にリサイクル施設は設けないが、イオングループの専用便などによるリサイクルを実施。 具体的には食品トレー、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）等を推進・実施する。：食品スーパー 食品リサイクル法対象企業 ・野菜や果物は産地でリターナブルコンテナに詰め、そのまま売場で「バラ売り」、「計り売り」システムやリコーハンガーを使用して衣料品を収納するシステムを採用し、トレーや包装材、運送用ダンボールの削減に努める。 ：イオン(株)ISO14001認証取得 | <p>廃棄物減量化、リサイクル計画については、適切な配慮がなされていると認められる。</p> |

(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"> ・ 防災協定締結の予定はないが、地元からの防災対策への協力要請にはできる限り協力する。 | |

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：遮音壁の設置は無いが、隣接地と騒音源との間に十分な距離を設ける。 ・ 緑地帯：計画地を取り囲むように緑地帯を設け、干渉帯とする。また、室外機周辺に多く緑地帯を設ける。 ・ その他の騒音軽減策 従業員や関係者への騒音抑止意識の向上を図る。 <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：荷さばき施設は民家の近くを避け、近接する工場側に設置する。 <ul style="list-style-type: none"> ： 1は屋内、 2は半屋内、 3から 8は屋外に設ける。 ： 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 ・ 荷さばき作業：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。 <ul style="list-style-type: none"> ： 作業員への防音意識の徹底。 ： 夜間の荷さば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、緊急放送を除き、屋外に流れないように配慮する。 | <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値を満たしている。</p> <p>夜間に発生する騒音ごとの予測において一部の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：冷却塔なし、室外機（93台）、送風機（109台）等については、低騒音型機器を採用する。浄化槽バッキポンプは、地下埋設型を採用。 ・駐車場からの騒音：アイドリングの禁止：住居近くについては、深夜、早朝の出入口及び駐車区画制限。 ・廃棄物収集作業に伴う騒音：排水蓋等による段差をなくす。アイドリングストップを始め、回収業者に対して騒音抑止意識の向上を推進する。 <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動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10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>工業地域</td> <td>C</td> <td>53</td> <td>60以下</td> <td>40</td> <td>50以下</td> <td></td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>工業地域</td> <td>C</td> <td>46</td> <td>60以下</td> <td>41</td> <td>50以下</td> <td></td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>工業地域</td> <td>C</td> <td>49</td> <td>60以下</td> <td>40</td> <td>50以下</td> <td></td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>工業地域</td> <td>C</td> <td>47</td> <td>60以下</td> <td>42</td> <td>50以下</td> <td></td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>工業地域</td> <td>C</td> <td>53</td> <td>60以下</td> <td>49</td> <td>50以下</td> <td></td> </tr> <tr> <td>F</td> <td>工業地域</td> <td>C</td> <td>51</td> <td>60以下</td> <td>47</td> <td>50以下</td> <td></td> </tr> <tr> <td>G</td> <td>工業地域</td> <td>C</td> <td>48</td> <td>60以下</td> <td>44</td> <td>50以下</td> <td></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 | 工業地域 | C | 53 | 60以下 | 40 | 50以下 | | B | 工業地域 | C | 46 | 60以下 | 41 | 50以下 | | C | 工業地域 | C | 49 | 60以下 | 40 | 50以下 | | D | 工業地域 | C | 47 | 60以下 | 42 | 50以下 | | E | 工業地域 | C | 53 | 60以下 | 49 | 50以下 | | F | 工業地域 | C | 51 | 60以下 | 47 | 50以下 | | G | 工業地域 | C | 48 | 60以下 | 44 | 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 | 工業地域 | C | 53 | 60以下 | 40 | 50以下 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B | 工業地域 | C | 46 | 60以下 | 41 | 50以下 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C | 工業地域 | C | 49 | 60以下 | 40 | 50以下 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| D | 工業地域 | C | 47 | 60以下 | 42 | 50以下 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| E | 工業地域 | C | 53 | 60以下 | 49 | 50以下 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| F | 工業地域 | C | 51 | 60以下 | 47 | 50以下 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| G | 工業地域 | C | 48 | 60以下 | 44 | 50以下 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

指針に基づく配慮事項

検討状況

| 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 | |
| H | 工業地域 | C | 49 | 60以下 | 45 | 50以下 | |
| I | 工業地域 | C | 50 | 60以下 | 46 | 50以下 | |
| J | その他地域 | B | 47 | 55以下 | 41 | 45以下 | |

イ 発生する騒音ごとの予測・評価方法

- a 予測方法：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6地点の店舗側敷地境界及び道路を挟んだ保全対象側敷地境界で実施。
- 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 | | | 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 | |
| ′ | 工業地域 | 第4種 | 65 | 52 | 60以下 | 来客車両走行音 |
| ′ | 工業地域 | 第4種 | 63 | 50 | 60以下 | 来客車両走行音 |
| | 工業地域 | 第4種 | 44 | | 60以下 | 来客車両走行音 |
| ′ | 工業地域 | 第4種 | 60 | 49 | 60以下 | 来客車両走行音 |
| | 工業地域 | 第4種 | 42 | | 55以下 | 後進警報ブザー |
| | 工業地域 | 第4種 | 50 | | 60以下 | 空調室外機 |

敷地境界予測地点、及びにおいて来客車両走行音が基準値を超過するが、保全対象側予測地点、及びで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>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>廃棄物保管施設の容量 : 176 m³</p> <p>(指針)「廃棄物の保管容量」(m³) 83.0 m³</p> <p>(届出保管容量) 大和ハウス 43.2 イオン 64.0 衣料 34.6 カルチャーコンビニエンスクラブ 8.6 グリーンクロス・コア 7.1 マックハウス 5.8 ニューステップ 5.8 メガネトップ 3.7 合計 176.3 m³</p> <p>(予測排出量) 大和ハウス 27.3 イオン 3.6 衣料 28.6 カルチャーコンビニエンスクラブ 7.8 グリーンクロス・コア 7.1 マックハウス 2.7 ニューステップ 2.2 メガネトップ 3.7 合計 83.0 m³</p> <p>(予測排出量の内訳) 業態ごとに、指針に基づく算出結果のみを掲載</p> <p>紙製廃棄物 大和ハウス : 15.71+イオン : 2.07+衣料 : 19.35+カルチャーコンビニエンス : 5.39 +グリーンクロス・コア : 4.86+マックハウス : 1.84+ニューステップ : 1.48 +メガネトップ : 2.56 = 合計 53.2 m³</p> <p>空き缶・空き瓶 大和ハウス : 6.3+イオン : 0.31+衣料 : 3.0+カルチャーコンビニエンス : 1.04 +グリーンクロス・コア : 0.94+マックハウス : 0.29+ニューステップ : 0.23 +メガネトップ : 0.49 = 合計 12.6 m³</p> <p>厨芥その他 大和ハウス : 5.32+イオン : 1.21+衣料 : 6.24+カルチャーコンビニエンス : 1.41 +グリーンクロス・コア : 1.27+マックハウス : 0.60+ニューステップ : 0.48 +メガネトップ : 0.67 = 合計 17.2 m³</p> <p>総合計 = 83.0 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 日5回、毎日1回、2日1回、週1回等 ・運搬予定業者 許可業者による敷地外処理 ・処分予定業者 市の指定業者 | <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">・桜を中心とした既存樹木を残した配置計画とする。・また積極的に、植樹を行い、緑化・景観の美化に努める。・計画地を取り囲むように、緑地帯を設け、圧迫感を与えない景観とする。 敷地面積：88,106㎡ 緑化面積：4,434㎡（緑化率5.0%） 野田市宅地開発指導要綱に基づき5%以上を確保。・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。・野外照明、広告塔照明については、角度を調整し、隣家に照射しないよう配慮する。 | <p>緑化等 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

| 意見とその対応 | 検討状況 |
|---|---|
| <p>(1) 住民等の意見</p> <p>七光台小学校の正門前の通学路や西側の通学路の安全確保のために通学路の歩道幅は3 mから3 . 5 mにすべきである。</p> <p>(対応) 大店立地法での届出では2 mの計画でしたが、行政との打ち合わせにより歩道の幅員は2 . 5 mにいたしました。</p> <p>小学校に面する通学路に2ヶ所出入口を設けているが、安全確保のために登下校時間帯は出入口を閉鎖して欲しい。</p> <p>(対応) 安全性の確保のために学童の登下校時に交通警備員を配置します。</p> <p>小学校の通学路沿いは、グリーンベルトを設け環境、景観に配慮すべきである。</p> <p>(対応) 緑地帯を設けています。</p> <p>緑地の面積が5 %より少ない。最大限、既存樹木を生かす姿勢が見えない。</p> <p>(対応) サクラを始め、既存樹木を保存し、更に植樹、植栽により緑地面積は5 %以上確保します。</p> <p>施設内にゲームセンターや24時間営業を行う施設は、教育環境から見て望ましいとは思えません。</p> <p>(対応) 駐車場内の暴走行為をなくす対策として、深夜の使用可能駐車場を必要最小限にし、閉鎖区域はカラーコーンで仕切り、深夜利用できない範囲を設定します。また、暴走族が集まりにくい状況をつくるために、事前に所轄警察と協議を行い、緊急時の連絡体制などを確認します。</p> <p>夜間の警備員を配置し、店外を定時パトロールします。また店舗前駐車場を視野とする防犯カメラを設置します。</p> <p>自動車の排気ガス、騒音等で生徒への健康被害、学習の妨げなどについても心配です。</p> <p>(対応) 排気ガスについては、駐車場周辺を中心に植樹を実施します。</p> <p> アイドリングストップの徹底を図ります。</p> <p> 騒音については、大店立地法の基準値を遵守します。</p> | <p>については、意見についての適切な対応がなされていると認められ、については、設置者が計画をしている措置の履行を求めるものであり、その履行に努めるとしている。</p> <p>については、指針に係る事項ではないが、対応する旨の報告がされており、また、県の意見とする事項ではない。</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、駐車場については、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、発生する騒音全体の予測評価を実施した結果、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。
- 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、野田市の意見なく、住民の意見については設置者として歩道の拡幅、緑化基準値の確保等、適切な対応がなされていると認められる。

以上のことから、当該店舗の立地に関し、周辺地域の生活環境の保持を図るため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、店舗周辺の地域の生活環境の保持に適正な配慮をしてください。

審議案件 4

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

- (1) 大規模小売店舗の名称：オークショッピングセンター
- (2) 所在地：柏市大山台2丁目3番ほか
- (3) 建物設置者：日商岩井株式会社 代表取締役 西村英俊
- (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：HCほか
- (5) 敷地の概要
- ・敷地面積：63,853㎡
 - ・所有形態：建物敷地 所有
：隔地駐車場 借地
 - ・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種低層住宅専用
地域
 - ・建築確認：平成15年9月19日
 - ・建物構造：鉄骨造り 地上2階・塔屋1階
 - ・建築面積：25,051㎡
 - ・延床面積：46,502㎡
 - ・店舗面積：25,243㎡
- 建物の概要
- (6) 周辺の環境等：計画地は、国道16号線に隣接した区画整理地内に立地する。
国道16号線沿線は路線型商業及び一部倉庫・工場の混在地で商業集積
が進んでいる。後背地は住宅地となっている。
- (7) 処理経過
- ：届出日 平成15年7月10日
 - ：公告縦覧期間 平成15年8月1日から12月1日
 - ：説明会開催日時 平成15年8月9日午後6時から（第1回）
平成15年8月24日午後2時から（第2回）
平成15年8月24日午後5時から（第3回）

【届出事項】

- 1 新設日：平成16年3月11日
- 2 店舗面積：25,243㎡
- 3 駐車場の位置：(図3・4・5・6)
駐車場の収容台数：1,980台
- 4 駐輪場の位置(図3)
収容台数：513台
- 5 荷さばき施設の位置(図3)
荷さばき施設の面積905㎡
- 6 廃棄物等の保管施設の位置(図3)
廃棄物等の保管施設の容量1,175㎡
- 7 開店時刻：午前10時
閉店時刻：午後9時
- 8 駐車場の利用可能時間帯：午前9時30分
～午後9時30分
- 9 駐車場の出入口の数：9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7時から午後6時

審議会委員による現地視察会

平成15年11月3日(月)休日 12時30分
~ 16時30分

(8)市町村・住民の意見 : 柏市の意見 あり
: 住民等の意見 あり

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 1,980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 25.243 千㎡) × (B: ピーク率 15.7%) × (C: 自動車分担率 75%) ÷ (D: 平均乗車人員 2.5 人) × (E: 平均駐車時間係数 1.75)</p> <p>= 1,977台</p> <p>駐車場の位置及び構造等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 自走式で、敷地内平面駐車場 A: 344台、B: 332台、C1: 屋内駐車場: 164台、屋上駐車場: 750台 隔地駐車場: 390台の合計1980台確保する。 ・ 出入口 : 建物東側 出入口1か所、出口1か所 : 建物西側 入口1か所、出入口1か所 : 隔地駐車場 出入口2か所 入口1か所、出口2ヶ所 ・ 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。 交通整理員を配置: 土日祭日は22名、平日7名、配置時間、土日祭日は10:00から19:00 平日は11:00から19:00、隔地駐車場のD3・D4には下校時間帯14:00から18:00 <p>駐輪場の確保等</p> <p>届出台数 513台</p> <p>指針による必要台数 $25,243 \text{ m}^2 \div 38 \text{ m}^2 = 664$台</p> <p>柏市の附置義務台数 503台</p> <p>柏市の条例は、商業地区に適用であるが、今回は商業的土地利用のため、柏市と協議し条例に準拠して算出。</p> <p>駐輪場案内看板の設置。</p> | <p>駐車場</p> <p>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</p> <p>市条例に準拠した必要台数が確保されており、類似店の利用実績等を勘案しても駐輪需要は充足され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：荷さばき施設A 570㎡ 荷さばき施設B 335㎡ 合計905㎡</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 荷さばき施設A 10t車2台、4t車6台 荷さばき施設B 10t車1台、4t車1台 ・ 待機スペース あり <ul style="list-style-type: none"> ・ 搬出入車両専用出入口 あり 出入口2か所 ・ 荷さばき可能時間帯 午前7時～午後6時（荷さばき施設A・Bとも） ・ 搬出入時間帯 荷さばき施設A：午前7時～午後5時 荷さばき施設B：午前8時～午後3時 ・ 平均的な荷さばき処理時間 荷さばき施設A：14分 荷さばき施設B：20分 ・ ピーク時の搬出入車両台数 16台/h <p>経路の設定等（図11・12）</p> <p>ア 案内経路</p> <p>敷地外12ヶ所に誘導案内板を設置し、周辺よりの来場客を駐車場まで円滑に誘導する。 開店販促折込みチラシ等により周知。開店後の折込チラシにも来店経路を表示。 駐車場出入口へ交通整理員の配置。</p> | <p>荷捌き施設</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と認められる。</p> <p>経路</p> <p>経路、誘導案内については、住宅環境の保持の上から、一部見直しの必要があると認められる。</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"> ・ 敷地内：歩行者の安全確保の歩道として23-225号から2通路確保。23-222号から1通路確保。 ・ 敷地外：市道23-225号には両側歩道設置済み。市道23-222号には敷地側は歩道があり、ヤマダ、ケイヨー側は一部設置されている。 ・ 通学路の安全確保：隔地駐車場のD3、D4の歩道は通学路になっているため、平日の下校時間帯に安全確保のため、要員各1名を配置する。 ・ 夜間照明の設置 敷地内：市道から敷地内歩道通路（3箇所）に街灯を設置。 敷地外：市道23-225号、23-222号に街灯設置。 | <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">・食品スーパーは、食品リサイクル法の対象企業。牛乳パック、食品トレー、ペットボトル、アルミ缶の回収。・柏市のリサイクル計画に準拠して廃棄物減量化、リサイクル化に努める。・生ゴミは堆肥化プラントで敷地内処理し、堆肥は農家、住民に配布し再資源化を進める。・廃棄物保管施設は、リサイクル品の保管施設として使用する。・周辺住民への周知方法は、チラシ、案内板等で周知を図る。 | 廃棄物減量化、リサイクル計画については、適切な配慮がなされていると認められる。 |

(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">・地元からの防災対策への協力要請については協力する。 | |

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 : 公園側敷地境界に設置 (材質 A L C、高さ 1.4m、厚さ 100mm) : 建物内駐車場、(材質: R C、高さ 1.7mアルミ目隠し、厚さ 160mm) : スロープ立上げ壁 (材質: R C、高さ 1.1m、厚さ 160mm) : 屋上駐車場 (材質: R C、高さ 1.3m、厚さ 160mm、住宅側は高さ 1.3mの上にポリカーボネート波板 400mmを付ける) ・ 緑地帯の設置 : 建物北側隣地境、幅 7 m以上等、敷地周辺に設置。 ・ その他の騒音軽減策 : 主たる荷さばき施設・騒音発生源は公園側に配置する。 <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> <ul style="list-style-type: none"> ・ 荷さばき施設: 公園側に荷さばき施設を配置。 : 搬出入車両の余裕ある駐車スペース及び待機スペースの配置による走行騒音の低減。 : キャスター騒音低減のため床はコンクリートにする。 : 作業床の上に緩衝機能のあるクッション素材を採用。 ・ 荷さばき作業: 荷さばき中の車両のアイドリング禁止。 : 保冷車の冷凍機のスイッチを切る。 : 荷さばき施設に後方進入の時にバックブザー音の切り替えができる車両は切るように指導。 : 作業員・店員の騒音防止の意識の徹底を図る。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ BGM : 屋外での B G Mは使用しない。 : 屋内 B G Mは使用音が屋外へ騒音が漏れないようにボリュームを調整する。 <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 (2 台)、空調用室外機 (104 台)等は低騒音型を使用。 井水濾過プラントは室内設置。 | <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> |

| 指針に基づく配慮事項 | 検討状況 |
|---|------|
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場からの騒音 <ul style="list-style-type: none"> : 平面駐車場 A・B は駐車場出入口の段差をなくす。 : 室内駐車場 C 1 はスロープ勾配を緩やかにする。スロープ及び駐車場の住宅側には遮音壁を設置。 : 屋上駐車場はスロープ、側壁に遮音壁を設置。 : 隔地駐車場は隣地との環境の緩衝を兼ねて周囲に植栽をする。 走行速度 8 km / 時以下とするサイン看板を設置。 : 従業員駐車場は隣地が住宅のため、夜間駐車を禁止する。 すべての駐車場について、アイドリング、空ぶかし、クラクション禁止の看板を設置。 ・ 廃棄物収集作業に伴う騒音 : <ul style="list-style-type: none"> 1 の廃棄物保管施設は、住宅地への影響を考慮し、公園側に設け、屋内化。 : 夜間は回収を行わない。 : 生ゴミの堆肥化プラントは屋内化。 : 2 の開口部は、住宅側に近い隣地境に目隠しと遮音効果を兼ねた植栽をする。 : 保管場所を少なくし、回収車の出入り回数を抑える。 : 作業時間の短縮を業者に指導する。 : 作業員を置き、施設に廃棄する騒音防止を図る。 | |

| 指針に基づく配慮事項 | | | | | | | 検討状況 |
|---|--------|--------|----------------------|------|----------------|------|-------|
| 騒音の予測・評価について | | | | | | | |
| 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：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9地点で実施。 | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | |
| 敷地 | | | | | | | |
| 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 1 | 第2種住居 | B | 45 | 55以下 | <30 | 45以下 | 1階相当高 |
| A 2 | 第2種住居 | B | 49 | 55以下 | 40 | 45以下 | 4階相当高 |
| B | 第2種住居 | B | 46 | 55以下 | <30 | 45以下 | |
| C | 第1種中高層 | A | 49 | 55以下 | 37 | 45以下 | |
| D | 第1種中高層 | A | 49 | 55以下 | <30 | 45以下 | |
| E | 第1種中高層 | A | 45 | 55以下 | <30 | 45以下 | |
| F | 第2種住居 | B | 49 | 55以下 | 33 | 45以下 | |
| G 1 | 第2種住居 | B | 37 | 55以下 | <30 | 45以下 | 3階相当高 |
| G 2 | 第2種住居 | B | 47 | 55以下 | 33 | 45以下 | 4階相当高 |
| 夜間は、変動騒音、衝撃騒音は発生しない。 | | | | | | | |

| 指針に基づく配慮事項 | | | | | | | 検討状況 |
|---|--------|--------|----------------------|------|----------------|-----|------|
| 隔地駐車場 | | | | | | | |
| 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1種中高層 | A | 45 | 55以下 | | | |
| B | 第1種住居 | B | 47 | 55以下 | | | |
| C | 第1種中高層 | A | 43 | 55以下 | | | |
| D | 第1種中高層 | A | 46 | 55以下 | | | |
| E | 第1種中高層 | A | 49 | 55以下 | | | |
| F | 第1種中高層 | A | 51 | 55以下 | | | |
| 隔地駐車場は、夜間は閉鎖する。 | | | | | | | |
| 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：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8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 | | | 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 | 基準値 | |
| A 1 | 第2種住居 | 第2種 | < 30 | 45以下 | |
| A 2 | 第2種住居 | 第2種 | < 30 | 45以下 | |
| B | 第2種住居 | 第2種 | < 30 | 45以下 | |
| C | 第2種住居 | 第2種 | < 30 | 45以下 | |
| d | 第2種住居 | 第2種 | < 30 | 45以下 | |
| e | 第2種住居 | 第2種 | < 30 | 45以下 | |
| G 1 | 第2種住居 | 第2種 | < 30 | 45以下 | |
| G 2 | 第2種住居 | 第2種 | < 30 | 45以下 | |

夜間に発生する定常騒音は敷地境界側ですべて基準値を下回る。

夜間は、変動騒音、衝撃騒音は発生しない。

(2) 廃棄物に係る事項等

| 指針等に基づく配慮事項 | 検討状況 |
|--|---|
| <p>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 施設1 <u>1,106 m³</u> 施設2 <u>69 m³</u> 合計 <u>1,175 m³</u> (指針)「廃棄物の保管容量」 92.9 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) 4.54 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 = 45.4 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) 1.32 t」 × 「B：廃棄物等の平均保管日数 2日」 ÷ 「C：廃棄物の見かけ比重 (t / m³) 0.1 = 26.4 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) 3.14 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 = 21.1 m³</p> <p style="text-align: right;">合計 92.9 m³</p> <p>小売店以外の施設からの廃棄物の排出予測は、同規模施設の事例を参考に 5.74m³ を予測しているが計画されている廃棄物保管庫で十分保管できる。</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 生ゴミ以外は業者委託。 ・ 運搬頻度 1日2回から2日1回まで。 ・ 運搬予定業者 生ゴミは敷地内処理、他は許可業者による敷地外処理。 ・ 処分予定業者 生ゴミは日商岩井、他は許可業者による。 | <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 |
|---|--|
| <p>・「柏市景観街づくり条例」に基づき、地域の景観形成に相応しい調和したデザインとする。 建物は白やベージュを基調したベースカラーを採用。ファサード、塔屋のテナントサインはベースカラーとの調和を考慮する。</p> <p>建物敷地面積 : 52,260㎡ 緑化面積: 5,270㎡ (緑化率: 10.1%) 隔地駐車場敷地面積 : 25,825㎡ 緑化面積: 2,791㎡ (緑化率: 10.8%)</p> <p>柏市の緑化条例に基づき10%以上確保する。</p> <p>・照明灯の方向は、投光機で道路側から駐車場面に下向きに投光する。 ・光害対策として、光は全て上方から下方に向け外側から内側に向ける。</p> | <p>緑化等 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

| 意見とその対応 | 検討状況 |
|---|--|
| <p>(1) 柏市の意見</p> <p>国道16号で千葉方面から来店する車両による右折待ち渋滞が原因で本線の交通容量が低下し交通渋滞が予想される。市民生活に利便を確保する観点から、来店経路の適切な誘導及びピーク時に車両での来店を抑制するための対策を講じること。</p> <p>(対応) 松ヶ崎交差点の右折回避の案内看板を増やし、開店時にはプラカードによって徹底する。経路については、混雑を回避する誘導方法を場内の案内看板及びフロアガイド等に掲載し、来店者に周知し、啓蒙を行なう。</p> <p>又、広告・チラシ上でピーク時間帯の来店を避ける旨の呼びかけを行うほか、特売のタイムサービス等の来店者が集中するイベントの開催を同時時間帯に行わない等の対応によって、来店者の集中の緩和を図る。</p> <p>松葉町3丁目交差点及び松ヶ崎東交差点の2交差点及び接続する市道18-116、23-1号線については現状のままでは交通処理に支障をきたすおそれがある。渋滞及び事故を防止し市民の安全を確保するため、交差点の改良、信号機の設置等安全対策が必要であり、松葉第二小学校東側道路、松葉中学校東側、西側道路においても安全施設の設置が必要である。これらの安全対策を実施するための応分の負担を求める。また、誘導員の配置等の安全対策を適宜実施すること。松葉町3丁目交差点から東方向に設定されている退店経路については経路設定の見直しを行い、来退店車両が幅員の狭い道路で交錯しないように配慮し、その経路を来店客へ周知徹底すること。また、来退店車両が、幅員の狭い道路に進入しないよう、松葉町3丁目交差点、松ヶ崎東交差点、寿町バス停付近においては誘導看板の設置箇所について見直すこと。</p> <p>(対応) 柏市と協議の上、設置者側として対応できる安全対策は実施し、交差点の改良等行政側で行う対策については、その応分の負担を事業者として受入れる意向。退店経路、誘導看板の設置箇所についても関係部署と協議した上で、安全面を配慮して柔軟に対応していく。</p> | <p>柏市の意見</p> <p>については、設置者として指針の範囲で実施可能な対策は図られていると認められる。</p> <p>国道16号は、現状でも交通渋滞が慢性化しており、平成15年12月に追加実施した交通量調査でも同様の結果が出ている。しかし、店舗出店により発生する国道16号からの右折車両は、来店車両全体の4%程度であり、また、経路の変更については、我孫子・松葉町方面は道路が狭隘で、他に振替可能な適当な経路が見あたらない状況である。なお、将来的には、千葉柏道路が計画されており、交通渋滞の緩和が期待される。</p> <p>については、設置者の範囲で対応可能な安全対策は協力するとしている。なお、指針の範囲外ではあるが交差点の改良等に対する応分の負担を受け入れる意向が示されている。</p> |

| 意見とその対応 | 検討状況 |
|---|---|
| <p>駐車場への導入方法について、隔地駐車場と施設内駐車場への誘導方法を、市道18-232号線に負荷がかからないように配慮しつつ、ピーク時にはA-1入口への右折入庫処理も含め合理的に見直すこと。</p> <p>(対応) 駐車場への誘導方法については、各駐車場への誘導の見直し、A-1入口への右折入庫について計画地のセットバックも含め検討する。</p> <p>店舗の運営に当り周辺生活環境への影響に注意を払い、周辺住民等と協議して、状況変化には速やかに対応策を講じること。</p> <p>(対応) 開店前後にかかわらず、周辺住民との協議は引続き行う意向で、状況の変化については機敏に対応し、周辺生活環境への影響を最小限に留めるように努める。</p> <p>(2) 住民等の意見 柏商工会議所の意見 国道16号の松ヶ崎、十余二交差点について、右折ラインの延長や右折信号の青時間比を変えるなど交差点の渋滞解消策を図って欲しい。</p> <p>松葉町、松ヶ崎地区を中心とした生活道路の混雑がさらに広がることが予想されるので、関係当局、周辺住民と十分協議のうえ、安全対策に万全を期し、出店後においても、交通処理計画と異なり、安全面で危惧が生じた場合は同様に関係者が協議のうえ、その解消に努めて欲しい。</p> <p>(対応) 周辺住民との対話は出店後も引続き継続するほか、現場に責任者が常駐し、諸問題について対応を行う。又、安全面での問題が発生した場合、即座に対応できる体制を整える。</p> | <p>については、隔地駐車場は収容台数や利用者の心理からあくまでも補助的な役割を果たすものと位置づけ、主要な役割を担う建物敷地内駐車場へスムーズに誘導するため、経路変更とA-1入口への右折入庫について、計画地をセットバックし右折車線を設けることを含めて、見直しが必要と認められる。</p> <p>については、店舗の運営に当たっては、周辺住民等と協議し、状況の変化に速やかに対応し、周辺生活環境への影響を最小限に留めるよう努力をするとしている。</p> <p>住民等の意見について 柏商工会議所 については、オープン後の渋滞状況を踏まえ、県としても道路管理者等関係機関と協議の上、対応を考えたい。</p> <p>については、責任者の常駐、迅速な対応体制を整えるとしている。</p> |

| 意見とその対応 | 検討状況 |
|--|--|
| <p>住民の意見（大山台SCの影響を考える会ほか住民）</p> <p>駐車場処理計画は、信頼性に乏しく、隣接道路の渋滞を招くことが予想される。交通問題に止まらず、排気ガス、騒音等にも影響が及ぶと懸念されるので、計画の抜本的な見直しを要望する。</p> <p>（対応）来客が多いと予想される松葉町方向や松ヶ崎方向に対応する隔地駐車場を設置し、来客車両を分散し、建物敷地内駐車場への集中を緩和させるなど、周辺生活環境の影響について十分検討した上で届出を行っている。</p> <p>住宅環境の悪化を招かないような計画に変更すること。</p> <p>（対応）来客車両の対策として、駐車場出入口部分に引き込み車線を設け、駐車場奥にスムーズに誘導し、住宅地に面する交通量の緩和を図るなど、住宅環境への影響は最小限に留めるよう配慮している。</p> <p>大規模小売店舗立地法の眼目は、周辺環境の保持にあるので行政が住民側に力点をおくならば、柏市の結論も異なり、それによって設置者は県への届出にいたらなかったのではないかと。</p> <p>今回の計画は、柏市の地区計画に沿っていない。</p> <p>売上計画は周辺の交通状況から考えると難しいのではないかと。</p> <p>交通量調査結果は、データに基づく説明が不足しており、また、結果数値は信頼性に乏しい</p> <p>（対応）交通量調査については、ケイヨー、ヤマダ電機出店後に再調査のうえ届出し、11月の審議会委員による現地調査後に、国道16号の7地点で新たに追加調査を実施している。</p> <p>住宅地内の生活道路を車両の進入経路にする隔地駐車場は設けないように要望する。</p> <p>（対応）交通処理計画上、隔地駐車場は必要である。</p> <p>ショッピングセンターの建設に反対である。</p> <p>（対応）ショッピングセンターを地域の生活利便施設と位置づけており、地域の生活者の皆様に利便とサービスの提供を第一に考えて出店するものである。</p> | <p>住民の意見</p> <p>については、設置者は十分な検討をした上で、届出を行ったとしているが、隔地駐車場はあくまでも補助的役割を果たすものと位置づけるべきであり、車両の誘導については再検討が必要である。</p> <p>については、適切な配慮がなされていると認められる。</p> <p>については、柏市は事業者が計画の見直しを求め、変更計画をもって市の地区計画と整合すると認め、設置者の県への届出がなされたものと認識している。</p> <p>については、指針の範囲外の事項である。</p> <p>については、3回の交通量調査を実施している。</p> <p>については、交通処理計画上必要であるが、その役割はあくまでも補助的なものと位置づけるべきである。</p> <p>については、立地法は出店そのものを規制するものではない。</p> |

| 意見とその対応 | 検討状況 |
|--|--|
| <p>周辺の道路整備と併せてショッピングセンターを建設すべきである。</p> <p>(対応)道路整備と時期を合わせて建設することは理想であるが、事業的にそれに合わせることは難しい。住民に十分な計画内容を説明し、理解を得た後に工事に着工するよう要望する。</p> <p>(対応)近隣住民への説明会15回、大店立地法に基づく説明会3回の合計18回の説明会を実施しており、住民に対する計画内容の説明は十分行ったと考える。</p> <p>隔地駐車場の市道23-1号線に面したD3入口とD4出口の位置が不適切なので、取りやめるか、位置を変更していただきたい。</p> <p>(対応)D3、D4の出入口については交通誘導員を配置する等の対応によって、安全性を確保し周辺への影響がないように努める。</p> <p>校区児童の安全確保のためには道路整備を進めると同時に、隔地駐車場の閑散時間及び夜間の保安体制に万全を期し、地域児童が犯罪に巻き込まれないよう要望する。</p> <p>(対応)安全確保については、設置者で対応できることについては対応する意向であり、保安体制についても常駐警備員の巡回、監視カメラの設置によって対応してゆく。</p> | <p>については、周辺の道路整備に合わせるの理想ではあるが、立地法上それを条件とすることまでは求められない。</p> <p>については、設置者は大店立地法上の最大回数(3回)を実施している。</p> <p>については、交通誘導員を配置する等の対応をとっており、適切な配慮がなされていると認められる。</p> <p>については、常駐警備員による巡回や監視カメラの設置により出来る限り努力するとしている。</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に対して、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と認められる。

駐輪場については、市条例に準拠した必要な収容台数が確保されており、類似店の利用実績等を勘案しても駐輪需要は充足されていると認められる。

経路設定や安全対策については、大規模小売店舗立地法の範囲で設置者が対応可能な対策は図られていると認められる。

国道 16 号の渋滞に関して詳述すると、店舗出店により発生する国道 16 号からの右折車両は、来店車両全体の 4 %程度であり、また、経路変更については、我孫子・松葉町方面からの経路は狭隘な道路が多く、かつ、住宅地を通過することから、振替可能な適当な経路が見あたらない状況である。なお、将来的には、千葉柏道路が計画されており、交通渋滞の緩和が期待される。

駐車場への誘導方法については、ピーク時に隔地駐車場の利用を多く見込んでいるが、建物敷地内駐車場との台数の割合や来客者の心理等から、隔地駐車場はあくまでも補助的な役割を果たすものと位置づけ、一部、誘導経路の変更による建物敷地内駐車場への A - 1 入口からの右折入庫も含め処理計画の再検討が必要であると認められる。

荷さばき施設については、搬出入車両の車種別、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、柏市からの意見については、駐車場への誘導方法について上記 1 のとおり対応が不十分と認められる。

また、住民等の意見については、「駐車場処理計画」の見直しについては、再検討が必要と認められるが、その他の事項については、設置者が対応する範囲の事項については概ね適切な対応が認められる。

以上のことから、当該店舗の立地に関し、交通対策について、四 県の意見（案）を事業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）

駐車場への誘導方法については、建物敷地内駐車場と隔地駐車場の役割を見直し、建物敷地内駐車場への誘導経路の一部変更と出入口A 1での右折入庫処理を含め適切な対策を講じること。

（理由）

駐車場への誘導方法については、ピーク時に我孫子方面、松ヶ崎周辺の車両を隔地駐車場に誘導することとしているが、建物敷地内駐車場（1,590台）と隔地駐車場（390台）の収容台数の割合や、来店客の心理などを考慮すると、建物敷地内駐車場の利用が多くならざるを得ないものと思われる。したがって、隔地駐車場はあくまでも補助的役割を果たすものと位置づけ、建物敷地内駐車場への車両の入場に対応するために誘導経路の一部変更を含めA 1入口の右折入庫のための対策が必要である。