

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

- (1) 大規模小売店舗の名称 : ファッションセンターしまむら豊四季店
- (2) 所在地 : 柏市豊四季字富士見台6-1番地1-2-3ほか
- (3) 建物設置者 : 福住幸助 柏市豊四季6-1番地の4
- (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
- (5) 敷地の概要
- ・敷地面積 : 3,548㎡
  - ・所有形態 : 借地
  - ・用途地域 : 第1種住居地域
  - ・開発許可 : 平成16年1月5日
  - ・農地転用 : 平成16年1月16日
- 建物の概要
- ・建築面積 : 1,446㎡
  - ・延床面積 : 1,355㎡
  - ・店舗面積 : 1,266㎡
- (6) 周辺の環境等 : 計画地は、豊四季駅より約500mに位置し、市道30-87号線に接しており、周辺は住宅地となっている。
- (7) 処理経過 : 届出日 平成15年8月1日  
: 公告縦覧期間 平成15年9月5日から平成16年1月5日  
: 説明会開催日時 平成15年9月26日午後6時30分から  
14条報告徴収 平成15年10月7日付けで、駐輪台数の不足の根拠を求めたところ、10台増設する旨の報告書が提出された。
- (8) 市町村・住民の意見 : 柏市の意見 あり  
: 住民等の意見 なし

【届出事項】

- 1 新設日 : 平成16年6月2日
- 2 店舗面積 : 1,266㎡
- 3 駐車場の位置 : (図1)  
駐車場の収容台数 : 63台
- 4 駐輪場の位置 (図1)  
収容台数 : 31台 41台
- 5 荷さばき施設の位置 (図1)  
荷さばき施設の面積 78㎡
- 6 廃棄物等の保管施設の位置 (図1)  
廃棄物等の保管施設の容量 38m<sup>3</sup>
- 7 開店時刻 : 午前10時  
閉店時刻 : 午後8時
- 8 駐車場の利用可能時間帯 : 午前9時45分  
~ 午後8時15分
- 9 駐車場の出入口の数 : 3か所  
駐車場の出入口の位置 : (図1)
- 10 荷さばき可能時間帯  
午前9時から午前1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 63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 1,062 / 千㎡) × (S : 店舗面積 1.266 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 0.62)</p> <p>= 49台</p> <p>駐車場の位置及び構造等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物外平面駐車場自走式</li> <li>・ 出入口 3か所</li> </ul> <p>・ 交通への支障を回避するための方策</p> <p>駐車場内の車両通路幅を十分確保し、混雑緩和をはかる。</p> <p>交通整理員を配置 : 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配置し、駐車場内の誘導を行う。</p> <p>駐輪場の確保等</p> <p>届出台数 31台                      指針による必要台数 <math>1,266 \text{ m}^2 \div 38 \text{ m}^2 = 33</math>台</p> <p>法14条に基づく報告              10台増設(41台)</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>届出時は31台と指針値を下回っていたが、14条報告で41台と変更したため、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：78㎡</p> <p>イ 計画的な搬出入</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同時作業可能台数 1台</li> <li>・待機スペース なし</li> <li>・搬出入車両専用出入口 なし</li> <li>・荷さばき可能時間帯 午前9時～午前1時</li> <li>・搬出入時間帯 午後8時～午前1時</li> <li>・平均的な荷さばき処理時間 15分</li> <li>・ピーク時の搬出入車両台数 1台/h</li> </ul> <p>経路の設定等</p> <p>ア 案内経路</p> <p>広告塔及び駐車場案内看板の設置。</p> <p>新聞折り込みチラシの中に位置図を掲載する。</p> <p>交通整理員は基本的には配置しません。</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、駐車場案内看板の設置、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"> <li>・夜間は照明を施し、歩行者の安全確保を図る。</li> </ul> |      |

(3) 廃棄物減量化及びリサイクルについての配慮

| 指針等に基づく配慮事項  | 検討状況 |
|--|------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・納品後、不要なハンガーは店舗で希望する来店客に配布します。</li> </ul> |      |

(4) 防災対策への協力

| 指針等に基づく配慮事項  | 検討状況 |
|--|------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・防災協定締結の予定はないが、地元からの協力要請には協力します。</li> </ul> |      |

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> <p>遮音壁：設置はしていない。</p> <p>緑地帯：計画地の東側、北側の周囲に緑地帯を設け、干渉帯とする。</p> <p>その他の騒音対策：従業員や関係者等にも騒音抑止意識の向上を図る。</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> <ul style="list-style-type: none"> <li>・荷さばき施設：荷捌き施設は、民家の近くを避け、店舗北側に設置する。</li> <li>・荷さばき作業：荷捌き施設は室内化しており、十分なスペースを確保し、作業の時間を短縮する。<br/>：作業車両のアイドリング禁止の徹底を図る。<br/>：作業時の騒音抑止意識を徹底させる。</li> </ul> <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ BGM : 特になし</li> </ul> <p>ウ 付帯設備及び付帯設備等における騒音対策</p> <p>a 室外機からの騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・室外機 1 3 台を設置、低騒音型を採用する。</li> </ul> <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・従業員による見回りの実施。</li> <li>・来店者に対しては、アイドリング看板の掲示。</li> </ul> <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・収集作業の効率化</li> <li>・廃棄物処理業者への騒音防止の呼び掛け。</li> </ul> | <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評価については、荷捌き作業に係る騒音が基準値を超過しており、対策を講じる必要がある。</p> |

| 指針等に基づく配慮事項  |        |        |                      |      |                |      | 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。 |        |        |                      |      |                |      |      |    |
| 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影響の受けやすい地点4地点で実施。   |        |        |                      |      |                |      |      |    |
| c 評価方法：騒音にかかる環境基準（B類型として評価）  |        |        |                      |      |                |      |      |    |
| d 騒音の総合的な予測結果  |        |        |                      |      |                |      |      |    |
| 予測地点   |        |        | 総合的な予測（等価騒音レベル）単位：dB |      |                |      |      | 備考 |
| 地点名  | 用途地域区分 | 環境基準類型 | 昼間（6:00～22:00）       |      | 夜間（22:00～6:00） |      |      |    |
|  |        |        | 予測レベル                | 基準値  | 予測レベル          | 基準値  |      |    |
| A  | 第1種住居  | B      | 45                   | 55以下 | 39             | 45以下 |      |    |
| B  | 第1種住居  | B      | 41                   | 55以下 | 35             | 45以下 |      |    |
| C  | 第1種住居  | B      | 43                   | 55以下 | 34             | 45以下 |      |    |
| D  | 第1種住居  | B      | 41                   | 55以下 | 31             | 45以下 |      |    |

| 指針等に基づく配慮事項   |        |               |                       |      | 検討状況                |
|---|--------|---------------|-----------------------|------|---------------------|
| 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を考慮した予測地点での最大騒音レベルを算出した。   |        |               |                       |      |                     |
| b 予測地点：建物の周囲3方向からそれぞれ近接した最も影響の受けやすい地点4地点で実施。  |        |               |                       |      |                     |
| 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<br>区域区分 | 夜間（22:00～6:00）        |      | 備考                  |
|   |        |               | 敷地境界                  | 基準値  |                     |
| E   | 第1種住居  | 第2種           | 81                    | 45以下 | 荷捌き後進ブザー            |
| F   | 第1種住居  | 第2種           | 68                    | 45以下 | 大型車両走行音<br>荷捌き後進ブザー |
| G   | 第1種住居  | 第2種           | 66                    | 45以下 | 荷捌き後進ブザー            |
| H   | 第1種住居  | 第2種           | 68                    | 45以下 | 荷捌き後進ブザー            |
| 22:00から翌01:00の間にも搬入車両1台が計画されており、荷捌き作業に係る荷捌き車両走行音、荷捌きアイドリング音、荷捌き後進ブザー音及び荷捌き荷おろし音が全ての地点で基準値を超過する。 |        |               |                       |      |                     |

(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 保管のための保管容量の確保</p> <p>廃棄物保管施設の容量 38 m<sup>3</sup></p> <p>(指針)「廃棄物の保管容量」 11.03 m<sup>3</sup></p> <p>【指針による算定】</p> <p>紙製廃棄物 「A：一日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.39 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 / m<sup>3</sup>) 0.1 = 7.9 m<sup>3</sup></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) 0.047 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 / m<sup>3</sup>) 0.15 = 0.63 m<sup>3</sup></p> <p>厨芥その他 「A：一日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.19 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 / m<sup>3</sup>) 0.15 = 2.5 m<sup>3</sup></p> <p>合計 11.03 m<sup>3</sup></p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について</p> <p>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 : 週3回</p> | <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、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   |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・低層建築物として、市道よりできるだけ離し、市道前面に緑地を設ける。</li> <li>・敷地内の緑化計画</li> </ul> <p>緑化面積：173.86 m<sup>2</sup> (敷地面積3,548 m<sup>2</sup>) 敷地2方向の外周に緑地帯を設ける。緑化率：4.9% (都市計画法では3%) 柏市緑化指導要綱では10%以上確保。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外照明、広告塔照明 : 点灯時間は、午後8時15分まで</li> <li>: 光害対策は、敷地外部へ悪影響を与えないこととする。</li> </ul> | <p>緑化等</p> <p>緑化率については、都市計画法の基準を満たしているが、市の指導要綱を満たしておらず適正な対応が必要である。</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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 出入口の安全対策として繁忙時のガードマンの常駐、カーブミラーの設置、見通しを阻害しないような植栽等、交通安全対策を実施すること。</li> <li>2 荷捌き時間を午前9時から午後10時までに変更すること。</li> <li>3 建築物や広告物については、大規模建築物等の誘導基準を参考に都市景観形成に配慮し、大規模建築物等の新築の届出を行い、柏市緑化指導要綱に定める基準に基づく緑化の計画を実施すること。</li> <li>4 地元住民へ計画の内容を十分説明すること。</li> </ol> <p>(2) 住民等の意見<br/>なし</p> | <p>柏市の意見に対しては、対応策を提示しておらず、対応が不十分である。</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、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と認められる。  
駐輪場については、指針に基づく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と認められる。  
交通対策については、出入口 2 は、右左折入出庫の車両、自転車及び歩行者の出入りがあるにもかかわらず、安全上の配慮が十分なされているとは認められない。  
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、夜間に発生する騒音ごとの予測評価においては、荷捌き作業に係る騒音が基準値を超過しており、適正な配慮がなされているとは認められない。
- 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いると認められる。
- 4 街並みづくりへの配慮については、緑化率に関して、都市計画法の基準は満たしているが、柏市の指導要綱の基準を満たしておらず、改善が必要と認められる。

なお、柏市からの意見については、対応策が提示されておらず対応が不十分と認められる。

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、交通対策等について、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）

- （１）出入口の運用について安全対策を講じてください。
- （２）夜間において発生する騒音ごとの予測評価において、荷捌き作業に係る騒音が基準値を超過しているため、基準値を遵守するよう対策を講じてください。
- （３）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。

#### 意見の理由

- ( 1 ) 出入口 2 は、右左折入出庫の車両、自転車及び歩行者の出入りがあるにもかかわらず、安全上の配慮が十分なされているとは認められないため。
- ( 2 ) 夜間において発生する騒音ごとの予測評価において、荷さばき作業に係る騒音が基準値を超過しているため、適切な対策を講じる必要があると考えられるため。
- ( 3 ) 街並みづくり等への配慮のうち緑化計画について十分な配慮がされているとは認められないため。

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

- (1) 大規模小売店舗の名称：ニトリ松戸店
- (2) 所在地 ・松戸市松戸七畝割2301番地1ほか
- (3) 建物設置者 ・株式会社上の興業 代表取締役 上野春雄
- (4) 小売業者名 ・株式会社ニトリ 代表取締役 似鳥昭雄 業種：家具ほか
- (5) 敷地の概要 ・敷地面積：6,052㎡ 所有形態：借地  
・都市計画区域：市街化区域  
・用途地域：準工業地域  
・建築確認：平成15年9月8日
- 建物の概要 ・建物構造：鉄骨造り地下1階地上6階  
・建築面積：1,604㎡  
・延床面積：8,914㎡  
・店舗面積：5,004㎡
- (6) 周辺の環境等 ・計画地は、松戸駅から1.5kの南方向にあり、国道6号と県道281号線、市道に囲まれており、周辺に住宅は少なく、商業業務地区である。
- (7) 処理経過 ・届出日 平成15年8月6日  
・公告縦覧期間 平成15年9月5日から平成16年1月5日  
・説明会開催日時 平成15年9月26日午後7時から
- (8) 市町村・住民の意見・松戸市の意見 なし  
・住民等の意見 なし

【届出事項】

- 1 新設日：平成16年4月9日
- 2 店舗面積：5,004㎡
- 3 駐車場の位置：(図2))  
駐車場の収容台数：242台
- 4 駐輪場の位置(図3)  
収容台数：50台
- 5 荷さばき施設の位置(図3)  
荷さばき施設の面積220㎡
- 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32㎡
- 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：4か所  
駐車場の出入口の位置：(図9)
- 10 荷さばき可能時間帯  
午前9時から午後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 242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 1,200 / 千㎡ ) × ( S : 店舗面積 5,004 千㎡ ) × ( B : ピーク率 15.7% ) × ( C : 自動車分担率 70% ) ÷ ( D : 平均乗車人員 2.0 人 ) × ( E : 平均駐車時間係数 0.96 )</p> <p>= 317台</p> <p>特別な事情による駐車台数の算出 164台</p> <p>業種が家具店であるため、店舗面積に比べて来店する客が極端に少ないので、類似店の実態調査から算出した。</p> <p>算出根拠 : = ( A : 店舗面積当たり日來客数原単位 470 / 千㎡ ) × ( S : 店舗面積 5,004 千㎡ ) × ( B : ピーク率 15.7% ) × ( C : 自動車分担率 91.7% ) ÷ ( D : 平均乗車人員 1.82 人 ) × ( E : 平均駐車時間係数 0.88 )</p> <p>= 164台</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・店舗面積当たり日來客数原単位 470 / 千㎡</li> <li>( 休日来店客数が 2,000 人以上で、国道、県道など主要幹線沿いの 9 店舗の平均 )</li> <li>・自動車分担率 91.7 ( 久喜店 )</li> <li>・平均乗車人員 1.82 人 ( 久喜店 )</li> <li>・平均駐車時間係数 0.88 ( 久喜店 )</li> </ul> <p>計画店舗の1階部分の駐車場( 2 )と計画地に隣接しているサニーランドの駐車場とは明確に区分されているが、計画店舗の駐車場に駐車するためには同じ出入口を使用する。そのため、サニーランドの現在の駐車場利用実態調査の最大値( 252 台 )と計画店舗類似点から算出した必要台数 164 台の合計は 416 台となるが、出店後の合計台数は 559 台( 計画店舗 242 台( 届出台数 ) とサニーランドの 317 台 )となる。</p> | <p>駐車場</p> <p>駐車場の台数については「特別な事情」を用い算出しているが、算出根拠には妥当性があり、駐車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  |
|---|---|
| 経路の設定等（図 8）<br>ア 案内経路 <ul style="list-style-type: none"> <li>・国道 6 号、県道 2 8 1 号線（松戸・鎌ヶ谷線）に案内看板を設置。</li> <li>・新聞の折込みチラシに来店経路を入れ周知する。</li> <li>・駐車場出入口へ交通整理員を配置する。</li> </ul> | 経路<br>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。 |

（ 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"> <li>・敷地周辺の道路には歩道が設置されており、歩行者専用出入口を設ける。</li> <li>・隔地駐車場にも自動車用出入口と別途に歩行者専用出入口を設ける。</li> </ul> | 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。 |

（ 3 ）廃棄物減量化及びリサイクルについての配慮

| 指針等に基づく配慮事項  | 検討状況                                    |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・ダンボール等資源ゴミについては、業者に委託し 1 0 0 % リサイクル化を実施する。</li> <li>・事務所内の廃棄物についても、紙類、発泡スチロール、缶、ペットボトルの分別回収を徹底し、リサイクルに努める。</li> </ul> | 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

| 指針等に基づく配慮事項  | 検討状況 |
|--|------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> |      |

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"> <li>・遮音壁：屋上部分に高さ80cm 厚さ20cmの遮音壁を設置。</li> <li>・緑地帯：建物敷地を取り囲むように緑地帯を設け、一部平面駐車場内に緑地を設ける。</li> <li>・その他の騒音軽減策：室外機を屋上に設置することで騒音の低減を図る。</li> </ul> <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"> <li>・荷さばき施設：荷さばき施設を屋内に設置することで作業騒音の低減を図る。</li> <li>・荷さばき作業：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。<br/>：作業人員への防音意識の徹底。<br/>：計画的な搬出入により夜間の荷さばきは行わない。</li> </ul> <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・BGMは設置しない。</li> </ul> <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"> <li>・冷却塔、室外機等からの騒音：冷却塔なし、室外機（13台）送風機（46台）等については、低騒音型機器を採用する。</li> <li>・駐車場からの騒音：アイドリングストップ看板の設置。<br/>：平面駐車場はピロティ方式とし騒音の低減を図る。</li> <li>・廃棄物収集作業に伴う騒音<br/>：屋内に設置することで、作業騒音の低減を図る。<br/>：深夜、早朝における作業の回避。</li> </ul> | <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> |

| 指針等に基づく配慮事項  |              |        |                          |      | 検討状況 |
|--|--------------|--------|--------------------------|------|------|
| <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<br/>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）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方向の住居付近の4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> |              |        |                          |      |      |
| 予測地点   |              |        | 総合的な予測(等価騒音レベル)<br>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）           |      |      |
|  |              |        | 予測レベル                    | 基準値  |      |
| A(1.2m)  | 準工業地域        | C      | 38                       | 60以下 |      |
| A(4m)  | 準工業地域        | C      | 38                       | 60以下 |      |
| B(1.2m)  | 第1種中高層住居専用地域 | A      | 38                       | 55以下 |      |
| B(4m)  | 第1種中高層住居専用地域 | A      | 37                       | 55以下 |      |
| C(1.2m)  | 準工(第1種特別地域)  | C      | 43                       | 60以下 |      |
| C(4m)  | 準工(第1種特別地域)  | C      | 43                       | 60以下 |      |
| D(1.2m)  | 準工業地域        | C      | 46                       | 60以下 |      |
| D(4m)  | 準工業地域        | C      | 46                       | 60以下 |      |
| <p>(注) 夜間稼働設備としてキュービクルがあるが、屋上階設置であり敷地境界では&lt;30dBとなる。</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 保管のための施設容量の確保</p> <p>廃棄物保管施設の容量 : 32 m<sup>3</sup></p> <p>(指針)「廃棄物の保管容量 (m<sup>3</sup>)」 17.6 m<sup>3</sup></p> <p>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 × 5.004 千m<sup>2</sup> × 「B : (廃棄物等の平均保管日数 1日) ÷ 「C : 廃棄物等の見かけ比重 (t / m<sup>3</sup>) 0.10」</p> <p style="padding-left: 2em;">= 12.51 m<sup>3</sup></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 × 5.004 千m<sup>2</sup> × 「B : (廃棄物等の平均保管日数 1日) ÷ 「C : 廃棄物等の見かけ比重 (t / m<sup>3</sup>) 0.10」</p> <p style="padding-left: 2em;">= 1.85 m<sup>3</sup></p> <p>塵芥その他 = 「A : 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.098 × 5.004 千m<sup>2</sup> × 「B : (廃棄物等の平均保管日数 1日) ÷ 「C : 廃棄物等の見かけ比重 (t / m<sup>3</sup>) 0.15」</p> <p style="padding-left: 2em;">= 3.27 m<sup>3</sup></p> <p>合計 = 17.6 m<sup>3</sup></p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 運搬方法 市指定業者へ委託</li> <li>・ 運搬頻度 毎日1回</li> <li>・ 運搬予定業者 許可業者による敷地外処理</li> </ul> | <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

| 指針等に基づく配慮事項   | 検討状況   |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 敷地面積 : 3,582 m<sup>2</sup> 緑化面積 : 303 m<sup>2</sup> (緑化率 10.1%) 松戸市宅地開発事業等の条例 (10%)<br/>敷地面積から駐車枡面積を除いた面積の10%を確保</li> <li>・ 光害対策 : 広告塔照明は、近隣住居に直接光が入らないに設置する。</li> </ul> | <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、駐車場については、特別の事情により算出した必要台数が確保されており、駐車需要は充足されていると認められる。  
駐輪場についても、同様に特別な事情により算出した必要台数は確保されており、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・評価については、すべ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、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、松戸市、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 3

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 : マックスバリュ習志野台店
- (2) 所在地 : 船橋市習志野台5丁目39番1ほか
- (3) 建物設置者 : イオン株式会社 代表執行役 岡田 元也
- (4) 小売業者名 : イオン株式会社 (業種:食料品、住生活関連用品)
- (5) 敷地の概要: ・面積 8,215㎡ ・所有形態 借地  
・都市計画区域 市街化区域 ・用途地域 第1種住居、第1種中高層住居  
・地目 宅地、雑種地 ・現況 宅地  
・建築確認 平成16年1月16日確認
- 建物の概要: ・構造 鉄骨造・平屋建  
・建築面積 3,519㎡ ・延床面積 2,999㎡  
・店舗面積 2,194㎡
- (6) 周辺の環境等: 計画地は四方を市道に囲まれた区画で、周辺はマンション、店舗住宅、公園、住居がある。
- (7) 処理経過: 届出日 平成15年8月11日  
公告縦覧期間 平成15年9月5日~平成16年1月5日  
説明会 日時 平成15年9月27日 午後4時~ 午後7時~  
場所 船橋アリーナ
- (8) 市町村・住民等の意見:  
ア 船橋市の意見 なし  
イ 住民等の意見 有り

- 1 新設日 : 平成16年4月12日
- 2 店舗面積: 2,194㎡
- 3 駐車場の位置: 別紙(図3)  
駐車場の収容台数: 129台
- 4 駐輪場の位置: 別紙(図3)  
駐輪場の収容台数: 193台
- 5 荷さばき施設の位置: 別紙(図3)  
荷さばき施設の面積: 270㎡
- 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: 36m³
- 7 開店時刻: 午前0時  
閉店時刻: 翌午前0時
- 8 駐車場利用可能時間帯:  
午前0時~翌午前0時(24時間)
- 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0時~  
翌午前0時



| 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 : 270㎡</p> <p>イ 計画的な搬出入</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同時作業可能台数 : 2台</li> <li>・待機スペース : 有り(27㎡)</li> <li>・搬出入車両専用出入口 : あり</li> <li>・荷さばき可能時間帯 : 午前0時～翌午前0時</li> <li>・搬出入時間帯 : 午前6時～午後10時</li> <li>・搬出入車両 : 16台/日</li> <li>・平均的な荷さばき処理時間 : 10～15分</li> <li>・ピーク時の搬出入車両台数 : 5台/h</li> </ul> <p>経路の設定等</p> <p>ア 案内経路</p> <p>案内表示の設置 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・店舗のシンボルタワーの看板設置</li> <li>・駐車場出入口 No1 に左折出入庫の周知看板、その裏面には右折入庫禁止の旨を表示</li> <li>・国道296号方面からの利用客車が信号交差点を右折するよう、敷地南側角地に右折案内看板を設置し、No1 左折入庫専用入口の支障にならないよう誘導する。</li> <li>・入口 No2、No3 には入口表示看板を設置し、敷地内車路に駐車待ちスペースを確保してスムーズな入庫をさせる。</li> <li>・帰路経路を明確にするため、出入口 No1、No3 に国道296号方面及び高根・習志野台方面出口と表示した看板を設置</li> <li>・自転車利用客の安全確保のため店舗への自転車動線を明確化させる。</li> <li>・駐車場の夜間利用形態を記載した案内図を駐車場と店内に掲示</li> </ul> <p>チラシ等の配布 : 新聞折込チラシ、立看板、店内掲示により来店経路、夜間における駐車場利用形態を掲載する。</p> <p>交通整理員の配置 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・出入口 No1 には、昼間は常時配置、夜間のピーク時(午後10時～12時)に配置する。</li> <li>・大売出し等の催しもの時、又は、休日午後土日曜日等混雑が想定される場合、駐車場出入口(2か所)に配置し、歩行者等の安全対策を行い、スムーズな出入庫の誘導を行う。</li> </ul> | <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"> <li>・市道から店舗入口までの歩行者専用道路を設け、歩行者を安全に誘導する。通路はカラー舗装等で色別明確化し、他の通行と区分する。</li> <li>・出入口NO1の車路には、車止めパイプを設置し、安全対策をとる。</li> <li>・オープン時及び催しものを行う時又は通常営業での混雑時には、交通整理員を配置する。</li> </ul> | <p>* 歩行者<br/>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>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"> <li>・風除室店頭において、可燃ゴミ、瓶、缶、食品トレイ、牛乳パック、ペットボトル、その他とゴミ置場を設置する。</li> <li>・自動販売機の空き缶、空き瓶、ペットボトルの回収は、自販機近隣に専用置場を設置する。</li> <li>・紙屑等の回収については、レジ周辺に専用ゴミ置場を設置する。</li> <li>・生ゴミ等食品の廃棄については、発生抑制と減量化を図り、最終の処分される量を出来るだけ減少されるよう取り組む。</li> </ul> <p>職場での廃棄物減量化について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・コピー用紙の両面使用、事務用品は再生紙を使用、メモ用紙は使用済紙の裏面利用、文房具類は大切に使用する。</li> </ul> <p>周辺住民への周知方法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・店頭ポスター，折込みチラシで掲載、店内放送で周知を図る。</li> <li>・周辺清掃に心掛け、地域との清掃活動については積極的に参加する。</li> </ul> | <p>* 廃棄物減量化及びリサイクル計画<br/>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>市町村からの要請があれば対応する。</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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・遮音壁の設置(駐車場の北側及び東側の敷地境界に配置した緑地の中央部、日本道路公団仕様防音パネル h3.8m 延長 108m) に設置する。(景観を因るため壁の両方の緑地に中低樹木を植栽する)</li> <li>・市の緑化条例に基づき地上緑地 604 m<sup>2</sup>、屋上 279 m<sup>2</sup>に中高樹木を植栽する。</li> <li>・設備室外機は、屋上に設置し、敷地境界から出来るだけ離れた場所とする。またその周囲に遮音壁を設ける。</li> </ul> <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"> <li>・衝撃騒音の発生が予測される箇所には、緩衝用のゴムを取付ける。</li> <li>・荷捌き施設を屋内化する。</li> </ul> <p>b 荷さばき作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・作業時間は 24 時間とするが、屋内作業とする。なお、搬入は、午前 6 時から午後 10 時までとし、台車は低騒音型を採用する。</li> <li>・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。</li> </ul> <p>c 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・拡声器等は使用しない。</li> </ul> <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"> <li>・冷凍室外機(13台)、空調室外機(20台)は、敷地境界から出来るだけ離れた場所に設置する。また、キュービクル(1台)を含め遮音壁、防振架台を設置し、送風機(36台)は、低騒音型設備とする。</li> </ul> <p>b 駐車場からの騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・夜間の駐車場出入口の制限及び駐車区画の制限を行う。</li> </ul> <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・午前 10 時から午後 8 時までとし、夜間に作業を行わない。</li> <li>・廃棄物保管場所を屋内とし、回収作業も屋内で行う。</li> <li>・業者への騒音抑制意識を働きかけるとともに 2 日に 4 回 15 分程度の作業とし、出来るだけ回数を減らすこととする。</li> </ul> <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>* 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、自動車走行音が基準値を超過する地点があるものの保全対象側においては評価基準値以下となり、必要な対応がとられているものと認められる。</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。

b 予測地点 敷地の周囲4方向から、7地点で実施。

c 評価方法 騒音にかかる環境基準値

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    | 第一種中高層住専 | A      | 38                   | 55以下 | <30            | 45以下 |      |
| B 1  | 第一種中高層住専 | A      | 39                   | 55以下 | 34             | 45以下 | 1階相当 |
| B 2  | 第一種中高層住専 | A      | 39                   | 55以下 | 34             | 45以下 | 3階相当 |
| C    | 第一種中高層住専 | A      | 54                   | 55以下 | 30             | 45以下 |      |
| D    | 第一種住居    | B      | 47                   | 55以下 | 33             | 45以下 |      |
| E    | 第一種住居    | B      | 40                   | 55以下 | 37             | 45以下 |      |
| F    | 第一種住居    | B      | 43                   | 55以下 | 36             | 45以下 |      |
| G    | 第一種中高層住専 | A      | 34                   | 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、6地点の店舗側敷地境界で実施。

c 評価方法 騒音規制法に係る夜間の規制基準値

d 発生する騒音ごとの予測結果

| 予 測 地 点 |          |               | 音源ごとの予測（最大騒音レベル）単位：dB |       |       |                    |
|---------|----------|---------------|-----------------------|-------|-------|--------------------|
| 地点名     | 用途地域区分   | 騒音規制法<br>区域区分 | 夜 間（22:00～6:00）       |       |       | 考                  |
|         |          |               | 予測レベル                 | 保全対象側 | 基 準 値 |                    |
| a       | 第一種中高層住専 | 第一種           | 34                    | 38    | 40以下  | 自動車走行音             |
| b       | 第一種中高層住専 | 第一種           | 36                    |       | 40以下  | 厨房換気扇              |
| c       | 第一種中高層住専 | 第一種           | 32                    |       | 40以下  | 受水槽ポンプ             |
| d       | 第一種住居    | 第二種           | 37                    |       | 45以下  | 自動車走行音             |
| f       | 第一種住居    | 第二種           | 73                    | 50    | 45以下  | *自動車走行音            |
| g       | 第一種中高層住専 | 第一種           | 36                    | 37    | 40以下  | 自動車走行音             |
| g”      | 第一種中高層住専 | 第一種           |                       | 39    | 40以下  | 自動車走行音(遮音<br>壁開口部) |

\* f地点の保全対象側予測地点f 地点において夜間の自動車走行音が50dBと基準値（45dB）を超過しているが、f 地点については、道路交通騒音が支配的であり、現況の夜間における等価騒音レベル実測値（65dB）以下であり、周辺の生活環境に与える影響は少ないと認める。

(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><b>廃棄物等の保管施設の容量</b> : 36.4m<sup>3</sup></p> <p>(生ゴミ 12.13m<sup>3</sup>、不燃物 2.4m<sup>3</sup>、リサイクル品 24.25m<sup>3</sup>)</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量(m<sup>3</sup>)」紙製廃棄物 = 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t)0.702t × 「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/m<sup>3</sup>)0.10 = 14.05m<sup>3</sup></p> <p>空き缶・ = 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t)0.0812t × 「B: 空き瓶 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/m<sup>3</sup>)0.10・0.10 = 3.24m<sup>3</sup></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)0.615t × 「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/m<sup>3</sup>)0.15 = 8.19m<sup>3</sup></p> <p>合計 25.48m<sup>3</sup></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> |

|   |  |
|---|--|
| <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・可燃物    2日1回、ビン缶類・発泡スチロール    2日1回、ダンボール紙類    2日1回</p> <p>イ・運搬予定業者       許可業者</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                                  |
|-------------|---|---------------------------------------|
| 敷地内の緑化計画    | : 緑化面積    786㎡ (敷地面積 8,215㎡)<br>緑化率       9.57% (都市計画法及び市開発指導要綱により3%以上を確保)                | * 緑化等<br>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。 |
| 景観への配慮      | : 建物の形態、意匠、色彩等外観については、周辺との調和を図るとしている。<br>広告物について船橋市屋外広告物条例に基づき設置                          |                                       |
| 屋外照明・広告塔照明等 | : ・点灯時間    屋外照明       7か所に設置、日没から日昇まで<br>広告塔照明    日没から日昇まで<br>・光害対策    反射板付き器具を使用し照射方向を限定 |                                       |

### 3 住民からの意見について

| 意見とその対応  | 検討状況  |
|--|---|
| <p>交差点飽和度等の交通解析算出根拠となる実交通量調査を一番少ない時期に調査していると思われ、本調査結果を基礎に算定した想定交差点飽和度が住宅密集地内で0.9以上の数値を示すことは、基準値以下であるといえども危険値である。</p> <p>(対応) 調査日は、指針による平均的な日としてとらえている。また、11年度に実施された道路交通センサス(国道296号高根団地入口交差点近辺)のデータを参考としても平均的な交通量と考える。</p> <p>住宅地内の市道の5地点での飽和度は現状で0.32~0.66、開店後0.39~0.74であります。ご意見の想定飽和度が0.9を超える地点は、国道296号と県道との交差点(船橋東-014交差点)であり、店舗の特性等鑑み店舗の開店によって影響を与えるのはわずかであると考えます。(0.852 0.902 増加率0.050)</p> <p>騒音について本調査結果を基礎に算定した騒音数値が昼間で基準値の55デシベルを1デシベル下回っているだけである。</p> <p>(対応) 周辺の住宅に配慮して、室外機は敷地のほぼ中央部の屋上に設置し、その周囲に遮音壁を設けました。商品搬入は昼間のみとし、荷下ろし作業は騒音低減に努め、荷さばき作業も屋内で行い出来るだけ騒音を発生させないように致します。</p> <p>駐車場については昼間と夜間の利用を区分し、特に住宅側には遮音壁を設置し、自動車走行音の低減を図ります。</p> <p>以上主な対策ですが様々な面で騒音の低減を図り努めます。また、開店後の実態を把握し、必要に応じて対処していきたい。</p> <p>接している市道(二辺)の幅員が5.3メートルしかないところに駐車場出入口が設けられている。</p> <p>(対応) 駐車場出入箇所は基本的に分散することにより渋滞緩和及び走行騒音の低減にも役立つと考えられます。当市道については、現況は側溝蓋がないため新しく蓋付きの側溝に改良し、実質幅員も5.6m以上の車両通過可能部分を広げる道路とします。</p> <p>歩行者の安全のため、縁石で段差をもたせた歩道(幅員1.5m)を敷地内に設置し、歩行者と自動車の通行を分離させ安全に努めます。</p> <p>さらに繁忙期等状況に応じて交通整理員を配置し、安全確保に努めます。</p> <p>なお、出入口NO2の利用客車台数は、全体の1/3程度でピーク時54台、1分間で1台弱であり、夜間は使用しない計画としております。</p> | <p>について、国道296号と県道との交差点(船橋東-014交差点)の処理能力が低いため、現状でも交通渋滞が起きているものの、現経路の設定以外の代替道路がない。</p> <p>~の住民意見に対する対応策について、適切な対応がなされていると認められる。</p> |

通学路（特に6.0メートル道路）にあえて車両出入口を計画している。

（対応）通学児童の安全について習志野台第二小学校と協議をし、上記対応等行いますが、開店後も状況を把握し児童の安全確保に努めます。

バス停からの通学生徒と荷さばき施設への搬入車両出入口が重複する。

（対応）敷地内歩道（幅員1.5m）を新設し、通行に支障ないように行います。また、搬入車両運転手に対して安全運転を奨励させます。

荷さばき施設への搬入車両出入口は、交差点（信号）から近距離で、かつ、幅員が6.0メートルでの大型搬入車両を考えると搬入車両出入口として不適である。

（対応）車両軌跡で示すように進入可能であり、出入口幅員も10mを確保し、スムーズに出入り出来ます。

荷さばき施設への車両搬入時間24時間で搬入車両出が16台（2台は、駐車場出入口を使用）とは考えられない。

（対応）説明会での説明のとおり16台の搬入車両計画で実施します。

### 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 交通対策については、経路になっている国道 296 号と県道との交差点(船橋東 - 014 交差点)の処理能力が低く、現状でも交通渋滞が起きている。  
しかし、現経路の設定以外の代替が見当たらない状況において、当該店舗の規模、立地法及び指針の趣旨等からみて、設置者が計画している経路は不適當とはいえないと判断される。
- 3 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昼間・夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。夜間に発生する騒音ごとの予測において、自動車走行音が基準値を超過する地点があるものの保全対象側においては評価基準値以下となり、必要な対応がとられているものと認められる。
- 4 廃棄物に係る事項等については、指針に基づく予測排出量を充足させる保管容量を確保しており、リサイクル計画、廃棄物の減量化、廃棄物処理に関しても適切な配慮がなされているものと認められる。
- 5 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。
- 6 住民等からの意見に対しては妥当な対応がなされているものと認められる。

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。



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

<届出事項>

- (1) 大規模小売店舗の名称 : (仮称)カワチ薬品牧の原店・サンキ千葉ニュータウン店
- (2) 所在地 : 印西市草深字原1999番1ほか
- (3) 建物設置者 : 株式会社カワチ薬品 代表取締役 河内伸二ほか
- (4) 小売業者名 : 株式会社カワチ薬品(業種:医薬品・医薬関連品・日用雑貨品)  
株式会社三喜(業種:衣料品)
- (5) 敷地の概要: ・面積 22,400㎡ ・所有形態 借地  
・都市計画区域 区域内 ・用途地域 準工業地域  
・地目 畑、原野、宅地、山林、雑種地 ・現況 原野  
・建築確認 カワチ薬品 平成15年10月15日、サンキ 平成15年12月2日
- 建物の概要: ・構造 鉄骨造・平屋建  
・建築面積 7,750㎡(3,625㎡ 4,125㎡)  
・延床面積 7,408㎡(3,361㎡ 4,047㎡)  
・店舗面積 5,919㎡(2,458㎡ 3,461㎡)
- (6) 周辺の環境等: 計画地は千葉ニュータウン区域内で、北側は国道464号・北総公団線に面し、東側及び南側は市道に面し、西側は、都市公団の開発地となっており、南側に団地・中学校がある住宅地となっている。北側は国道464号・北総公団線をはさんでホームセンターがある。
- (7) 処理経過: 届出日 平成15年8月6日  
公告縦覧期間 平成15年9月5日~平成16年1月5日  
説明会 日時 平成15年9月5日 午後1時30分~  
場所 そうふけ公民館
- (8) 市町村・住民等の意見:  
ア 印西市の意見 有り  
イ 住民等の意見 有り

- 1 新設日 : 平成16年4月8日
- 2 店舗面積 : 5,919㎡
- 3 駐車場の位置 : 別紙(図3)  
駐車場の収容台数 : 381台
- 4 駐輪場の位置 : 別紙(図3)  
駐輪場の収容台数 : 160台
- 5 荷さばき施設の位置 : 別紙(図3)  
荷さばき施設の面積 : 122㎡
- 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 : 90m³
- 7 開店時刻 : 午前9時  
午前10時  
閉店時刻 : 午後10時  
午後9時
- 8 駐車場利用可能時間帯 :  
午前8時45分~午後10時30分
- 9 駐車場の出入口の数 : 2か所  
駐車場の出入口の位置 : 別紙(図3)
- 10 荷さばき可能時間帯 : 午前7時~  
午後10時  
午前10時~  
午後9時



| 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 : 122㎡ ( 104㎡、 18㎡)</p> <p>イ 計画的な搬出入</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同時作業可能台数 : 3台 ( 2台、 1台)</li> <li>・待機スペース : 有り ( )</li> <li>・搬出入車両専用出入口 : 3か所 ( 出入口1 入口1・出口1 )</li> <li>・荷さばき可能時間帯 : 午前7時～午後10時 午前10時～午後9時</li> <li>・搬出入時間帯 : 午前7時～午後10時 午前10時～午後9時</li> <li>・搬出入車両 : 25台/日 4台/日</li> <li>・平均的な荷さばき処理時間 : 30分 5～15分</li> <li>・ピーク時の搬出入車両台数 : 4台/h 1台/h</li> </ul> <p>経路の設定等</p> <p>ア 案内経路</p> <p>案内表示の設置 : 来客車両誘導のための案内看板を国道添いに設置する。<br/>           チラシ等の配布 : 新聞折込チラシに来店経路を掲載し、周知を行い左折誘導する。<br/>           交通整理員の配置 : イベント等により来客が多数見込まれる場合、2人を配置する。</p> | <p>* 荷さばき施設<br/>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<br/>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"> <li>・道路から店舗入口まで歩行者・自転車通路を設け、歩行者を安全に誘導する。</li> <li>・歩行者専用出入口を2か所設け、歩行者の安全を呼びかける。</li> <li>・夜間照明の設置有り</li> </ul> | <p>* 歩行者<br/>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</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・主たるものは、ダンボールであり、業者を通じてリサイクルを図り、併せて発生廃棄物の減量化に努める。</li></ul> <p>周辺住民への周知方法</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・チラシ、店内掲示板等により周知を行う。</li></ul> | <p>* 廃棄物減量化及びリサイクル計画<br/>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>市町村から要請があれば対応する。</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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・騒音発生源となる施設・設備を隣接地から離して設置する。</li> <li>・吸排気口形状の検討、ダクトの吸音、風速・風量の調整、設備は低騒音を導入。</li> <li>・</li> <li>・店舗周囲に緑地帯を設ける。</li> </ul> <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"> <li>・十分なスペースを確保し、荷さばき時間の短縮を図る。</li> </ul> <p>b 荷さばき作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・荷さばき作業の計画的な搬入により、深夜早朝作業を行わない。</li> <li>・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。</li> </ul> <p>c 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外でBGM等は使用しない。</li> </ul> <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"> <li>・冷却塔(2台)、空調室外機(33台)は、低騒音型とし、隣接地から離して設置する。</li> </ul> <p>b 駐車場からの騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場からの騒音は、側溝蓋や排水蓋の段差をなくし、蓋をボルトで固定し、音の発生を抑制する。</li> </ul> <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・営業時間内に作業を行い、深夜・早朝に作業を行わない。</li> <li>・アイドリング禁止を業者に周知、徹底させる。</li> </ul> <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2方向から、4地点で実施。</p> <p>c 評価方法 騒音にかかる環境基準値</p> | <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>夜間発生する騒音ごとの予測において、退店車両走行音が基準値を超過する地点があるものの保全対象側においては基準値以下となり、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       | 近隣商業     | C      | 37                   | 60 以下 | 33             | 50 以下 |     |
| B       | 第一種中高層住専 | A      | 40                   | 50 以下 | 30             | 45 以下 |     |
| C       | 第一種中高層住専 | A      | 43                   | 50 以下 | < 30           | 45 以下 |     |
| P       | 第一種中高層住専 | A      | 45                   | 50 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<br>区域区分      | 夜 間（22:00～6:00）       |        | 備 考       |
|         |        |                    | 予測レベル                 | 基 準 値  |           |
|         | 準工業    | 第2種区域<br>（第1種特別地域） | 5 4                   | 4 5 以下 | * 退店車両走行音 |
|         | 近隣商業   | 第3種区域              | 4 3                   | 5 0 以下 | * 退店車両走行音 |
|         | 準工業    | 第2種区域<br>（第1種特別地域） | 4 3                   | 4 5 以下 | 冷却塔       |
|         | 準工業    | 第2種区域<br>（中学校隣接地）  | 4 0                   | 4 0 以下 | 室外機       |

\* 午後10時閉店後の退店車両走行音が地点 で基準値を超過するが、道路を挟んだ保全対象側地点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><b>廃棄物等の保管施設の容量</b> : 90 m<sup>3</sup> ( 70.20m<sup>3</sup> 19.53m<sup>3</sup> )</p> <p>( 生ゴミ 3.2 m<sup>3</sup>、リサイクル品 15.9 m<sup>3</sup> 計 19.1 m<sup>3</sup> )</p> <p>( 生ゴミ 3.5 m<sup>3</sup>、リサイクル品 11.6 m<sup>3</sup> 計 15.1 m<sup>3</sup> )</p> <p>( 指針 ) 「廃棄物等の保管容量 ( m<sup>3</sup> )」</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>紙製廃棄物 =</td> <td>12.3 m<sup>3</sup></td> <td>10.7 m<sup>3</sup></td> <td>計 23.0 m<sup>3</sup></td> </tr> <tr> <td>空き缶・</td> <td>3.6 m<sup>3</sup></td> <td>0.9 m<sup>3</sup></td> <td>計 4.5 m<sup>3</sup></td> </tr> <tr> <td>空き瓶</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>厨芥その他 =</td> <td>3.2 m<sup>3</sup></td> <td>3.5 m<sup>3</sup></td> <td>計 6.7 m<sup>3</sup></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>19.1 m<sup>3</sup></td> <td>15.1 m<sup>3</sup></td> <td>計 34.2 m<sup>3</sup></td> </tr> </table> <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・可燃物 1日2回、不燃物 月1~2回、空き缶・空き瓶 週1~2回</p> <p>イ・運搬予定業者 許可業者</p> | 紙製廃棄物 =             | 12.3 m <sup>3</sup> | 10.7 m <sup>3</sup>   | 計 23.0 m <sup>3</sup> | 空き缶・ | 3.6 m <sup>3</sup> | 0.9 m <sup>3</sup> | 計 4.5 m <sup>3</sup> | 空き瓶 |  |  |  | 厨芥その他 = | 3.2 m <sup>3</sup> | 3.5 m <sup>3</sup> | 計 6.7 m <sup>3</sup> | 合計 | 19.1 m <sup>3</sup> | 15.1 m <sup>3</sup> | 計 34.2 m <sup>3</sup> | <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> |
| 紙製廃棄物 =  | 12.3 m <sup>3</sup> | 10.7 m <sup>3</sup> | 計 23.0 m <sup>3</sup> |                       |      |                    |                    |                      |     |  |  |  |         |                    |                    |                      |    |                     |                     |                       |   |
| 空き缶・   | 3.6 m <sup>3</sup>  | 0.9 m <sup>3</sup>  | 計 4.5 m <sup>3</sup>  |                       |      |                    |                    |                      |     |  |  |  |         |                    |                    |                      |    |                     |                     |                       |   |
| 空き瓶  |                     |                     |                       |                       |      |                    |                    |                      |     |  |  |  |         |                    |                    |                      |    |                     |                     |                       |   |
| 厨芥その他 =  | 3.2 m <sup>3</sup>  | 3.5 m <sup>3</sup>  | 計 6.7 m <sup>3</sup>  |                       |      |                    |                    |                      |     |  |  |  |         |                    |                    |                      |    |                     |                     |                       |   |
| 合計   | 19.1 m <sup>3</sup> | 15.1 m <sup>3</sup> | 計 34.2 m <sup>3</sup> |                       |      |                    |                    |                      |     |  |  |  |         |                    |                    |                      |    |                     |                     |                       |   |

### (3) 街並みづくり等への配慮等

| 指針等に基づく配慮事項  | 検討状況   |
|--|--|
| <p>敷地内の緑化計画 : 緑化面積 1,249 m<sup>2</sup> (敷地面積 22,400 m<sup>2</sup>)</p> <p>緑化率 5.6% (市開発行為等指導要綱により5%以上を確保)</p> <p>景観への配慮 : 建物本体の壁は白を基調とし、アクセントに赤のラインを配置した落ち着いたものとする。</p> <p>建物の高さは規定の範囲内(13m以下)とする。</p> <p>屋外照明・広告塔照明等 : ・点灯時間 屋外照明 日没から駐車場利用時間まで</p> <p>広告塔照明 日没から駐車場利用時間まで</p> <p>・光害対策 照明の方向に配慮し、周辺居住者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> |

### 3 市町村・住民からの意見について

| 意見とその対応  | 検討状況   |
|--|--|
| <p>(1) 印西市の意見<br/>           歩道切下げについては道路工事施工承認書を提出すること。<br/>           (対応) 歩道の切下げについて道路工事施工承認申請し、すべて承認済です。</p> <p>通学中の児童・生徒の安全については十分な配慮をすること。<br/>           (対応) 工事期間中においては、工事車両の出入口等十分配慮しています。開店後においても通学中の児童生徒の安全について搬入業者等に交通安全の奨励を促します。</p> <p>排出される廃棄物については、減量化・資源化に努めること。また、事業系一般廃棄物減量化計画書の提出及び廃棄物管理責任者の選任をすること。<br/>           (対応) カワチ薬品 ダンボール、空き缶・瓶をリサイクル業者等により回収します。<br/>           (株)サンキ 自社にて再利用し、減量化・資源化を図ります。また、事業系一般廃棄物減量化計画書の提出及び廃棄物管理責任者を遅滞なく選任します。</p> <p>特定建設作業及び特定施設に該当する場合、該当する届出書を提出すること。また、法律及び条例に基づく規制基準を遵守すること。<br/>           (対応) 特定建設作業については、該当しない。特定施設について、法及び条例に基づいて該当する施設があれば届出します。また、法律及び条例に基づく規制基準を遵守します。</p> <p>排出する廃棄物については、関係諸法令を遵守し、適正に処理すること。なお、廃棄物の保管場所については、衛生に努め、周囲の生活環境に影響を及ぼさないようにすること。<br/>           (対応) 排出する廃棄物については、関係諸法令を遵守し、適正に処理します。廃棄物の処理は、許可を受けている廃棄物処理業者に委託し、生活環境問題を発生させる食品は、一切取り扱いません。従って悪臭を発生させたり、生ごみを放置することは絶対ありません。食品加工品の返品は、冷蔵庫に一時保管し、搬入業者へ引取らせません。</p> <p>ネオンサインなど屋外照明の適正化を配慮願います。<br/>           (対応) ネオンサイン・屋外照明等の向き、明るさ、時間帯等について近隣住民に配慮し、光が周辺住居内に射込まない角度とし、強度の照明は使用せず、平均10ルクスの明るさとし、駐車場閉鎖後(午後10時30分以降)は消灯します。</p> | <p>～ 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> |

(2) フローラルシティ西の原1丁目団地管理組合

搬出入車両の出入口を国道464号側に変更していただきたい。

(対応) カワチ薬品 10tトラックの搬出入車両は、国道464号側からの出入りとする。市道からの搬出入車両は2t、4tトラックのみとなり、車両軌跡についても道路中央線からはみ出さない軌跡となります。また、搬出入口もマンション北側出入口から可能な限り離して当初予定より9m東側に設置します。

(株)サンキ 店舗レイアウト関係で国道464号側からの搬出入は進入できません。よって市道側からの出入りとさせていただきたい。搬出入車両は、4tトラックのみであり、車両軌跡において道路中央線からはみ出さない軌跡となります。騒音においても市道を挟んだ近隣住民側敷地境界において規制値を下回っています。

荷さばき場等のバックヤードを国道464号側に設置していただきたい。

(対応) カワチ薬品、(株)サンキとも敷地形状及び店舗レイアウトから荷さばき場等のバックヤードを国道側に移設は致しません。しかし、上記及び次の対策を実施します。

店舗敷地内のフローラルシティ西の原1丁目団地(以下「当団地」という。)側の緑地帯(市道34-002に接する緑地)を拡幅し、高木を植えていただきたい。

(対応) カワチ薬品 荷さばき施設付近の緑地帯を、当初計画1.5mを4.2mの幅員に変更します。

(株)サンキ 当初計画どおり1.5m幅の緑地とさせていただきます。

なお、植栽樹木は、市開発指導要綱に基づき印西市と協議したところ約10m間隔で高木チャボヒバ(h=2.5m)と低木ツツジ(h=0.8m 2本/m<sup>2</sup>)を植栽します。

ゲームセンター等の遊興施設を設置しないでいただきたい。

(対応) カワチ薬品 ゲームセンター等の遊興施設を設置しません。

(株)サンキ 小学生対象程度のものを用意していますが、遊興施設を目的に来店した者の迷惑行為等が起こることがないと考えていますが、起こった場合は注意を行いたい。

夜間照明、サイン照明の明るさを抑えるとともに、国道側から当団地方向に向けられて計画されている駐車場照明を反対方向(店舗建物から国道464号方向)に向けて設置するよう変更していただきたい。

(対応) 最低限の照度及び配置で敷地内の明るさ(平均10ルクス)と照明光が入射しづらい照明灯へ変更しますので、計画とおりとさせていただきたい。

騒音の総合的な予測・評価を当団地の敷地境界線上の最も騒音の影響を受けると思われる部分で行っていただきたい。

(対応) 要望を受けて、騒音の総合的な予測・評価の追加調査平成15年10月に実施しましたが、予測の結果、規制値内であり近隣住民へ与える影響は軽微であると考えています。

~ のフローラルシティ西の原1丁目団地管理組合からの意見に対する対応策について、組合と協議がなされ、理解が得られたとしており、適切な対応がなされていると認められる。

店舗敷地の切土に対する十分な安全対策を執っていただきたい。

(対応) 市開発指導要綱に基づき印西市と事前協議し、審査を受けたとおり基本的に造成されている現状の形状を残します。かつ法面からの土の流出を防ぐため防草シートを前面に敷きツツジを植栽します。また、歩車道ブロック (h=200mm) を設置し土の流出を防ぎます。一部において敷地内通路の造成工事を行います。これについても印西市との事前協議による指導を遵守し対応いたします。

地域住民の立場に立った配慮を届出者及び行政に望む。

(対応) 今後とも、より一層地域住民の方に愛される店舗づくりを目指して、行政、関係各所と協力していく所存です。

### 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。夜間発生する騒音ごとの予測において、退店車両走行音が基準値を超過する地点があるものの保全対象側においては基準値以下となり、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。
- 5 印西市及び住民等からの意見に対しては、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。

審議案件 5

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 : (仮称) ミサキショッピングガーデン
- (2) 所在地 : 夷隅郡岬町井沢字台島 1 8 5 8 番 1 ほか
- (3) 建物設置者 : 株式会社富美 代表取締役 関 行夫
- (4) 小売業者名 : 有限会社セキストアー(業種: 食料品スーパー) ほか
- (5) 敷地の概要
- ・敷地面積 : 25,790 m<sup>2</sup> ・所有形態 : 所有及び賃貸借
  - ・都市計画区域 : 無指定
  - ・用途地域 : 無指定
  - ・地目 : 農地、宅地、山林、原野
  - ・開発許可日 : 平成16年 3月中旬予定
  - ・農地転用許可 : 平成16年 3月中旬予定
  - ・建築確認申請 : 平成16年 4月中旬予定
- 建物の概要
- ・建物構造 : 鉄骨造平屋建て
  - ・建築面積 : 5,925 m<sup>2</sup>
  - ・延床面積 : 5,391 m<sup>2</sup>
  - ・店舗面積 : 4,394 m<sup>2</sup>
- (6) 周辺の環境等 : 計画地は、外房線三門駅から 600m。計画地東側及び南側は江場土川に、西側は国道128号に接しており、国道を挟んだ西側及び北側には住居、店舗が点在している。
- (7) 処理経過
- : 届出日 平成15年 9月 9日
  - : 公告縦覧期間 平成15年 9月26日から平成16年1月26日
  - : 説明会開催日時 平成15年10月29日 午後4時~  
岬町公民館
- (8) 市町村・住民等の意見 : 岬町の意見 なし  
: 住民等の意見 なし

【届出事項】

- 1 新設日 : 平成16年5月10日
- 2 店舗面積 : 4,394 m<sup>2</sup>
- 3 駐車場の位置 : (図面-08)  
駐車場の収容台数 : 461台
- 4 駐輪場の位置(図面-08)  
収容台数 : 200台
- 5 荷さばき施設の位置(図面-08)  
荷さばき施設の面積 105 m<sup>2</sup>
- 6 廃棄物等の保管施設の位置(図面-08)  
廃棄物等の保管施設の容量 77 m<sup>3</sup>
- 7 開店時刻 : 午前 9時 セキストアー  
午前10時 その他  
閉店時刻 : 午後9時30分  
翌午前2時 三洋堂書店のみ
- 8 駐車場の利用可能時間帯 :  
午前8時45分~翌午前2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 : (図面-08)
- 10 荷さばき可能時間帯  
午前6時~午後6時



| 指針等に基づく配慮事項  | 検討状況   |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・搬出入車両 19台（：9台、：1台、：2台、：4台、：3台）</li> <li>・平均的な荷さばき処理時間 15分～60分</li> <li>・ピーク時の搬出入車両台数 は2台、～ は1台/h</li> </ul> <p>経路の設定等</p> <p>ア 案内経路</p> <p>安全な車両誘導を考慮した案内表示を駐車場出入口に設置。</p> <p>開業前及び開業後の新聞の折込みチラシ配布等において紙面に位置図を掲載するなど周知に努める。</p> <p>店舗開設後1か月程度、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"> <li>・場内の歩車分離（出入口）をできる限り図っている。歩行者専用路の設置。</li> <li>・夜間照明の設置 あり</li> </ul> | <p>歩行者の通行の利便性の確保については、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

| 指針等に基づく配慮事項   | 検討状況   |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・段ボールや発泡スチロール等の分別回収・資源化</li> <li>・食品トレイや牛乳パック、アルミ缶等資源化物の店頭回収</li> <li>・過剰包装の削減、ハンガー納品の実施やリターナブルコンテナ等を使用することにより廃棄物排出量を削減するよう努める。</li> </ul> | <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

| 指針等に基づく配慮事項  | 検討状況 |
|--|------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・町からの要請があれば協力する。</li> </ul> |      |

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"> <li>・低騒音型の機器使用</li> <li>・機器の配置位置の配慮（住宅地敷地境界から離す）</li> </ul> <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"> <li>・荷さばき施設：半屋内化</li> <li>・荷さばき作業：カーリフト付き運搬用車両を使用し、騒音発生を抑制する。<br/>テナントカーゴはゴム車輪の台車を使用する。<br/>夜間の荷さばき作業は行わないようにする。<br/>荷さばき作業車両のアイドリングの禁止の徹底。<br/>作業への騒音防止意識の徹底。</li> </ul> <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <p>外部向けのスピーカは非設置</p> <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"> <li>・冷却塔、室外機等からの騒音：冷却塔なし、室外機（14台）送風機（8台）等については、低騒音型機器を使用する。</li> <li>・駐車場からの騒音：床や排水蓋等による段差をなくす。利用時間帯の制限（夜間）場内での走行速度の低減やクラクション、アイドリングの禁止等の看板を設置。</li> <li>・廃棄物収集作業に伴う騒音：廃棄物の収集、保管場所の屋内化。廃棄物収集施設の配置、構造面での配慮。廃棄物処理業者への騒音抑制意識向上の働きかけを行うとともに、その旨を契約書内に盛り込んで契約を行う。回収時間の制限（深夜、早朝）も同上契約書内に盛り込んで契約を行う。<br/>SM、店舗2, 3での荷さばき時にはバックブザーストップにより騒音対策を行う。</li> </ul> | <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評価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、来客車両走行音等が評価基準値を超過する地点があるものの、保全対象側において基準値以下となり、必要な対応がとられていると認められる。</p> |

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：音源ごとに距離減衰効果を考慮した予測地点での騒音レベルを求め、昼間（6:00～22:00）及び夜間（22:00～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。
- 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。
- c 評価方法：騒音にかかる環境基準。都市計画法の用途地域が指定されていないためB類型（主として住居の用に供される地域）として評価した。
- d 騒音の総合的な予測結果

| 予測地点 |        |        | 総合的な予測（等価騒音レベル）単位：dB |      |                |      | 備考 |
|------|--------|--------|----------------------|------|----------------|------|----|
| 地点名  | 用途地域区分 | 環境基準類型 | 昼間（6:00～22:00）       |      | 夜間（22:00～6:00） |      |    |
|      |        |        | 予測レベル                | 基準値  | 予測レベル          | 基準値  |    |
| A    | 無指定    | B      | 44                   | 55以下 | 39             | 45以下 |    |
| B    | 無指定    | B      | 45                   | 55以下 | 34             | 45以下 |    |
| C    | 無指定    | B      | 43                   | 55以下 | 31             | 45以下 |    |
| D    | 無指定    | B      | 42                   | 55以下 | 32             | 45以下 |    |
| E    | 無指定    | B      | 42                   | 55以下 | 30             | 45以下 |    |

| 指針等に基づく配慮事項   |        |         |                       |       |      | 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：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。</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。</p> <p>c 評価方法：騒音規制法及び地元町条例による規制基準がないことから、県内のほとんどの市町村で採用されている条例による無指定地域の規制値に準拠して評価する</p> <p>d 発生する騒音ごとの予測結果</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">予測地点</th> <th colspan="4">騒音ごとの予測（最大騒音レベル）単位：dB</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">地点名</th> <th rowspan="2">用途地域区分</th> <th rowspan="2">条例の区域区分</th> <th colspan="3">夜間（22:00～6:00）</th> <th rowspan="2">備考</th> </tr> <tr> <th>敷地境界</th> <th>保全対象側</th> <th>基準値</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A'</td> <td>無指定</td> <td>その他</td> <td>42</td> <td></td> <td>50以下</td> <td>来客車両走行音</td> </tr> <tr> <td>B'</td> <td>無指定</td> <td>その他</td> <td>51</td> <td>45</td> <td>50以下</td> <td>来客車両走行音</td> </tr> <tr> <td>C'</td> <td>無指定</td> <td>その他</td> <td>52</td> <td>46</td> <td>50以下</td> <td>来客車両走行音</td> </tr> <tr> <td>D'</td> <td>無指定</td> <td>その他</td> <td>42</td> <td></td> <td>50以下</td> <td>来客車両走行音</td> </tr> <tr> <td>E'</td> <td>無指定</td> <td>その他</td> <td>47</td> <td></td> <td>50以下</td> <td>浄化槽ブローア</td> </tr> <tr> <td>E''</td> <td>無指定</td> <td>その他</td> <td>54</td> <td>47</td> <td>50以下</td> <td>浄化槽ブローア</td> </tr> </tbody> </table> <p>敷地境界予測地点 B'、C'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 B,C では基準値以下となる。</p> <p>E''において浄化槽ブローア音が基準値を超過するが、江場土川をはさんだ保全対象側予測地点では基準値以下となる。</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 | 条例の区域区分 | 夜間（22:00～6:00） |  |  | 備考 | 敷地境界 | 保全対象側 | 基準値 | A' | 無指定 | その他 | 42 |  | 50以下 | 来客車両走行音 | B' | 無指定 | その他 | 51 | 45 | 50以下 | 来客車両走行音 | C' | 無指定 | その他 | 52 | 46 | 50以下 | 来客車両走行音 | D' | 無指定 | その他 | 42 |  | 50以下 | 来客車両走行音 | E' | 無指定 | その他 | 47 |  | 50以下 | 浄化槽ブローア | E'' | 無指定 | その他 | 54 | 47 | 50以下 | 浄化槽ブローア |  |
| 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 | 条例の区域区分 | 夜間（22:00～6:00）        |       |      | 備考      |      |  |  |                       |  |  |  |     |        |         |                |  |  |    |      |       |     |    |     |     |    |  |      |         |    |     |     |    |    |      |         |    |     |     |    |    |      |         |    |     |     |    |  |      |         |    |     |     |    |  |      |         |     |     |     |    |    |      |         |  |
|   |        |         | 敷地境界                  | 保全対象側 | 基準値  |         |      |  |  |                       |  |  |  |     |        |         |                |  |  |    |      |       |     |    |     |     |    |  |      |         |    |     |     |    |    |      |         |    |     |     |    |    |      |         |    |     |     |    |  |      |         |    |     |     |    |  |      |         |     |     |     |    |    |      |         |  |
| A'  | 無指定    | その他     | 42                    |       | 50以下 | 来客車両走行音 |      |  |  |                       |  |  |  |     |        |         |                |  |  |    |      |       |     |    |     |     |    |  |      |         |    |     |     |    |    |      |         |    |     |     |    |    |      |         |    |     |     |    |  |      |         |    |     |     |    |  |      |         |     |     |     |    |    |      |         |  |
| B'  | 無指定    | その他     | 51                    | 45    | 50以下 | 来客車両走行音 |      |  |  |                       |  |  |  |     |        |         |                |  |  |    |      |       |     |    |     |     |    |  |      |         |    |     |     |    |    |      |         |    |     |     |    |    |      |         |    |     |     |    |  |      |         |    |     |     |    |  |      |         |     |     |     |    |    |      |         |  |
| C'  | 無指定    | その他     | 52                    | 46    | 50以下 | 来客車両走行音 |      |  |  |                       |  |  |  |     |        |         |                |  |  |    |      |       |     |    |     |     |    |  |      |         |    |     |     |    |    |      |         |    |     |     |    |    |      |         |    |     |     |    |  |      |         |    |     |     |    |  |      |         |     |     |     |    |    |      |         |  |
| D'  | 無指定    | その他     | 42                    |       | 50以下 | 来客車両走行音 |      |  |  |                       |  |  |  |     |        |         |                |  |  |    |      |       |     |    |     |     |    |  |      |         |    |     |     |    |    |      |         |    |     |     |    |    |      |         |    |     |     |    |  |      |         |    |     |     |    |  |      |         |     |     |     |    |    |      |         |  |
| E'  | 無指定    | その他     | 47                    |       | 50以下 | 浄化槽ブローア |      |  |  |                       |  |  |  |     |        |         |                |  |  |    |      |       |     |    |     |     |    |  |      |         |    |     |     |    |    |      |         |    |     |     |    |    |      |         |    |     |     |    |  |      |         |    |     |     |    |  |      |         |     |     |     |    |    |      |         |  |
| E''   | 無指定    | その他     | 54                    | 47    | 50以下 | 浄化槽ブローア |      |  |  |                       |  |  |  |     |        |         |                |  |  |    |      |       |     |    |     |     |    |  |      |         |    |     |     |    |    |      |         |    |     |     |    |    |      |         |    |     |     |    |  |      |         |    |     |     |    |  |      |         |     |     |     |    |    |      |         |  |

(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 : 77 m<sup>3</sup></p> <p>(指針)「廃棄物の保管容量」(m<sup>3</sup>)」36.32 m<sup>3</sup></p> <p>(届出保管容量)セキストア - (食品スーパー) 33.0m<sup>3</sup>、三洋堂書店 14.0m<sup>3</sup>、<br/>マックハウス 7.5m<sup>3</sup> (衣料品専門店)、アペール 16.0m<sup>3</sup> (住・生活関連品専門店)<br/>店舗4～6 (総合店) 6.8m<sup>3</sup> 合計 77.3 m<sup>3</sup></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 セキストア- 5.47 + 三洋堂書店 4.95 + マックハウス 2.73 + アペール 4.30 + 未定 1.97 = 19.42m<sup>3</sup></p> <p>空き缶・空き瓶 セキストア- 2.22 + 三洋堂書店 1.28 + マックハウス 0.58 + アペール 1.12 + 未定 0.54 = 5.74m<sup>3</sup></p> <p>厨芥その他 セキストア- 3.19 + 三洋堂書店 2.26 + マックハウス 1.54 + アペール 1.97 + 未定 2.20 = 11.16m<sup>3</sup></p> <p style="text-align: right;">総合計 = 36.32 m<sup>3</sup></p> <p>小売店舗以外の施設からの廃棄物等の予測排出量は、別棟ファミリーレストランについて同一業態店舗の現状値から4.5 m<sup>3</sup>と予測し、店舗内に別途廃棄物保管施設を設置することとしている。</p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理</li> <li>・ 運搬頻度 毎日1回、週2回、週4回</li> </ul> | <p>廃棄物</p> <p>保管容量については、指針を上回る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   |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 景観への配慮 : 建屋部分・外壁は、緑と調和する色彩計画を取り入れる。</li> <li>・ 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 775 m<sup>2</sup> (敷地面積 25,790 m<sup>2</sup>) 緑化率 3%以上を確保。</li> <li>・ 屋外照明・広告塔照明: 点灯時間 日没から閉店 (翌午前2時15分) まで<br/>光害対策 照明灯は駐車場側に向けて設置。指向性を持った照明器具を採用する。</li> </ul> | <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 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評価基準値を満たしている。  
夜間に発生する騒音ごとの予測において、来客車両走行音等が評価基準値を超過する地点があるものの、保全対象側において基準値以下となり、必要な対応がとられていると認められる。
- 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切な配慮がなされているものと認められる。

なお、岬町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。

一 審議案件の概要

<届出概要>

- (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(栃木県宇都宮市)
- (4) 小売業者名 株式会社 コジマ(業種:家電製品販売業)
- (5) 敷地・建物の概要
  - ・敷地面積 6,968㎡
  - ・鉄骨造2階建
  - ・店舗面積 2,600㎡
- (6) 処理経過
  - ・届出年月日 平成15年5月7日
  - ・第26回審議会 平成15年11月25日
  - ・県意見通知 平成15年12月3日
  - ・届出事項変更届出 平成16年2月6日

|    |                                  |
|----|----------------------------------|
| 1  | 店舗面積: 2,600㎡                     |
| 2  | 駐車場の収容台数: 145台                   |
| 3  | 駐輪場の収容台数: 82台                    |
| 4  | 荷さばき施設の面積: 134㎡                  |
| 5  | 廃棄物等の保管施設の容量: 42m <sup>3</sup>   |
| 6  | 開店時刻: 午前10時                      |
| 7  | 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<br>~ 午後9時30分 |
| 9  | 駐車場の出入口の数: 3か所                   |
| 10 | 荷さばき可能時間帯: 午前9時<br>~ 午後8時        |

(7) 県意見に対する(株)コジマの対応策(届出事項変更届出の要旨)

| 県意見の概要                     | (株)コジマの対応策(届出事項変更届出の内容)  |
|----------------------------|--|
| 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。 | <p>県の意見に従い緑地面積を当初計画の面積49.45㎡から943.44㎡に増量する。それにより、一部敷地レイアウトの変更に伴い次のとおり変更する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 駐車場の位置及び収容台数 159台 145台</li> <li>2 駐輪場の位置 駐輪台数は82台(台数の変更なし)</li> <li>3 荷さばき施設の位置及び面積 186㎡ 134㎡</li> <li>4 廃棄物等の保管施設の位置及び容量 61m<sup>3</sup> 42m<sup>3</sup></li> <li>5 キュービクルの位置(敷地境界付近から建物側へ移転する。移転に伴い、夜間に発生する騒音ごとの予測・評価において基準値以下となるため、変更前に設置する計画であった遮音壁は設置しないこととなった。)</li> </ul> |



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 : キュービクルを敷地境界脇から建物寄りに移設したため遮音壁を設置しなくても基準値以下となった。</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      | 44                   | 55 以下 | 32             | 45 以下 |     |
| B       | 無 指 定  | B      | 54                   | 55 以下 | 42             | 45 以下 |     |
| C       | 無 指 定  | B      | 49                   | 55 以下 | 32             | 45 以下 |     |
| D       | 無 指 定  | B      | 38                   | 55 以下 | 28             | 45 以下 |     |
| E       | 無 指 定  | B      | 43                   | 55 以下 | 26             | 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<br>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         | 3 7                   | 4 5 以下 | キュービクル |
| c       | 無 指 定  | 第 2 種         | 3 7                   | 4 5 以下 | キュービクル |
| 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<br/> <b>廃棄物等の保管施設の容量</b> : 42 m<sup>3</sup><br/>           ( 一般21 m<sup>3</sup>、 廃家電21 m<sup>3</sup> )</p> <p>( 指針 ) 「 廃棄物等の保管容量 ( m<sup>3</sup> ) 」 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 / m<sup>3</sup> ) 0.10 = 6.5 m<sup>3</sup>」<br/>           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 : 廃棄物等の平均保管日数 1日 ÷ 「 C : 廃棄物等の見かけ比重 ( t / m<sup>3</sup> ) 0.15 = 1.2826 m<sup>3</sup>」<br/>           空き瓶<br/>           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 / m<sup>3</sup> ) 0.15 = 1.69 m<sup>3</sup>」<br/>           合計 9.47 m<sup>3</sup></p> <p>廃棄物等の運搬や処理について :<br/>           ア・運搬方法 業者委託<br/>           ・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<br/>           イ・運搬予定業者 許可業者</p> | <p>* 廃棄物<br/>           3箇所から2箇所 ( 19 m<sup>3</sup>の減少 ) になったが、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、必要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 943.44 m<sup>2</sup> ( 敷地面積 6,968 m<sup>2</sup> ) 緑化率 13.54%</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<br/>           公告塔照明 16時から21時30分まで<br/>           ・光害対策 配置、方向、強さ等に配慮する。</p> | <p>* 緑化等<br/>           緑化面積を 49.45 m<sup>2</sup>から 893.99 m<sup>2</sup>増量し 943.44 m<sup>2</sup> ( 緑化率 0.71% 13.54% ) としており、県意見に従って概ね適切な措置を講じるものと認められる。</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、必要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値以下であり、適切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必要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、県意見に従って、当初面積49.45 m<sup>2</sup>から943.44 m<sup>2</sup>に増量したものであり、概ね適切な措置を講じるものと認められる。

以上のことから、当該店舗の立地に関し、設置者へ「**勧告しない通知**」をすることが適当であると判断する。

### 四 県の意見（案）

「**勧告を行わない**」

なお、店舗の運営・維持にあたっては、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)  
株式会社アペイル 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㎡
  - ・構造 鉄骨造平屋建て
  - ・店舗面積 2,045㎡
- (6) 処理経過 :
  - ・届出年月日 平成15年6月17日
  - ・第28回審議会 平成16年1月27日
  - ・県意見通知 平成16年2月10日
  - ・届出事項変更届出 平成16年2月24日

<届出概要>

- 1 店舗面積 : 2,045㎡
- 2 駐車場の収容台数 : 88台
- 3 駐輪場の収容台数 : 6台 52台
- 4 荷さばき施設の面積 : 153㎡
- 5 廃棄物保管施設の容量 : 74m<sup>3</sup>
- 6 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)アペイル
- 7 駐車場利用可能時間帯 : 午前9時45分  
~ 午後9時15分
- 8 駐車場の出入口の数 : 2か所
- 9 荷さばき可能時間帯 : 午前9時~午後10時

(7) 県意見に対する(株)しまむらの対応策(届出事項変更届出の要旨)

| 県意見の概要   | (株)しまむらの対応策(届出事項変更届出の内容)  |
|--|---|
| 西側出入口の運用方法について、安全かつ円滑な交通を妨げることのないような適切な対策を講じてください。<br>国道126号の銚子方面からの来店経路について、住宅地内生活道路を通行することのないよう、また、出店により本線交通への影響が生じない経路を設定し、来客を誘導する対策を講じてください。<br>夜間において発生する騒音ごとの予測評価において荷さばき作業音が基準値を超過しているため、回折効果を見込み騒音予測を見直すとともに、予測結果に応じ、基準値を遵守する対策を講じてください。 | 西側出入口については、警備員を配置するとともに、「東金方面への右折車線への進入による退店はご遠慮ください」の看板を設置する。<br>右折車線のある信号交差点で右折させ、案内看板を設置する。住宅地内生活道路の通行については、1分9秒に1台の割合での通行であるため、影響は少ないと考える。<br>荷さばき施設において荷さばきを行うことができる時間帯の届出項目について「午前9時~午後11時」を「午前9時~午後10時」と変更し、夜間に荷さばき作業音が発生しないこととする。 |

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（県意見に対する対応に基づく届出事項変更届出）

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>駐車場の位置及び構造等<br/>出入口</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 国道126号に接する 出入口1か所</li> <li>・ 国道296号と市道が接する交差点内に 出入口1か所</li> </ul> <p>交通への支障を回避するための方策（図1 参照）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駐車場の車両通路幅を十分に確保し、混雑緩和を図る。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 西側出入口の運用方法については、警備員を配置するとともに、「東金方面への右折車線への進入による退店はご遠慮ください」の看板を設置する。</li> </ul> <p>経路の設定等（図2 参照）</p> <p>イ 案内経路</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広告塔及び駐車場案内看板の設置。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 信号交差点における右折については、案内看板を設置し、右折車線のある信号交差点での右折とする。また、住宅地内生活道路の通行については、銚子方面からの来店車両はピーク1時間あたりで52台、1分9秒に1台の割合での通行であるため、周辺環境に与える影響は少ないと考える。</li> </ul> | <p>駐車場</p> <p>西側出入口については、県意見に対し一定の対応がなされるものの、右折出庫禁止を確保するための方策が十分であるとは言えない。</p> <p>しかしながら、著しい悪影響を及ぼすものとは認められない。</p> <p>経路</p> <p>国道126号の銚子方面からの来店経路については、県意見に対し一定の対応がなされるものの、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かどうかについて合理的な根拠が提出されていない。</p> <p>しかしながら、事務局による現地調査の結果、著しい悪影響を及ぼすものとは認められない。</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 :</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"> <li>・ 外壁部に A L C 5 0 mm、プラスターボード 1 2 . 5 mm</li> <li>・ 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</li> <li>・ 荷さばき施設の屋内化。</li> <li>・ 配送作業の効率化により、作業の短縮化を行う。</li> <li>・ 荷捌き作業車両のアイドリング禁止の徹底。</li> </ul> <p>    b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ B G M等の営業宣伝活動は行わない。</li> </ul> <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"> <li>・ 室外機を 2 4 台、低騒音型を採用する。</li> </ul> <p>    b 駐車場からの騒音対策 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 来店者に対するアイドリングストップ看板の掲示。</li> </ul> <p>    c 廃棄物収集作業に伴う騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 収集作業の効率化。</li> <li>・ 廃棄物処理業者へ騒音防止の呼びかけ。</li> </ul> | <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

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<br>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 |    |

ロ 発生する騒音ごとの予測・評価方法

- a 予測方法 各音源ごとに距離減衰効果を考慮した予測地点での最大騒音レベルを算出した。
- b 予測地点 建物の周囲3方向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 |      | 備考            |
|------|--------|---------------|-------------------------|------|---------------|
| 地点名  | 用途地域区分 | 騒音規制法<br>区域区分 | 夜間(22:00~6:00)          |      |               |
|      |        |               | 予測レベル                   | 基準値  |               |
| E    | 第1種住居  | 第二種           | <b>33</b>               | 45以下 | <b>キュービクル</b> |
| F    | "      | 第二種           | <b>&lt;30</b>           | 45以下 | <b>キュービクル</b> |
| G    | "      | 第二種           | <b>&lt;30</b>           | 45以下 | <b>キュービクル</b> |
| H    | "      | 第二種           | <b>&lt;30</b>           | 45以下 | <b>キュービクル</b> |

### 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、西側出入口の運用方法については、県意見に対し一定の対応がなされるものの、右折出庫禁止を確保するための方策が十分であるとは言えない。しかしながら、著しい悪影響を及ぼすものとは認められない。

国道126号の銚子方面からの来店経路については、県意見に対し一定の対応がなされるものの、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かどうかについて合理的な根拠が提出されていない。しかしながら、事務局による現地調査の結果、著しい悪影響を及ぼすものとは認められない。

- 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・評価については、すべ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。

以上のことから、当該店舗の立地に関し、設置者へ「勧告しない通知」をすることが適当であると判断する。

### 四 県の意見(案)

「勧告を行わない」

県意見に対し一定の対応がなされるものの十分であるとは言えない。しかしながら、著しい悪影響を及ぼす事態の発生を回避することが困難であるとは認められない。