

勧告審議案件 1

県意見に伴う届出事項変更届出等の概要及び勧告について

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：モラージュ柏（旧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：双日株式会社 代表取締役 土橋昭夫
- 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・建物の概要
 - ・敷地面積：63,853㎡
 - ・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
 - ・建物構造：鉄骨造り 地上2階・塔屋1階
 - ・店舗面積：24,059㎡
- 6 処理経過
 - ：届出日 平成15年7月10日
 - ：審議会 平成16年1月27日（第1回）
平成16年2月24日（第2回）
 - ：県意見通知 平成16年3月2日
 - ：届出事項変更届出 平成16年4月16日

【届出事項】

- ① 新設日：平成16年3月11日
- ② 店舗面積：24,059㎡
- ③ 駐車場の位置：
駐車場の収容台数：1,980台
- ④ 駐輪場の収容台数：513台
- ⑤ 荷さばき施設の面積905㎡
- ⑥ 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
- ⑩ 荷さばき可能時間帯
午前7時から午後6時

7 県意見に対する双日株式会社の対応策（届出事項変更届出の要旨）

県意見の概要	設置者の対応策（届出事項変更届出の内容）
<ul style="list-style-type: none"> ・ 国道16号及び周辺生活道路の交通状況の著しい悪化を回避するために、来店車両の総量を更に抑制する対策を講じること。 	<ol style="list-style-type: none"> 1 来店車両の総量を更に抑制する対策 <ol style="list-style-type: none"> (1) 売場面積の減少 25,243㎡→24,059㎡（△1,184㎡） (2) 土日祝日の来店者が多い時間帯に主要駅から料金無料のシャトルバスを運行 (3) 柏駅、北柏駅から運行されている公共交通機関（路線バス）の利用促進 (4) 路線バスのルートの新設

県意見の概要	双日株式会社の対応策（届出事項変更届出の内容）
	2 その他 (1) 駐車場の位置の変更

第2 大規模小売店舗の施設の配置及び運営方法に関する事項（届出事項等）

1 駐車需要の充足その他による大規模小売店舗の周辺の地域の住民の利便及び商業その他の業務の利便の確保のために配慮すべき事項

(1) 駐車需要の充足等交通に係る事項

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>① 駐車場の収容台数 : 届出台数 1,980台 (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 24.059 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) = <u>1,884台</u> (変更前 : 店舗面積 25,243 ㎡, 必要駐車台数 1,977 台)</p> <p>② 駐車場の位置及び構造等</p> <ul style="list-style-type: none"> 自走式、敷地内平面駐車場 A : <u>335台</u> (変更前 344 台)、B : 332 台、C1 : 屋内駐車場 : 164 台、C2 <u>屋上駐車場 : 759台</u> (変更前 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 <u>出入口1か所</u>、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 駐車場の位置の変更 変更する理由 : 隔地駐車場をあくまで補助的な位置づけとし、隔地駐車場と敷地内駐車場の誘導比率の見直しを行う。その手段として、隔地駐車場の進入車両の一部を A-1 入口の右折によって敷地内駐車場に誘導することとし、A-1 入口に右折レーンを設置。その設置に伴い駐車場 A、駐車場 C2 が変更となった。 	<p>※駐車場 店舗面積の縮小により指針に基づく必要駐車台数は減少しているが、駐車台数は届出台数のままとしているため、駐車需要は充足しているものと認められる。</p> <p>敷地内駐車場への A1 入口からの右折入庫の誘導は、敷地内駐車場と隔地駐車場の役割分担や利用形態を考慮すると、適切な対応と認められる。</p>

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>③ 来店車両の総量を更に抑制する方策</p> <p>ア 売り場面積の減少 25,243㎡→24,059㎡(△1,184㎡)</p> <ul style="list-style-type: none"> 店舗面積の縮小により、指針による想定来退店車両は、一日当たり休日820台、平日384台、ピーク時間帯1時間当たりでは休日90台、平日44台減少するものと予想される。 店舗面積の縮小の内訳は、物販部分を飲食・サービス施設に変更したことによるものが343㎡、通路部分を店舗面積から外したことによるものが840㎡である。 <p>イ 土日祝日の来店者が多い時間帯に主要駅から料金無料のシャトルバスを運行 午後0時から午後5時の間に、柏駅、我孫子駅からそれぞれ1時間当たり4往復、1日20往復の無料シャトルバスを運行する。 1台当たり25人の乗客を想定すると2ルート往復で2,000人、指針による平均乗車人員2.5人/台で換算すると800台の来退店車両の抑制が期待される。 モラージュ柏と類似している「イオン成田ショッピングセンター」での同時間帯のバス乗客数を用い、売上規模換算でモラージュ柏のシャトルバス利用人数を推計すると、利用人員は1,523人、乗用車換算の車両台数は609台となる。</p> <p>ウ 柏駅、北柏駅から運行されている公共交通機関(路線バス)の利用促進 柏駅発着の「若柴循環ルート」のバス停「香取台」及び北柏駅発着の「北柏ライフタウン循環ルート」のバス停「松葉中学校前」の利用促進をポスターの掲示、バス車内放送、折り込みチラシなどを使ってPRする。</p> <p>エ 路線バスのルートの新設 柏駅西口から当計画地までのルートの新設についてバス会社と協議を行う。</p>	<p>車両の総量を更に抑制する方策</p> <p>ア 店舗面積の縮小については、指針により計算される来店車両の抑制につながるものと認められる。</p> <p>イ 主要駅から店舗までの2路線で無料のシャトルバスを運行させることにより、ある程度の来店車両の抑制が期待される。</p> <p>ウ 公共交通機関の利用促進については、来客への周知が徹底されれば一定の効果が期待される。</p> <p>エ 路線バスの新設については、現在協議中であり、現時点では判断できない。</p> <p>平成16年2月審議会において既に検討したように、来店経路の見直しによる渋滞緩和は困難である中で、今回設置者から提示された車両抑制策は、現状の条件の下では立地法が求める実行可能かつ合理的な範囲での対応がなされたと認められる。</p>

第3 総合判断

1 駐車需要の充足等交通に係る事項について、店舗面積の縮小により指針に基づく必要駐車台数は減少しているが、駐車台数は届出台数のままとしているため、駐車需要は充足しているものと認められる。

敷地内駐車場へのA1入口からの右折入庫の誘導は、敷地内駐車場と隔地駐車場の役割分担や利用形態を考慮すると、適切な対応と認められる。

2 車両の総量を更に抑制する方策については、

ア 店舗面積の縮小については、指針により計算される来店車両の抑制につながるものと認められる。

イ 主要駅から店舗までの2路線で無料のシャトルバスを運行させることにより、ある程度の来店車両の抑制が期待される。

ウ 公共交通機関の利用促進については、来客への周知が徹底されれば一定の効果が期待される。

エ 路線バスの新設については、現在協議中であり、現時点では判断できない。

これらを総合的に判断すると、平成16年2月審議会において既に検討したように、来店経路の見直しによる渋滞緩和は困難である中で、今回設置者から提示された車両抑制策は、現状の条件の下では立地法が求める実行可能かつ合理的な範囲での対応がなされたと認められる。

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。

第4 県の意見（案）

「勧告を行わない」

なお、本件については、慢性的な交通渋滞が発生している国道16号の近接地に立地していること、来店経路として周辺生活道路を選択せざるを得ないこと等から、地元柏市をはじめ、多くの住民から主に交通問題に関して意見が寄せられていることを勘案し、設置者は店舗の運営に当たっては、大規模小売店舗立地法の趣旨に基づき、店舗周辺地域の生活環境の保持に最大限の努力をするよう要請します。

特に、来店車両の総量の抑制対策については、設置者が県の意見に対応して提示した一日当たりの来店車両の抑制目標を達成できるように、現在、設置者が提示している対策を着実に実行するとともに、開店後にこの抑制目標が達成されない場合には、当該対策の運用の改善や代替手段を講じる等によりこの達成に努めてください。

勧告審議案件 2

県意見に伴う届出事項変更届出等の概要及び勧告について

第1 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123ほか
- 3 建物設置者：福住幸助
- 4 小売業者名：株式会社しまむら（業種：衣料品専門店）
- 5 敷地・建物の概要

- ・敷地面積：3,548㎡
- ・用途地域：第1種住居地域
- ・建物の構造：鉄骨造り平屋建て
- ・店舗面積：1,266㎡

6 処理経過

- ・届出年月日：平成15年8月1日
- ・第30回審議会：平成16年3月23日
- ・県意見通知：平成16年3月29日
- ・届出事項変更届出：平成16年3月30日
- ・法14条報告：平成16年5月6日

<届出概要>

- ① 新設日：平成16年6月2日
- ② 店舗面積：1,266㎡
- ③ 駐車場の収容台数：63台
- ④ 駐輪場の収容台数：41台
- ⑤ 荷さばき施設の面積：78㎡
- ⑥ 廃棄物等の保管施設の容量：38㎡
- 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分から午後8時15分まで
- 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時から午前1時

7 県意見に対する福住幸助の対応策（届出事項変更届出の要旨）

県意見の概要	設置者の対応策（届出事項変更届出の内容）
1 出入口の運用について安全対策を講じてください。	千葉県より出された意見に基づき 1 出入口No.2を入口専用、出入口No.3を出口専用とし、出入口No.1に関しては、地域住民の事を考え繁忙時と週末は閉鎖させていただきます。
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、基準値を遵守するよう対策を講じてください。	2 夜間において発生する騒音については、出来るだけ午後10時までに配送を終えるようにします。また、交通事情等で午後10時を超えてしまう場合は、アイドリングストップ、手積み、手降ろしを徹底し、極力騒音の発生を低減する様にします。
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。	3 29条の許可申請時のおり緑地は設定しますが、今後営業していく中で駐車場の必要台数を超える分で、営業上必要ない駐車部分が出来ましたら緑地に変更する様努めます。

第2 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>① 駐車場の位置及び構造等 建物外平面自走式駐車場 届出による出入口3か所 No.1 出口専用 No.2 出入口 No.3 出口専用 ・出入口の運用についての安全対策 店舗前面の市道 30-87 号線に設けられた出入口No.2 を入口専用に変更する。また、脇の市道 25-12 号線に面する出口 No.1 については繁忙時及び週末は閉鎖する。</p> <p>② 荷さばき施設の整備等 ア 荷さばき施設の整備 : 面積 : 78 m² イ 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数 : 1 台 ・待機スペース : なし ・搬出入車両専用出入口 : なし ・荷さばき可能時間帯 : 午前9時～翌午前1時 ・搬出入車両 : 1 台/日 ・平均的な荷さばき処理時間 : 15分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 1 台/h</p> <p>・法 14 条報告による荷さばき時間帯 平成 16 年 5 月 6 日提出 1 日 1 台、月間 26 台を予定（週 1 日、月 4 日は配送なし）。 うち午後 7 時～8 時 24 台、午後 8 時～9 時 2 台。</p>	<p>* 駐車場 右左折入出庫車両、自転車及び歩行者の出入りがある出入口No.2 を入口専用に変更することにより、車両の錯綜が減少すると判断され、安全かつ円滑な入出庫に対する配慮がなされているものと認められる。</p> <p>* 荷さばき施設 荷さばき可能時間帯が翌午前 1 時までと設定されており、次項のとおり荷さばき作業に伴う騒音が規制基準値を超過する。</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>① 騒音問題に対応するための対応策</p> <p>ア 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>(ア) 荷さばき作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 出来るだけ午後 10 時まで配送を終えるようにする。 ・ 交通事情等で午後 10 時を超えてしまう場合は、アトリングストップ、手積み、手降ろしを徹底し、極力騒音の発生を低減する様にする。 <p>② 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>(ア) 予測方法</p> <p>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。</p> <p>(イ) 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。</p> <p>(ウ) 評価方法：騒音にかかる環境基準 (B 類型として評価)</p> <p>(エ) 騒音の総合的な予測結果</p> <table border="1" data-bbox="181 847 1538 1115"> <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>第 1 種住居</td> <td>B</td> <td>4 5</td> <td>55 以下</td> <td>3 9</td> <td>45 以下</td> <td></td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>第 1 種住居</td> <td>B</td> <td>4 1</td> <td>55 以下</td> <td>3 5</td> <td>45 以下</td> <td></td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>第 1 種住居</td> <td>B</td> <td>4 3</td> <td>55 以下</td> <td>3 4</td> <td>45 以下</td> <td></td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>第 1 種住居</td> <td>B</td> <td>4 1</td> <td>55 以下</td> <td>3 1</td> <td>45 以下</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>イ 発生する騒音ごとの予測・評価方法</p> <p>(ア) 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。</p> <p>(イ) 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。</p> <p>(ウ) 評価方法：騒音規制法に係る夜間の規制基準値</p>	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	4 5	55 以下	3 9	45 以下		B	第 1 種住居	B	4 1	55 以下	3 5	45 以下		C	第 1 種住居	B	4 3	55 以下	3 4	45 以下		D	第 1 種住居	B	4 1	55 以下	3 1	45 以下		<p>*騒音</p> <p>騒音の基準値を超過する深夜の荷さばき作業については、荷さばき作業時間帯の変更や遮音壁の建築等の対応が図られていない。</p> <p>また、対応策として「出来るだけ午後 10 時まで終えるようにする」とあるが、内容が明確でないため、現時点で想定される荷さばき作業の時間帯について法第 14 条報告を求めたところ、年末やお盆の時期の自然渋滞や事故渋滞等による遅れが発生した場合に午後 10 時を超過することが想定されるものの通常は午後 10 時以前に荷さばきを終了するとの報告がなされた。</p> <p>概ね午後 10 時前に荷さばき作業が終了すると見込まれることから、著しい悪影響を及ぼすものとは認められない。</p>
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	4 5	55 以下	3 9	45 以下																																														
B	第 1 種住居	B	4 1	55 以下	3 5	45 以下																																														
C	第 1 種住居	B	4 3	55 以下	3 4	45 以下																																														
D	第 1 種住居	B	4 1	55 以下	3 1	45 以下																																														

指針等に基づく配慮事項					検討状況
(エ) 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	騒音規制法 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 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) 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：173.86㎡（敷地面積3,548㎡）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> <p>緑地の拡大に向けた回答 今後営業していく中で駐車場の必要台数を超える分で、営業上必要ない駐車部分が出来ましたら緑地に変更する様努めます。</p>	<p>※緑化等 緑化率については、都市計画法の基準を満たしていることから、著しい悪影響を及ぼすものとは認められない。</p>

第3 総合判断

- 1 駐車場出入口の運用について、右左折入出庫車両、自転車及び歩行者の出入りがある出入口No.2が入口専用に変更することにより、車両の錯綜が減少すると判断され、安全かつ円滑な入出庫に対する配慮がなされているものと認められる。
- 2 騒音の基準値を超過する深夜の荷さばき作業については、荷さばき作業時間帯の変更や遮音壁の建築等の対応が図られていない。
また、対応策として「出来るだけ午後10時までに終わるようにする」とあるが、内容が明確でないため、現時点で想定される荷さばき作業の時間帯について法第14条報告を求めたところ、年末やお盆の時期の自然渋滞や事故渋滞等による遅れが発生した場合に午後10時を超過することが想定されるものの通常は午後10時以前に荷さばきを終了するとの報告がなされた。
概ね午後10時前に荷さばき作業が終了すると見込まれることから、著しい悪影響を及ぼすものとは認められない。
- 3 計画を上回る緑地の設定については、緑化率については都市計画法の基準を満たしていることから、著しい悪影響を及ぼすものとは認められない。

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。

第4 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ているものの、騒音対策及び緑化については十分であるとはいえない。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。

なお、店舗開店後、当面6ヶ月間、大規模小売店舗立地法第14条に基づき、毎月の荷さばき作業時間の実績について報告を求めます。

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）

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称) ヤオコー野田堤台店および UNICUS 野田
- 2 所在地：野田市中野台字行人谷津905番1ほか
- 3 建物設置者：株式会社ヤオコー 代表取締役 川野幸夫 ほか1
- 4 小売業者名：株式会社ヤオコー（業種：食料品スーパー）ほか
- 5 敷地の概要
 - ・敷地面積：19,426㎡
 - ・所有形態：所有
 - ・都市計画区域：市街化区域
 - ・用途地域：第二種住居地域、堤台地区地区計画区域
 - ・開発許可日：平成16年 3月12日
 - ・建築確認日：平成16年 3月22日
- 6 建物の概要
 - ・建物構造：鉄骨造1階建て ヤオコー棟には屋上駐車場
 - ・建築面積：10,903㎡
 - ・延床面積：8,962㎡
 - ・店舗面積：6,029㎡
- 7 周辺の環境等：計画地は、主要地方道つくば野田線と都市計画道山崎吉春線（平成16年5月供用予定）の交差点に面した土地区画整理事業地内に位置、周辺には自動車販売店や住宅が立地している。
- 8 処理経過
 - ：届出日 平成15年10月1日
 - ：公告縦覧期間 平成15年10月21日から平成16年2月21日
 - ：説明会開催日時 平成15年11月25日午後3時～午後4時（第1回）
平成15年11月25日午後7時～午後8時（第2回）
- 9 市町村・住民の意見
 - ：野田市の意見 なし
 - ：住民等の意見 なし

【届出事項】

- ① 新設日：平成16年6月2日
- ② 店舗面積：6,029㎡
- ③ 駐車場の位置：(図2-1)
駐車場の収容台数：381台
- ④ 駐輪場の位置(図2-1)
収容台数：225台
- ⑤ 荷さばき施設の位置(図4-1)
荷さばき施設の面積 735㎡
- ⑥ 廃棄物等の保管施設の位置(図8-1)
廃棄物等の保管施設の容量 89㎡
- ⑦ 開店時刻：午前9時
閉店時刻：翌午前零時
- ⑧ 駐車場の利用可能時間帯：
午前8時45分～翌午前0時15分
午前8時45分～午後10時(屋上駐車場)
- ⑨ 駐車場の出入口の数：3か所
駐車場の出入口の位置：(図2-1)
- ⑩ 荷さばき可能時間帯
午前6時～午後6時、
午前0時～午前1時30分、午前5時～午前6時

第2 大規模小売店舗の施設の配置及び運営方法に関する事項（届出事項等）

1 駐車需要の充足その他による大規模小売店舗の周辺の地域の住民の利便及び商業その他の業務の利便の確保のために配慮すべき事項

(1) 駐車需要の充足等交通に係る事項

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>① 駐車場の収容台数 : 届出台数 381台 (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 6.029 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 1.05) = 354 台</p> <p>② 駐車場の位置及び構造等 (図2-1) ・ 自走式で、敷地内に第1駐車場 126 台、第二駐車場 124 台、第3駐車場 131 台を確保する。 業務用駐車場として敷地内に別途 23 台確保する。 ・ 出入口 : 3ヶ所 No.1 主要地方道つくば野田線から入る区画整理地内道路に接する出入口 No.2 主要地方道つくば野田線に接する出入口 No.3 都市計画道路山崎吉春線 (平成16年5月供用予定) に接する出入口 ・ 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。 土曜日及び日祭日 (出入口No.2は常時) には、駐車場の各出入口等に交通整理員を配置する。</p> <p>③ 駐輪場の確保等 (図2-1) 届出台数 225 台 ※指針による必要台数 $6.029 \text{ m}^2 \div 38 \text{ m}^2 = 159$ 台 ※野田市の附置義務台数 なし</p> <p>④ 荷さばき施設の整備等 (図4-1) ア 荷さばき施設の整備 面積: 735 ㎡ (① 340.0 ㎡、② 60.0 ㎡、③ 262.7 ㎡、④ 72.0 ㎡) イ 計画的な搬出入 ・ 同時作業可能台数 ① 4 台、②及び③ 2 台、④ 1 台 ・ 待機スペース ①、②及び③あり (②及び③は共用) ④なし</p>	<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 駐輪場の需要については、指針の参考値を用い、充足していると認められる。</p> <p>※荷さばき施設 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>

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> ・搬出入車両専用出入口 あり ①：出入口1か所、 ②及び③：入口専用1か所 出口専用1か所を共用 ④：専用出入口はないが、営業時間外に搬入する。 ・荷さばき可能時間帯 ①：午前6時～午後6時、②及び③：午前8時30分～午後6時、 ④：午前0時～午前1時30分及び午前5時～午前6時 ・搬出入車両 ①：16台、②：12台、③：12台、④：3台 ・平均的な荷さばき処理時間 5分～45分 ・ピーク時の搬出入車両台数 3台/h <p>⑤経路の設定等</p> <p>ア 案内経路</p> <p>周辺2km圏内の9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。 敷地周辺に案内看板を設置、オープン時に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。土曜日及び日祭日などの多客時（出入口2は常時）</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"> ・敷地内に歩行者専用通路を設け、歩車分離とし安全性を確保する。 ・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"> ・食品リサイクル法に基づき、減量化に努める。：食品スーパー 食品リサイクル法対象企業 具体的には牛乳パック、食品トレイ、ペットボトルなど店頭回収してリサイクルを行う。魚のアラのリサイクル（養豚用の飼料）、廃食用油のリサイクル（石鹸）を計画している。 ・商品の梱包に用いるダンボールの使用を削減するため、店舗と物流センターとの間で通い箱を使用する。 	<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>

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> ・ 過剰包装をしない（トレー削減、簡易包装の推進、レジ袋の削減等）。 ・ ダンボールは古紙回収業者を通じてリサイクル化、発泡スチロールは納品メーカーへ返却しリユース、リサイクルに努める。缶は自動販売機業者に引き取りをさせ、リサイクルに努める。 ・ 店頭に廃棄物分別BOXを設置し、案内板等で知らせ、分別収集の協力を求める。 	

(4) 防災対策への協力

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

2 騒音の発生その他による大規模小売店舗の周辺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>① 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：屋上駐車場の周囲 RC 高さ 120cm、厚さ 10cm 上部にガルバリウム鋼板 高さ 35cm ：スロープ部 RC 高さ 120cm、厚さ 20cm ・ 緑地帯：北側、西側、南側各適所に有 ・ その他の騒音軽減策 夜間は、ヤオコー棟施設の送風機は停止 夜間、早朝荷さばきは最小限とし、周辺環境への影響の最も少ない地点で行い、バックブザー音を消音する。 夜間は、屋上駐車場の利用を制限し、平面駐車場利用は、周辺環境への影響の少ない地点のみとする。 ヤオコー棟の室外機の配置を計画地中央に配置し、周辺への影響を小さくした。 <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>(ア) 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：荷さばき施設のスペース確保による荷さばき時間の短縮。 ：ドア開閉時は半ドアにして扉を閉めるよう意識の徹底。 ・ 荷さばき作業：計画搬入の実施により待機車両解消。 ：搬入車両のアイドリング禁止の徹底 ：作業者への騒音防止意識の徹底。 ：夜間、早朝の荷さばきは住居側から離れた店舗正面に位置する荷さばき施設 4 で行う。 <p>(イ) 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 屋外に BGM 等の営業宣伝活動を行わない。 	<p>※騒音</p> <p>発生する騒音の予測・評価については昼間・夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。</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>

指針等に基づく配慮事項							検討状況
ウ 付帯設備及び付帯設備等における騒音対策 <ul style="list-style-type: none"> ・ 冷却塔、室外機等からの騒音：冷却塔（12台）、室外機（45台）、送風機（33台）、等については、低騒音型機器を導入する。ヤオコー棟送風機について、夜間はバックヤード側を稼働停止。 ・ 駐車場からの騒音：床や排水蓋棟による段差を極力なくす。夜間利用の制限。場内車両制限速度の表示。アイドリングストップの看板を設置。 ・ 廃棄物収集作業に伴う騒音：廃棄物等の回収時間短縮のための十分なスペースの確保。廃棄物処理業者への騒音抑制意識向上の働きかけ。 建物側至近での作業の徹底、作業時間厳守（深夜早朝作業禁止） 							
② 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							
(ア) 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。							
(イ) 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。							
(ウ) 評価方法：騒音にかかる環境基準							
(エ) 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種低層住居専用地域	A	54	55以下	36	45以下	
B	第1種低層住居専用地域	A	52	55以下	41	45以下	
C	第1種住居地域	B	49	55以下	39	45以下	
D	第2種住居地域	B	47	55以下	38	45以下	
E	第2種住居地域	B	49	55以下	36	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 (ア) 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。 (イ) 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。 (ウ) 評価方法：騒音規制法に係る夜間の規制基準値 (エ) 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	騒音規制法 区域区分	夜間（22:00～6:00）			備考
			敷地境界	保全対象側	基準値	
a	第2種住居地域	第2種	38	—	45以下	空調室外機、荷さばき車両走行音
b1	第2種住居地域	第2種	44	—	45以下	ファン
b2	第2種住居地域	第2種	44	—	45以下	ファン
c	第2種住居地域	第2種	44	—	45以下	来客車両走行音
d	第2種住居地域	第2種	—	44	45以下	来客車両走行音
e	第2種住居地域	第2種	48	—	45以下	来客車両走行音
e'	第2種住居地域	第2種	—	44	45以下	来客車両走行音
※敷地境界予測地点 e 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 e' 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>① 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 (図8-1)</p> <p>廃棄物保管施設の容量 : 89m³</p> <p>(指針)「廃棄物の保管容量」(m³) 25.84m³</p> <p>(届出保管容量) ヤオコー棟側 4カ所 27.82 (10.0 5.94×3)</p> <p>UNICUS 棟側 5カ所 60.87 (13.5×2, 9.3, 10.8, 13.77) 合計 88.69m³</p> <p>(予測排出量の内訳) 総合店</p> <p>紙製廃棄物 「A: 1日当たり廃棄物等の排出予測量 (t) 1.441 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」= 14.41m³</p> <p>空き缶・空き瓶 「A: 1日当たり廃棄物等の排出予測量 (t) 0.222 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」= 2.22m³</p> <p>厨芥その他 「A: 1日当たり廃棄物等の排出予測量 (t) 1.382 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」= 9.21m³</p> <p style="text-align: right;">総合計 = 25.84m³</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、別棟レストランについて既存類似店より 10.8m³と予測しているが、当該レストラン棟に別途廃棄物保管施設を 10.8m³確保している。</p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 運搬方法 業者委託 ・ 運搬頻度 毎日1回 (一部2日1回) ・ 運搬予定業者 未定 ・ 処分予定業者 市の許可業者による敷地外処理 	<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
<p>① 敷地内の緑化計画 自然環境の積極的保全を図るため、樹木・芝等により、敷地面積の5%（野田市宅地開発指導要綱）以上の緑地整備を進め、周辺環境の向上に努める。 緑地面積 972 m² = 敷地面積 19,426 m² × 5%</p> <p>② 屋外照明、広告塔照明 点灯時間 日没から閉店時刻まで 光害対策 屋外照明は住宅側に光が当たらないように配慮する。広告塔を道路面に向ける計画とするが道路走行中の運転手が眩しくならないように配慮し、向きを計画する。</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>

第3 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 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。
- 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。

第4 県の意見（案）

「意見なし」

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

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称 : ケーズデンキ成田本店
- 2 所在地 : 成田市土屋土地区画整理事業区域内11街区2ほか
- 3 建物設置者 : ギガスケーズデンキ株式会社 代表取締役 加藤修一
- 4 小売業者名 : ギガスケーズデンキ株式会社 (業種: 家電製品販売業)

- 5 敷地の概要:
 - ・面積 8, 170㎡
 - ・都市計画区域 区域内
 - ・地目 宅地
 - ・建築確認 平成15年11月
 - ・所有形態 借地
 - ・用途地域 近隣商業地域
- 6 建物の概要:
 - ・構造 鉄骨造・3階建
 - ・建築面積 5, 515㎡
 - ・延床面積 11, 098㎡
 - ・店舗面積 4, 061㎡
- 7 周辺の環境等: 計画地は土地区画整理事業区域内で、敷地の四方は事業内道路に面し、道路の東側は商業予定地、西側はJR線駅前ロータリー(予定)及び商業予定地、南側は公園予定地及び診療所、北側は根木名川となっている。
- 8 処理経過:

届出日	平成15年10月7日
公告縦覧期間	平成15年10月24日～平成16年2月24日
説明会	日時 平成15年12月4日 午後2時～ 午後6時～
	場所 成田国際文化会館
- 9 市町村・住民等の意見:
 - (1) 成田市の意見 なし
 - (2) 住民等の意見 なし

<届出事項>

- ① 新設日 : 平成16年6月8日
- ② 店舗面積: 4, 061㎡
- ③ 駐車場の位置: 別紙(図3)
駐車場の収容台数: 174台
- ④ 駐輪場の位置: 別紙(図3)
駐輪場の収容台数: 111台
- ⑤ 荷さばき施設の位置: 別紙(図3)
荷さばき施設の面積: 495㎡
- 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: 93m³
- ⑦ 開店時刻: 午前10時
閉店時刻: 午後9時
- ⑧ 駐車場利用可能時間帯:
午前9時30分～午後9時30分
- ⑨ 駐車場の出入口の数: 4か所
駐車場の出入口の位置: 別紙(図3)
- ⑩ 荷さばき可能時間帯: 午前9時30分～
翌午前1時

第2 大規模小売店舗の施設の配置及び運営方法に関する事項（届出事項等）

1 駐車需要の充足その他による大規模小売店舗の周辺の地域の住民の利便及び商業その他の業務の利便の確保のために配慮すべき事項

(1) 駐車需要の充足等交通に係る事項

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>① 駐車場の収容台数：届出台数 174台 (指針) 必要駐車台数 = (A：店舗面積あたり日來客数原単位 979人/千㎡) × (S：店舗面積4,061千㎡) × (B：ピーク率15.7%) × (C：自動車分担率60.0%) ÷ (D：平均乗車人数2.0人) × (E：平均駐車時間係数0.872.) = 164台</p> <p>② 駐車場の位置及び構造等 ・建物外平面駐車場 ・面積 5,138㎡</p> <p>交通への支障を回避するための方策 ・交通整理員の配置 土・日曜日等混雑が想定される場合は交通整理員を各出入口に配置する。 ・案内経路の周知 チラシ等で来店自動車への経路の情報提供、看板等で案内表示で経路誘導することでスムーズな入庫を促す。</p> <p>③ 駐輪場の確保等 届出台数 : 111台</p> <p>(指針参考値) 必要駐輪台数 = (店舗面積4,061㎡) ÷ (1台/38㎡) = 107台</p> <p>・駐輪場の管理体制 従業員により利用状況を把握し、昼間・夜間に定期的な巡視を行う。</p>	<p>*駐車場 指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要は充足していると認められる。 また、効率的な駐車場レイアウトにより駐車場内の混雑を緩和することとしており、安全かつ円滑な入出庫に対する配慮がなされているものと認められる。</p> <p>*駐輪場 必要台数が確保されており、駐輪需要は充足していると認められる。</p>

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>④ 荷さばき施設の整備等</p> <p>ア 荷さばき施設の整備 ・面積 : 495㎡</p> <p>イ 計画的な搬出入</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同時作業可能台数 : 2台 ・待機スペース : 有り (27㎡) ・搬出入車両専用出入口 : 1か所 ・荷さばき可能時間帯 : 午前9時30分～翌午前1時 ・搬出入時間帯 : 午前9時30分～翌午前1時 ・搬出入車両 : 20台/日 ・平均的な荷さばき処理時間 : 15分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 2台/h <p>⑤ 経路の設定等</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3経路に設置する。</p> <p>チラシ等の配布 : 新聞折込チラシに来店経路を掲載し、周知を行う。</p> <p>交通整理員の配置 : 土・日曜日等の繁忙時に交通整理員を各出入口に配置する。</p>	<p>* 荷さばき施設</p> <p>搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、適切な配慮がなされているものと認められる。</p> <p>* 経路</p> <p>適切な配慮がなされているものと認められる。</p>

(2) 歩行者の通行の利便の確保等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> ・来店歩行者の出入口と自動車の出入口と区分し、歩行者と自動車を分離した動線計画により安全に誘導する。 ・通路は路面表示及びカラー舗装等で案内する。 ・各駐車場出口に歩行者注意の看板を設置し、手前側の路面は段差舗装し、またカラー舗装による注意を促すことにより、出庫車両の走行速度抑制を図る。 	<p>* 歩行者</p> <p>歩行者等の安全性及び利便性の確保に適切な配慮がなされているものと認められる。</p>

(3) 廃棄物減量化及びリサイクルについての配慮

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>① 廃棄物減量化及びリサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋内に廃棄物保管場所を設置し、ゴミ分別・回収システムの確立を図る。 ・家電リサイクル法に基づく引取や収集及び運搬を適切に行う ・社員に対して朝礼、社内会議でコピー用紙の両面使用、使用済みの紙の裏面使用等を促し、ゴミの減量化等を図る。 <p>② 周辺住民への周知方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・エントランスホールにゴミ置場を設置し、空き缶・ペットボトル及び電池等資源ごみ等の分別回収を行う。 ・来客者に対してポスター等で周知を行う。 ・小売業者として周辺清掃等に心掛けし、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>* 廃棄物減量化及びリサイクル計画 適切な配慮がなされているものと認められる。</p>

(4) 防災対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内に40m³級の地下防火水槽を1ヶ所設置する。 ・市町村から要請があれば対応する。 	

2 騒音の発生その他による大規模小売店舗の周辺の地域の生活環境の悪化の防止のために配慮すべき事項

(1) 騒音の発生に係る事項

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>① 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"> ・騒音発生源となる施設・設備を出来るだけ北側の根木名川添いに設置する。 ・店舗周囲に緑地帯を設ける。 <p>イ 荷さばき作業、小売店舗の営業活動に伴う騒音への対策 :</p> <p>(ア) 荷さばき施設の騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・衝撃騒音の発生が予測される箇所(台車と扉、搬入車プラットフォーム等)には、緩衝用のゴムを取付け、低減を図る。 <p>(イ) 荷さばき作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・台車は低騒音型を採用する。 ・搬入作業中のアイドリング禁止を業者に周知、徹底させる。 <p>(ウ) 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋外では、拡声器等は使用しない、店内売場には設置するが、音量は出来るだけ小さくし、外部へ影響しないようにする。 <p>ウ 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策 :</p> <p>(ア) 冷却塔、室外機等からの騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> ・冷却塔なし、空調室外機(19台)は、防振架台設置とし、送風機(43台)は、低騒音型設備とする。また、北側根木名川へ設置する。 <p>(イ) 駐車場からの騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場からの騒音は、排水蓋等の段差をなくし音の発生を抑制する。 ・境界線沿側には、緑地帯を出来る限り配置する。 <p>(ウ) 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とする。 ・2日に1回15分程度の営業時間内に作業(廃家電の作業は、2日に1回30分程度の作業)を行い、短時間の作業とする。 ・アイドリング禁止を業者に周知し、徹底させる。 <p>② 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>(ア) 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>(イ) 予測地点→敷地の周囲2方向から、2地点で実施。</p> <p>(ウ) 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、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>

(エ) 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	47	60 以下	<30	50 以下	
B	近隣商業	C	42	60 以下	<30	50 以下	

イ 発生する騒音ごとの予測・評価方法

- (ア) 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。
- (イ) 予測地点→敷地の周囲 2 方向から、2 地点の店舗側敷地境界で実施。
- (ウ) 評価方法→騒音規制法に係る夜間の規制基準値

(エ) 発生する騒音ごとの予測結果

予 測 地 点			音源ごとの予測（最大騒音レベル）単位：dB		
地点名	用途地域区分	騒音規制法 区域区分	夜 間（22:00～6:00）		備 考
			予測レベル	基準値	
①	近隣商業	第3種区域	<30	50 以下	*キューピクル、荷さばき
②	近隣商業	第3種区域	<30	50 以下	*キューピクル、荷さばき

* 店舗周辺の全ての予測地点における昼間及び夜間の予測値は全て規制基準値以下となる。

(2) 廃棄物に係る事項等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>① 廃棄物等の保管について</p> <p>ア 保管のための施設容量の確保 廃棄物等の保管施設の容量 : 94 m³ (廃棄物等 36.48 m³、 廃家電 57.33 m³)</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m³)」 紙製廃棄物 = 20.3 m³ 空き缶・空き瓶 = 6.02 m³ 厨芥その他 = 5.31 m³ 合計 31.63 m³</p> <p>② 廃棄物等の運搬や処理について :</p> <p>ア・運搬方法 業者委託 ・運搬頻度 生ゴミ・可燃物→2日1回、廃家電→2日1回、空き缶・空き瓶→2日1回 イ・運搬予定業者 許可業者</p>	<p>* 廃棄物</p> <p>保管容量については、指針を上回る保管容量が確保されており、また運搬及び処理委託業者についても指定業者による敷地外処理を計画しており、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(3) 街並みづくり等への配慮等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>① 敷地内の緑化計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緑化面積 289 m² (敷地面積 8,170 m²) ・緑化率 3.5% (市開発行為等指導要綱により3%以上を確保) <p>② 景観への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> ・壁面は、敷地境界線から1m以上を確保する。 ・建物の外装は、清涼感のあるデザインとする。 <p>③ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 屋外照明 日没から駐車場利用時間まで 広告塔照明 日没から営業終了まで ・光害対策 反射板付の器具を使用、照射方向を限定する。 	<p>* 緑化等</p> <p>地域環境との調和に適切な配慮がなされていると認められる。</p>

第3 総合判断

- 1 駐車需要の充足等交通に関する事項について、駐車場については、指針に基づく必要台数に対し、指針を上回る収容台数が確保されており、駐車需要は充足されているものと認められる。
駐輪場については、必要な収容台数が確保されており、駐輪需要は充足されているものと認められる。
荷さばき施設については、搬出入計画に基づく必要な規模の施設・運営計画であり、適切な配慮がなされているものと認められる。
- 2 騒音の発生に係る事項については、発生する騒音の予測評価はすべての場合について基準値以下であり、必要な対応がとられているものと認められる。
- 3 廃棄物に係る事項等については、指針に基づく予測排出量を充足させる保管容量を確保しており、リサイクル計画、廃棄物の減量化、廃棄物処理に関しても適切な配慮がなされているものと認められる。
- 4 街並みづくり等への配慮について、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 成田市及び住民等からの意見はなかったこと。

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。

第4 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。

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称 : (仮称) マルエツ市川菅野店
- 2 所在地 : 市川市菅野4丁目1230番1
- 3 建物設置者 : 株式会社マルエツ 代表取締役 太田 清徳
- 4 小売業者名 : 株式会社マルエツ (業種: 食料品スーパー)

- 5 敷地の概要:
 - ・面積 2,643㎡
 - ・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種低層住専
 - ・地目 雑種地
 - ・現況 宅地
 - ・建築確認 平成16年2月16日確認
- 6 建物の概要:
 - ・構造 鉄骨造2階建
 - ・建築面積 1,703㎡
 - ・延床面積 1,826㎡
 - ・店舗面積 1,216㎡
- 7 周辺の環境等: 計画地の北側は、市川総合病院、西側は商業施設、南側及び東側は、住宅になっている。
- 8 処理経過:
 - 届出日 平成15年10月8日
 - 公告縦覧期間 平成15年10月28日～平成16年2月28日
 - 説明会 日時 平成15年11月7日 午前10時～
 - 場所 市川市市民会館
- 9 市町村・住民等の意見:
 - (1) 市川市の意見 有り
 - (2) 住民等の意見 なし

<届出事項>

- ① 新設日 : 平成16年6月10日
- ② 店舗面積: 1,216㎡
- ③ 駐車場の位置: 別紙(図3)
駐車場の収容台数: 77台
- ④ 駐輪場の位置: 別紙(図3)
駐輪場の収容台数: 64台
- ⑤ 荷さばき施設の位置: 別紙(図3)
荷さばき施設の面積: 30㎡
- 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: 33m³
- ⑦ 開店時刻: 午前10時
(年間60日は午前9時)
閉店時刻: 午後9時50分
- ⑧ 駐車場利用可能時間帯:
午前9時30分(年間60日は午前8時30分)～午後10時
- ⑨ 駐車場の出入口の数: 2か所
駐車場の出入口の位置: 別紙(図3)
- ⑩ 荷さばき可能時間帯: 午前6時～
午後10時

第2 大規模小売店舗の施設の配置及び運営方法に関する事項（届出事項等）

1 駐車需要の充足その他による大規模小売店舗の周辺の地域の住民の利便及び商業その他の業務の利便の確保のために配慮すべき事項

(1) 駐車需要の充足等交通に係る事項

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>① 駐車場の収容台数：届出台数 77台 (指針) 必要駐車台数 = (A：店舗面積あたり日來客数原単位 1,351人/千㎡) × (S：店舗面積 1,216千㎡) × (B：ピーク率 15.7%) × (C：自動車分担率 70.0%) ÷ (D：平均乗車人数 2.0人) × (E：平均駐車時間係数 0.611) = 55台</p> <p>② 駐車場の位置及び構造等 ・建物外平面駐車場 ・面積 1,071㎡</p> <p>交通への支障を回避するための方策 ・開店時及び繁忙時において交通整理員の配置 ・出入口は、左折IN左折OUTとし、出入口に方面別案内看板を設置する。 ・歩行者用通路はインターロッキングとし、車両占用通路は、アスファルト舗装とする。 ・駐車場出入口NO2の縦列駐車場部分は、安全確保のため閑散期は、セーフティコーン等により制限する。</p> <p>③ 駐輪場の確保等 届出台数 : 64台</p> <p>(市条例参考値) 必要駐輪台数 = (店舗面積 1,216㎡) ÷ (1台/20㎡) = 61台</p> <p>・駐輪場の管理体制 従業員により利用状況を把握しながら対応する。また、駐輪区画を色分け誘導する。</p>	<p>*駐車場 指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要は充足していると認められる。 また、効率的な駐車場レイアウトにより駐車場の混雑を緩和することとしており、安全かつ円滑な入出庫に対する配慮がなされているものと認められる。</p> <p>*駐輪場 必要台数が確保されており、駐輪需要は充足していると認められる。</p>

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>④ 荷さばき施設の整備等</p> <p>ア 荷さばき施設の整備 ・面積 : 30㎡</p> <p>イ 計画的な搬出入</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同時作業可能台数 : 1台 ・待機スペース : 有り (21㎡) ・搬出入車両専用出入口 : なし ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後10時 ・搬出入時間帯 : 午前6時～午後10時 ・搬出入車両 : 15台/日 ・平均的な荷さばき処理時間 : 15分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 3台/h <p>⑤ 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"> ・駐車場出入口案内看板 (2箇所) 及び駐車場内案内経路看板 (1箇所) を設置する。 ・敷地外の周辺交差点3ポイントに案内看板を4箇所設置する。 <p>チラシ等の配布 : 新聞折込チラシに入口経路案内図を掲載する。</p> <p>交通整理員の配置 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開店時及び年末等の繁忙期には、出入口 (2箇所) 及び駐車場等に配置する。 	<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"> ・出入口NO2については、歩行者の安全確保を図るため、歩行者用通路はインターロッキングとし、車専用道路は、アスファルト舗装とし、歩車分離を行う。 ・歩行者・自転車の出入りについては、出入口NO2を利用して頂く旨の看板を設置する。 ・出入口NO2の縦列駐車部について、閑散期はセーフティコーン等により制限する。 ・開店時及び年末等の繁忙期には、交通整理員を配置する。 	<p>* 歩行者</p> <p>歩行者等の安全性及び利便性の確保に適切な配慮がなされているものと認められる。</p>

(3) 廃棄物減量化及びリサイクルについての配慮

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>① 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"> ・トレイ、牛乳パックは、店頭で専用回収ボックスを設け、専門業者による回収、リサイクルを行う。 ・買い物袋持参によるポイント制による包装の減量化を行う。 ・野菜については、パック詰めをしないバラ売りも行う。 ・贈答品は、簡易包装に努める。 ・魚腸骨、廃油については、専門業者に委託しリサイクルを行う。 <p>② 周辺住民への周知方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・店頭告知及び専用回収ボックスの設置により周知を図る。 	<p>* 廃棄物減量化及びリサイクル計画 適切な配慮がなされているものと認められる。</p>

(4) 防災対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>市川市からの要請があれば、必要な協力について検討する。</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>① 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（住宅側の屋上室外機周辺にALC製高さ3m厚さ10cm） ・緑地帯に植栽を行う。 ・設備機器の配置については住宅の反対側に配置する。 <p>イ 荷さばき作業、小売店舗の営業活動に伴う騒音への対策 :</p> <p>(ア) 荷さばき作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・荷さばき車両の計画的な運行を行い夜間の荷さばきを回避する。 ・待機時、搬入作業中のアイドリング禁止を業者に周知、徹底させる。 <p>(イ) 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・拡声器等は使用しない。 	<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>

ウ 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策 :

- (ア) 冷却塔、室外機等からの騒音 ・ 冷凍室外機、空調室外機は、低騒音型とし、周辺への影響が少ない駐車場側に基本的には設置する。また、民家側に設置するものやキュービクル (1 台) については遮音壁を設置する。
- (イ) 駐車場からの騒音 ・ 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。
・ 排水蓋は段差を無くす。
- (ウ) 廃棄物収集作業に伴う騒音 ・ 午前 6 時から午後 10 時までとし、施設は住居から離れた位置に設置
・ 廃棄物処理業者へ騒音抑制意識を向上させ、深夜・早朝の作業回避等回収時間の制限を行う。

② 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 :

- (ア) 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。
- (イ) 予測地点→敷地の周囲 4 方向から、7 地点で実施。
- (ウ) 評価方法→騒音にかかる環境基準値
- (エ) 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	第一種低層住専	A	42	55 以下	< 30	45 以下	
B	第一種住居	B	36	55 以下	< 30	45 以下	
C	第一種住居	B	33	55 以下	< 30	45 以下	
D-1	第一種住居	B	35	55 以下	< 30	45 以下	1 階相当
D-2	第一種住居	B	35	55 以下	< 30	45 以下	2 階相当
E-1	第一種低層住専	A	38	55 以下	< 30	45 以下	1 階相当
E-2	第一種低層住専	A	38	55 以下	< 30	45 以下	2 階相当
F	第一種低層住専	A	47	55 以下	31	45 以下	
G	第一種低層住専	A	48	55 以下	33	45 以下	
H	第一種低層住専	A	50	55 以下	< 30	45 以下	

イ 発生する騒音ごとの予測・評価方法

- (ア) 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。
- (イ) 予測地点→敷地の周囲4方向について最も近接した店舗側敷地境界で実施。
- (ウ) 評価方法→騒音規制法に係る夜間の規制基準値

(エ) 発生する騒音ごとの予測結果

予 測 地 点			音源ごとの予測 (最大騒音レベル) 単位: dB		
地点名	用途地域 区 分	騒音規制法 区域区分	夜 間 (22:00~6:00)		備 考
			予測レベル	基 準 値	
店舗東側	第一種低層 住居専用	第一種	31	40以下	冷凍室外機

(2) 廃棄物に係る事項等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>① 廃棄物等の保管について</p> <p>ア 保管のための施設容量の確保</p> <p>廃棄物等の保管施設の容量 : 33m³</p> <p style="text-align: center;">(生ゴミ11m³、不燃物11m³、リサイクル品11m³)</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量(m³)」紙製廃棄物 = 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t) 0.292 t × 「B: 廃棄物等の平均保管日数 1日 ÷ 「C: 廃棄物等の見かけ比重 (t/m³) 0.10 = 2.92m³</p> <p>空き缶・ = 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t) 0.045 t × 「B: 空き瓶 廃棄物等の平均保管日数 1日 ÷ 「C: 廃棄物等の見かけ比重 (t/m³) 0.10 = 0.45m³</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) 0.280 t × 「B: 廃棄物等の平均保管日数 1日 ÷ 「C: 廃棄物等の見かけ比重 (t/m³) 0.15 = 1.86m³</p> <p>合計 5.23m³</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>② 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→週 6 回、ビン缶類・発泡スチロール→2 週 3 回、ダンボール紙類→2 週 3 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
<p>① 敷地内の緑化計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緑化面積 1 4 6 m² (敷地面積 2, 6 4 3 m²) ・緑化率 5.53% (都市計画法により 3%以上を確保) <p>② 景観への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物の高さをなるべく抑え、色彩等外観はグリーンを基調とし、周辺との調和を図るとしている。 <p>③ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 屋外照明 日没から午後 1 0 時まで 広告塔照明 日没から午後 1 0 時まで ・光害対策 屋外照明は、投光を下向きにする。 	<p>*緑化等</p> <p>地域環境との調和に一定の配慮がなされていると認められる。</p>

3 市川市からの意見について

意見とその対応	検討状況
<p>① 住宅に面した駐車場については前進駐車をすること。 (対応) 住宅に面した駐車場については前進駐車を呼びかける看板を設置致します。</p> <p>② 公道上に通行の支障となるような商品等の陳列をしないこと。 (対応) 公道上に通行の支障となるような商品等の陳列をしないように致します。</p> <p>③ 災害時における物資供給協定の締結をされたい (対応) 自治体等から要請があった場合、災害時における物資供給協定を締結します。</p> <p>④ 事業系一般廃棄物減量・資源化計画書等の提出をすること。 (対応) 開店前に事業系一般廃棄物減量・資源化計画書等の提出を致します。</p> <p>⑤ 新設事業場の緑地については敷地面積の20%を緑地とするよう努めること。 (対応) 新設事業場の緑地の確保に努め、敷地面積の5.5%を緑地として確保しております。</p>	<p>①～⑤の市意見に対して、適切な対応がなされていると認められる。</p>

第3 総合判断

- 1 駐車需要の充足等交通に関する事項について、駐車場については、指針に基づく必要台数に対し、指針を上回る収容台数が確保されており、駐車需要は充足されているものと認められる。
駐輪場については、必要な収容台数が確保されており、駐輪需要は充足されているものと認められる。
荷さばき施設については、搬出入計画に基づく必要な規模の施設・運営計画であり、適切な配慮がなされているものと認められる。
- 2 騒音の発生に係る事項については、発生する騒音の予測評価はすべての場合について基準値以下であり、必要な対応がとられているものと認められる。
- 3 廃棄物に係る事項等については、指針に基づく予測排出量を充足させる保管容量を確保しており、リサイクル計画、廃棄物の減量化、廃棄物処理に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一定の配慮がなされているものと認められる。
- 5 市川市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。

第4 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。

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称 : 四街道ショッピングプラザ
- 2 所在地 : 四街道市鹿渡字熊谷台934番13ほか
- 3 建物設置者 : セイコー株式会社 代表取締役 村野 晃一
- 4 小売業者名 : 株式会社イトーヨーカ堂（業種：GMS）ほか

- 5 敷地の概要：
 - ・面積 33,840㎡
 - ・所有形態 自己所有
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 商業地域
 - ・地目 宅地
 - ・現況 宅地
 - ・建築確認 平成15年10月7日確認
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造・地下1階地上2階建
 - ・建築面積 19,500㎡
 - ・延床面積 59,500㎡
 - ・店舗面積 21,000㎡
- 7 周辺の環境等：計画地は四街道都市計画土地区画整理事業区域内で、商業・業務ゾーンとして位置付けられ、計画地北側は商業・業務ゾーン、東側は居住ゾーン、北東側は文化・教育ゾーンと位置付けられている。計画地西側は、松並木通りで歩道はシンボルロードとなっており、道路の西側は住宅等が張り付いている。また、南側は、学園通りで病院等が立地する地域となっている。

- 8 処理経過：

届出日	平成15年10月8日
公告縦覧期間	平成15年10月28日～平成16年2月28日
説明会日時	平成15年11月22日 ①午後4時～ ②午後7時～
場所	四街道市文化センター
- 9 市町村・住民等の意見：
 - (1) 四街道市の意見 有り
 - (2) 住民等の意見 有り

<届出事項>

- ① 新設日 : 平成16年11月17日
- ② 店舗面積 : 21,000㎡
- ③ 駐車場の位置 : 別紙(図3)
駐車場の収容台数 : 1400台
- ④ 駐輪場の位置 : 別紙(図3)
駐輪場の収容台数 : 705台
- ⑤ 荷さばき施設の位置 : 別紙(図3)
荷さばき施設の面積 : 696㎡
- 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 : 157m³
- ⑦ 開店時刻 : 午前9時
閉店時刻 : 午後11時
- ⑧ 駐車場利用可能時間帯 :
午前8時30分～午後11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 : 別紙(図3)
- ⑩ 荷さばき可能時間帯 : 午前6時～
午後10時

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>④ 荷さばき施設の整備等</p> <p>ア 荷さばき施設の整備 ・面積 : 696㎡</p> <p>イ 計画的な搬出入</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同時作業可能台数 : 5台 ・待機スペース : 有り (105㎡) ・搬出入車両専用出入口 : あり(1か所) ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後10時 ・搬出入時間帯 : 午前6時～午後10時 ・搬出入車両 : 80台/日 ・平均的な荷さばき処理時間 : 20分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 12台/h <p>⑤ 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"> ・店舗のシンボルタワーの看板設置 ・松並木通り及び学園通り等幹線道路のロードサイドに案内表示看板を設置 ・駐車場出入口に勾配が発生する箇所は、出来るだけ暖勾配とし、勾配箇所の路面仕上げは、真空コンクリート打として、段差及びすべり止め効果を極力持たせる。 ・出入口周辺部は視線の妨げとなる高木・工作物等を配置しない。 ・松並木通りの出入口は、入庫レーン(滞留長26m)を設け、通過交通との分離を図った。さらに、敷地境界から入庫ゲートまでに地下駐車場は39m、平面駐車場へは64mの入庫待ち滞留スペースを設けた。また、乗り入れの植樹帯舗装部分は、注意を促すため、視覚ハンブによる明確な色分けを行う。 ・学園通り出入口は、敷地境界から入庫ゲートまでに22mの入庫待ち滞留スペースを設けた。また、混雑時には人員を配置し、駐車券を手渡しする等ゲートの滞留を起こさないような方策を行う。 ・区11-1号出入口は、地下駐車場へ優先的に誘導し、混雑状況によっては屋上駐車場へ誘導する。さらに、敷地境界から入庫ゲートまでに屋上駐車場へは31m、地下駐車場へは22mの入庫待ちスペースを設けた。 ・区11-1号出入口付近の屋上駐車場と平面駐車場の交差部には、回転灯を設置する。 <p>チラシ等の配布 : 新聞折込チラシにより来店経路を掲載する。</p> <p>交通整理員の配置 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ・休日等の混雑時において、各出入口に1名以上常時配置する。 	<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"> ・ 松並木シンボルロードに面する壁面後退部分については、歩道と一体性がある環境を確保する。 ・ 店舗建物周囲のオープンスペースには歩行者専用の導線を確保する。 ・ 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。 	<p>* 歩行者 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>① 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"> ・ 廃棄物の減量化及びリサイクルを図るため、分別収集を行い、再利用ができるものは再利用する。 ・ 地域、取引先と連携し、リサイクル可能な資源の回収、運搬、中間処理及び再生と全工程を把握し、合理的な仕組みを確立して、持続的なリサイクルを図る。 ・ 店頭のリサイクルボックスを設置しPRする。 ・ 地域、自治体と連携し、ペットボトル、牛乳パックの回収に取り組む。 ・ 家電製品は、特定家庭用機器再製品化法に基づき適切な引取や収集、運搬を行う優良な業者に委託する。 <p>② 職場での廃棄物減量化について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 <p>③ 周辺住民への周知方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 	<p>* 廃棄物減量化及びリサイクル計画 適切な配慮がなされているものと認められる。</p>

(4) 防災対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>四街道市と「災害時における物資供給に関する協定書」を締結済</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>① 騒音問題に対応するための対応策</p> <p>ア 騒音問題への一般的対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・遮音壁の設置（屋上駐車場周りに高さ2.1mALC+アルミサイディング） ・荷さばき施設周りに高さ6m（ALC+アルミサイディング）の防音壁を設置 ・建物周囲に緑地帯（2100㎡）を設ける。 <p>イ 荷さばき作業、小売店舗の営業活動に伴う騒音への対策</p> <p>（ア）荷さばき施設の騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・荷さばき施設の十分なスペースの確保による荷さばき時間の短縮 ・荷さばき施設周りに高さ6mの遮音壁を設置 <p>（イ）荷さばき作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画的な搬入搬出を行い荷さばき作業時間の短縮を図る。 ・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。 ・夜間荷さばきを行わない。 <p>（ウ）営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地外へのBCM等は使用しない。 <p>ウ 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策：</p> <p>（ア）冷却塔、室外機等からの騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> ・冷却塔等（3台）、空調室外機（48台）等からの騒音低減するため、低騒音機器を導入する。 ・空調施設等は屋上の駐車場周りに設置する遮音壁の内側に設置する。 ・吸排気口からの騒音低減するためガラリファンは室内側に設置する。また、吸排気ダクトに吸音・消音装置等を設置する。 <p>（イ）駐車場からの騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> ・スロープを暖勾配にし、床や排水蓋等の段差をなくす。 ・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。また、場内サイン看板による場内走行の速度制限及び円滑化を図る。 <p>（ウ）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とし、収集作業場には遮音壁を設置。 ・業者への騒音抑制意識を働きかけるとともに深夜・早朝の回収作業時間帯の制限。 <p>② 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>（ア）予測方法→各音源ごとに距離減衰効果、回折効果を考慮した予測地点での騒音レベルを求め、昼間（6:00～22:00）及び夜間（22:00～翌6:00）における各音源の稼働状況から等価騒音レベルを算出した。</p>	<p>*騒音</p> <p>発生する騒音の予測・評価については、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>

(イ) 予測地点→敷地の周囲4方向から、5地点で実施。

(ウ) 評価方法→騒音にかかる環境基準値

(エ) 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	41	60以下	35	50以下	
B	第一種住居	B	42	55以下	36	45以下	
C	第一種住居	B	49	55以下	42	45以下	
C'	第一種住居	B	49	55以下	40	45以下	
D	第一種住居	B	37	55以下	32	45以下	

* 各地点とも環境基準値を下回っており、周辺の生活環境に与える影響は少ないと認める。

イ 発生する騒音ごとの予測・評価方法

(ア) 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。

(イ) 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。

(ウ) 評価方法→騒音規制法に係る夜間の規制基準値

(エ) 発生する騒音ごとの予測結果

予測地点			音源ごとの予測（最大騒音レベル）単位：dB			
地点名	用途地域区分	騒音規制法区域区分	夜間（22:00～6:00）			考
			敷地境界側	保全対象側	基準値	
a	近隣商業	第三種	82	50	50以下	自動車走行音
b	第一種住居(病院隣接地)	第二種	82	46	40以下	自動車走行音
b'	第一種住居(病院隣接地)	第二種		43	40以下	自動車走行音
c	第一種住居	第二種	82	52	45以下	自動車走行音

* 来客車両走行音が原因で敷地境界地点 a,b,c で基準値を超過する。しかしながら、

① a 地点の保全対象側A地点では 50dB と基準値以下となる。

② b 地点の保全対象側B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（58dB）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。

③ c 地点の保全対象側C地点は現在区画整理事業中であり、住居等が立地した時には夜間出入口の閉鎖を行うこととしており、

必要な対応がとられていると認められる。

(2) 廃棄物に係る事項等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>① 廃棄物等の保管について</p> <p>ア 保管のための施設容量の確保 廃棄物等の保管施設の容量 : 157 m³ (一般廃棄物 118.2 m³、リサイクル品 38.8 m³) (指針)「廃棄物等の保管容量 (m³)」紙製廃棄物 = 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 1.86 t × 「B: 廃棄物等の平均保管日数 2 日 ÷ 「C: 廃棄物等の見かけ比重 (t/m³) 0.10 = 37.20 m³ 空き缶・空き瓶 = 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.34 t × 「B: 廃棄物等の平均保管日数 2 日 ÷ 「C: 廃棄物等の見かけ比重 (t/m³) 0.10 = 6.84 m³ 厨芥その他 = 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 2.63 t × 「B: 廃棄物等の平均保管日数 2 日 ÷ 「C: 廃棄物等の見かけ比重 (t/m³) 0.15 = 43.75 m³ 合計 87.79 m³</p> <p>② 廃棄物等の運搬や処理について :</p> <p>ア・運搬方法 業者委託 ・運搬頻度 生ゴミ・可燃物→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 イ・運搬予定業者 許可業者 ウ・食品加工場等計画 生物処理による油水分離後、流動担体に生成した生物膜により汚水进行处理し、浮遊物を沈殿させた後に下水道に放流する。処理機能の安定のため流動調整槽を設ける。</p>	<p>* 廃棄物 保管容量については、指針を上回る保管容量が確保されており、また運搬及び処理委託業者についても指定業者による敷地外処理を計画しており、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(3) 街並みづくり等への配慮等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>① 敷地内の緑化計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緑化面積 2100㎡ (敷地面積 33,840㎡) ・緑化率 6.21% (都市計画法及び市開発指導要綱により3%以上を確保) <p>② 景観への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> ・松並木シンボルロードに接する計画地西側の壁面後退部分については、遊歩道を整備し、緑化を図ることとしている。 <p>③ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 屋外照明 日没から日昇まで 広告塔照明 日没から日昇まで ・光害対策 近隣住民に対して光害とならないように照明に配置、照射方向、明るさ及び点灯時間に配慮する。 	<p>*緑化等</p> <p>地域環境との調和に適切な配慮がなされていると認められる。</p>

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) 四街道市の意見</p> <p>① 四街道ショッピングプラザ開店後に、交通問題、騒音等周辺に不測の事態が生じた場合は、関係行政機関等と設置者において協議し、対応するよう願います。</p> <p>(対応) 開店時の対策については、「開店時警備誘導計画書」を作成し、四街道警察署のご指導を頂きながら万全の対策を行うことと致します。店舗開店後も必要に応じて四街道警察署等関係行政機関と協議しながら対応していきます。万が一、不測の事態が生じた場合も関係行政機関と協議し対応致します。</p> <p>② 病院、消防署に隣接することから、緊急時においては出庫を制限するなどを検討されたい。</p> <p>(対応) 消防署及び病院と連絡を密にし、緊急時においては誘導警備員等に出庫を制限する等の対策を行います。</p> <p>③ 周辺住宅地などに車両が進まないよう誘導方策に万全を期されたい。</p> <p>(対応) チラシ及び誘導看板等により、周辺住宅地等に車両が進まないように誘導ルートの周知徹底をいたします。</p> <p>④ 病院側にある照明は、入院者の安眠などについて病院側と協議が必要と考えます。</p> <p>(対応) 開店後、照明で入院者の安眠を妨げる等、病院側との協議の必要が生じた場合には協議致します。</p> <p>⑤ 松並木シンボルロード側の出入口は、周辺交差点の混雑が緩和されること等の理由から出入口として同意したものであるため、松並木シンボルロード側の出入口については、シンボルロードとしての機能性に十分配慮されたい。</p> <p>(対応) 松並木シンボルロードについては、印旛土木事務所及び四街道市とも協議を行っており、環境に配慮した計画としております。 また、シンボルロード事業の配慮として、歩行者空間の整備及び敷地境界に緑化を図る等の計画をしています(添付図面3)。 なお、開店後の安全対策として、誘導警備員を配置し、万全を期します。</p>	<p>①～⑤の対応策については、適切な対応がなされていると認められる。</p>

(2) 住民の意見

① 松並木通りでの車両の出入口の設置は、歩道のバリアフリー化など松並木シンボルロード事業の基本的な趣旨に反し、四街道駅への市民の最重要アクセスを阻害し、大日五差路等の渋滞を恒常的にすることから市民生活の環境を脅かします。

また、弱者の多用する歩道の車両横断による事故も十分に懸念され、さらに、中心市街地の交通上の混乱から商業の発展を阻害するおそれがあります。

よって、車両出入口については、当初発表の計画書どおり、他の三箇所ですみ思われますので、松並木通り車両出入口の設置を取りやめていただきたい。

(対応) 四街道市区画整理事業の計画では、区画街路と既設道路(松並木通り、学園通り、桜通り及び旧千葉臼井印西線)が接する交差点においては、交通島が設置され、左折IN、左折OUTのみしか出来なくなっており、

(1) 店舗出店計画地の北西方面から松並木通りを利用して来店する車両は、大日五差路及び消防署前交差点を通過し、学園通りから来店する経路(添付図面1の実線経路)

(2) 店舗出店計画地の南西方面に帰宅する車両は、区画街路区11-1、旧千葉臼井印西線から松並木通りを通り、大日五差路及び消防署前交差点を通過し帰宅する経路(添付図面1の点線経路)

となる結果、松並木通り、大日五差路及び消防署前交差点に来店帰宅車両によって二重の負荷がかかることとなります。

この松並木通り、大日五差路及び消防署前交差点の交通量の負荷を軽減するために、松並木通りに出入口を設置し、北西方面からの来店車両を店舗に早く引き込み、また、南西方面の帰宅車両を大回りせずに帰宅できるよう合理的な経路設定に致しました。(添付図面2)

シンボルロード事業への配慮として、敷地内の歩行者空間の整備及び敷地境界に緑化を図る等の計画を行うとともに店舗設計にあたっては、バリアフリー化を積極的に行っております。(添付図面3)

また、開店後の安全対策として誘導警備員を配置し、万全を期します。

② 四街道市のまちづくりの一環の事業であり、地域の商業団体への加入や既存店の去就についての情報開示を行うなど商業者と十分にコミュニケーションをとり、積極的に地域住民や商業者の不安をぬぐう義務があると思われる。

(対応) ショッピングセンターの出店により地域の発展に繋がるよう努めます。

また、地域イベント及び行事の参加等について、今後十分に検討します。

①の住民意見については、住民意見に反し、松並木通り出入口を設置することが、松並木通り、大日五差路及び消防署前交差点の交通量の負荷を軽減させる合理的な対応であると認められる。

②については、適切な対応がなされるものと認められる。

第3 総合判断

- 1 駐車需要の充足等交通に関する事項について、駐車場については、指針に基づく必要台数に対し、指針を上回る収容台数が確保されており、駐車需要は充足されているものと認められる。
駐輪場については、必要な収容台数が確保されており、駐輪需要は充足されているものと認められる。
荷さばき施設については、搬出入計画に基づく必要な規模の施設・運営計画であり、適切な配慮がなされているものと認められる。
- 2 騒音の発生に係る事項については、発生する騒音の予測評価は昼間・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。
- 3 廃棄物に係る事項等については、指針に基づく予測排出量を充足させる保管容量を確保しており、リサイクル計画、廃棄物の減量化、廃棄物処理に関しても適切な配慮がなされているものと認められる。
- 4 街並みづくり等への配慮について、地域環境との調和に適切な配慮がなされているものと認められる。
- 5 四街道市及び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。

第4 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。