

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称 : 南船橋ビビットスクエア
- 2 所在地 : 船橋市浜町2丁目4番712ほか
- 3 建物設置者 : ビビットスクウェア特定目的会社 取締役 五十嵐メルビン
- 4 小売業者名 : 株式会社大川ホームセンター（業種：食料品、文化用品・雑貨販売）ほか
- 5 敷地の概要 : ・敷地面積 30,514㎡ ・所有形態 信託受益権自己所有  
 ・都市計画区域 都市計画区域内（商業地域）  
 ・現況 更地  
 ・建築確認 平成15年11月27日
- 6 建物の概要 : ・構造 店舗棟 鉄骨造地上4階塔屋1階建  
 駐車場棟 鉄骨造地上5階塔屋1階建  
 ・建築面積 26,047㎡  
 ・延床面積 97,148㎡（店舗棟 70,980㎡ 駐車場棟 26,168㎡）  
 ・店舗面積 36,718㎡
- 7 周辺の環境等 : 計画地周辺は商業・レジャーの集積地であり、計画地の南側は大規模ショッピングセンターが立地し、東側は船橋競馬場、西側は高層マンション及び公園が、北側は低層の住居が立地している。
- 8 処理経過 : 届出日 平成15年11月7日  
 公告縦覧期間 平成15年12月5日～平成16年4月5日  
 説明会 日時 平成15年12月14日 午後6時30分から  
 場所 船橋市浜町公民館
- 9 市町村・住民等の意見 :  
 ・船橋市の意見 なし  
 ・住民等の意見 有り

<届出概要>

- ① 新設日 : 平成16年12月1日
- ② 店舗面積 : 36,718㎡
- ③ 駐車場の位置 : 図3  
 駐車場の収容台数 : 1,540台
- ④ 駐輪場の位置 : 図3  
 駐輪場の収容台数 : 1,055台
- ⑤ 荷さばき施設の位置 : 図3  
 荷さばき施設の面積 : 634㎡
- ⑥ 廃棄物等の保管施設の位置 : 図3  
 廃棄物保管施設の容量 : 264m<sup>3</sup>
- ⑦ 開店時刻 : 午前10時  
 閉店時刻 : 午後10時
- ⑧ 駐車場利用可能時間帯 :  
 店舗棟 午前9時30分～午後10時30分  
 駐車場棟 午前9時30分～午後10時
- ⑨ 駐車場の出入口の数 : 4か所  
 駐車場の出入口の位置 : 図3
- ⑩ 荷さばき可能時間帯 :  
 荷さばき1,2 午前6時～午後10時  
 荷さばき3 午前6時～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 1, 540台            (指針) 必要駐車台数 = (A : 店舗面積当たり日來客数原単位 1,100 人/千㎡) × (S : 店舗面積 36.718 千㎡)            × (B : ピーク率 15.7%) × (C : 自動車分担率 34%)            ÷ (D : 平均乗車人員 2.5 人) × (E : 平均駐車時間係数 1.75)            = 1, 509台</p> <p>② 駐車場の位置及び構造等            ・ 専用駐車場ビル(自走式)に1,027台、店舗屋上駐車場(自走式)に513台確保する。            ・ その他の従業員等駐車場は、業務用として別途6台確保する。</p> <p>出入口            ・ 出入口 2か所(市道00-031号・市道00-163号)、入口専用 1か所(市道00-163号)、            出口専用 1か所(市道00-163号) 計4か所</p> <p>敷地内駐車待ちスペース            ・ 入口1 40m、出入口2 95m、出入口3 265mの待ちスペースを確保</p> <p>交通への支障を回避するための方策            ・ 各駐車場出入口等の営業日(出入口2及び3は、営業中は常に、その他は繁忙時)に8名程度交通整理員を配置する。</p> <p>③ 駐輪場の確保等            届出台数 1, 055台</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>指針参考値(船橋市自転車等の放置防止に関する条例に基づく)              必要駐輪台数 = 832台 + 170台 = 1,002台</li> <li>駐輪場の管理体制 警備員により利用状況を把握しながら管理し、営業時間外は、敷地を閉鎖します。</li> <li>駐輪場案内の表示方法 看板掲示及び路面標示を行う。</li> </ul>	<p>※駐車場            指針に基づく必要台数が設定されており、駐車需要は充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場            駐輪場の需要については、指針の参考値を用い、充足していると認められる。</p>

<p>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：634㎡（荷さばき施設1 230㎡ 荷さばき施設2 243㎡ 荷さばき施設3 161㎡ の3箇所）</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：8台（2台、2台、4台）</li> <li>・待機スペース：2箇所（2台、1台）有り、1箇所なし</li> <li>・搬出入車両専用出入口：専用出入口2か所、</li> <li>・荷さばき可能時間帯：午前6時から午後10時（荷さばき施設1,2） 午前6時から翌午前1時まで（荷さばき施設3）、</li> <li>・搬出入時間帯：午前6時～翌午前1時（荷さばき施設1,2 午前6時～午後10時）</li> <li>・搬出入車両：合計150台</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：26台</li> </ul> <p>⑤ 経路の設定等</p> <p>ア 案内経路</p> <p>国道14号、市道00-031号等に来店経路の看板を7か所に設置する。 チラシ等の配布：新聞折込チラシ及び店内案内パンフレットに案内経路図を掲載する。 交通整理員の配置：出入口2及び3には、営業中は常に交通整理員を配置するほか繁忙時には入口1及び出口1等にそれぞれ交通整理員を配置し、歩行者及び自転車等の安全に努める。</p>	<p>※荷さばき施設</p> <p>搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、適切な配慮がなされているものと認められる。</p> <p>※経路</p> <p>慢性的な渋滞が発生している国道14号と市道船橋・競馬場線との交差点をさける来店経路の設定を行う等来店車両の分散化を図る経路設定となっており、適切な配慮がされていると認められる。</p> <p>また、案内看板の設置、案内パンフレット、チラシ掲載によるPRを行う等来店者に周知する経路案内としており、適切な配慮がなされている。</p>
--	---

(2) 歩行者の通行の利便性の確保等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>① 敷地北側の車両出入口付近の買物客の通行を極力避け、また、敷地の南東方向と北西方向との間の行き来する歩行者の利便性を高めるため、敷地内東西の中央部分に通り抜け路を確保します。</p> <p>② 夜間照明等の設置を行うこととし、歩行者及び車両の安全な通行が可能な照明の強さにとどめます。</p>	<p>※ 歩行者の通行の利便性の確保について、適切な配慮がなされているものと認められる。</p>

(3) 廃棄物減量化及びリサイクルについての配慮

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>① 廃棄物減量化及びリサイクル計画 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・船橋市廃棄物の処理及び清掃に関する条例に基づき、市廃棄物指定業者とタイアップし、各リサイクル法を遵守して「ちば21ごみゼロプラン」平成22年度目標のリサイクル率35%を目標とする。</li> <li>・廃棄物減量化のため小売業者等に対し、廃棄物量に応じた処理費用を負担させることとして関係業者への廃棄物減量化への意識を高めます。</li> <li>・空き缶、ダンボール等リサイクル品については、船橋市指定の再資源化業者への委託を通して再資源化に努めます。また、ダンボール等の紙製廃棄物については、折りたたみ紐で結束する等して分別・排出します。</li> <li>・家電を扱う店舗については、家電リサイクル法に準拠します。また、廃家電及び不要な発泡スチロール等の梱包材については、独自のリサイクルルートにて排出します。</li> </ul> <p>② 周辺住民への周知方法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・店内に各リサイクル法の説明を記載した看板等を設置し、分別回収・リサイクルへの協力を促します。</li> <li>・パソコン取扱店舗については、パソコンリサイクル法の説明を記載した掲示物等を通して、消費者へ不要パソコンの適切な排出方法を周知します。</li> </ul>	<p>※ 廃棄物減量化及びリサイクル計画について、適切な配慮がなされているものと認められる。</p>

(4) 防災対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>災害時において地方自治体から要請があれば協力します。</p>	<p>※ 防災対策への協力について、適切な配慮がなされているものと認められる。</p>

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

(1) 騒音の発生に係る事項

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>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"> <li>・西側敷地内通路 (ALC 製 高さ 2.5m)、店舗棟スロープ部袖壁(RC 製 高さ 1.2m)、店舗棟屋上外周部(RC 製 高さ 0.9~1.2m)及び駐車場棟屋上外周部(ALC 製 高さ 1.2~2.0m)に遮音壁を設置</li> <li>・緑地帯 2.6m幅を設置</li> <li>・駐車場の南側のマンションに面した外壁面は、基本的に壁を設置して開口部を設けません。</li> <li>・駐車場は 22 時で閉鎖します。</li> <li>・設備機器は、店舗棟屋上の敷地境界から極力離れた位置に設置</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>(ア) 荷さばき作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・荷さばき施設 1 は、半屋内化し、開口部を西側駐車場棟に向け、北側の住宅地へ直接音が伝播しないように配慮する。荷さばき施設 2 は、敷地境界から極力離れた位置とした。荷さばき施設 3 は、半屋内化し、開口部は住居がない南側に向け、西側のマンションへ直接伝播しないよう配慮する。</li> <li>・夜間 22 時以降の荷さばき作業は、住居から最も離れた荷さばき施設 3 に限定する。</li> <li>・作業時のアイドリングの禁止の徹底及び作業員への騒音防止意識の徹底を図る。</li> </ul> <p>(イ) 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・拡声器の方向は、店舗外へ漏れないよう店舗棟中央のガレリア内(一部開口部有り)向け、適切な音量の調整を行います。</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>(ア) 室外機等からの騒音 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・設備機器は、極力店舗棟屋上の敷地境界から離れた位置に設置し、超低騒音もしくは低騒音型機器を導入した。</li> <li>・機器の稼働に伴う振動を防止するために防振架台の設置を行う。</li> </ul> <p>(イ) 駐車場からの騒音対策 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション側にある駐車場棟の駐車場利用時間を 22 時までとする。</li> <li>・夜間の時間帯において、出入口の回転灯のブザー音の音量を調整する。また、アイドリングストップ、空ふかし及び走行方法の掲示等を行い注意を喚起する。</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>

(ウ) 廃棄物収集作業に伴う騒音

- ・ 廃棄物保管場所を屋内化とする。
- ・ 夜間 22 時以降の時間帯に作業を行わない。
- ・ 回収時間短縮のために廃棄物置場を分散配置とする。

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→ 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動状況から等価騒音レベルを算出した。

(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騒音の影響の受けやすい地点に立地した住居等の屋外 9 地点

(ウ) 評価方法→ 騒音に係る環境基準

予測地点			総合的な予測 (等価騒音レベル) 単位: dB				備考
地点名	用途地域区分	環境基準 類型	昼間 (6:00~22:00)		夜間 (22:00~6:00)		
			予測レベル	基準値	予測レベル	基準値	
A	第 1 種住居	B	50	55 以下	<30	45 以下	
B	〃	B	52	55 以下	35	45 以下	
C	〃	B	52	55 以下	34	45 以下	
D 1	商 業	C	43	60 以下	33	50 以下	
D 2	〃	C	54	60 以下	49	50 以下	8 階相当
E 1	〃	C	41	60 以下	32	50 以下	
E 2	〃	C	53	60 以下	47	50 以下	
F 1	〃	C	45	60 以下	<30	50 以下	
F 2	〃	C	47	60 以下	39	50 以下	8 階相当

イ 発生する騒音ごとの予測・評価方法

(ア) 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。

(イ) 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した住居等の敷地境界5地点

(ウ) 評価方法→ 騒音規制法に係る夜間の規制基準

(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			備考
地点名	用途地域区分	騒音規制法 区域区分	夜間（22:00～6:00）			
			敷地境界側	保全対象側	基準値	
a	商業	第2種	<30		50以下	
b	〃	〃	38		50以下	来客車両走行音
c1	〃	〃	54		50以下	来客車両走行音
c2	第1種住居	〃		48	45以下	来客車両走行音
d	商業	第3種	42		50以下	加圧送水ポンプ音
e	〃	〃	<30		50以下	

※1. 22:00～22:30の間の退店車両走行音が原因で、敷地境界地点c1地点で基準値（50dB）を超過する。また、道路を隔てた保全対象側となるc2地点における来客車両走行音の騒音レベルは48dBとなり基準値（45dB）を超過する。

※2. しかしながら、現況の夜間における環境騒音を調査した結果、この地点は計画地北側道路及び東側の船橋・競馬場線による道路交通騒音が支配的であり、c2地点に対応する調査地点において夜間の営業時間帯となる22時～翌1時の等価騒音レベルは62dBであり、来客車両走行の騒音レベル48dBは、現況の夜間における騒音より低く周辺の生活環境に与える影響は少ないと認められる。

(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 (図3 参照)</p> <p>ア 保管のための施設容量の確保</p> <p><b>廃棄物の保管施設の容量 : 264m<sup>3</sup></b>            (廃棄物等保管庫3施設 132m<sup>3</sup> リサイクル品保管施設1施設 132m<sup>3</sup>)</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (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) 2.227 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 = 22.27m<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) 0.447 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/m<sup>3</sup>) 0.10 = 4.47m<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) 3.713 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 = 24.75m<sup>3</sup></p> <p style="text-align: right;">合計 55.96m<sup>3</sup></p> <p>小売店舗以外の施設からの廃棄物等の排出予測 24.52m<sup>3</sup></p> <p>② 廃棄物等の運搬や処分について :</p> <p>ア ・運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理を予定。            ・運搬頻度 毎日</p>	<p>※廃棄物</p> <p>保管容量については、指針を上回る保管容量が確保されており、充足していると認められる。</p>

(3) 街並みづくり等への配慮等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>① 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 1008.1 m<sup>2</sup> (敷地面積 30,513 m<sup>2</sup>) 敷地周囲に敷地を配置 3.3% (都市計画法) の緑地面積 3%以上を確保する。</p> <p>② 屋外照明・広告塔照明等 :</p> <p>・点灯時間 日没から営業終了まで</p> <p>・光害対策 住居側に光が当たらないよう配置・方向に配慮、広告塔は住居立地のない側の店舗棟壁面に配置します。</p>	<p>※緑化等</p> <p>地域環境との調和に適切な配慮がなされていると認められる。</p>

3 市町村・住民等の意見について

意見とその対応	検討状況
<p>(1) 住民等の意見</p> <p>① 店舗の東側車両出入口をプリズム車両出入口から北へ少なくとも50メートル離すこと。            (対応) ① 当初、「駐車場出入口3」とプリズム車両出入口とは、ほぼ隣り合わせの位置で計画しておりました。その後平成15年9月20日より複数回に渡り、プリズム管理組合との説明会等で話し合いをした結果「店舗東側出入口をプリズム車両出入口から離してほしい」との要望が極めて強いことを重く受けて、建築確認申請後にも拘わらず、「駐車場出入口3」とプリズム車両出入口との間を20メートル離す計画に変更する決断をし、その旨プリズム管理組合に打診したうえで大規模小売店舗立地法第5条届出を行った。</p> <p>② プリズム車両出入口への配慮事項として、「駐車場出入口3」付近における誘導看板の設置。折り込みチラシ及び店内案内パンフレットに駐車場出入口位置、来店経路を掲載することにより、来店車両がプリズム車両出入口への進入を防止させる計画とする。</p> <p>③ プリズム車両出入口及び「駐車場出入口3」に接する市道00-031号線への入庫待ち行列の発生防止策として敷地内に入庫待ちスペースを入口より発券ブースまで約250メートルを確保した。</p> <p>④ なお、市道00-031号線と計画地北側市道00-163号線との交差点については、交通に配慮すべき渋滞はありません。</p> <p>② その上で、営業時は同出入口に車両誘導案内係を置くこと。            (対応) ① 「駐車場出入口3」には、小売店舗営業時間内には常時交通整理員を配置し、入庫待ち行列の発生防止策及び歩行者の安全に配慮する運営計画とする。</p> <p>② 繁忙時に万が一入庫処理能力を得ることができず周辺道路に大きな影響が発生した場合は、運営方法により「駐車場出入口3」を一時閉鎖し、北側駐車場入口（「駐車場入口1」及び「駐車場出入口2」への誘導を実施し、周辺生活環境の保持に努めます。</p> <p>③ 市道00-163号線と市道00-031号線が交差するT字路に右折レーンを設けること。            (対応) ① 事業者としても当該か所に右折レーンを設ける方向で道路法95条の2に基づき、道路管理者及び交通管理者と調整してきました。</p> <p>② その結果、本年3月10日協議が整い道路管理者と交通管理者間により最終の審査を経て、公安委員会により正式の了承が6月3日に得られました。</p> <p>④ 計画地北側道路（市道00-163号線）の駐車場前付近に横断歩道をつくること。            (対応) 道路管理者及び交通管理者への協議は、3月16日船橋警察署との協議を最後に了承され、今後は計画地北側道路の工事完了後、交通管理者により具体的な横断歩道設置場所を決定する方向です。</p>	<p>※住民等の意見</p> <p>①～⑧の住民等意見に対しては、必要な対応がとられていると認められる。</p> <p>⑨の住民等意見に対して、市道00-163号線に出入口3か所を設け、来店車両の入出庫を速やかに行うことで周辺道路交通の影響等を最小限にとどめる計画としており、当該市道に出入口を設けることについては妥当性があると認められる。</p> <p>⑩の住民等意見に対して、荷さばき施設及び廃棄物等保管施設について店舗規模、敷地の形状等を考慮し、効率的な商品等の搬出入動線確保するために建物北側及び南側に設置する必要性が認められる。</p> <p>また、運用面において北側の荷さばき施設及び廃棄物の収集作業は、夜間利用を制限することとしており、運用面で一定の配慮が行われるものと認められる。</p> <p>⑪の住民等意見に対しては、単に歩道の一部削るだけでなく、併せて設置者の土地を一部提供することで、偏りのない2.5メートルの歩道及び交通渋滞を最小限にとどめるための右折レーンの設置及び緑地帯を設ける計画としており、妥当な計画と認められる。</p>

- ⑤ 営業中、町内会の道路出入口全か所に交通整理員等の配置を行うこと。  
(対応) 町内会への通過交通の防止については、今後、オープン前に交通管理者にもご指導を頂きながら警備計画を詰めて参りますが、ご意見の趣旨を尊重した警備を行って参りたいと考えております。
- ⑥ 環境問題、プライバシー、騒音等の具体的な問題についての協議の継続と問題解決を図ること。また、開店後発生しうる事項については運営者の(株)パシフィカ・モールズと覚書を交わし問題解決していくこと。  
(対応) 今まで近隣の方々とお約束したことはもとより、その他の諸問題につきましても誠意を持って協議させていただき所存です。
- ⑦ 設置者及び運営者の(株)パシフィカ・モールズは、開店後発生した諸問題について問題解決していくこと。  
(対応) 今まで近隣の方々とお約束したことはもとより、その他の諸問題につきましても誠意を持って協議させていただき所存です。
- ⑧ 運営者の(株)パシフィカ・モールズは、今後覚書の内容について承継の義務を負うこと。  
(対応) 今まで近隣の方々とお約束したことはもとより、その他の諸問題につきましても誠意を持って協議させていただき所存です。
- ⑨ 浜町一丁目住民側(市道00-163号線)歩道は、現状のままとしてほしいので出入口を建設することに反対します。  
(対応) 北側及び東側の二面のみ限定された敷地の接道条件、方向別交通量の予測結果及び適切な経路の設定を踏まえ、当計画店舗利用目的の車両の入出庫が周辺の道路の交通に及ぼす影響を最小限にとどめるよう配慮するために、計画地北側市道(市道00-163号線)における駐車場の出入口設置は必要不可欠であるものと考えました。
- ⑩ 荷さばき施設及び廃棄物等保管施設の建設については、車の出入口だけでも危険であり、騒音による安眠妨害と交通渋滞が予想され、住民の生活に支障をきたし、健康を害するので、反対します。  
また、荷さばき施設及び廃棄物等保管施設が住民側に近く圧迫感があります。  
(対応) ① 荷さばき施設及び廃棄物等保管施設については、当計画店舗の規模・形状及び店舗内来店者動線計画により、店舗内における効率的な商品等の搬出入動線を確保するため建物南側及び北側に分散する計画としました。  
② しかしながら、荷さばき施設については、夜間の時間帯(22時～翌6時)における利用を制限する計画としており、また、廃棄物等の収集作業についても夜間の時間帯(22時～翌6時)における作業を制限しまして、騒音面での周辺の生活環境の保持に配慮いたします。

⑪ 設置者の都合で市道 00-163 号線に設置する右折レーンのために、浜町東町会の生活道路である歩道幅員を 2.5 メートルまで削り狭くすることに反対します。

(対応) ① 当該部分についての現況の歩道幅員については、偏りがみられ、最も偏りが大きい箇所、北側で 3.5 メートル、南側で 1.7 メートルとなっております。そこで、北側の歩道を現状の幅員として道路断面構成計画を検討した結果、駐車場棟建物の南北の幅を縮小せざるを得ず、大規模小売店舗立地法の指針に基づく必要駐車台数の確保のためには、駐車場棟の階層を一層上へ追加する必要があることが判明しました。

② そこで、市道北側住民への生活環境保持への配慮のためには、駐車場棟の建物高さを上げるよりも、市道 00-163 号線の北側及び南側の歩道幅員を荷物を持った歩行者と車椅子通行者がすれ違えるのに十分機能する 2.5 メートルを確保して市道の幅員構成のバランスをとることとし、かつ、平成 15 年 9 月 20 日の説明会にて要望のありました「駐車場棟北側面における緑地帯の確保」を行うこととした方が望ましいものと判断しました。そのような判断のもと道路法 95 条の 2 に基づき、交通管理者及び道路管理者と協議を進めてまいりました。

### 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、駐車場については、指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要は充足されているものと認められる。  
駐輪場についても、同様に駐輪需要は充足されているものと認められる。  
荷さばき施設については、搬出入車輛の車輛種別、入庫状況、作業時間帯から必要な規模の施設・運営計画であり、適切な配慮がなされているものと認められる
- 2 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、自動車走行音が<sup>6</sup>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、指針に基づく予測排出量を充足させる保管容量を確保しており、リサイクル計画、廃棄物の減量化、廃棄物処理に関しても、適切な配慮がなされているものと認められる。
- 4 街並みづくり等への配慮については、地域環境との調和に適切な配慮がなされているものと認められる。

なお、住民等からの意見については、適切な対応がなされると認められる。

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。

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称 : (仮称) スポーツデポ・ゴルフ5千葉ニュータウン店
- 2 所在地 : 印西市草深字原1986番1ほか
- 3 建物設置者 : 株式会社アルペン 代表取締役 水野泰三
- 4 小売業者名 : 株式会社アルペン (業種: スポーツ用品販売業)
  
- 5 敷地の概要:
  - ・面積 19,343㎡
  - ・都市計画区域 区域内
  - ・地目 原野ほか 現況 宅地
  - ・建築確認 平成16年1月26日
  - ・所有形態 借地
  - ・用途地域 準工業地域
- 6 建物の概要:
  - ・構造 鉄骨造平屋建
  - ・建築面積 6,725㎡
  - ・延床面積 7,061㎡
  - ・店舗面積 5,802㎡
- 7 周辺の環境等: 計画地は千葉ニュータウン事業区域内であり、敷地の北側は国道464号及び都市整備公団線が走っており、線路を挟んだ向こう側にはホームセンターが立地し、東側はサンキ千葉ニュータウン店、カワチ薬品牧の原店が開店している。西側は都市整備公団の開発地となっており、南側は団地、中学校となっている。
- 8 処理経過:
 

届出日	平成15年11月10日
公告縦覧期間	平成15年12月5日～平成16年4月5日
説明会日時	平成15年12月24日 午後2時～
場所	そうふけ公民館
- 9 市町村・住民等の意見:
  - (1) 印西市の意見 有り
  - (2) 住民等の意見 有り

<届出事項>

- ① 新設日 : 平成16年7月11日
- ② 店舗面積: 5,802㎡
- ③ 駐車場の位置: 別紙(図3)  
駐車場の収容台数: 335台
- ④ 駐輪場の位置: 別紙(図3)  
駐輪場の収容台数: 157台
- ⑤ 荷さばき施設の位置: 別紙(図3)  
荷さばき施設の面積: 52㎡
- 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  
閉店時刻: 午後9時45分
- ⑧ 駐車場利用可能時間帯:  
午前9時30分～午後10時
- 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6時～  
午後9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 : 52㎡</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 : 有り (52㎡)</li> <li>・搬出入車両専用出入口 : 1か所</li> <li>・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後9時</li> <li>・搬出入時間帯 : 午前6時～午後6時</li> <li>・搬出入車両 : 7台/日</li> <li>・平均的な荷さばき処理時間 : 12分</li> <li>・ピーク時の搬出入車両台数 : 1台/h</li> </ul> <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に経路案内看板、駐車場入口・退店経路の舗装表示及び場内看板を設置する。</p> <p>チラシ等の配布 : 新聞折込チラシに来店経路を掲載し、周知を行う。</p> <p>交通整理員の配置 : オープン時及びイベント等繁忙時に交通整理員を配置する。</p> <p>イ 設置者が行う交通対策等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・国道464号から店舗入口への左折帯を設置</li> <li>・駐車場内に駐車待ちスペースを設ける</li> <li>・店舗西側からの来店者について、入口Aを使用するよう看板で誘導する。</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
<p>① 敷地入口から店舗入口にかけて歩行者と自動車の交差する箇所に構内横断路及び歩行者通路帯を敷設し、歩行者の安全を確保する。</p> <p>② 国道脇歩道からの自転車・歩行者の来店者については、交通整理員により西側入口に誘導する。</p>	<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"> <li>・ 自社商品センターからの搬入物は、1つのダンボール箱に複数の商品を梱包する等有効活用を図る。</li> <li>・ 使用したダンボールを自社内での商品搬送に再利用する。</li> <li>・ 梱包の簡素化・適正化を推進する。</li> <li>・ スキー板・ゴルフクラブ等買換えによる旧商品の引取を行う、また、故障した製品等の修理を行う。</li> <li>・ 社内回覧文書のペーパーレス化を推進</li> <li>・ 資源ゴミ（缶・瓶）の分別収集の徹底</li> </ul> <p>② 周辺住民への周知方法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ チラシ、案内看板、店舗掲示により来客へ周知を行う。</li> </ul>	<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"> <li>・ 市町村から要請があれば対応する。</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 ・店舗周囲に緑地帯を設ける。</p> <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"> <li>・荷さばき施設については、十分なスペースを確保し荷さばき時間の短縮等の対策を施す。</li> </ul> <p>(イ) 荷さばき作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・深夜や早朝における作業は行わない。</li> <li>・荷さばき作業時間の特定、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>(ウ) 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・スピーカーを2機設置するが、国道側に設置し、学校側に音が向かわないようにする。</li> <li>・校舎に届かない音量に設定</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>(ア) 冷却塔、室外機等からの騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・冷却塔なし、空調室外機(19台)、換気扇(66台)は、低騒音型機器とする。</li> </ul> <p>(イ) 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、排水蓋等の段差を無くし、また、ボルトで固定し、音の発生を抑制する。</li> <li>・来店者に対して不必要なアイドリング、クラクション、空ふかしの禁止を呼びかける。</li> </ul> <p>(ウ) 廃棄物収集作業に伴う騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・廃棄物保管場所を屋内とする。</li> <li>・営業時間内に作業及び作業の短縮を図る。</li> <li>・アイドリング禁止を業者に周知し、徹底させる。</li> <li>・廃棄物の減量化に努める。</li> </ul> <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→建物の周囲2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宅等の屋外3地点</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>

(ウ) 評価方法→騒音に係る環境基準値

(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	準 工 業	C	45	60 以下			
B	第一種中高層住専	A	47	55 以下			
C	第一種中高層住専	A	48	55 以下			
C'	第一種中高層住専	A			<30	45 以下	キューピクル

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→夜間稼働設備は、キューピクルだけであり、夜間に最も影響を受ける住居等の敷地境界 1 地点

(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 南側	準 工 業	第 2 種区域 (第 1 種特別地域)	36	40 以下	*キューピクル (中学校隣接地)

(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 : 33 m<sup>3</sup>            (廃棄物等 20.3 m<sup>3</sup>、 リサイクル品 13.0 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 = 14.51 m<sup>3</sup>            空き缶・空き瓶 = 1.43 m<sup>3</sup>            厨芥その他 = 3.79 m<sup>3</sup>            合計 19.73 m<sup>3</sup></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→1日1回、不燃物→1日1回、空き缶・空き瓶→1日1回            イ・運搬予定業者 許可業者</p>	<p>* 廃棄物</p> <p>保管容量については、指針を上回る保管容量が確保されており、また運搬及び処理委託業者についても指定業者による敷地外処理を計画しており、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(3) 街並みづくり等への配慮等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>① 敷地内の緑化計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・緑化面積 1,052 m<sup>2</sup> (敷地面積 19,343 m<sup>2</sup>)</li> <li>・緑化率 5.4% (市開発行為等指導要綱により5%以上を確保)</li> </ul> <p>② 景観への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物の色は、白を基調としアクセントにブルーのラインを配置した落ち着いたものとする。</li> <li>・建物の高さは規定の範囲内 (13m以下)</li> <li>・周辺の景観に調和する建物とし、また、広告物のデザイン及び色彩も建物と調和するよう配慮する。</li> </ul> <p>③ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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 日没から駐車場利用時間まで</li> <li>・光害対策 照射方向を限定し、周辺の居住者に悪影響を与えないようにする。</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>

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</p> <p>① 歩道切下げについては、歩行者の安全通行を確保する対策を考慮すること。 (対応) 歩道の切下げについて道路施工承認申請を行っています。</p> <p>② 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。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。 (対応) ダンボールを処理業者により再資源として回収いたします。「印西市廃棄物の減量及び適正処理に関する条例」に従い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届出書を提出します。</p> <p>③ 路上での駐停車等ないように注意すること。 (対応) 近隣道路への路上駐車が発生しないよう来店者への周知に努めます。</p> <p>④ 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。法律及び条例に基づく規制基準を遵守すること。拡声器の使用について、印西市環境保全条例を遵守すること。 (対応) 特定建設作業に該当する作業はありません。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を致します。法律及び条例に基づく規制基準を遵守いたします。拡声器の使用については印西市環境保全条例を遵守いたします。</p> <p>⑤ 排出する廃棄物については、関係諸法例を遵守し、適正に処理すること。廃棄物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。 (対応) 排出する廃棄物については、関係諸法例を遵守し、認可を受けた廃棄物処理業者に委託して適正に処理いたします。生活環境問題を発生させる食品等は一切取り扱いません。従って、悪臭を発生させたり、食品等の生ゴミを放置することはありません。</p> <p>⑥ ネオンサインなど屋外照明の適正化に配慮すること。 (対応) 看板・屋外の照明は、向き・明るさ・時間帯などについて、近隣住民に配慮し、住宅内に光が入り込まない角度と致します。照度の強い照明は使用せず、安全確保に必要な程度の照明と致します。駐車場閉鎖後は消灯いたします。</p>	<p>①～⑥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) フローラルシティ西の原1丁目団地管理組合の意見

① 店舗敷地南側市道に面する緑地帯を拡幅し、高木を植えて頂きたい。

(対応) 植栽樹木については印西市開発指導要綱に基づき印西市と事前協議を行い、敷地南側の市道34-002号に添って約1.5mの緑地を設けています。低木(サツキH=0.8m)を6本/m<sup>2</sup>程度配置致します。低木を密にするため高木は植栽しません。

② 店舗南側の外観についても店舗表側(国道側)と同様に美しい外観として頂きたい。

(対応) 計画建物の外壁は4面とも同様の色遣いとして計画しています。また、屋根は落ち着いたグレー色としています

③ 店舗南側に配置されている空調室外機と市道との間に遮音壁や緑地築山等を設置して頂きたい。

(対応) 騒音については市道34-002号を挟んだ近隣住民側の中学校敷地境界においても規制値を下回っており、近隣住民へ与える影響は軽微であると考えている。よって、建物外観の美観も考慮し、遮音壁や緑地築山の設置は致しません。

④ ゲームセンター等の遊興施設を設置しないで頂きたい。

(対応) ゲームセンター等の遊興施設は設置致しません。

⑤ 夜間照明、サイン照明の明るさを抑えるとともに駐車場照明等の照射方向を当団地と逆に向けるように配慮頂きたい。

(対応) 最低限の照度及び配置で駐車場を照らすため、計画どおり国道側から店舗への照明設置とさせて頂きます。サイン照明の向き、明るさ、時間帯については近隣住民に配慮致します。店舗閉店後、南側照明は消灯いたします。また、敷地内飲食店閉店後は駐車場を閉鎖し消灯致します。

①から⑧の住民意見については、平成16年5月8日に管理組合に説明を行い、理解が得られたとしており適切な対応がなされるものと認められる。

⑥ 敷地内に計画されている他テナント(飲食)についての詳細情報を報告して頂きたい。

(対応) 店舗名フライングガーデン、床面積約237㎡、午前11時～午前2時営業

⑦ 上記テナント(飲食)を含めた騒音予測を行って報告して頂きたい。(営業時間が24時間であれば24時間のもの)

(対応) 別紙「騒音予測結果報告書」にて報告します。

⑧ 上記テナント(飲食)の営業時間と駐車場の利用方法について説明を頂きたい。

(対応) 営業時間は、午前11時～翌午前2時を予定しています。 駐車場は申請小売店舗が閉店した後、南側の照明を消灯した状態で使用致します。また、飲食店閉店後は駐車場を閉鎖し消灯いたします。

### 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 : サンエフ牛久店
- 2 所在地 : 市原市中字栗崎241番地ほか
- 3 建物設置者 : 株式会社だいこくや 代表取締役 伊東孝良
- 4 小売業者名 : 株式会社だいこくや 代表取締役 伊東孝良  
(業種: 住・生活関連品専門店)
- 5 敷地の概要
  - ・敷地面積 : 7, 448㎡
  - ・所有形態 : 借地
  - ・都市計画区域: 市街化区域(準工業地域)
  - ・現況 : サンエフ牛久店 営業中
  - ・開発許可 : 平成13年7月18日許可済
  - ・建築確認 : 平成16年5月27日許可済
- 6 建物の概要
  - ・構造 : 鉄骨造1階建て
  - ・建築面積 : 2, 064㎡
  - ・延床面積 : 2, 016㎡
  - ・店舗面積 : 1, 712㎡
- 7 周辺の環境等 : 主要地方道県道市原天津小湊線沿いに位置し、周囲には商業施設や公園、住宅地などが混在している。
- 8 処理経過
  - : 届出日 平成15年11月7日
  - : 公告縦覧期間 平成15年12月5日～平成16年4月5日
  - : 説明会開催日時 平成15年12月20日 午後1時から
  - 場所 牛久第一町会自治会館（市原市）
- 9 市町村・住民等の意見
  - : 市原市の意見 あり
  - : 住民等の意見 なし

<届出概要>

- ① 新設日 : 平成16年7月10日
- ② 店舗面積: 1, 712㎡  
現在、996㎡で営業中（H13.11オープン）の店舗を増築することにより、店舗面積が1,000㎡を超える。
- ③ 駐車場の位置: 図4  
駐車場の収容台数: 104台
- ④ 駐輪場の位置: 図10  
駐輪場の収容台数: 55台
- ⑤ 荷さばき施設の位置: 図11  
荷さばき施設の面積: 160㎡
- ⑥ 廃棄物等の保管施設の位置: 図6  
廃棄物保管施設の容量: 14m³
- ⑦ 開店時刻: 午前9時30分  
閉店時刻: 午後9時
- ⑧ 駐車場利用可能時間帯: 午前9時  
～午後9時30分
- ⑨ 駐車場の出入口の数: 1か所  
駐車場の出入口の位置: 図4
- ⑩ 荷さばき可能時間帯: 午前8時30分～午後5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 104台            (指針) 必要駐車台数 = (A : 店舗面積当たり日來客数原単位 1,049 人/千㎡) × (S : 店舗面積 1.712 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 0.657)            = 70台</p> <p>② 駐車場の位置及び構造等 (図4 参照)            ・自走式で、店舗と同一敷地内の駐車場に104台確保する。            ・従業員等駐車場は、同一敷地内に別途5台確保する。            出入口 : 県道に接する出入口1か所            交通への支障を回避するための方策 (図10 参照)            ・土日、休祭日等の来店ピーク時や大売出し時、秋の観光シーズンの道路混雑時に、午前10時～午後5時まで、出入口に交通整理員を1人配置する。</p> <p>③ 駐輪場の確保等 (図10 参照)            届出台数 55台 *指針による必要台数 1,712㎡ ÷ 38㎡ = 45台</p> <p>④ 荷さばき施設の整備等 (図11 参照)            ア 荷さばき施設の整備 面積 : 160㎡            イ 計画的な搬出入            ・同時作業可能台数 : 1台(4t車)            ・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8時30分～午後5時            ・搬出入車両 : 2台            ・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</p>	<p>※駐車場            指針に基づく必要台数が設定されており、駐車需要は充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場            駐輪場の需要については、指針の参考値を用い、充足していると認められる。</p> <p>※荷さばき施設            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>⑤ 経路の設定等</p> <p>ア 案内経路</p> <p>案内表示：国道297号線、国道409号線、主要地方道県道市原天津小湊線に看板等を設置する。</p> <p>チラシ等の配布：チラシに周辺からの来店誘導図を掲載する。</p> <p>交通整理員の配置：土日、休祭日、行楽季時等繁忙期に交通整理員を配置する。(図4 参照)</p>	<p>※経路</p> <p>経路設定及び経路案内は、案内看板の設置、チラシ掲載によるPR等、適切な配慮がなされているものと認められる。</p>
---	---

(2) 歩行者の通行の利便性の確保等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> <li>歩行者及び自転車動線に沿って白線2本のラインを引き、通路を確保する。(図10 参照)</li> <li>照明灯を設置する。</li> </ul>	<p>※ 歩行者の通行の利便性の確保について、適切な配慮がなされているものと認められる。</p>

(3) 廃棄物減量化及びリサイクルについての配慮

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> <li>食品リサイクル法の対象となる商品は扱っていない。</li> <li>ダンボール等資源ごみは、業者に委託し100%リサイクル化を実施しており、かつ、配送時にはパレットによる搬送をしている。また、空き缶、空き瓶、ペットボトル等のリサイクルを実施している。</li> <li>トレー・紙製パック、ペットボトルを分別回収し業者委託により、リサイクルを行う。</li> <li>店舗出入口1ヶ所に回収ボックスを設置する。</li> </ul>	<p>※ 廃棄物減量化及びリサイクル計画について、適切な配慮がなされているものと認められる。</p>

(4) 防災対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>防災協定なし。関係機関から要請があれば、協定締結を行う。</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 : 緑地帯の設置を行う。</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>(ア) 荷さばき作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・荷さばき作業: 作業車両のアイドリングストップを徹底する。 作業員の騒音防止意識を徹底する。 計画的な搬入により夜間の荷さばきは行わない。</li> <li>・荷さばき施設: 作業騒音の低減のため、荷さばき施設を建物真近にした。</li> </ul> <p>(イ) 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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>(ア) 室外機等からの騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・夜間も稼動するキュービクルは、建屋内に設置する。</li> </ul> <p>(イ) 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・徐行及びアイドリングストップの看板を設置する。</li> </ul> <p>(ウ) 廃棄物収集作業に伴う騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・深夜、早朝は作業を行わない。</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>

② 騒音の予測・評価について（図8-1 参照）

ア 騒音の総合的な予測・評価方法

- (ア) 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)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。
- (イ) 予測地点：建物の周囲4方向からそれぞれ近接した最も騒音の影響の受けやすい地点に立地した住居等の屋外6地点。
- (ウ) 評価方法：騒音に係る環境基準を用い、予測地点A、Cの地域類型はB類型を、予測地点Bの地域類型はA類型を、その他の予測地点はC類型として評価。

予測地点			総合的な予測（等価騒音レベル） 単位：dB				
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1特別地域	B	50	55以下	—	—	
B	第1種低層住居専用地域	A	41	55以下	—	—	
C	第1特別地域	B	41	55以下	—	—	
D	準工業地域	C	42	60以下	41	50以下	
E	準工業地域	C	42	60以下	—	—	
F	準工業地域	C	37	60以下	—	—	

夜間稼動するのはキュービクルだけであり、夜間に影響を受けるのはD地点だけとなる。

イ 発生する騒音ごとの予測・評価方法

- (ア) 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。
- (イ) 予測地点：夜間稼動する設備はキュービクルだけであり、夜間に最も影響を受ける住居等の敷地境界1地点。
- (ウ) 評価方法：騒音規制法に係る夜間の基準値。

予測地点			音源ごとの予測（最大騒音レベル） 単位：dB		
地点名	用途地域区分	騒音規制法 の 区域区分	夜間（22:00~6:00）		備考
			予測レベル	基準値	
d	準工業地域	第3種区域	47	50以下	キュービクル

(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6 参照)</p> <p>廃棄物の保管施設の容量 : 14 m<sup>3</sup></p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m<sup>3</sup>)」 12.08 m<sup>3</sup></p> <p>(内訳) 紙製廃棄物 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.25×1.712 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」 = 4.28m<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) 0.037×1.712 千m<sup>2</sup>」 × 「B (廃棄物等の平均保管日数 3日)」 ÷ 「C: 廃棄物等の見かけ比重 (t/m<sup>3</sup>) 0.10」 = 1.90 m<sup>3</sup></p> <p>空き瓶 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.037×1.712 千m<sup>2</sup>」 × 「B (廃棄物等の平均保管日数 3日)」 ÷ 「C: 廃棄物等の見かけ比重 (t/m<sup>3</sup>) 0.15」 = 1.27 m<sup>3</sup></p> <p>ペットボトル 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.037×1.712 千m<sup>2</sup>」 × 「B (廃棄物等の平均保管日数 3日)」 ÷ 「C: 廃棄物等の見かけ比重 (t/m<sup>3</sup>) 0.15」 = 1.27 m<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) 0.098×1.712 千m<sup>2</sup>」 × 「B (廃棄物等の平均保管日数 3日)」 ÷ 「C (廃棄物等の見かけ比重 (t/m<sup>3</sup>) 0.15)」 = 3.36 m<sup>3</sup></p> <p>合計 12.08 m<sup>3</sup></p> <p>② 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 段ボール等は毎日、他の廃棄物は3日に1回</li> </ul>	<p>※廃棄物</p> <p>保管容量については、指針を上回る保管容量が確保されており、充足していると認められる。</p>

(3) 街並みづくり等への配慮等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>① 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 600.00 m<sup>2</sup> (敷地面積 7,448 m<sup>2</sup>)</p> <p>既存店舗開発時に千葉県宅地開発指導要綱に基づき、敷地面積の3.0%以上緑化済である。</p> <p>② 屋外照明・広告塔照明等 (図12 参照)</p> <p>ア 点灯時間 午後5時から午後9時10分まで</p> <p>イ 光害対策 営業時間以外は基本的に消灯する。なお、照明灯の設置箇所は、周辺の住民地に直接照明が当たることがないように、配置、方向、照度、点灯時間に配慮する。</p>	<p>※緑化等</p> <p>地域環境との調和に適切な配慮がなされていると認められる。</p>

3 市原市からの意見について

意見とその対応	検討状況
<p>①廃棄物を自らの責任において適正に処理するとともに、排出を抑制し、再生利用等を図ること。            (対応) 市の指定業者に依頼して全て適正に処理しており、段ボールやペットボトルは再生利用の処理をしている。            また、コンテナの利用により包装資材の減量化に努める。</p> <p>②設置されている室外機は、騒音規制法、市原市生活環境保全条例の特定施設に該当するため、直ちに届出を行うこと。            (対応) 平成16年5月21日に市と協議し、設置されている室外機は、騒音規制法、市原市生活環境保全条例の基準以下であり、該当しないことが確認された。            *参考：室外機のコンプレッサー能力が3.75 kW以上のものが、市条例に該当する。</p>	<p>市の意見に対しては、適切な対応がなされていると認められる。</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、駐車場については、指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要は充足されているものと認められる。  
駐輪場についても、同様に駐輪需要は充足されているものと認められる。  
荷さばき施設については、搬出入車輛の車輛種別、入庫状況、作業時間帯から必要な規模の施設・運営計画であり、適切な配慮がなされているものと認められる
- 2 騒音の発生に係る事項については、発生する騒音全体の予測評価を実施した結果、すべて基準値以下となり、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、指針に基づく予測排出量を充足させる保管容量を確保しており、リサイクル計画、廃棄物の減量化、廃棄物処理に関しても、適切な配慮がなされているものと認められる。
- 4 街並みづくり等への配慮については、地域環境との調和に適切な配慮がなされているものと認められる。

なお、市原市からの意見については、適切な対応がなされていると認められる。

また、住民等からの意見はなかった。

以上のことから、当該店舗の立地に関し、周辺地域の生活環境の保持を図るための施設の配置及び運営方法について、指針に照らし適正に配慮されていると判断する。

### 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の保持に適正な配慮をしてください。

審議案件 4

大規模小売店舗立地法に基づく届出に関する審議資料（法第5条第1項）

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称 : ワンダーグー茂原店
- 2 所在地 : 茂原市木崎字小池2272番ほか
- 3 建物設置者 : 株式会社ブックランドカスミ 代表取締役 小林哲美
- 4 小売業者名 : 株式会社ブックランドカスミ 代表取締役 小林哲美  
(業種: 生活関連品専門店)
- 5 敷地の概要
- ・敷地面積 : 9,096㎡ ・所有形態 : 借地
  - ・都市計画区域: 市街化区域(無指定)
  - ・現況 : ワンダーグー茂原店 営業中
  - ・農地転用 : 平成16年1月26日許可
  - ・開発許可 : 平成16年1月19日許可
  - ・建築確認 : 平成16年5月20日許可(増築)
- 6 建物の概要
- ・構造 : 鉄骨造1階建て
  - ・建築面積 : 3,544㎡
  - ・延床面積 : 3,526㎡
  - ・店舗面積 : 3,154㎡
- 7 周辺の環境等 : 東側は県道、北側は市道を挟んで農業地区があり、南側は水路を挟んで他店舗駐車場が、西側は隣接して他店舗駐車場がある。
- 8 処理経過 : 届出日 平成15年11月7日  
: 公告縦覧期間 平成15年12月5日～平成16年4月5日  
: 説明会開催日時 平成15年12月18日  
第1回 午前11時から、第2回 午後2時から  
場所 茂原市東郷福祉センター(茂原市)
- 9 市町村・住民等の意見 : 茂原市の意見 あり  
: 住民等の意見 なし

<届出概要>

- ① 新設日 : 平成16年7月8日
- ② 店舗面積: 3,154㎡  
現在、843㎡で営業中(H12.11オープン)の店舗を増築することにより、店舗面積が1,000㎡を超える。
- ③ 駐車場の位置: 図2  
駐車場の収容台数: 148台
- ④ 駐輪場の位置: 図3  
駐輪場の収容台数: 83台
- ⑤ 荷さばき施設の位置: 図4  
荷さばき施設の面積: 13㎡
- ⑥ 廃棄物等の保管施設の位置: 図1  
廃棄物保管施設の容量: 43㎡
- ⑦ 開店時刻: 午前10時  
閉店時刻: 翌午前0時
- ⑧ 駐車場利用可能時間帯: 午前9時30分  
～翌午前0時30分
- ⑨ 駐車場の出入口の数: 2か所  
駐車場の出入口の位置: 図2
- ⑩ 荷さばき可能時間帯: 午前6時  
～午前9時30分

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 148台            (指針) 必要駐車場台数 = (A:店舗面積当たり日来客数原単位 1,005人/千㎡) × (S:店舗面積 3.154千㎡)            × (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 0.79)            = 147台</p> <p>② 駐車場の位置及び構造等 (図2 参照)            ・自走式で、店舗と同一敷地内駐車場に148台確保する。            従業員等駐車場は、同一敷地内に別途6台確保する。            出入口：県道茂原環状線に接する入口専用1か所、出口専用1か所            交通への支障を回避するための方策 (図3 参照)            ・開業時及び繁忙時に午前10時～午後9時まで、入口①に1人、出口②に1人の合計2人配置する。</p> <p>③ 駐輪場の確保等 (図3 参照)            届出台数 83台 *指針による必要台数 <math>3,154 \text{ m}^2 \div 38 \text{ m}^2 = 83 \text{ 台}</math></p> <p>④ 荷さばき施設の整備等 (図1 参照)            ア 荷さばき施設の整備 面積: 13㎡            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6時～午前9時30分            ・搬出入車両 : 1台            ・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</p>	<p>※駐車場            指針に基づく必要台数が設定されており、駐車需要は充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場            駐輪場の需要については、指針の参考値を用い、充足していると認められる。</p> <p>※荷さばき施設            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>⑤ 経路の設定等</p> <p>ア 案内経路</p> <p>案内表示：県道に接する出入口に看板を設置し、駐車場内の経路は路面に矢印で明示する。</p> <p>チラシ等の配布：開店時に新聞折込チラシに掲載する。</p> <p>交通整理員の配置：繁忙時に午前10時から午後9時まで交通整理員を配置する。(図2 参照)</p>	<p>※経路</p> <p>経路設定及び経路案内は、案内看板の設置、チラシ掲載によるPR等、適切な配慮がなされているものと認められる。</p>
---	---

(2) 歩行者の通行の利便性の確保等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駐車場内に白線で幅1mの歩行者経路を明示し、夜間照明灯を設置して安全性を確保する。(図1 参照)</li> </ul>	<p>※ 歩行者の通行の利便性の確保について、適切な配慮がなされているものと認められる。</p>

(3) 廃棄物減量化及びリサイクルについての配慮

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>店舗からなるべくゴミが出ないように下記の事項を徹底する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 荷降し後、包装・段ボール等の廃棄物は持ち帰る。</li> <li>・ 過包装をしないよう周知徹底する。</li> </ul> <p>リサイクル計画として、空缶・空瓶・ペットボトルなど分別回収について徹底する。</p>	<p>※ 廃棄物減量化及びリサイクル計画について、適切な配慮がなされているものと認められる。</p>

(4) 防災対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>防災協定なし。防災計画への協力として、要請があれば災害時の避難場所として駐車場を提供する。</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 (図1 参照)</p> <p>ア 騒音問題への一般的対策 : 駐車場以外には緑地を設置し、室外機、電器設備は可能な限り低騒音機器を採用した。</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>(ア) 荷さばき作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・荷さばき作業 : 小型貨物の採用と荷さばき時間の特定。 荷さばき作業車両のアイドリング禁止の徹底。 作業員の騒音防止意識の徹底 計画的な搬入により夜間の荷さばき作業は行わない。</li> <li>・荷さばき施設 : 住宅地より離れた場所に設置している。</li> </ul> <p>(イ) 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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>(ア) 室外機等からの騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・換気扇28台に低騒音型を採用。</li> </ul> <p>(イ) 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・床の段差をなくし、排水蓋等を固定化する。</li> <li>・アイドリングストップの看板を設置し、閉店後はチェーンなどで施錠する。</li> <li>・誘導員による場内走行の円滑化を図る。</li> </ul> <p>(ウ) 廃棄物収集作業に伴う騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・廃棄物処理業者への騒音抑制意識工場の働きかけ。</li> <li>・停車時のアイドリング禁止。</li> <li>・深夜の作業回避等回収時間帯の制限。</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、</p> <p>①自動車走行音が基準値を超過する地点があるが保全対象側では基準値以下となる。</p> <p>②空調室外機が基準値を超過する地点があるが、現在農地として利用されており、生活環境に影響があるとは認められない。将来住居等となった場合は、遮音壁等の設置により対処するとしており、必要な対応がとられているものと認められる。</p>

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：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。

(イ) 予測地点：建物の周囲2方向において近接した最も騒音の影響の受けやすい地点に立地した住居等の屋外4地点。

(ウ) 評価方法：都市計画法の用途地域が指定されていないため、「主として住居の用に供される地域」B類型として騒音に係る環境基準で評価。

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	46	55 以下	39	45 以下	
B	〃	B	41	55 以下	34	45 以下	
C	〃	B	46	55 以下	41	45 以下	
D	〃	B	47	55 以下	43	45 以下	

イ 発生する騒音ごとの予測・評価方法

(ア) 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。

(イ) 予測地点：建物の周囲2方向において近接した最も騒音の影響の受けやすい地点に立地した住居等の敷地境界4地点。

(ウ) 評価方法：騒音規制法のあてはめがないことから、茂原市環境保全条例に基づくその他の地域の基準値50dBで評価。

予測地点			音源ごとの予測（最大騒音レベル） 単位：dB			備考
地点名	用途地域区分	市条例の 区域区分	夜間（22:00~6:00）			
			敷地境界側	保全対象側	基準値	
a	無指定	その他	56	44	50 以下	来店車両走行音
b	〃	〃	45	—	50 以下	空調室外機
c	〃	〃	54	39	50 以下	空調室外機
d	〃	〃	59	39	50 以下	空調室外機

\* 1 車両走行音が原因で敷地境界地点 a 地点(56dB)で基準値(50dB)を超過するが、道路を隔てた保全対象側 A 地点では 44dB と基準値以下となる。

\* 2 空調室外機が原因で敷地境界地点 c (54dB)、d (59dB)で基準値(50dB)を超過する。しかしながら道路を隔てた C 地点、D 地点は、現在畑地として耕作されており、保全対象となる住居等の建物はない。将来、住居等が立地した場合、遮音壁等の設置により、騒音レベルが基準値以下となるよう対処する。

(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>① 廃棄物等の保管について (図1 参照)</p> <p>イ 保管のための施設容量の確保            廃棄物の保管施設の容量 : 43 m<sup>3</sup>            (指針)「廃棄物等の保管容量 (m<sup>3</sup>)」 24.00 m<sup>3</sup>            (内訳) 紙製廃棄物 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.25 × 3.154 千m<sup>2</sup>」 × 「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」 = 15.78 m<sup>3</sup>            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 × 3.154 千m<sup>2</sup>」 × 「B (廃棄物等の平均保管日数 3日) ÷ 「C: 廃棄物等の見かけ比重 (t/m<sup>3</sup>) 0.15, 0.2」 = 4.1 m<sup>3</sup>            厨芥その他 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.098 × 3.154 千m<sup>2</sup>」 × 「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」 = 4.12 m<sup>3</sup>            合計 24.00 m<sup>3</sup></p> <p>② 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 市指定業者による敷地外処理。</li> <li>・運搬頻度 2日又は3日</li> </ul>	<p>※廃棄物</p> <p>保管容量については、指針を上回る保管容量が確保されており、充足していると認められる。</p>

(3) 街並みづくり等への配慮等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>① 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 483.75 m<sup>2</sup> (敷地面積 9,095.67 m<sup>2</sup>)            敷地面積の 3.0%以上 (都市計画法) を確保。</p> <p>② 屋外照明・広告塔照明等</p> <p>ア 点灯時間 午後5時から翌午前0時30分まで(広告塔照明は翌午前0時まで)</p> <p>イ 光害対策 広告塔照明は閉店後に、屋外照明は駐車場閉鎖後に消灯する。</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 茂原市からの意見について

意見とその対応	検討状況
<p>①簡易包装の推進に努めること (対応) 簡易包装の推進に努めます。</p> <p>②ポイ捨て防止に配慮した環境づくりに努めること。 (対応) ポイ捨て防止に配慮した環境づくりに努めます。</p> <p>③青少年の健全な育成を阻害するおそれのある行為又は環境から、青少年を保護するよう努めること。 (対応) 青少年の健全な育成を阻害するおそれのある行為又は環境から、青少年を保護するよう努めます。</p>	<p>市の意見に対しては、適切な対応がなされていると認められる。</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、駐車場については、指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要は充足されているものと認められる。  
駐輪場についても、同様に駐輪需要は充足されているものと認められる。  
荷さばき施設については、搬出入車輛の車輛種別、入庫状況、作業時間帯から必要な規模の施設・運営計画であり、適切な配慮がなされているものと認められる
- 2 騒音の発生に係る事項については、発生する騒音全体の予測評価を実施した結果、ほとんどが基準値以下となり、基準値を超える保全対象側は現在農地として利用されており、生活環境に著しい影響があるとは認められない。将来宅地となった場合は、遮音壁等の設置により対処するなど、必要な対応がとられているものと認められる。
- 3 廃棄物に係る事項等について、指針に基づく予測排出量を充足させる保管容量を確保しており、リサイクル計画、廃棄物の減量化、廃棄物処理に関しても適切な配慮がなされているものと認められる。
- 4 街並みづくり等への配慮については、地域環境との調和に適切な配慮がなされているものと認められる。

なお、茂原市からの意見については、適切な対応がなされると認められる。

また、住民等からの意見はなかった。

以上のことから、当該店舗の立地に関し、周辺地域の生活環境の保持を図るための施設の配置及び運営方法について、指針に照らし適正に配慮されていると判断する。

### 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 : (仮称)せんだう東金プラザ
- 2 所在地 : 東金市家徳字油免251番1ほか
- 3 建物設置者 : 株式会社せんだう 代表取締役 木口宣道
- 4 小売業者名 : 株式会社せんだう 代表取締役 木口宣道(業種:食料品スーパー)ほか
- 5 敷地の概要
  - ・敷地面積 : 15,926㎡ ・所有形態 : 借地
  - ・都市計画区域: 都市計画区域内(無指定)
  - ・現況 : 田
  - ・農地転用 : 平成16年2月27日許可
  - ・開発許可 : 平成16年2月27日許可
  - ・建築確認 : 平成16年3月30日許可
- 6 建物の概要
  - ・構造 : A棟 鉄骨造2階建て、B・C棟 鉄骨造1階建て
  - ・建築面積 : 6,295㎡
  - ・延床面積 : 6,108㎡
  - ・店舗面積 : 4,866㎡
- 7 周辺の環境等 : 周囲は広い農地であり、店舗は主要地方道県道25号線と市道4042号線沿いに位置し、水路を挟んで東金市浄化センターが、県道・市道を隔てて住宅地がある。
- 8 処理経過
  - : 届出日 平成15年11月7日
  - : 公告縦覧期間 平成15年12月5日～平成16年4月5日
  - : 説明会開催日時 平成15年12月21日 午後2時から
  - 場所 東金アリーナ(東金市)
- 9 市町村・住民等の意見
  - : 東金市の意見 あり
  - : 住民等の意見 なし

<届出概要>

- ① 新設日 : 平成16年7月8日
- ② 店舗面積 : 4,866㎡
- ③ 駐車場の位置 : 図10  
駐車場の収容台数 : 295台
- ④ 駐輪場の位置 : 図11  
駐輪場の収容台数 : 142台
- ⑤ 荷さばき施設の位置 : 図12  
荷さばき施設の面積 : 245㎡
- ⑥ 廃棄物等の保管施設の位置 : 図31  
廃棄物保管施設の容量 : 44㎡
- 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 : 5か所  
駐車場の出入口の位置 : 図10
- ⑩ 荷さばき可能時間帯 : 午前7時～午後5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 295台            (指針) 必要駐車台数 = (A:店舗面積当たり日來客数原単位 954人/千㎡) × (S:店舗面積 4.866千㎡)            × (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 0.94605)            = 259台</p> <p>② 駐車場の位置及び構造等 (図10 参照)            ・店舗と同一敷地内駐車場に247台、道路を挟んだ駐車場に48台確保する。            ・従業員等駐車場は、道路を挟んだ駐車場に別途10台確保する。</p> <p>出入口            ・店舗と同一敷地内駐車場に県道25号線に接して左折専用入口1か所、左折専用出口1か所と県道と反対側の道路に出入口1か所            ・道路を挟んだ駐車場に入口専用1か所、出口専用1か所</p> <p>交通への支障を回避するための方策 (図10 参照)            ・主要な出入口及び駐車場内に最低各1人の交通整理員を、開店後3か月程度は毎日、その後は土日祝日に午前9時30分～午後7時まで、配置する。</p> <p>③ 駐輪場の確保等 (図11 参照)            届出台数 142台 *指針による必要台数 <math>4,866 \text{ m}^2 \div 38 \text{ m}^2 = 128</math>台</p> <p>④ 荷さばき施設の整備等 (図12 参照)            ア 荷さばき施設の整備 面積: A棟 135㎡、B棟 86㎡、C棟 24㎡            イ 計画的な搬出入            ・同時作業可能台数 : &lt;4t車・2t車&gt; A・B棟 各2台、C棟 1台            ・待機スペース : なし            ・搬出入車両専用出入口 : A棟 専用出入口1ヶ所、B・C棟 なし            ・荷さばき可能時間帯 : 午前7時～午後5時            ・搬出入車両 : A棟 27台、B棟 2台、C棟 1台</p>	<p>※駐車場            指針に基づく必要台数が設定されており、駐車需要は充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場            駐輪場の需要については、指針の参考値を用い、充足していると認められる。</p> <p>※荷さばき施設            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>

<ul style="list-style-type: none"> <li>・平均的な荷さばき処理時間 : 20分</li> <li>・ピーク時の搬出入車両台数 : A棟 4台、B 2台、C棟 1台</li> </ul> <p>⑤ 経路の設定等 (図15 参照)</p> <p>ア 案内経路</p> <p>案内表示 : 商圏内の主要道路の4か所に案内板を設置するとともに、駐車場の一方通行を告知し、駐車場への右折入庫を防ぐために、出入口付近に「入口専用」「出口専用」「右折禁止」の各看板を設置する。</p> <p>チラシ等の配布 : 宣伝用折込チラシには、来店経路を明確に表示する。</p> <p>交通整理員の配置 : 主要な出入口に交通整理員を配置する。場内の一方通行を徹底するために整理員を配置する。</p>	<p>※経路</p> <p>経路設定及び経路案内は、案内看板の設置、チラシ掲載によるPR等、適切な配慮がなされているものと認められる。</p>
---	---

(2) 歩行者の通行の利便性の確保等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> <li>・公道の歩道に車両の進入を防ぐためのガードポールを設置する。</li> <li>・駐車場内の車路と歩行者通路を明確に区別し、車両と歩行者が交錯する危険性を取り除く。(図11 参照)</li> <li>・夕刻から夜間にかけての歩行者の安全な歩行を確保するため、屋外灯を適宜設置する。</li> </ul>	<p>※ 歩行者の通行の利便性の確保について、適切な配慮がなされているものと認められる。</p>

(3) 廃棄物減量化及びリサイクルについての配慮

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>①廃棄物減量化及びリサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・段ボール類の大量排出を防ぐためにリターナブルコンテナ配送を実施する。</li> <li>・食品リサイクル法に則し、食品加工中に発生した端材や野菜くずなどは、飼料化して再利用すべくリサイクル業者に引き渡す。</li> <li>・ばら売りを積極的に行い、無駄なトレイやラップの使用を削減する。</li> </ul> <p>②周辺住民への周知</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・使用済みトレイの回収ボックスを設置した場合は、その旨店頭で告知する。</li> </ul>	<p>※ 廃棄物減量化及びリサイクル計画について、適切な配慮がなされているものと認められる。</p>

(4) 防災対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>防災協定なし。行政機関等からの要請があった場合は、可能な限り協力する。</p>	

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

(1) 騒音の発生に係る事項

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>① 騒音問題に対応するための対応策 (図3 1 参照)</p> <p>ア 騒音問題への一般的対策 : A棟屋上の室外機に遮音壁(高さ 1.8m、厚さ 16mm)を設置する。 C棟キュービクルの道路側に遮音壁(高さ 1.8m、厚さ 16mm)を設置する。</p> <p>イ 荷さばき作業等小売店舗の営業活動に伴う騒音への対策 :</p> <p>(ア) 荷さばき作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・荷さばき作業: 早朝深夜の荷さばき作業は行わない。 搬出入作業中のアイドリングを禁止する。 硬質ゴムタイヤの台車を使用し、バックルームの床をコンクリートにすることにより、台車移動時の摩擦音の低減に努める。</li> <li>・荷さばき施設: 計画的な搬入により早朝深夜の搬入は行わない。 搬出入業者に、法の趣旨・理念を徹底し、運転手に騒音防止のための意識向上を図らせる。</li> </ul> <p>(イ) 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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>(ア) 室外機等からの騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・全棟の機器は、いずれも低騒音型を採用し、室外機は防振架台に設置する。</li> <li>・A棟及びC棟には遮音壁を設置する。</li> </ul> <p>(イ) 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面の対策: 出入口の段差を無くす。 排水蓋は、低騒音型を採用する。</li> <li>・運用面の対策: 空ぶかし禁止やアイドリングストップを提示板等で告知する。 整理員を配置し、円滑な場内走行を図る。 利用時間以外はチェーンを設置し、車両やバイクなどの進入を防止する。</li> </ul> <p>(ウ) 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面の対策: 三方を遮られた建物内に収集場所を設ける。</li> <li>・運用面の対策: 回収業者に法の趣旨・理念を徹底し、作業員の意識向上を図らせる。 深夜早朝の回収を禁止する。 回収時間をダイヤ化し、短時間での作業が可能にようにする。</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>

②騒音の予測・評価について（図 2.1 予測位置図 参照）

ア 騒音の総合的な予測・評価方法

- (ア) 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)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：建物の周囲 4 方向からそれぞれ近接した最も騒音の影響の受けやすい地点に立地し又は立地可能な住居等の屋外 6 地点。
- (ウ) 評価方法：都市計画法の用途地域が指定されていないため、周辺の状況から「主として住居の用に供される地域」 B 類型の環境基準を用いて評価。

予測地点			総合的な予測（等価騒音レベル） 単位：dB				
地点名	用途地域区分	環境基準 類型	昼間（6:00~22:00）		夜間（22:00~6:00）		備考
			予測レベル	基準値	予測レベル	基準値	
A	無指定	B	47	55 以下	44	45 以下	
B	〃	B	45	55 以下	44	45 以下	
C	〃	B	47	55 以下	37	45 以下	
D	〃	B	42	55 以下	31	45 以下	
E	〃	B	50	55 以下	40	45 以下	
F	〃	B	45	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：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。

(イ) 予測地点：建物の周囲4方向において近接した最も騒音の影響の受けやすい地点に立地し又は立地可能な住居等の敷地境界5地点。

(ウ) 評価方法：都市計画上用途無指定地域であるため、東金市環境保全条例の特定施設等において発生する騒音に係る規制基準の「用途地域の定めのない地域」の夜間基準値を用いた。

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	市条例の区域区分	夜間（22:00～6:00）		備考
			予測レベル	基準値	
a	無指定	その他	50	50以下	ばっ気ブロー
c	〃	〃	50	50以下	ばっ気ブロー
d	〃	〃	37	50以下	キュービクル
e	〃	〃	40	50以下	ばっ気ブロー
f	〃	〃	45	50以下	キュービクル

(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3 1 参照)</p> <p>廃棄物の保管施設の容量 : 44 m<sup>3</sup></p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m<sup>3</sup>)」 21.7 m<sup>3</sup></p> <p>A棟内訳→紙製廃棄物 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.32×1.967 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」 = 6.3 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) 0.037×1.967 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>2</sup>) 0.15」 = 0.5 m<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) 0.28×1.967 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」 = 3.7 m<sup>3</sup></p> <p>合計 10.5 m<sup>3</sup></p> <p>B棟内訳→紙製廃棄物 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.25×1.511 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」 = 3.8 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) 0.037×1.511 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>2</sup>) 0.15」 = 0.4 m<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) 0.098×1.511 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」 = 1.0 m<sup>3</sup></p> <p>合計 5.2 m<sup>3</sup></p> <p>C棟内訳→紙製廃棄物 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.31×1.379 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」 = 4.3 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) 0.037×1.379 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>2</sup>) 0.15」 = 0.3 m<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) 0.15×1.379 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」 = 1.4 m<sup>3</sup></p> <p>合計 6.0 m<sup>3</sup></p> <p>② 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 生ごみ、可燃ごみ、缶・瓶は1回/1日、段ボールは2回/1日、発泡スチロール等は1回/2日、廃油は2~3回/月</li> </ul>	<p>※廃棄物</p> <p>保管容量については、指針を上回る保管容量が確保されており、充足していると認められる。</p>

(3) 街並みづくり等への配慮等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>① 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 519.57 m<sup>2</sup> (敷地面積 15,926 m<sup>2</sup>) 敷地面積の 3.0%以上 (都市計画法) の緑地面積を確保する。</p> <p>② 屋外照明・広告塔照明等</p> <p>ア 点灯時間 夕暮れから午後 9 時 3 0 分まで</p> <p>イ 光害対策 照明の向きは駐車場内及び建物壁面方向であり、午後 9 時 3 0 分以降は消灯する。</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>

3 東金市からの意見について

意見とその対応	検討状況
<p>①交通整理のための適正な人員配置と配置時間に配慮し、駐車場までの誘導指導及び案内表示を行うこと。                      (対応) 市の意見に配慮し、適正に対応します。</p> <p>②隣接道路上の違法駐車や違法駐輪に対して、警備員による巡回指導及び誘導を徹底すること。                      (対応) 市の意見に配慮し、適正に対応します。</p> <p>③県道東金片貝線の横断歩道と赤道との交差部分に車止めを設置し、車両の交通を制限すること。                      (対応) 市と協議のうえ、車止めの設置は行わないことで調整されました。</p>	<p>※市町村及び住民等意見                      市の意見に対して、適切な対応がなされると認められる。</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、駐車場については、指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要は充足されているものと認められる。  
駐輪場についても、同様に駐輪需要は充足されているものと認められる。  
荷さばき施設については、搬出入車輛の車輛種別、入庫状況、作業時間帯から必要な規模の施設・運営計画であり、適切な配慮がなされているものと認められる
- 2 騒音の発生に係る事項については、発生する騒音全体の予測評価を実施した結果、すべて基準値以下となり、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、指針に基づく予測排出量を充足させる保管容量を確保しており、リサイクル計画、廃棄物の減量化、廃棄物処理に関しても、適切な配慮がなされているものと認められる。
- 4 街並みづくり等への配慮については、地域環境との調和に適切な配慮がなされているものと認められる。

なお、東金市からの意見については、適切な対応がなされると認められる。

また、住民等からの意見はなかった。

以上のことから、当該店舗の立地に関し、周辺地域の生活環境の保持を図るための施設の配置及び運営方法について、指針に照らし適正に配慮されていると判断する。

### 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 : トウズ成東店
- 2 所在地 : 山武郡成東町本須賀字留戸4576ほか
- 3 建物設置者 : 株式会社トウズ 代表取締役 鈴木等
- 4 小売業者名 : 株式会社トウズ 代表取締役 鈴木等（業種：食料品スーパー）
- 5 敷地の概要
  - ・敷地面積 : 7,006㎡ ・所有形態 : 借地
  - ・都市計画区域 : 区域区分未設定都市計画区域（無指定）
  - ・現況 : トウズ成東店（食料品スーパー）営業中
  - ・開発許可 : 平成14年6月17日許可(当初平成13年11月6日)
  - ・建築確認 : 平成13年11月21日許可
- 6 建物の概要
  - ・構造 : 鉄骨造1階建て
  - ・建築面積 : 2,358㎡
  - ・延床面積 : 2,282㎡
  - ・店舗面積 : 1,558㎡
- 7 周辺の環境等 : 県道成東鳴浜線と飯岡片貝線の交差するところに位置し、北西側に一部住居併用資材置場に接しており、かつ、道路を挟んで商業施設がある他は田畑である。
- 8 処理経過
  - : 届出日 平成15年11月7日
  - : 公告縦覧期間 平成15年12月12日～平成16年4月12日
  - : 説明会開催日時 平成15年12月16日 午後3時から
  - 場所 成東町文化会館のぎくプラザ（成東町）
- 9 市町村・住民等の意見
  - : 成東町の意見 あり
  - : 住民等の意見 なし

<届出概要>

- ① 新設日 : 平成16年7月8日
- ② 店舗面積 : 1,558㎡  
現在、990㎡で営業中（H14.7.18オープン）であり、増床により店舗面積が1,000㎡を超える。
- ③ 駐車場の位置 : 図4  
駐車場の収容台数 : 114台
- ④ 駐輪場の位置 : 図4  
駐輪場の収容台数 : 42台
- ⑤ 荷さばき施設の位置 : 図5  
荷さばき施設の面積 : 53㎡
- ⑥ 廃棄物等の保管施設の位置 : 図5  
廃棄物保管施設の容量 : 54㎡
- ⑦ 開店時刻 : 午前9時30分  
閉店時刻 : 午後10時
- ⑧ 駐車場利用可能時間帯 : 午前9時00分  
～午後10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4
- 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 114台            (指針) 必要駐車台数 = (A:店舗面積当たり日來客数原単位 1,053人/千㎡) × (S:店舗面積 1.588千㎡)            × (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 0.643)            = 62台</p> <p>② 駐車場の位置及び構造等 (図4 参照)            ・店舗と同一敷地内駐車場に114台確保する。            ・従業員等駐車場は、敷地外に別途50台確保する。            出入口            ・県道成東鳴浜線に接する出入口1か所、県道飯岡片貝線に接する入口専用1ヶ所、出口専用1ヶ所。            交通への支障を回避するための方策 (図4 参照)            ・毎日、午後1時30分～午後10時30分まで、1人配置する。繁忙時は増員する。</p> <p>③ 駐輪場の確保等 (図4 参照)            届出台数 42台 *指針による必要台数 1,588㎡ ÷ 38㎡ = 41.7台</p> <p>④ 荷さばき施設の整備等 (図5 参照)            ア 荷さばき施設の整備 面積: 53㎡            イ 計画的な搬出入            ・同時作業可能台数 : 1台            ・待機スペース : あり            ・搬出入車両専用出入口 : なし            ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後10時            ・搬出入車両 : 24台            ・平均的な荷さばき処理時間 : 10分～15分            ・ピーク時の搬出入車両台数 : 4台</p>	<p>※駐車場            指針に基づく必要台数が設定されており、駐車需要は充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場            駐輪場の需要については、指針の参考値を用い、充足していると認められる。</p> <p>※荷さばき施設            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>⑤ 経路の設定等（図4 参照）</p> <p>イ 案内経路</p> <p>案内表示：駐車場出入口案内看板及び駐車場内案内経路看板を設置する。</p> <p>チラシ等の配布：販促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：オープン時に交通整理員を配置する。</p>	<p>※ 経路</p> <p>経路設定及び経路案内は、案内看板の設置、チラシ掲載によるPR等、適切な配慮がなされているものと認められる。</p>
--	--

(2) 歩行者の通行の利便性の確保等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 出入口付近において警備員が誘導する。</li> </ul>	<p>※ 歩行者の通行の利便性の確保について、適切な配慮がなされているものと認められる。</p>

(3) 廃棄物減量化及びリサイクルについての配慮

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 段ボールの排出量を抑制するため、納入業者に要請しコンテナによる搬入を行っている。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ リサイクルについては、店頭告知及び専用回収ボックス設置により、周辺住民及び店舗利用者に対して積極的に周知を図っていく。</li> <li>・ 食品リサイクル法の対象外ではあるが、同法に準じた対策を検討する。</li> </ul>	<p>※ 廃棄物減量化及びリサイクル計画について、適切な配慮がなされているものと認められる。</p>

(4) 防災対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>防災協定なし。成東町より要請があったときは、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 : 民家から離れた位置に冷凍機等を設置する。</p> <p>イ 荷さばき作業等小売店舗の営業活動に伴う騒音への対策</p> <p>(ア) 荷さばき作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・荷さばき作業 : 荷さばき車両の計画的な運行により夜間の荷さばきを回避する。 作業車両のアイドリングストップを徹底する。 作業員の騒音防止意識の徹底を指導する。</li> <li>・荷さばき施設 : 住居の立地可能性が低い位置に配置する。</li> </ul> <p>(イ) 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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>(ア) 室外機等からの騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・送風機12台、室外機13台及び冷凍室外機6台並びにキュービクル1基に低騒音型の機器を設置した。</li> </ul> <p>(イ) 駐車場からの騒音対策 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・アイドリングストップの看板を設置する。</li> <li>・午後9時30分以降は、店舗前面の駐車場のみの利用とし、北側出入口は使用制限をする。</li> <li>・排水蓋等による段差を無くす。</li> </ul> <p>(ウ) 廃棄物収集作業に伴う騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・できる限り住所から離れた位置に設置する。</li> <li>・廃棄物処理業者へ騒音抑止意識の向上の働きかけ及び深夜・早朝における作業回避等回収時間の制限を行う。</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基準を満たしている。</p> <p>夜間に発生する騒音ごとの予測評価において、退店自動車走行音が基準値を超過する地点があるが、現在農地として利用されており、生活環境に影響があるとは認められない。</p> <p>将来住居等となった場合は、遮音壁の設置等により対処するとしており、必要な対応がとられているものと認められる。</p>

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：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。

(イ) 予測地点：建物の周囲4方向からそれぞれ近接した最も騒音の影響の受けやすい地点に立地し又は立地可能な住居等の屋外9地点

(ウ) 評価方法：都市計画法の用途地域が指定されていないため、「主として住居の用に供される地域」B類型として騒音に係る環境基準で評価。

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	54	55以下	39	45以下	
B	〃	B	52	55以下	45	45以下	
C	〃	B	48	55以下	40	45以下	
D	〃	B	46	55以下	36	45以下	
E	〃	B	45	55以下	31	45以下	
F	〃	B	43	55以下	< 30	45以下	
G	〃	B	47	55以下	31	45以下	
H	〃	B	44	55以下	30	45以下	
I	〃	B	50	55以下	35	45以下	

イ 発生する騒音ごとの予測・評価方法

(ア) 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。

(イ) 予測地点：建物の周囲4方向からそれぞれ近接した最も騒音の影響の受けやすい地点に立地し又は立地可能な住居等の屋外、なお北東側は、敷地境界が水路に接しており、将来的にも住居等が立地することがないため水路敷を隔てた道路側とした。

(ウ) 評価方法：騒音規制法のあてはめがないことから、成東町公害防止条例の夜間の規制基準50dBで評価。

予測地点			音源ごとの予測（最大騒音レベル） 単位：dB				備考
地点名	用途地域区分	町条例の区域区分	夜間（22:00～6:00）			基準値	
			敷地境界側	道路向側	最近住居側		
店舗北東側	無指定	その他	45	—	—	50以下	冷凍室外機
店舗北西側	〃	〃	32	—	—	50以下	浄化槽ブローア
I	〃	〃	46	—	—	50以下	来客車両走行
II	〃	〃	74	53	39	50以下	来客車両走行
III	〃	〃	53	—	40	50以下	来客車両走行

\* 22:00～22:15の間、退店車両走行音が原因で予測地点II、IIIで基準値50dBを超過する。

予測地点IIの道路を隔てた地点でも53dBと基準値を超過するが、周辺は農地として耕作されており、最も近い住居では39dBとなる。又、将来住居として利用される場合は、交通整理員による低速誘導により静穏の保持に努める。

予測地点III周辺は農地として耕作されており、最も近い住居では40dBとなる。又、将来農地が住居等として利用される場合は、遮音壁の設置により静穏の保持に努める。

(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>① 廃棄物等の保管について (図5 参照)</p> <p>ア 保管のための施設容量の確保            廃棄物の保管施設の容量 : 54m<sup>3</sup>            (指針)「廃棄物等の保管容量 (m<sup>3</sup>)」 8.48m<sup>3</sup>            (内訳) 紙製廃棄物 「A:1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.32×1.558千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」=4.99m<sup>3</sup>            空き缶・空き瓶 「A:1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.037×1.558千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」=0.58m<sup>3</sup>            厨芥その他 「A:1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.28×1.588千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」=2.91m<sup>3</sup>            合計 8.48 m<sup>3</sup></p> <p>② 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 東金市外三町清掃組合及び委託業者による敷地外処理。</li> <li>・運搬頻度 毎日</li> </ul>	<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、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 : 緑化面積 210.18 m<sup>2</sup> (敷地面積 7,006 m<sup>2</sup>)            都市計画法による開発面積の3.0%は確保されている。</p> <p>② 屋外照明・広告塔照明等 (図9 参照)</p> <p>ア 点灯時間</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外照明は、夕暮れから午後10時30分まで</li> <li>・広告塔照明は、夕暮れから午後10時50分まで</li> </ul> <p>イ 光害対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外照明は、下向きに投光し、隣家に光が漏れないようにする。</li> <li>・広告塔照明は、光が漏れないように、投光位置が板面だけにする。</li> </ul>	<p>※緑化等            地域環境との調和に適切な配慮がなされていると認められる。</p>

### 3 成東町からの意見について

意見とその対応	検討状況
<p>① 車両騒音の低減に努めてください。また、周辺に住居等が建築された場合は、騒音対策に配慮してください。 (対応) アイドリングストップの張り紙をするなど車両騒音の低減に努めます。 また、周辺に住居等が建築された場合には、騒音対策に配慮します。</p> <p>② 冷凍室外機等の施設については自敷地境界で規制基準を下回るように対策を講じてください。 (対応) 冷凍室外機等の施設については、成東町と調整を行い、成東町の条例に基づき、敷地境界部に高さ2mの遮音効果のある壁を設置するなどの対策をし、自敷地境界で規制基準を下回るように届出を平成16年6月3日に行っています。</p>	<p>町の意見に対しては、適切な対応がなされていると認められる。</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、駐車場については、指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要は充足されているものと認められる。  
駐輪場についても、同様に駐輪需要は充足されているものと認められる。  
荷さばき施設については、搬出入車輛の車輛種別、入庫状況、作業時間帯から必要な規模の施設・運営計画であり、適切な配慮がなされているものと認められる
- 2 騒音の発生に係る事項については、発生する騒音全体の予測評価を実施した結果、概ね基準値以下となり、夜間に退店する自動車走行音が基準値を超える地点があるが、現在農地として利用されており、生活環境に影響があるとは認められない。また、将来住居等となった場合は遮音壁の設置等により対応することとしており、必要な対応がとられているものと認められる。
- 3 廃棄物に係る事項等について、指針に基づく予測排出量を充足させる保管容量を確保しており、リサイクル計画、廃棄物の減量化、廃棄物処理に関しても、適切な配慮がなされているものと認められる。
- 4 街並みづくり等への配慮については、地域環境との調和に適切な配慮がなされているものと認められる。

なお、成東町からの意見については、適切な対応がなされると認められる。

また、住民等からの意見はなかった。

以上のことから、当該店舗の立地に関し、周辺地域の生活環境の保持を図るための施設の配置及び運営方法について、指針に照らし適正に配慮されていると判断する。

### 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の保持に適正な配慮をしてください。