

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称 : (仮称)館山ファッションモール
- 2 所在地 : 館山市北条字釜沼374番ほか
- 3 建物設置者 : 株式会社しまむら 代表取締役 藤原秀次郎ほか
- 4 小売業者名 : 株式会社しまむら 代表取締役 藤原秀次郎(業種: 総合衣料品)ほか
- 5 敷地の概要
 - ・敷地面積 : 14,214㎡
 - ・所有形態 : 借地
 - ・都市計画区域: 都市計画区域外(無指定)
 - ・現況 : 更地
 - ・農地転用 : 平成16年8月12日許可済
 - ・開発許可 : 平成16年8月12日許可済
 - ・建築確認 : 平成16年8月27日許可済
- 6 建物の概要
 - ・構造 : 鉄骨造平屋建て
 - ・建築面積 : 5,048㎡
 - ・延床面積 : 4,824㎡
 - ・店舗面積 : 4,310㎡
- 7 周辺の環境等 : 店舗は国道127号線沿いに位置し、周辺は既存商業集積地であり、同国道沿いにケーヨーデイツー館山店や館山マーケットプレイスなどの大規模小売店舗が出店している。
- 8 処理経過
 - : 届出日 平成16年1月30日
 - : 公告縦覧期間 平成16年2月13日～6月13日
 - : 説明会開催日時 平成16年3月26日 午後6時30分から
 - 場所 千葉県南総文化ホール(館山市)
- 9 市町村・住民等の意見
 - : 館山市の意見 あり
 - 住民等の意見 なし

<届出概要>

- ① 新設日 : 平成16年12月1日
- ② 店舗面積 : 4,310㎡
- ③ 駐車場の位置 : 図1
駐車場の収容台数 : 239台
- ④ 駐輪場の位置 : 図1
駐輪場の収容台数 : 118台
- ⑤ 荷さばき施設の位置 : 図1・2
荷さばき施設の面積 : 272㎡
- ⑥ 廃棄物等の保管施設の位置 : 図2
廃棄物保管施設の容量 : 164㎡
- 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45分
～午後9時15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1
- ⑩ 荷さばき可能時間帯 : 午前9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 239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 971 人/千㎡) × (S : 店舗面積 4.310 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 0.90) = 222台</p> <p>② 駐車場の位置及び構造等 (図1 参照) ・店舗と同一敷地内駐車場に239台確保する。 ・従業員等駐車場は、敷地近隣に別途15台確保する。 出入口 ・国道127号線に接して出入口1か所 交通への支障を回避するための方策 (図1 参照) ・駐車場内の車両通路幅を十分に確保し、混雑緩和を図る。 ・オープンセール等混雑が予想される場合は、出入口付近に警備員を2名配置し駐車場内の誘導を図る。</p> <p>③ 駐輪場の確保等 (図1 参照) 届出台数 118台 *指針による参考値 4,310㎡ ÷ 38㎡ = 113台</p> <p>④ 荷さばき施設の整備等 (図1・2 参照) ア 荷さばき施設の整備 面積 : ①59㎡、②60㎡、③79㎡、④74㎡ 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 ・平均的な荷さばき処理時間 : 約15分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 各1台</p>	<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。 交通安全対策については、車両出入口における交通整理について、出入口が国道に面した1か所のため、自動車が集中するにもかかわらず、停止線や路面の誘導標示がないなど、国道の通行車両及び歩道の歩行者・自転車に対する安全上の配慮が十分とは認められない。</p> <p>※駐輪場 指針に基づく参考値が確保されており、駐輪需要は充足していると認められる。 安全対策については、専用出入口から駐輪場への動線において車両通路との分離が図られていないため、安全上の配慮が十分とは認められない。</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>

<p>⑤ 経路の設定等</p> <p>ア 案内経路（図No.1 参照）</p> <p>案内表示：広告塔及び駐車場案内看板を設置する。</p> <p>チラシ等の配布：新聞折込チラシに、位置図を掲載する。</p> <p>交通整理員の配置：基本的に配置しない。</p>	<p>※経路</p> <p>経路設定は適切と認められる。</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"> ・敷地前面に約3mの歩道があり、歩行者の利便性は確保されている。 ・店舗前面に夜間照明灯を6基設置する。 	<p>※利便性の確保</p> <p>車両出入口が国道に面した1か所のため、自動車が集中するにもかかわらず、歩道の歩行者等に対する安全上の配慮が十分とは認められない。</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"> ・納品後の不要なハンガーは、店舗にて希望する客に配布する。 <p>②周辺住民への周知</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特に行う予定はない。 	

(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。今後の協議により必要とあれば締結する。</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6 参照)</p> <p>ア 騒音問題への一般的対策 : 従業員や関係者等に騒音防止意識の向上を推進する。 その他必要に応じて対応する。</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"> ・ 荷さばき作業 : 配送作業の効率化により、作業の短縮化を行う。 荷さばき作業車両のアイドリング禁止の徹底。 荷さばき時間の短縮。 ・ 荷さばき施設 : ALC 50mm(店舗外壁部分)、プラスターボード 12.5mm(ALC 50mm の内側)。 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。 荷さばき施設の室内化。 <p>(イ) 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ BGM等は使用しない。 <p>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"> ・ 室外機は低騒音型を採用する。冷却塔及び送風機は設置しない。 <p>(イ) 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 施設面の対策 : 指針上の必要台数の確保。 ・ 運用面の対策 : 従業員による見回りの実施。 来店者に対するアイドリングストップ看板の掲示。 <p>(ウ) 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 施設面の対策 : 十分な面積の確保。 ・ 運用面の対策 : 収集作業の効率化。 廃棄物処理業者への騒音防止の呼びかけ。 	<p>※騒音</p> <p>発生する騒音の予測・評価については、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。</p> <p>夜間に発生する騒音ごとの予測において、荷捌き作業に係る騒音が基準値を超過しており、対策を講じる必要がある。</p>

②騒音の予測・評価について（図6 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又は立地可能な住居等の屋外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、周辺状況から「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。
- (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	無指定	B	46	55 以下	37	45 以下	
B	〃	B	45	55 以下	39	45 以下	
C	〃	B	45	55 以下	41	45 以下	
D	〃	B	50	55 以下	44	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4地点。

(ウ) 評価方法：騒音規制法の当てはめがない地域であるため、館山市公害防止条例の「その他の地域」の夜間基準値を用いて評価。

(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	市条例の区域区分	夜間（22:00～6:00）		
			予測レベル	基準値	
E	無指定	その他	61	50以下	荷さばき後進ブザー
F	〃	〃	79	50以下	荷さばき後進ブザー
G	〃	〃	73	50以下	荷さばき後進ブザー
H	〃	〃	64	50以下	荷さばき後進ブザー

※荷捌き作業時間が、午後8時～翌午前1時、搬入車両4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、荷捌き車両アイドリング及び荷さばき車両後進ブザー並びに荷捌き荷おろし音等が、全ての予測地点で基準値を超過するが、必要な対策が講じられていない。

(2) 廃棄物に係る事項等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>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2 参照)</p> <p>廃棄物の保管施設の容量 : 164 m³</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m³)」 61 m³</p> <p>紙製廃棄物 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.311×4.310 千m²」 × 「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/m³) 0.10」 = 40.2 m³</p> <p>空き缶・空き瓶 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.037×4.310 千m²」 × 「B (廃棄物等の平均保管日数 7日) ÷ 「C: 廃棄物等の見かけ比重 (t/m³) 0.15」 = 7.5 m³</p> <p>厨芥その他 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.151×4.310 千m²」 × 「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/m³) 0.15」 = 13 m³</p> <p>合計 60.7 m³</p> <p>② 廃棄物等の運搬や処分について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運搬・処理方法 業者委託による敷地外処理。 ・運搬頻度 生ごみは2回/1週、缶・瓶は1回/1週、段ボールは2回/1週 	<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 m² (敷地面積 14,214 m²)、緑化率 3.4%</p> <p>(都市計画法施行令 : 0.3ha 以上 5 ha 未満の開発行為では、緑地率 3.0%以上)</p> <p>② 屋外照明・広告塔照明等</p> <p>ア 点灯時間 夏季は午後6時45分~午後9時15分、冬季は午後4時15分~午後9時15分</p> <p>イ 光害対策 住宅に対して角度の配慮をする。</p>	<p>※緑化等</p> <p>緑化計画については、地域環境との調和に配慮がなされていると認められる。</p>

3 館山市からの意見について

意見とその対応	検討状況
<p>①駐車場内の車両の誘導表示(路面表示)の設置を検討されたい。</p> <p>②身障者用駐車スペースを設置されたい。</p> <p>③国道出入口付近への交通整理員の配置を検討されたい。</p> <p>④西側道路に面する歩行者・自転車出入口については、歩行者・自転車の専用とし、車止めの設置など物理的に自動車の通行を防止する措置を講じられたい。</p> <p>⑤計画区域と西側道路が接する部分に歩行者・自転車の出入口一か所が計画されているが、その出入口以外の部分について、フェンス又は車止めの設置など、物理的に自動車の通行を防止する措置を講じられたい。</p> <p>⑥出入りする車両に対して、出入口付近に交通整理員や注意喚起看板等を配置し、国道歩道上を通行する歩行者(特に児童)や自転車に対する安全を確保し、交通事故防止に努めること。</p> <p>⑦廃棄物の減量化及びリサイクルの推進に努めること。</p> <p>⑧災害発生時における共同防災体制及び来客者等の避難誘導體制を確立されたい。</p> <p>⑨店舗(建物)外放送設備を設置する場合は、音量に注意するとともに必要以上の放送をしないなど、隣接地へ配慮されたい。</p> <p>⑩騒音を発生する施設の設置・使用については、条例を遵守し、適正に対応すること。</p> <p>⑪廃棄物の処理に当たっては、法令の規定を遵守し、適正に実施すること。</p> <p>⑫敷地周辺へのフェンスや注意看板等の設置により、敷地内から外へのゴミの投棄を防止する措置を講じられたい。</p> <p>⑬館山市街並み景観形成指導要綱による南欧風の意匠や景観について協力されたい。</p>	<p>※市町村及び住民等意見 市の意見に対して、対応策が示されていない。</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、駐車需要は充足していると認められる。
駐輪場については、指針に基づく参考値が確保されており、駐輪需要は充足していると認められる。
交通安全対策については、車両出入口における交通整理について、出入口が国道に面した1か所のため、自動車が集中するにもかかわらず、停止線や路面の誘導標示がないなど、国道の通行車両及び歩道の歩行者・自転車に対する安全上の配慮並びに出入庫する車両に対する安全上の配慮が十分とは認められない。
また、歩行者・自転車専用出入口から駐輪場への動線において、車両通行路との分離が図られていないため、安全上の配慮が十分とは認められない。
- 2 荷さばき施設については、必要な施設が確保されていると認められる。
- 3 騒音の発生に係る事項については、発生する騒音の予測評価を実施した結果、騒音の総合的な予測・評価については、指針における基準値以下となるが、夜間において発生する騒音ごとの予測評価において荷捌き作業に係る騒音が基準値を超過し、必要な対策が講じられているとは認められない。
- 4 廃棄物に係る事項等については、指針に基づく予測排出量を充足させる保管容量を確保しており、リサイクル計画、廃棄物の減量化、廃棄物処理に関しても、必要な配慮がなされているものと認められる。
- 5 街並みづくり等への配慮については、緑化計画において地域環境との調和に配慮がなされているものと認められる。

なお、館山市からの意見については、対応策が示されておらず、対応が十分とは認められない。

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、第4 県の意見(案)を事業者へ通知することが必要と判断する。

第4 県の意見(案)

- 1 交通安全対策については、車両出入口における交通整理について、出入口が国道に面した1か所のため、自動車が集まるので、国道の通行車両及び歩道の歩行者・自転車に対する安全を確保し、交通事故防止のため、状況に応じて交通整理員を配置するなど安全対策を講じること。
また、出入庫する車両相互や歩行者・自転車相互の安全を確保し、交通事故防止のため、交通整理員の配置や誘導標示(路面標示)を設置するなどの安全対策を講じること。
- 2 夜間に発生する騒音ごとの予測評価において、荷捌き作業に係る騒音が基準値を超過しているため、基準値を遵守するよう対策を講じること。
- 3 店舗区域と西側道路が接する部分について、歩行者・自転車出入口も含めて、車両の進入防止のため、フェンス又は車止めの設置など、物理的に自動車の通行を防止する措置を講じること。

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辰巳台店
- 2 所在地 : 市原市辰巳台東1丁目3番3
- 3 建物設置者 : 株式会社しまむら 代表取締役 藤原秀次郎
- 4 小売業者名 : 株式会社しまむら 代表取締役 藤原秀次郎(業種:衣料品専門店)
- 5 敷地の概要
 - ・敷地面積 : 3,306㎡
 - ・所有形態 : 自己所有
 - ・都市計画区域:市街化区域
(第2種中高層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域)
 - ・現況 : ファッションセンターしまむら辰巳台店(994㎡)営業中
 - ・建築確認 : 平成15年11月10日許可済
- 6 建物の概要
 - ・構造 : 鉄骨造平屋建て
 - ・建築面積 : 1,433㎡
 - ・延床面積 : 1,383㎡
 - ・店舗面積 : 1,316㎡
- 7 周辺の環境等 : 周辺は既存商業集積地であり、店舗北側は中央分離帯のある市道3309号線に接し、西側は大規模小売店舗のマックスバリュート辰巳台店が、東側はコンビニエンスストア等が、南側は市道24号線を挟んでガソリンスタンドやクリニック等がある。
- 8 処理経過
 - : 届出日 平成16年2月4日
 - : 公告縦覧期間 平成16年2月24日～6月24日
 - : 説明会開催日時 平成16年4月2日 午後1時30分から
 - 場所 辰巳公民館(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12月5日
- ② 店舗面積 : 1,316㎡
- ③ 駐車場の位置 : 図1
駐車場の収容台数 : 58台
- ④ 駐輪場の位置 : 図1
駐輪場の収容台数 : 36台
- ⑤ 荷さばき施設の位置 : 図1
荷さばき施設の面積 : 73㎡
- 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 : 36㎡
- ⑦ 開店時刻 : 午前10時
閉店時刻 : 午後8時
- ⑧ 駐車場利用可能時間帯 : 午前9時45分
～午後8時15分
- ⑨ 駐車場の出入口の数 : 3か所
駐車場の出入口の位置 : 図1
- ⑩ 荷さばき可能時間帯 : 午前9時～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 58台 (指針) 必要駐車台数 = (A: 店舗面積当たり日來客数原単位 1,061 人/千㎡) × (S: 店舗面積 1.316 千㎡) × (B: ピーク率 15.7%) × (C: 自動車分担率 75%) ÷ (D: 平均乗車人員 2.0 人) × (E: 平均駐車時間係数 0.62) = 51 台</p> <p>② 駐車場の位置及び構造等 (図1 参照) ・店舗と同一敷地内駐車場に58台確保する。 ・従業員等駐車場は、同一敷地内に4台確保する。 出入口 ・市道24号線に接して出入口2か所、市道3309号線に接して出入口1か所 交通への支障を回避するための方策 (図1 参照) ・駐車場内の車両通路幅を十分に確保し、混雑緩和を図る。 ・オープンセール等混雑が予想される場合は、出入口付近に警備員を配置し駐車場内の誘導を行う。</p> <p>③ 駐輪場の確保等 (図No.1 参照) 届出台数 36台 *指針による参考値 1,316 ㎡ ÷ 38 ㎡ = 35 台</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: 73 ㎡ 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 ・平均的な荷さばき処理時間 : 約15分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 各1台</p>	<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。 市道24号線に面して2か所ある出入口の安全対策として、来店車両、歩行者等の動線を分離して交錯を無くす等の安全対策がなされておらず、安全上の配慮が十分とは認められない。</p> <p>※駐輪場 指針に基づく参考値が確保されており、駐輪需要は充足していると認められる。</p> <p>※荷さばき施設 搬出入計画に基づき、必要な施設は確保されており、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

<p>⑤ 経路の設定等</p> <p>ア 案内経路（図4 参照）</p> <p>案内表示：広告塔及び駐車場案内看板を設置する。</p> <p>チラシ等の配布：新聞折込チラシに、位置図を掲載する。</p> <p>交通整理員の配置：基本的に配置しない。</p>	<p>※経路</p> <p>必要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"> ・特になし。 ・店舗前面に夜間照明灯を4基設置する。 	<p>※歩行者の通行の利便性</p> <p>駐車場の出入口の安全対策において、安全上の配慮が十分とは認められない。</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"> ・納品後の不要なハンガーは、店舗にて希望する客に配布する。 ・店舗間にて商品の移動を行う場合、納品時の段ボールを再利用している。 <p>②周辺住民への周知</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特に行う予定はない。 	

(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。</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6 参照)</p> <p>ア 騒音問題への一般的対策 : 従業員や関係者等に騒音防止意識の向上を推進する。 その他必要に応じて対応する。</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"> ・ 荷さばき作業 : 配送作業の効率化により、作業の短縮化を行う。 荷さばき作業車両のアイドリング禁止の徹底。 荷さばき作業時の騒音抑止意識を徹底させる。 ・ 荷さばき施設 : ALC 50 mm(店舗外壁部分)、プラスターボード 12.5 mm(ALC 50 mm の内側)。 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。 荷さばき施設の室内化。 <p>(イ) 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ BGM等は使用しない。 <p>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"> ・ 室外機は低騒音型を採用する。冷却塔及び送風機は設置しない。 <p>(イ) 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 施設面の対策 : 指針上の必要台数の確保。 ・ 運用面の対策 : 従業員による見回りの実施。 来店者に対するアイドリングストップ看板の掲示。 <p>(ウ) 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 施設面の対策 : 十分な面積の確保。 ・ 運用面の対策 : 収集作業の効率化。 廃棄物処理業者への騒音防止の呼びかけ。 	<p>※騒音</p> <p>発生する騒音の予測・評価については、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。</p> <p>夜間に発生する騒音ごとの予測において、荷捌き作業に係る騒音が基準値を超過しており、対策を講じる必要がある。</p>

②騒音の予測・評価について（図6 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た住居等の屋外4地点。

（ウ）評価方法：騒音に係る環境基準。

（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				
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2種中高層 住居専用地域	A	40	55以下	31	45以下	
B	第1種中高層 住居専用地域	A	45	55以下	38	45以下	
C	第1種中高層 住居専用地域	A	38	55以下	31	45以下	
D	第1種中高層 住居専用地域	A	41	55以下	32	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4地点。

(ウ) 評価方法：騒音規制法に係る夜間の騒音基準値。

(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	環境基準類型	夜間（22:00～6:00）		備考
			予測レベル	基準値	
E	第2種中高層住居専用地域	A	64	40以下	荷さばき後進ブザー
F	第1種中高層住居専用地域	A	87	40以下	大型車両走行音
G	第1種中高層住居専用地域	A	86	40以下	荷さばき後進ブザー
H	第1種中高層住居専用地域	A	67	40以下	荷さばき後進ブザー

※荷捌き作業時間が、午後8時～翌午前1時、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、荷捌き車両アイドリング及び荷さばき車両後進ブザー並びに荷捌き荷おろし音等が、全ての予測地点で基準値を超過する。このうち、E・F及びH地点は商業施設が立地しており基準値あてはめの対象とならないが、G地点は低層住宅に面し、住宅側地点においても大型車両走行音等が基準値を超過し対策が必要である。

(参考) 住宅側地点における最大騒音レベル

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	環境基準類型	夜間（22:00～6:00）		備考
			予測レベル	基準値	
C	第1種中高層住居専用地域	A	65	40以下	大型車両走行音
		A	53	40以下	荷さばき荷おろし音

注 届出書データから算出

(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1 参照)</p> <p>廃棄物の保管施設の容量 : 36 m³</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m³)」 19 m³</p> <p>紙製廃棄物 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.311×1.317 千m²」 × 「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/m³) 0.10」 = 12.3 m³</p> <p>空き缶・空き瓶 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.037×1.317 千m²」 × 「B (廃棄物等の平均保管日数 7日) ÷ 「C: 廃棄物等の見かけ比重 (t/m³) 0.15」 = 2.3 m³</p> <p>厨芥その他 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.151×1.317 千m²」 × 「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/m³) 0.15」 = 4 m³</p> <p>合計 18.6 m³</p> <p>② 廃棄物等の運搬や処分について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運搬・処理方法 業者委託による敷地外処理。 ・運搬頻度 生ごみは2回/1週、缶・瓶は1回/1週、段ボールは2回/1週 	<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 : 特になし。 (土地区画整理事業地内のため、地域全体で緑地が確保されている。)</p> <p>② 屋外照明・広告塔照明等 (図1 参照)</p> <p>ア 点灯時間 夏季は午後6時45分～午後8時15分、冬季は午後4時15分～午後8時15分</p> <p>イ 光害対策 住宅に対して角度の配慮をする。</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駐車場入り口に交通誘導員の配置を検討願いたい。</p> <p>②夜間騒音の防止に努めること。</p> <p>③樹木や花のある空間形成に努めること。</p>	<p>※市町村及び住民等意見 市の意見に対して、対応策が示されていない。</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、指針に基づく参考値が確保されており、駐輪需要は充足されているものと認められる。
交通安全対策については、市道24号線に面して2か所ある出入口は、出入りする車両と歩行者・自転車の動線が区分されていないため、交通安全上の配慮が十分とは認められない。
- 2 荷さばき施設については、必要な施設が確保されていると認められる。
- 3 騒音の発生に係る事項については、発生する騒音の予測評価を実施した結果、騒音の総合的な予測・評価については、指針における基準値以下となるが、夜間において発生する騒音ごとの予測評価において荷捌き作業に係る騒音が基準値を超過し、必要な対策が講じられているとは認められない。
- 4 廃棄物に係る事項等については、指針に基づく予測排出量を充足させる保管容量を確保していると認められる。

なお、市原市からの意見については、対応策が示されておらず、対応が十分とは認められない。
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、第4 県の意見(案)を事業者へ通知することが必要と判断する。

第4 県の意見(案)

- 1 2箇所の出入口は、出入りする車両と歩行者・自転車の動線が未分離であり、これらのことによる交通安全の確保が、今後懸念されるため、出入車両の整理と歩行者・自転車の動線を含めた出入口の運用に配慮した安全対策を講じること。
- 2 夜間に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ること。

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称 : (仮称)ベイシア茂原店
- 2 所在地 : 茂原市腰当字東部田7番ほか
- 3 建物設置者 : 株式会社ベイシア 代表取締役 土屋嘉雄
- 4 小売業者名 : 株式会社ベイシア 代表取締役 土屋嘉雄(業種:総合店)
- 5 敷地の概要
 - ・敷地面積 : 21,981㎡ ・所有形態 : 借地
 - ・都市計画区域: 都市計画区域内(無指定)
 - ・現況 : 店舗建設工事中
 - ・農地転用 : 平成16年5月10日許可済
 - ・開発許可 : 平成16年5月10日許可済
 - ・建築確認 : 平成16年6月4日許可済
- 6 建物の概要
 - ・構造 : 鉄骨造1階建て、一部2階建て
 - ・建築面積 : 7,956㎡
 - ・延床面積 : 7,741㎡
 - ・店舗面積 : 5,600㎡
- 7 周辺の環境等 : JR外房線本納駅から2.5km南下した地点にあり、東西をJR外房線と国道128号が走っている。東側はJR外房線を挟んで農地が、南側は電器専門店(ベイシア電器茂原店)と農地が、西側は国道128号と自動車修理工場が、北側は両総用水西部幹線を挟んで住宅地がある。
- 8 処理経過
 - : 届出日 平成16年2月4日
 - : 公告縦覧期間 平成16年2月24日～6月24日
 - : 説明会開催日時 平成16年3月26日 午後2時から
 - 場所 豊田福祉センター(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10月7日
- ② 店舗面積 : 5,600㎡
- ③ 駐車場の位置 : 図4
駐車場の収容台数 : 317台
- ④ 駐輪場の位置 : 図5
駐輪場の収容台数 : 147台
- ⑤ 荷さばき施設の位置 : 図5
荷さばき施設の面積 : 358㎡
- 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 : 68㎡
- ⑦ 開店時刻 : 午前9時
閉店時刻 : 午後9時
- ⑧ 駐車場利用可能時間帯 : 午前8時30分
～午後9時30分
- ⑨ 駐車場の出入口の数 : 3か所
駐車場の出入口の位置 : 図4
- ⑩ 荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後9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 317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 人/千㎡) × (S: 店舗面積 5,600 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 1.013) = 317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317台を確保する。 ・店舗駐車場と共用で、隣接するベイシア電器茂原店の来客用駐車場42台分を設置する。(合計359台) ・従業員等駐車場は、別途25台を確保する。</p> <p>出入口 ・店舗南側の市道 5053 号線に接して左折専用入口1か所と出口1か所、東側の市道 5029 号線に接して出入口1か所</p> <p>交通への支障を回避するための方策 ・出入口及び駐車場内に7人の交通整理員を、休祭日及び混雑が予想される日の午前8時30分～午後7時まで、配置する。(配置時間は状況により延長する)</p> <p>③ 駐輪場の確保等 (図5 参照) 届出台数 147台 *指針による参考値 5,600 ㎡ ÷ 38 ㎡ = 147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: 358㎡ イ 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数 : <4t車・2t車> 4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9時 ・搬出入車両 : 35台 ・平均的な荷さばき処理時間 : 17分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 6台</p>	<p>※駐車場 指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要は充足していると認められる。</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10・11 参照）</p> <p>ア 案内経路</p> <p>案内表示：商圈内の主要道路の6か所に案内板を設置するとともに、国道と市道の交差点付近及び駐車場の出入口付近に、各種の誘導板を設置する。</p> <p>チラシ等の配布：新聞折込公告に、案内経路図を掲載する。</p> <p>交通整理員の配置：混雑が予想される休祭日等に、国道と市道の交差点付近及び駐車場の主要な箇所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"> ・ 駐車場内において、カラー舗装による歩行者専用通路を設置するとともに、歩行者・自転車案内板を2か所に設置して事故防止等、安全に配慮する。(図12 参照) ・ 日没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。(図15 参照) 	<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"> ・ 衣料品、住・生活関連品は、極力センター納品を行い、段ボール等の削減を行う。 ・ 生鮮食品の一部をパック納品し、生ごみの減量化に努める。 ・ 店舗出入口に回収ボックスを設置し、牛乳パック・ペットボトル・トレイの回収を実施する。回収後は廃棄物保管施設の一部を利用し保管する。 ・ 食品リサイクルは、平成18年度20%以上の再生利用の基本方針に基づき、発生の抑制、減量、再生利用を推進している。具体的には、生ゴミ、あらの再資源化等について現在実施し、同時に循環できるシステムを検討している。(食品リサイクル法対象業者) <p>②周辺住民への周知</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 回収ボックス部分に案内表示をする 	<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。茂原市との現段階の協議では要請はないが、万一のときは駐車場を一時避難場所として協力する。</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</p> <p>ア 騒音問題への一般的対策 : なし。</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"> ・荷さばき作業: テーブルリフターを設置し、リフトのない車両を利用して衝撃音の発生を抑える。 搬出入作業車両のアイドリングの禁止を徹底する。 台車はゴムローラー仕様により、走行音の軽減に努める。 作業人員への騒音防止意識の徹底を図る。 ・荷さばき施設: オーバーライダー式シャッターの設置を行い、荷下ろし後の作業は屋内とする。 4 t 車 4 台分の同時作業スペースを確保し、荷さばき時間の短縮を図る。 <p>(イ) 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋外の拡声器は緊急時の誘導・連絡放送のために設置するが、営業宣伝活動には使用しない。 <p>ウ 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策</p> <p>(ア) 室外機等からの騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> ・室外機及び冷蔵室外機は低騒音型を設置し、屋外機架台は全て防振処理を施す。 ・送風機はダクトの吸音効果を上げるため一部をマイクロダクトとし、必要最小限の小型送風機を使用する。 ・発電機は住宅から離れた位置に設置する。 <p>(イ) 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設面の対策: スロープのない平坦な駐車場とする。 ・運用面の対策: アイドリングストップを提示板等で告知(お願い)する。 混雑が予想される日には場内に整理員を配置し、円滑な場内通行を図る。 利用時間帯以外は出入口をチェーンで閉鎖し、入場の制限を行う。 <p>(ウ) 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設面の対策: なし。 ・運用面の対策: 回収作業員へ騒音抑制意識向上の働きかけを行う。 回収時間は深夜・早朝を避けて設定する。 	<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13 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。
- (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	無指定	B	50	55以下	36	45以下	
B	〃	B	50	55以下	38	45以下	
C	〃	B	49	55以下	41	45以下	
D	〃	B	51	55以下	34	45以下	
E	〃	B	53	55以下	39	45以下	
F	〃	B	47	55以下	34	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4地点。

(ウ) 評価方法：騒音規制法のあてはめがないため、茂原市環境条例の「その他の地域」の夜間基準値を用いた。

(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	市条例の区域区分	夜間（22:00～6:00）		備考
			予測レベル	基準値	
G	無指定	その他	36	50以下	浄化槽ブロー
H	〃	〃	44	50以下	浄化槽ブロー
I	〃	〃	32	50以下	浄化槽ブロー
J	〃	〃	40	50以下	冷ケース室外機

(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 (図5・8 参照)</p> <p>廃棄物の保管施設の容量 : 68 m³</p> <p><再利用対象物保管施設の容量: 6 m³(ゴミ保管庫と兼用、牛乳パック・ペットボトル・トレイを対象)></p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m³)」 32.6 m³</p> <p>紙製廃棄物 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.24×5.600 千m²」 × 「B: 廃棄物等の平均保管日数 1.2日」 ÷ 「C: 廃棄物等の見かけ比重 (t/m³) 0.10」 = 16.1 m³</p> <p>空き缶・空き瓶 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.037×5.600 千m²」 × 「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/m³) 0.10」 = 6.2 m³</p> <p>厨芥その他 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.23×5.600 千m²」 × 「B (廃棄物等の平均保管日数 1.2日) ÷ 「C (廃棄物等の見かけ比重 (t/m³) 0.15」 = 10.3 m³</p> <p>合計 32.6 m³</p> <p>イ 小売店舗以外の施設からの廃棄物等排出状況 (既存店舗実測値)</p> <p>紙製廃棄物 「A: 1日当たりの廃棄物等の実測排出量 0.0105 t」 × 「B: 廃棄物等の平均保管日数 1.2日」 ÷ 「C: 廃棄物等の見かけ比重 (t/m³) 0.10」 = 0.13 m³</p> <p>空き缶・空き瓶 「A: 1日当たりの廃棄物等の実測排出量 0.0055 t」 × 「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/m³) 0.10」 = 0.17 m³</p> <p>厨芥その他 「A: 1日当たりの廃棄物等の実測排出量 0.0184 t」 × 「B (廃棄物等の平均保管日数 1.2日) ÷ 「C (廃棄物等の見かけ比重 (t/m³) 0.15」 = 0.15 m³</p> <p>合計 0.45 m³</p> <p>② 廃棄物等の運搬や処分について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理。 ・運搬頻度 生ゴミ、可燃ゴミ、不燃物は休祭日を除く毎日、缶・瓶は1回/3日、発泡スチロールは1回/2日、廃油は2~3回/月 <p>③ 食品加工場等の計画 (図6 参照)</p> <p>ア 加工の内容: 生肉・生魚・野菜等素材の下ごしらえ及び商品化のための整形</p> <p>イ 悪臭対策 : ふた付きポリ容器に一時保管し、屋内の廃棄物保管庫に搬入する。</p> <p>汚水対策 : グリストラップによる廃油の回収を許可業者に委託し、定期的に清掃を実施する。</p> <p>汚水処理方法: 三次処理合併浄化槽を使用し、浄化後農業用排水路へ放流する。</p> <p>浄化槽の汚泥回収は許可業者へ委託する。</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 659.43 m² (敷地面積 21,981 m² 3.0%) 芝及び低木の植栽により、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 (図 1 5 参照)</p> <p>ア 点灯時間 午後 5 時から午後 9 時 3 0 分まで。点灯開始は日没時刻の変化により、変動する。</p> <p>イ 光害対策 敷地外周側から内部側へ照射角度を向け、外部への直接照射のないよう設置する。 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 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、バラ売り、マイバックの推進を図ること。 また、店頭における容器包装物(発泡トレイ等)の自主回収に努めること。 (対応) 当社は過剰包装の抑制として、簡易包装、バラ売りを推進しており、マイバッグについては現在検討中です。 また、店舗出入口に回収ボックスを配置し、トレー・牛乳パック・ペットボトル等の回収を実施しています。</p> <p>②店舗設置後も騒音対策等、周辺生活の環境の保持の対応に不足が生じた場合は、近隣住民と調整し、誠実に実効ある措置を講じること。 (対応) 周辺的生活環境の保持の対応に不足が生じた場合は、近隣住民と調整し誠意をもって対応します。</p> <p>③廃棄物に関する法令を遵守し、適正に処理すること。 周辺へのゴミ散乱を防ぐため、ポイ捨て防止に配慮した環境づくりに努めること。 (対応) 廃棄物に関する法令を遵守し処理します。 ポイ捨て防止条例に基づき、ポイ捨て防止を呼びかける看板を駐車場内に設置し、意識の高揚に努めます。 なお、駐車場内に回収容器(ゴミ箱等)を設置して、当社の責任において適正に処理し、建物及び駐車場を清潔に保持します。</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、駐車需要は充足していると認められる。
駐輪場についても、指針に基づく参考値が確保されており、駐輪需要は充足していると認められる。
- 2 荷さばき施設については、搬出入車輛の車輛種別、在庫状況、作業時間帯から必要な規模の施設・運営計画であり、適切な配慮がなされているものと認められる。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 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 : おどや丸山店
- 2 所在地 : 安房郡丸山町加茂字山詰2690番地1ほか
- 3 建物設置者 : 株式会社おどや 代表取締役 佐生尚信
- 4 小売業者名 : 株式会社おどや 代表取締役 佐生尚信(業種:食料品専門店)
- 5 敷地の概要
 - ・敷地面積 : 4,400㎡
 - ・所有形態 : 借地
 - ・都市計画区域: 都市計画区域外(無指定)
 - ・現況 : 平成11年4月から営業中(999㎡)
 - ・開発許可等 : 平成10年10月7日宅地開発事業等確認済
 - ・建築確認 : 平成16年9月下旬増床申請予定
- 6 建物の概要
 - ・構造 : 鉄骨造1階建て
 - ・建築面積 : 1,774㎡
 - ・延床面積 : 1,684㎡
 - ・店舗面積 : 1,178㎡
- 7 周辺の環境等 : 店舗は国道128号線沿いに位置し、東側は町道を挟み専用住宅1棟及び店舗等が、南側は町道を挟み専用住宅1棟及び倉庫が、西側は水路を挟み水田が、北側は国道を挟んで水田がある。周囲は山間の田園地帯である。
- 8 処理経過
 - : 届出日 平成16年2月5日
 - : 公告縦覧期間 平成16年2月24日～6月24日
 - : 説明会開催日時 平成16年3月26日 午後1時から
 - 場所 丸山町商工会(丸山町)
- 9 市町村・住民等の意見
 - : 丸山町の意見 なし
 - : 住民等の意見 なし

<届出概要>

- ① 新設日 : 平成16年10月10日
- ② 店舗面積 : 1,178㎡
- ③ 駐車場の位置 : 図5
駐車場の収容台数 : 46台
- ④ 駐輪場の位置 : 図5
駐輪場の収容台数 : 20台
- ⑤ 荷さばき施設の位置 : 図5
荷さばき施設の面積 : 82㎡
- ⑥ 廃棄物等の保管施設の位置 : 図5・9
廃棄物保管施設の容量 : 48㎡
- ⑦ 開店時刻 : 午前8時30分
閉店時刻 : 午後9時45分
- ⑧ 駐車場利用可能時間帯 : 午前8時～午後10時
- ⑨ 駐車場の出入口の数 : 1か所
駐車場の出入口の位置 : 図5
- ⑩ 荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後7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 46台 (指針) 必要駐車台数 = (A:店舗面積当たり日來客数原単位 1.065人/千㎡) × (S:店舗面積 1.178千㎡) × (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 0.608) = 45台</p> <p>② 駐車場の位置及び構造等 (図5 参照) ・店舗と同一敷地内駐車場に一般用45台、身障者用1台確保する。 ・従業員等駐車場は、同一敷地内に別途20台確保する。 出入口 ・国道128号線に接して出入口1か所 交通への支障を回避するための方策 (図5 参照) ・土日、祝祭日、大売出し時及び通常日の混雑時に交通整理員を適宜配置する。</p> <p>③ 駐輪場の確保等 (図5 参照) 届出台数 20台 *指針による参考値 1,178㎡ ÷ 38㎡ = 31台</p> <p>④ 荷さばき施設の整備等 (図5・8 参照) ア 荷さばき施設の整備 面積: 82㎡ イ 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数 : <4t車> 1台 ・待機スペース : 4m × 10m(2台分) ・搬出入車両専用出入口 : なし ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後7時 ・搬出入車両 : 36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 : 7台</p>	<p>※駐車場 指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要は充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場 駐輪場の需要については、指針の参考値は下回っているが、自転車・バイクでの来店実績はほとんどなく、時間当たりピーク時の駐輪需要は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：既存店のため特に行わない。出入口に「一時停止」「駐車場入口」の各看板を設置する。</p> <p>チラシ等の配布：既存店のため特に行わない。</p> <p>交通整理員の配置：出入口に交通整理員を配置する。(図5 参照)</p>	<p>※経路</p> <p>経路設定及び経路案内は、既存店のため特には行わないが、交通整理員の配置など、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"> ・出入口に「歩行者自転車専用通路」「一時停止」の各看板を設置する。 ・歩行者、自転車の動線に沿って誘導用床材を敷き、通路の確保を図っている。(図5 参照) ・日没から午後10時まで歩行者等の安全な歩行を確保するため、駐車場照明灯を設置する。 	<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"> ・パレット搬送による廃棄物の減量化に努める。 ・段ボールやトレイ等の資源ゴミについては業者に委託し、100%リサイクルを実施している。 ・缶、ビン、ペットボトル等は業者に委託しリサイクルしている。 ・現在、生ゴミのリサイクルは行っていないが、原材料の使用の合理化並びに食品の売れ残りを減少させるための仕入れ及び販売方法の工夫に取り組んでいる。(食品リサイクル法対象業者) <p>②周辺住民への周知</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特になし。 	<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を締結する。</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7 参照)</p> <p>ア 騒音問題への一般的対策 : 低騒音機器の採用</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"> ・荷さばき作業: 荷さばき作業を行う者への騒音防止意識を徹底している。 荷さばき作業車両のアイドリング等を禁止し、不要な車両音の低減を図る。 計画的な搬入計画により夜間の荷さばきは行わない。 <p>(イ) 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・BGM等は使用するが、営業宣伝活動を目的とした屋外への拡声器の設置はしていない。 <p>ウ 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策</p> <p>(ア) 室外機等からの騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> ・機器には低静音型を採用し、室外機は防振架台に取付け、圧縮機は機械室内に設置する。 <p>(イ) 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設面の対策: 排水溝の段差をなくし、蓋を固定する。 ・運用面の対策: 徐行及びアイドリングストップの看板を設置する。 <p>(ウ) 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設面の対策: 隣接住宅より離れた場所に設置。 ・運用面の対策: 深夜及び早朝における作業の回避。 	<p>※騒音</p> <p>発生する騒音の予測・評価については、概ね基準値以下であり、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7 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5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。
- (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	無指定	B	53	55以下	48	45以下	
A'	〃	B	—	55以下	37	45以下	西側最寄住居
B	〃	B	52	55以下	41	45以下	
C	〃	B	51	55以下	39	45以下	
D	〃	B	41	55以下	31	45以下	

※A地点は現況で夜間の基準値(45dB)を超過しているが、周辺が水田であり住居等としては利用されておらず、又、A地点の先に当たる、店舗西側の最も近い住宅A'地点では基準値以下となるので影響はないと思われる。
 なお、将来住宅等が建設された場合は、防音壁等を設置し対処する。
 ※今回の増床に伴い増設される冷凍機屋外機は国道側に設置するため、更に影響はない。
 ※平成11年より営業しているが、現在まで苦情はきていない。

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：騒音規制法のあてはめがないことから、丸山町公害防止条例の夜間の基準値を用いた。

(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	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	54	50以下	室外機
A'	〃	〃	35	50以下	冷凍機室
b	〃	〃	41	50以下	冷凍機室
c	〃	〃	38	50以下	冷凍機室
d	〃	〃	35	50以下	室外機

※ a 地点は現況で基準値の 50dB を超過しているが、周辺が水田であり住居等としては利用されておらず、又、

a 地点の先に当たる、店舗西側の最も近い住宅 A' 地点では基準値以下となるので影響はないと思われる。

なお、将来住宅等が建設された場合は、防音壁等を設置し対処する。

※今回の増床に伴い増設される冷凍機屋外機は国道側に設置するため、更に影響はない。

※平成11年より営業しているが、現在まで苦情はきていない。

(2) 廃棄物に係る事項等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>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5・9 参照)</p> <p>廃棄物の保管施設の容量 : 48 m³</p> <p><再利用対象物保管施設の容量: 24 m³(ゴミ保管庫と兼用、トレイ・段ボールを対象)></p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m³)」 11.6 m³</p> <p>紙製廃棄物 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.32×1.178 千m²」 × 「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」 = 3.8 m³</p> <p>空き缶・空き瓶 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.037×1.178 千m²」 × 「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/m³) 0.10」 = 1.2 m³</p> <p>厨芥その他 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.28×1.178 千m²」 × 「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/m³) 0.15」 = 6.6 m³</p> <p>合計 11.6 m³</p> <p>② 廃棄物等の運搬や処分について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運搬・処理方法 丸山町及び許可業者による敷地外処理。 ・運搬頻度 生ゴミ、可燃ゴミ、段ボールは1回/日、缶・瓶、ペットボトル、発泡スチロール、トレイは3回/週、廃油は2回/月 	<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 187 m² (敷地面積 4,400 m²)</p> <p>宅地開発時の緑地面積 (187 m²) により 4.2%を確保している。</p> <p>② 屋外照明・広告塔照明等 (図8 参照)</p> <p>ア 点灯時間 日没から午後10時まで</p> <p>イ 光害対策 照明灯は駐車場を照らし、周囲に向けないようにしている。午後10時以降は消灯する。</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>

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、駐車需要は充足していると認められる。駐輪場については、指針の参考値は下回っているが、実績に対する駐輪需要は充足していると認められる。
- 2 荷さばき施設については、搬出入車輛の車輛種別、在庫状況、作業時間帯から必要な規模の施設・運営計画であり、適切な配慮がなされているものと認められる。
- 3 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、必要な対応がとられているものと認められる。
- 4 廃棄物に係る事項等について、指針に基づく予測排出量を充足させる保管容量を確保しており、リサイクル計画、廃棄物の減量化、廃棄物処理に関しても、適切な配慮がなされているものと認められる。
- 5 街並みづくり等への配慮については、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、丸山町、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 : おどや羽鳥野店
- 2 所在地 : 木更津市烏田特定土地区画整理事業施行区域内70街区1画地
- 3 建物設置者 : 株式会社おどや 代表取締役 佐生尚信
- 4 小売業者名 : 株式会社おどや 代表取締役 佐生尚信(業種:食料品専門店)
- 5 敷地の概要
 - ・敷地面積 : 11,704㎡
 - ・所有形態 : 自己所有地
 - ・都市計画区域:市街化区域(近隣商業地域)
 - ・現況 : 店舗建設工事中
 - ・開発許可等 : 土地区画整理法第14条第1項の規定による許可
平成7年6月27日 千葉県都指令第1号の1
: 宅地造成等規制法第8条第1項の規定による許可
平成15年3月28日 木更津市指令第204号の16
 - ・建築確認 : 平成16年7月22日許可済
- 6 建物の概要
 - ・構造 : 鉄骨造1階建て
 - ・建築面積 : 3,727㎡
 - ・延床面積 : 3,454㎡
 - ・店舗面積 : 2,549㎡
- 7 周辺の環境等 : 木更津市烏田特定土地区画整理事業区域内にあり、東側は館山自動車道に南側は商業用地(現在更地)に、西側は幅員16m道路を挟み中高層集合住宅用地に、北側は幅員17m道路を挟み住宅用地等に接する。
- 8 処理経過 : 届出日 平成16年2月5日
: 公告縦覧期間 平成16年2月24日～6月24日
: 説明会開催日時 平成16年3月25日 午後1時から
場所 木更津市烏田土地区画整理組合事務所(木更津市)
- 9 市町村・住民等の意見 : 木更津市の意見 あり
: 住民等の意見 なし

<届出概要>

- ① 新設日 : 平成16年10月10日
- ② 店舗面積 : 2,549㎡
- ③ 駐車場の位置 : 図4
駐車場の収容台数 : 130台
- ④ 駐輪場の位置 : 図4・5
駐輪場の収容台数 : 70台
- ⑤ 荷さばき施設の位置 : 図4・5
荷さばき施設の面積 : 65㎡
- ⑥ 廃棄物等の保管施設の位置 : 4・5
廃棄物保管施設の容量 : 72㎡
- ⑦ 開店時刻 : 午前8時30分
閉店時刻 : 午後9時45分
- ⑧ 駐車場利用可能時間帯 : 午前8時～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 : 図4
- ⑩ 荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後7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 130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 1.024人/千㎡) × (S:店舗面積 2.549千㎡) × (B:ピーク率 15.7%) × (C:自動車分担率 60%) ÷ (D:平均乗車人員 2.0人) × (E:平均駐車時間係数 0.733) = 90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130台確保する。 ・従業員等駐車場は、別途23台確保する。 出入口 ・店舗と同一敷地内駐車場に北側道路に接して左折専用入口1か所、西側道路に接して左折専用入口及び左折専用出口を各1か所 交通への支障を回避するための方策 (図4 参照) ・土日、休祭日等の来店ピーク時又は大売出し時に交通整理員1名を、午前10時～午後6時に適宜配置する。</p> <p>③ 駐輪場の確保等 (図4・5 参照) 届出台数 70台 *指針による参考値 $2,549 \text{ m}^2 \div 38 \text{ m}^2 = 67$台</p> <p>④ 荷さばき施設の整備等 (図4・5 参照) ア 荷さばき施設の整備 面積: 65㎡ イ 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数 : <4t車> 1台 ・待機スペース : あり ・搬出入車両専用出入口 : あり ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後7時 ・搬出入車両 : <4t車・2t車> 37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 : 7台</p>	<p>※駐車場 指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要は充足していると認められる。</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3 1 経路図 参照）</p> <p>ア 案内経路</p> <p>案内表示：大久保団地と八幡台団地に設置予定(具体的設置場所は未定)、また烏田土地区画整理事業地区内にも誘導看板を設置する。</p> <p>駐車場内に「横断歩行者注意」「歩行者自転車専用通路」「右折禁止」等の各標識を設置する。</p> <p>チラシ等の配布：宣伝用折込チラシに、来店経路を表示する。</p> <p>交通整理員の配置：駐車場内の主要な場所に、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"> ・出入口に「歩行者自転車専用通路」看板を設置する。 ・歩行者、自転車の動線に沿って縁石にて区分けして通路の確保を図る。(図4 参照) ・日没から午後10時まで歩行者等の安全な歩行を確保するため、屋外灯を設置する。 	<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"> ・パレット搬送による廃棄物の減量化に努める。 ・段ボールやトレイ等の資源ごみは業者に委託し、100%リサイクルを実施している。 ・缶、ビン、ペットボトル等は業者に委託しリサイクルしている。 ・現在、生ゴミのリサイクルは行っていないが、原材料の使用の合理化並びに食品の売れ残りを減少させるための仕入れ及び販売方法の工夫に取り組んでいる。(食品リサイクル法対象業者) <p>②周辺住民への周知</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特になし。 	<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れば協定を締結する。</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9・10 参照)</p> <p>ア 騒音問題への一般的対策 : 低騒音機器の採用</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"> ・荷さばき作業: 荷さばき作業を行う者への騒音防止意識を徹底する。 荷さばき作業車両のアイドリング等を禁止し、不要な車両音の低減を図る。 計画的な搬入計画により夜間の荷さばきは行わない。 ・荷さばき施設: 荷さばき施設を高速道路側に設置することにより、住居地域より離れた位置とした。 <p>(イ) 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・営業宣伝活動を目的とした屋外への拡声器の設置はしない。 <p>ウ 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策</p> <p>(ア) 室外機等からの騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> ・機器には低静音型を採用し、室外機は防振架台に取付け、圧縮機は機械室内に設置する。 <p>(イ) 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設面の対策: 排水溝の段差をなくし、蓋を固定する。 ・運用面の対策: 徐行及びアイドリングストップの看板を設置する。 <p>(ウ) 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設面の対策: 高速道路側に設置することにより、住居地域より離れた位置とした。 ・運用面の対策: 深夜及び早朝における作業の回避。 	<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9・10 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4地点。

(ウ) 評価方法：騒音に係る環境基準評価。

(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	第一種中高層住居 専用地域	A	41	55 以下	30 以下	45 以下	
B	近隣商業地域	C	47	60 以下	45	50 以下	
C	第一種低層住居 専用地域	A	42	55 以下	31	45 以下	
D	第一種住居地域	B	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：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4地点。

(ウ) 評価方法：騒音規制法にかかわ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	
a	近隣商業地域	第三種	30 以下	50 以下	
b	〃	〃	43	50 以下	冷凍機室
c	〃	〃	42	50 以下	冷凍機室
d	〃	〃	30 以下	50 以下	

(2) 廃棄物に係る事項等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>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4・5 参照)</p> <p>廃棄物の保管施設の容量 : 72 m³</p> <p><再利用対象物保管施設の容量: 28 m³(ゴミ保管庫と兼用、トレイ・段ボールを対象)></p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m³)」 25.1 m³</p> <p>紙製廃棄物 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.32 × 2.549 千m²」 × 「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」 = 8.2 m³</p> <p>空き缶・空き瓶 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.035 × 2.549 千m²」 × 「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/m³) 0.10」 = 2.7 m³</p> <p>厨芥その他 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.28 × 2.549 千m²」 × 「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/m³) 0.15」 = 14.2 m³</p> <p>合計 25.1 m³</p> <p>② 廃棄物等の運搬や処分について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理。 ・運搬頻度 生ゴミ、可燃ゴミ、段ボールは1回/日、缶・瓶、ペットボトル、発泡スチロール、トレイは3回/週、廃油は2回/月 	<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 : 緑化計画はないが、未利用地となるところは芝生等を貼り、少しでも緑化に努める。</p> <p>面積 約 300 m² (敷地面積 3,727 m²の 2.5%程)</p> <p>② 屋外照明・広告塔照明等 (図11 参照)</p> <p>ア 点灯時間 日没から午後10時まで</p> <p>イ 光害対策 照明の向きは駐車場内及び広告塔面を照らし、午後10時以降は消灯する。</p>	<p>※緑化等</p> <p>地域環境との調和に配慮がなされるものと認められる。</p>

3 木更津市からの意見について

意見とその対応	検討状況
<p>①駐車場の出口及び出入口に注意看板を設置する等、歩道上の歩行者及び自転車の安全確保に十分配慮すること。 (対応) 出店計画書に記載のとおり出入口に交通安全のための標識を設置します。 また、土日・休祭日等の来店ピーク時や大売出し時に交通整理員の適宜配置を行うことにより、歩行者の安全確保に努めます。</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、駐車需要は充足していると認められる。駐輪場についても、指針に基づく参考値が確保されており、駐輪需要は充足していると認められる。
- 2 荷さばき施設については、搬出入車輛の車輛種別、在庫状況、作業時間帯から必要な規模の施設・運営計画であり、適切な配慮がなされているものと認められる。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 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るものと認められる。

なお、木更津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。

審議案件 6

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 : システムランドビル
- 2 所在地 : 柏市柏1丁目822番13ほか
- 3 建物設置者 : 株式会社エース電研 代表取締役 武本孝俊
- 4 小売業者名 : 株式会社タワーレコード 代表取締役 森脇明夫 ほか3
(業種: 住・生活関連品専門店)
- 5 敷地の概要
 - ・敷地面積 : 1, 284㎡
 - ・所有形態 : 自己所有
 - ・都市計画区域: 市街化区域(商業地域)
 - ・現況 : 自社ビル(物販店(未開店)、パチンコ店及び事務所)
 - ・建築確認 : 平成15年3月10日許可済
- 6 建物の概要
 - ・構造 : 鉄骨造地下2階・地上6階
 - ・建築面積 : 940㎡
 - ・延床面積 : 6, 315㎡
 - ・店舗面積 : 1, 881㎡
- 7 周辺の環境等 : JR柏駅南口に隣接した商業業務機能が集積した地区内に立地。
計画地の周囲は商業ビルが隣接している。また、計画地周辺道路の一方通行規制により店舗へのアクセスが限定されている。
- 8 処理経過
 - : 届出日 平成16年 2月 9日
 - : 公告縦覧期間 平成16年 2月24日～平成16年 6月24日
 - : 説明会開催日時 平成16年 3月 9日(火) 午後7時から
平成16年 3月10日(水) 午後3時から
 - 説明会開催場所 京北ホール(柏市)
- 9 市町村・住民等の意見
 - : 柏市の意見 あり
 - : 住民等の意見 なし

<届出概要>

- ① 新設日 : 平成16年10月30日
- ② 店舗面積 : 1, 881㎡
- ③ 駐車場の位置 : 図4
駐車場の収容台数 : 41台
- ④ 駐輪場の位置 : 図6
駐輪場の収容台数 : 224台
- ⑤ 荷さばき施設の位置: 図4
荷さばき施設の面積 : 46㎡
- 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 : 45㎡
- ⑦ 開店時刻: 午前10時
閉店時刻: 午後11時
(タワーレコード以外は午後9時)
- ⑧ 駐車場利用可能時間帯: 午前9時30分
～午後11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 41台 (指針) 必要駐車場台数 = (A: 店舗面積当たり日來客数原単位 1,043 人/千㎡) × (S: 店舗面積 1.881 千㎡) × (B: ピーク率 15.7%) × (C: 自動車分担率 35.80%) ÷ (D: 平均乗車人員 2.0 人) × (E: 平均駐車時間係数 0.67) = 37台</p> <p>② 駐車場の位置及び構造等 (図4, 7参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> 立体駐車場 (機械式・タワーパーキング 40 台収容) 及び身障者用として平面駐車場 1 台を設置。 駐車場は小売店の利用者の便宜を図るものであり、併設されるパチンコ店來客車両の駐車は基本的に認めないこととし、仮に利用した場合は有料であることを明示することとしている (小売店利用者についても当初は有料とする予定)。なお、建て替え前に当該地に所在したパチンコ店の利用実態調査によると、自動車による來店客は 1 日 3 名程度、いずれも周辺の駐車場利用のものに限られている。 出入口: 前面道路側に出入口 1ヶ所 交通への支障を回避するための方策 タワーパーキングであるため、出入庫に関しては専属の係員 (2 名) を配置し、速やかな出入庫と利用者の安全性を確保する。 満車の場合や入庫待ち車両が前面道路に滞留する場合は、前面道路の交通の支障がないように近隣の有料駐車場へ誘導 (契約駐車場への道順を示した地図を運転者に配布する) を行うものとする。 <p>③ 駐輪場の確保等 (図6参照)</p> <p>届出台数 224台</p> <ul style="list-style-type: none"> * 指針による参考値 50台 1,881 ㎡ ÷ 38 ㎡ = 49.5 台 * 附置義務台数 215台 柏市条例 (小売店舗分 106 台、その他施設分 109 台) <ul style="list-style-type: none"> 地下 2 階に平面駐車場を設置 (有料) 地下 2 階に警備員が常駐する警備員室を設置する。また、監視カメラ等も設置し、照明灯も常時燈火して、駐輪場内の防犯対策及び安全性の向上を図る。 時間外は駐輪場入場用のエレベーターの稼働を停止し、出入庫をさせない。また、監視カメラによる監視と、警備員による定期的巡回を行う。 	<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。</p> <p>※駐輪場 駐輪場の需要については、指針の参考値を満たし、かつ、柏市の附置義務台数を確保しており、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（図4参照）</p> <p>ア 荷さばき施設の整備 面積：46.2㎡</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(ライトバン・ワゴン車) ・待機スペース：なし ・搬出入車両専用出入口：なし（作業時間を開店前とし来店車両との利用時間帯をずらす） ・搬出入時間帯：午前8時30分～午前9時30分 ・搬出入車両：1台/日（小売店4店舗とも週1回の搬出入を予定） ・平均的な荷さばき処理時間：30分 ・ピーク時の搬出入車両台数：1台 <p>⑤ 経路の設定等</p> <p>ア 案内経路（図1，2参照）</p> <p>案内表示：店舗前面道路は柏駅方面からの一方通行となっており、敷地内で最も上流部にあたる箇所に案内表示を設置する。</p> <p>チラシ等の配布：開業時や特売日等に配布する新聞折り込み広告に、駐車場までの経路などの表示を行う。</p> <p>交通整理員の配置：駐車場入り口付近に交通整理員を2名配置する。配置時間 8:00～23:30</p> <p>その他：併設するパチンコ店来店者への駐車場経路の告知は、かえって車での来店を招き、駅前周辺の交通状況に悪影響を及ぼす可能性が高いことから行わない方針である。</p> <p>都市景観上好ましくないとの柏市の意向を尊重し、また、地元にとって今以上に柏駅駅前が混雑するような経路を周知することは望ましいものではないことから、敷地外の野立て看板の設置は行わない。小売店舗利用者についても、パチンコ店同様、車による来店は抑制する方向で考えている。</p>	<p>※荷さばき施設</p> <p>搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、適切な配慮がなされているものと認められる。</p> <p>※経路</p> <p>経路案内については、必要最小限にとどめているが、立地条件を踏まえた対応であり、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"> ・市が建設する柏駅南口の歩行者専用デッキと施設の歩行者専用デッキを接続し、二番街商店街へのエスカレーター設置することにより、駅前での車両交通と歩行者交通が分離され、周辺の歩行者空間の快適性の向上に寄与する。 ・バリアフリー化のための身障者用エレベーターの設置を実施する。 ・当該ビルの北側（二番街商店街側）と、西側の1階、2階に夜間照明を設置する。 	<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">・ダンボールの業者回収によるリサイクル利用。・柏市廃棄物処理清掃条例等の趣旨に基づき、事業系廃棄物の減量に努める。	※ 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。

(4) 防災対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
防災協定なし。関係機関から要請があれば協力する。	

2 騒音の発生その他による大規模小売店舗の周辺の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"> ・ 室外機については、必要に応じて防振架台の設置を行う。 ・ 荷さばき施設については、建物内部とした。 ・ 駐車場の入庫待ち車両に対して、「ディーゼル自動車排出ガス対策条例」及び「千葉県環境保全条例」に基づくアイドリング禁止をお願いし、あわせて騒音軽減の効果を期待する。 <p>イ 荷さばき作業等小売店舗の営業活動に伴う騒音への対策</p> <p>(ア) 荷さばき作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 荷さばき作業：荷さばき作業時間の特定（午前8時30分～午前9時30分） 荷さばき作業車両のアイドリング禁止の徹底 作業人員への騒音防止意識の徹底 ・ 荷さばき施設：荷さばき施設の十分なスペース確保による荷さばき時間の短縮。 屋内化。低騒音型の台車等の荷さばき機器の導入。 <p>(イ) 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ BGM等は使用しない。 <p>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"> ・ 室外機については、必要に応じて防振架台の設置を行う。 <p>(イ) 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場の屋内化。利用時間帯の制限。誘導員・監視員による入場までの円滑化。 ・ アイドリングストップ看板により、利用者にアイドリングストップを呼びかける。 <p>(ウ) 廃棄物収集作業に伴う騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 商業地のため、近隣店舗の開店前の交通混雑が少ない時間帯（8:00～8:30）に作業を行う。 ・ 廃棄物処理業者への騒音抑制意識向上の働きかけ。 ・ 廃棄物収集場所の屋内化。 	<p>※騒音</p> <p>発生する騒音の予測・評価については、昼間及び夜間の等価騒音レベルは評価基準値を満たしている。</p> <p>夜間に発生する騒音ごとの予測において、来客車両走行音が評価基準値を超過する地点があるものの。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>

② 騒音の予測・評価について（図 8， 9 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：建物前面の店舗併用住宅（4階が住居）1地点。それ以外の3方向は、計画建物と同規模の高さの物販・飲食店ビルで囲まれており、居住者がいないため予測地点対象外とした。

(ウ) 評価方法：騒音に係る環境基準。

(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				
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	商業地域	C	47	60 以下	44	50 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：建物前面の店舗併用住宅（4階が住居）側敷地境界1地点。

(ウ) 評価方法：騒音規制法に係る夜間の基準値。

(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 の 区域区分	夜間（22:00～6:00）		備考
			予測レベル	基準値	
a	商業地域	第3種区域	55	50 以下	来客車両走行音
a'			48		

※敷地境界予測地点 a 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 a' 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6参照)</p> <p>廃棄物の保管施設の容量 : 95 m³</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m³)」 9 m³ (業態: 総合店)</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) 0.24×1.88 千m²」 × 「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」 = 4.51m³</p> <p>空き缶 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.037×1.88 千m²」 × 「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」 = 0.70 m³</p> <p>空き瓶 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.037×1.88 千m²」 × 「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」 = 0.70 m³</p> <p>厨芥その他 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.23×1.88 千m²」 × 「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)」 = 2.88 m³</p> <p>合計 8.79 m³ ≒ 9 m³</p> <p>イ 小売店舗以外の施設からの廃棄物の排出状況</p> <p>パチンコ店、飲食店については、類似既存店の実績からそれぞれ 0.80 m³、0.52 m³と見込んでいる。</p> <p>これら施設からの排出量を加えたビル全体の排出予想量は 10.32 m³である。</p> <p>② 廃棄物等の運搬や処分について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理 ・運搬頻度 毎日 	<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 柏駅南口から二番街商店街に抜ける経路として、ビル2階部分で柏市が整備する歩道デッキと接続するとともに、バリアフリーに配慮した歩行者空間を整備する。(図5参照) また、ビルの外壁は隣接するビルと同様な色調・階高とし都市景観の向上に資するよう配慮した。</p> <p>② 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 128.44 m² (敷地面積 1284.42 m²)</p> <p>「柏市緑を守り育てる条例」の基準(10%)を満たす緑化を行う。</p> <p>緑地の位置: 1階敷地境界部、5階テラス・バルコニー、6階テラス・バルコニー</p> <p>③ 屋外照明・広告塔照明等</p> <p>ア 点灯時間 午後5時から午後11時30分まで</p> <p>イ 光害対策 広告塔照明は営業時間内に限る。屋外照明は下向きに照射し、周辺の特に住居に対して強い光源が直接当たらないように配慮する。</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 柏市からの意見について

意見とその対応	検討状況
<p>① 周辺道路の交通量の予測において、来店車両の全数が増加するとした「ケース1」の想定に基づく予測、対策立案を行うこと。 理由：慢性的な渋滞の生じている巻石堂病院前交差点について、渋滞により交通配分がされないとしているが、配分されない交通が発生しないのではなく、他の路線への廻り込みによる新たな渋滞や、混雑交差点の更なる滞留の伸長を招くと考えるため (対応) (利用者に代替ルートとして案内する) 幸通りは対面1車線で交通容量が小さいため、新聞チラシ広告などで大々的に経路案内・誘導するのは好ましくない。そこで、本施設駐車場利用者(来店者)に限定して、入出庫時にルートを記載した案内地図を手渡す。(図3参照)</p> <p>※ 「ケース1」旧水戸街道から巻石堂病院前交差点を左折する自動車来台数について、交差点の混雑を考慮せず、ゾーニングによる西・南方向からの発生車両台数ピーク1時間当たり30台が交差点に進入するものとした予測値。交差点の混雑を考慮し、処理可能な台数(平日5台、休日2台)に補正した数値「ケース2」は、参考として示したものであり、交通計画は「ケース1」により行っているとのこと。</p> <p>② 駐車場法の規定による届出を行うこと。 (対応) 10月末のオープンに向けて駐車場運用方法などを作成中であり、完成次第、路外駐車場届出書を9月中旬に提出する旨、都市計画課に連絡し了解を得ています。 なお、ハード部分は整備済みの為、安全対策装置等については、柏市都市計画課に参考として図面等の書類を提示してあり、問題ないとの意見を得ています。</p> <p>③ 駐車場車路内の通路は安全確保のため車路と分離すること。 理由：点字ブロックを設置し、奥のエレベーターへと導いているが、特に、視覚障害者が車両の通行部分を歩くことは危険である。又、分離した場合、車両が対面通行するには、駐車場法の技術基準により、車路幅員は5.5m必要となる。 (対応) 点字ブロックについては一旦整備しましたが、上記の柏市都市計画課の指摘を受け、担当課である建築指導課と再度協議し、不適切な設備であることを双方が了解して、9月中旬までに撤去することにしました。 なお視覚障害者を含めて、障害者向け駐車スペースから小売店舗までの誘導は、常駐している駐車場係員2名により安全を確認しつつ障害者をエレベーターまで誘導して対応します。</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、駐車需要は充足していると認められる。
駐輪場の需要については、指針の参考値を満たし、かつ、柏市の附置義務台数を確保しており、充足していると認められる。
経路案内については、必要最小限にとどめているが、立地条件を踏まえた対応であり、必要な配慮がなされているものと認められる。
- 2 荷さばき施設については、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。
- 3 発生する騒音の予測・評価については、昼間及び夜間の等価騒音レベルは評価基準値を満たしている。
夜間に発生する騒音ごとの予測において、来客車両走行音が評価基準値を超過する地点があるものの、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。
- 4 廃棄物に係る事項等について、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。
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。
- 5 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と認められる。

なお、柏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。