

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称 : (仮称) マックスバリュ東習志野店
- 2 所在地 : 習志野市東習志野6丁目2213番6
- 3 建物設置者 : イオン株式会社 代表執行役 岡田 元也
- 4 小売業者名 : イオン株式会社 (業種 : 食料品)
- 5 敷地の概要 :
 - ・敷地面積 28,194㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 都市計画区域内
 - ・用途区域 準工業地域
 - ・現況 宅地
 - ・建築確認 平成16年7月1日
- 6 建物の概要 :
 - ・構造 鉄骨造1階建
 - ・建築面積 13,440㎡
 - ・延床面積 13,000㎡
 - ・店舗面積 6,970㎡
- 7 周辺の環境等 : 計画地周辺は工業団地の一角にあり、計画地の東側は市道00-014号を挟んで日立製作所の工場及び駐車場、西側は小学校と幼稚園のグラウンド及び校舎、南側は日立健保会館、北側は日立製作所の事務所・工場となっている。
- 8 処理経過 :

届出日	平成16年3月11日
公告縦覧期間	平成16年3月23日～平成16年7月23日
説明会 日時	平成16年4月27日 午前11時30分～・午後3時30分～ 4月30日 午後6時30分～
場所	東習志野コミュニティセンター
- 9 市町村・住民等の意見 :
 - ・習志野市の意見 有り
 - ・住民等の意見 有り

<届出概要>

- ① 新設日 : 平成16年11月19日
- ② 店舗面積 : 6,970㎡
- ③ 駐車場の位置 : 図3
駐車場の収容台数 : 444台
- ④ 駐輪場の位置 : 図3
駐輪場の収容台数 : 385台
- ⑤ 荷さばき施設の位置 : 図3
荷さばき施設の面積 : 158㎡
- 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 : 93m³
- ⑦ 開店時刻 : 午前0時
閉店時刻 : 翌午前0時
- ⑧ 駐車場利用可能時間帯 :
午前0時～翌午前0時
- ⑨ 駐車場の出入口の数 : 3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 午前5時30分～午後11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 444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 6.970千㎡) × (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 1.139) = 444台</p> <p>② 駐車場の位置及び構造等 ・ 平面駐車場(自走式)に407台、隔地駐車場(自走式)に37台確保する。</p> <p>出入口 ・ 出入口 3か所(平面駐車場 出入口2か所、隔地駐車場 出入口1か所)</p> <p>敷地内駐車待ちスペース ・ 出入口1 15m、出入口2 18m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 ・ 駐車場出入口に案内看板を設置する。 ・ 土・日曜日等の繁忙時に各出入口に交通整理員を配置する。 ・ 駐車場の利用形態について、駐車場内立看板、新聞チラシ及び店内掲示で周知を図る</p> <p>③ 駐輪場の確保等 届出台数 385台</p> <ul style="list-style-type: none"> 指針参考値(習志野市自転車等の放置防止に関する条例に基づく) の駐輪台数 = $6,970 \text{ m}^2 \div 20 \text{ m}^2 = 349 \text{ 台}$ 駐輪場の管理体制 従業員により利用状況を把握しながら昼間及び夜間を定期的に管理する。 駐輪場案内の表示方法 誘導案内看板設置及び路面標示を行う。 	<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 指針に基づく参考値以上の台数が確保されており、駐輪場の需要は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：158㎡</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：3台 ・待機スペース：有り、1箇所（52㎡） ・搬出入車両専用出入口：有り、出入口1か所 ・荷さばき可能時間帯：午前5時～午後11時 ・搬出入時間帯：午前5時～午後11時 ・搬出入車両：合計16台 ・平均的な荷さばき処理時間：10～15分 ・ピーク時の搬出入車両台数：4台 <p>⑤ 経路の設定等</p> <p>ア 案内経路</p> <ul style="list-style-type: none"> ・シンボルタワー看板及び誘導看板を設置する。 ・出入口1・2に帰宅案内の看板を設置する。 ・歩行者・自転車利用客の安全確保のため歩行者・自転車動線を色分けする。 <p>イ チラシ等の配布</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新聞折込チラシに案内図を掲載する。 <p>ウ 交通整理員の配置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・店舗オープン時及び繁忙時等の混雑時、学童の登下校時等に各出入口に交通整理員を配置し、駐車場の利用形態に対応して円滑な車両の出入りと歩行者・自転車の安全に努める。 	<p>※荷さばき施設</p> <p>搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、適切な配慮がなされているものと認められる。</p> <p>※経路</p> <p>経路設定及び経路案内は、案内看板の設置、チラシ掲載によるPR等適切な配慮がなされているものと認められる。</p>
--	---

(2) 歩行者の通行の利便性の確保等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>① 計画地全面道路の歩道と整合を図りながら道路から店舗入口まで歩行者通路を設置し、来店客を安全に誘導する。</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を確保。</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（食品リサイクル法対象店舗）</p> <ul style="list-style-type: none">・可燃ゴミ、瓶・缶、食品トレイ、牛乳パック、ペットボトル等ごみの分別を確実に実行し、再資源化することにより廃棄物の減量化を図る。・生ゴミ等の食品の廃棄については、発生抑制と減量化を図り、最終の処分される量を出来るだけ減少されるよう取り組む・従業員の廃棄物減量化及びリサイクルについての意識の向上に努める。 <p>② 周辺住民への周知方法</p> <ul style="list-style-type: none">・店頭ポスター、折込みチラシ等での掲載及び店内放送で案内する。	<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>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>	

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"> ・計画地西側の実花小学校・実花幼稚園に配慮し騒音低減のため遮音壁(厚さ 100 mm、高さ 2000 mmのALC製遮音壁)設置 ・習志野市緑化条例に基づき緑化を図る。 ・室外機の設置場所は屋上とし、実花小学校・実花幼稚園に配慮して敷地境界から出来るだけ離す。また、低騒音型の機種を採用する。 <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"> ・衝撃騒音の発生が予測される箇所には緩衝用のゴム等を取付け、低減を図る。 ・荷さばき施設の十分なスペースの確保により荷さばき時間の短縮を図る。 ・作業時のアイドリングストップの徹底及び作業員への騒音防止意識の徹底を図る。 ・夜間荷さばき作業時の後進ブザーの停止 <p>(イ) 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・拡声器等は使用しません。 <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"> ・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。 ・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。 <p>(イ) 駐車場からの騒音対策 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ・床や排水蓋等による段差をなくす。 ・「アイドリングストップ」看板を設置して注意を喚起する。 <p>(ウ) 廃棄物収集作業に伴う騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> ・廃棄物保管場所を屋内化とし、回収時間の短縮を図る。 ・廃棄物処理業者への騒音制御意識の働きかけに努める。 	<p>※騒音</p> <p>発生する騒音の予測・評価については、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。</p> <p>夜間において発生する騒音ごとの予測評価において荷さばき作業に係る騒音が南側敷地境界で基準値を超過する地点があるものの保全対象側となる施設(日立健保会館)は住居として使用されておらず、生活環境に与える影響はほとんどないものと認められる。</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及び回折減衰効果を考慮した予測地点での騒音レベルを求め、昼間(6:00~22:00)及び夜間(22:00~6:00)における各音源の稼動状況から等価騒音レベルを算出した。

(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た住居等の屋外4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	37	55以下	36	45以下	
B	〃	B	46	55以下	39	45以下	
B1	〃	B	47	55以下	41	45以下	2階
C	準工業	C	49	60以下	47	50以下	
C1	〃	C	51	60以下	45	50以下	2階
D	第1種住居	B	39	55以下	35	45以下	
D1	〃	B	40	55以下	36	45以下	2階

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及び回折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方向について、音源毎に最短敷地境界地点

(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		
地点名	用途地域区分	騒音規制法 区域区分	夜間（22:00～6:00）		備考
			敷地境界側	基準値	
西側敷地境界	準工業	第3種	40	45以下 ※2	排気ファン
北側敷地境界	〃	〃	< 30	50以下	
南側敷地境界 (E)	〃	〃	67 ※1	50以下	荷さばき車両走行音
南側敷地境界 (F)	〃	〃	48 ※1	45以下 ※2	荷さばき作業音

※1. 5時台1台、22時台1台の合計2台の夜間荷さばき作業が計画されており、南側敷地境界地点において、荷さばき車両走行音(67dB)及び荷さばき作業音(48dB)が基準値(50dB、45dB)を超過する。

しかしながら、南側敷地境界付近にある日立健保会館は住居として使用しておらず、また夜間の使用はなく、生活環境に与える影響はないものと認められる。

※2. 準工業地域であるが、小学校、幼稚園の隣接地であるため、5dBを減じた45dBで評価

(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>廃棄物の保管施設の容量 : 93m³</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (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) 1.467 t × 「B : 廃棄物等の平均保管日数 1日 ÷ 「C : 廃棄物等の見かけ比重 (t/m³) 0.10 = 14.67m³</p> <p>空き缶 = 「A : 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.230 t × 「B : 空き瓶 廃棄物等の平均保管日数 1日 ÷ 「C : 廃棄物等の見かけ比重 (t/m³) 0.10 = 4.60m³</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) 1.461 t × 「B : 廃棄物等の平均保管日数 1日 ÷ 「C : 廃棄物等の見かけ比重 (t/m³) 0.15 = 9.74m³</p> <p style="text-align: right;">合計 29.01m³</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。</p> <p>・運搬頻度 毎日</p>	<p>※廃棄物</p> <p>保管容量については、指針を上回る保管容量が確保されており、充足していると認められる。</p>

(3) 街並みづくり等への配慮等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>① 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 2,112m² (敷地面積 28,194m²) 敷地周囲に敷地を配置 7.5% (市開発事業指導要綱) 事業面積に対し緑地面積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 日没から日昇まで</p> <p>・光害対策 道路境界線にて10ルクス以下とし、下向き内側の方向にする。</p>	<p>※緑化等</p> <p>地域環境との調和に適切な配慮がなされていると認められる。</p>

3 市町村・住民等の意見について

意見とその対応	検討状況
<p>1 習志野市の意見</p> <p>① 店舗西側に実花小学校、実花幼稚園が隣接しているため登下校時においては児童、園児の安全に留意すること。</p> <p>(対応)① 店舗出入口の安全対策として、1.店舗前歩道への通学路表示 2.出入口部分歩道の色分け 3.出入口付近への照明灯設置 4.出入口ブザー(回転灯付) 5.出入口誘導看板 6.小学校前通路への進入抑制表示(看板)等の設置を行います。</p> <p>② 出入口付近の植栽は、見通しが良くなるよう低木を植えます。</p> <p>③ 登下校時は、出入口2箇所と荷さばき車両出入口へ必要な誘導員の配置を行います。</p> <p>② 本市は、平成16年7月1日に習志野市犯罪のない安全で安心なまちづくり条例を施行し、市と市民、事業者による安全で安心なまちづくりを進めている。</p> <p>については、事業者として交通安全対策はもちろんのこと、防犯対策にも積極的に取り組まれない。</p> <p>(対応)① 安全で安心な施設であることは、SCの基本条件と認識しており、安全で安心なSCとして従業員の声かけ、必要な警備員の巡回と配置、要所への防犯カメラ設置等の対策を行って参ります。</p> <p>② 市の青少年健全育成の趣旨に添った標識等の掲示に協力します。</p> <p>③ 特に小・中学生の深夜の買物に対しては「一声かける」等の注意を払い防犯活動を行います。</p> <p>④ 「こども110番の家」の活動へ協力いたします。</p> <p>2 習志野商工会議所の意見</p> <p>① 周辺大型小売店舗との連携による渋滞対策の実施</p> <p>(対応)○ 渋滞対策として、一方向(左折IN、左折OUT)への誘導により周辺の交差点への来・退店車が集中することによる混雑を緩和させるため、比較的交通量の少ない前面道路に右折レーンを設置し、来・退店車両を分散させる誘導計画としております。また、開店時等の対策として、警備体制を検討するうえで周辺大型小売店舗と連絡を図るよう協力を呼びかけます。</p> <p>② 駐車場への円滑な誘導をするための十分な整理員の配置</p> <p>(対応)① 駐車場への円滑な誘導をするため、誘導看板の設置は、当初の2交差点から6交差点を追加し、8交差点への設置計画とした。</p> <p>② 開店時等繁忙時には混雑解消のため整理員の配置(30~40人体制)を計画いたします。</p>	<p>※市町村及び住民等意見</p> <p>市の意見及び住民等の意見に対して適切な対応がなされると認められる。</p>

3 住民等の意見

① 当該店舗の建設は、実花小学校隣地でありながら、児童の情緒面被害、盗撮等被害及び交通事故被害の予測がなされていない配慮にかける計画であり、現計画のまま工事着工を迎え、児童が被害にあった場合の精神面への影響は計り知れず、児童の安全確保と交通事故防止を図るため、明確な諸被害回避対策及び実施を必要とする。

(対応) ① 小学校側は、建物後方であり、敷地境界は、ネットフェンス（高さ1.8メートル）により遮断しますので、一般のお客様の立ち入りがなく、敷地側からの盗撮等はありません。

② 又、建物と敷地境界には植樹帯を設けるなど環境に配慮しています。

③ 交通事故防止及び児童の安全確保については、前述のとおり安全対策を行い対応します。

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。
- 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。
夜間において発生する騒音ごとの予測評価において荷さばき作業に係る騒音が南側敷地境界で基準値を超過する地点があるものの保全対象側となる施設（日立健保会館）は住居として使用されておらず、生活環境に与える影響はほとんどないものと認められる。
- 4 廃棄物に係る事項等については、指針を上回る保管容量が確保されており、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、習志野市及び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 : メガマックス
- 2 所在地 : 印西市草深字弁天前1023番ほか
- 3 建物設置者 : 株式会社インテリア計画 代表取締役 川脇 秀夫
- 4 小売業者名 : 株式会社インテリア計画 (業種: 家具、装飾品販売)

- 5 敷地の概要:
 - ・面積 25,247㎡
 - ・都市計画区域 区域内
 - ・地目 宅地 現況 宅地
 - ・建築確認 平成16年8月23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 10,072㎡
 - ・延床面積 9,850㎡
 - ・店舗面積 9,000㎡
- 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号及び北総開発鉄道が走っており、線路を挟んだ向こう側には果樹園となっており、その近隣地には、ホームセンターが立地している。南側、東側及び西側は独立行政法人都市再生機構の開発地となっている。
- 8 処理経過:

届出日	平成16年4月2日
公告縦覧期間	平成16年4月23日～平成16年8月23日
説明会日時	平成16年5月26日 午後7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 なし
 - (2) 住民等の意見 なし

<届出事項>

- ① 新設日 : 平成16年12月4日
- ② 店舗面積: 9,000㎡
- ③ 駐車場の位置: 別紙(図3)
駐車場の収容台数: 215台
- ④ 駐輪場の位置: 別紙(図3)
駐輪場の収容台数: 20台
- ⑤ 荷さばき施設の位置: 別紙(図3)
荷さばき施設の面積: 90㎡
- 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: 102m³
- 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7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 : 90㎡</p> <p>イ 計画的な搬出入</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同時作業可能台数 : 4台 ・待機スペース : 有り (192㎡) ・搬出入車両専用出入口 : 1か所 ・荷さばき可能時間帯 : 午前7時～午後9時 ・搬出入時間帯 : 午前7時～午後9時 ・搬出入車両 : 66台/日 ・平均的な荷さばき処理時間 : 20～60分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 8台/h <p>⑤ 経路の設定等</p> <p>ア 案内経路</p> <p>案内表示の設置 : 来客車両誘導のために経路案内看板、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 : 催事等により、来客が多数見込まれるときには出入口等に相当数の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"> ・駐車場内に駐車待ちスペース (24メートル) を設ける 	<p>*荷さばき施設</p> <p>搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、適切な配慮がなされているものと認められる。</p> <p>*経路</p> <p>適切な配慮がなされているものと認められる。</p>

(2) 歩行者の通行の利便の確保等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>① 歩行者専用出入口を設け、歩行者の安全を呼びかける看板等を設置</p> <p>② 夜間照明を設置</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"> ・廃棄物の分別収集を徹底し、ダンボール等はリサイクル致します。 ・社内回覧文書のペーパーレス化を推進 ・引取家具は、修理等を行い別途既存店でリサイクル家具として販売する。 <p>② 周辺住民への周知方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・チラシ、案内看板、店舗掲示により来客へ周知を行う。 	<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"> ・市から要請があれば積極的に対応する。 	

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

(1) 騒音の発生に係る事項

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>① 騒音問題に対応するための対応策</p> <p>ア 騒音問題への一般的対策 ・騒音発生源となる施設及び機器を隣接地から離して設置し、また、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 ・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。</p> <p>(イ) 荷さばき作業に伴う騒音対策 ・深夜や早朝における作業は行わない。 ・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。</p> <p>(ウ) 営業宣伝活動に伴う騒音対策 ・BGMの使用、営業宣伝、アナウンスを行う場合は、店内のみとし屋外放送は行わない。</p> <p>ウ 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策 :</p> <p>(ア) 冷却塔、室外機等からの騒音 ・冷却塔なし、空調室外機 (26 台)、換気扇 (13 台) は、低騒音型機器とし、防振架台に設置する。</p> <p>(イ) 駐車場からの騒音 ・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、車の走行音の発生を抑制する。 ・営業時間外は、出入口を封鎖する</p> <p>(ウ) 廃棄物収集作業に伴う騒音 ・廃棄物保管場所を屋内とする。 ・回収時間帯は午前 8 時から午後 5 時までの間とし、作業及び作業の短縮を図る。 ・アイドリング禁止を業者に周知し、徹底させる。</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>

② 騒音の予測・評価について

ア 騒音の総合的な予測・評価方法 :

- (ア) 予測方法→各音源ごとに距離減衰効果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)及び夜間(22:00~6:00)における各音源の稼働状況から等価騒音レベルを算出した。
- (イ) 予測地点→建物の周囲3方向からそれぞれ近接した最も騒音の影響の受けやすい地点に立地し又は立地可能な住宅等の屋外5地点
- (ウ) 評価方法→騒音にかかる環境基準値
- (エ) 騒音の総合的な予測結果

予 測 地 点			総合的な予測 (等価騒音レベル) 単位 : dB				
地点名	用途地域区分	環境基準類型	昼間 (6:00~22:00)		夜間 (22:00~6:00)		備 考
			予測レベル	基準値	予測レベル	基準値	
A	準 工 業	C	44	60 以下	<30	50 以下	
B	準 工 業	C	47	60 以下	32	50 以下	
C	第一種低層住専	A	51	55 以下	<30	45 以下	
D	第一種低層住専	A	49	55 以下	32	45 以下	
E	準 工 業	C	47	60 以下	<30	50 以下	

イ 発生する騒音ごとの予測・評価方法

- (ア) 予測方法→各音源ごとに距離減衰効果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、キューピクル及び空調室外機であり、設備毎に最短敷地境界3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	
N 1	準 工 業	第 3 種区域	45	50 以下	空調室外機
N 2	* 第一種低層住専	第 2 種区域	40	40 以下	〃
N 3	準 工 業	第 3 種区域	31	50 以下	キューピクル

* 現況用途は準工業地域であるが、第一種低層住居専用地域の隣接地であることから、設置者は、第一種低層住居専用地域として予測評価した。

(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 : 102 m³ (廃棄物等 48 m³、 リサイクル品 54 m³)</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m³)」紙製廃棄物 = 31.68 m³ 空き缶・空き瓶 = 4.92 m³ 厨芥その他 = 11.16 m³ 合計 47.76 m³</p> <p>② 廃棄物等の運搬や処理について :</p> <p>ア・運搬方法 業者委託 ・運搬頻度 生ゴミ・可燃物→2日1回、不燃物→2日1回、空き缶・空き瓶→2日1回、引取家具→3日1回 イ・運搬予定業者 許可業者</p>	<p>* 廃棄物</p> <p>保管容量については、指針を上回る保管容量が確保されており、また運搬及び処理委託業者についても指定業者による敷地外処理を計画しており、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(3) 街並みづくり等への配慮等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>① 敷地内の緑化計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緑化面積 1,262 m² (敷地面積 25,247 m²) 周辺に緑地を配置し。敷地内緑化に努める。 ・緑化率 5.0% (市開発行為等指導要綱により5%以上を確保) <p>② 景観への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺の景観に調和する施設計画とする。 <p>③ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 屋外照明 日没から駐車場利用時間まで 広告塔照明 日没から駐車場利用時間まで ・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。 	<p>* 緑化等</p> <p>地域環境との調和に適切な配慮がなされていると認められる。</p>

第3 総合判断

- 1 駐車需要の充足等交通に関する事項について、駐車場については、指針に基づく必要台数に対し、指針を上回る収容台数が確保されており、駐車需要は充足されているものと認められる。
駐輪場については、必要な収容台数が確保されており、駐輪需要は充足されているものと認められる。
- 2 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。
- 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、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。
- 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、廃棄物処理につい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、緑地等について地域環境との調和に適切な配慮がなされているものと認められる。
- 6 印西市及び住民等からの意見がなかったこと。

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

第4 県の意見（案）

「意見なし」

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

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称 : (仮称)クリエイト エス・ディー富津青木店
- 2 所在地 : 富津市青木字曾根新田1673番ほか
- 3 建物設置者 : 三浦信夫ほか
- 4 小売業者名 : 株式会社クリエイト エス・ディー 代表取締役 鷲尾鐵志郎
(業種: 住・生活関連品専門店)
- 5 敷地の概要
 - ・敷地面積 : 4,873㎡ ・所有形態 : 自己所有
 - ・都市計画区域 : 市街化区域(第二種住居地域・第一種低層住居専用地域)
 - ・現況 : 更地(現在工事中)
 - ・開発許可 : 土地区画整理事業地のため不要
 - ・農地転用 : 平成16年5月19日
 - ・建築確認 : 平成16年5月24日
- 6 建物の概要
 - ・構造 : 鉄骨造1階建て
 - ・建築面積 : 1,629㎡
 - ・延床面積 : 1,586㎡
 - ・店舗面積 : 1,436㎡
- 7 周辺の環境等 : 計画地はJR内房線 青堀駅の西側にあり、並行する国道16号(富津公園線)と県道90号線(木更津富津線)とのほぼ中間に位置する。現在、計画地周辺において区画整理事業が進められており、隣接地も含め未整備地が多く残っている。
- 8 処理経過 : 届出日 平成16年4月1日
: 公告縦覧期間 平成16年4月20日～8月20日
: 説明会開催日時 平成16年5月27日 午後1時から
場所 富津公民館(富津市)
- 9 市町村・住民等の意見 : 富津市の意見 あり
: 住民等の意見 なし

<届出概要>

- ① 新設日 : 平成16年12月2日
- ② 店舗面積 : 1,436㎡
- ③ 駐車場の位置 : 図3
駐車場の収容台数 : 68台
- ④ 駐輪場の位置 : 図3
駐輪場の収容台数 : 50台
- ⑤ 荷さばき施設の位置 : 図3
荷さばき施設の面積 : 108㎡
- 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 : 8㎡
- 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 : 図3
- ⑩ 荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後10時

第2 大規模小売店舗の施設の配置及び運営方法に関する事項（届出事項等）

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

(1) 駐車需要の充足等交通に係る事項

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>① 駐車場の収容台数：届出台数 68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 1.057人/千㎡) × (S:店舗面積 1.436千㎡) × (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 0.63) = 56台</p> <p>② 駐車場の位置及び構造等(図3 参照) ・店舗と同一敷地内駐車場に一般用67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7台確保する。</p> <p>出入口 ・市道川岸富津公園線に接して左折専用の出・入口各1か所、市道青木56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3 参照) ・左折専用の出・入口を設置して、来店客車両と退店客車両が交錯を避け、「入口・出口専用」の看板を設置する。 ・出入庫を行う出入口には、「左右安全確認」の看板を設置して、来客に注意を促す。 ・駐車場内の入口部分に駐車待ちスペース(7m程度)を設け、公道の一般車両への影響に配慮する。 ・オープン時や多数の来客の予想される催事日には出入口に交通整理員を配置し、スムーズな出入庫に努める。 ・オープン時には広告チラシに案内経路を掲載し、来客に案内経路を周知する。 ・スムーズな出庫を図るため、出口専用部分に退店経路を図示した案内看板を設置するとともに、出庫方向を路面に標示する。 ・駐車場内に一旦停止線を路面標示し、車両の安全確保に努める。</p> <p>③ 駐輪場の確保等(図3 参照) 届出台数 50台 *指針による参考値 1,436㎡ ÷ 38㎡ = 38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>④ 荷さばき施設の整備等 (図3 参照)</p> <p>ア 荷さばき施設の整備 面積：108㎡</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 : < 2t・4t車 > 1台 ・待機スペース : なし ・搬出入車両専用出入口 : 1か所 ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後10時 ・搬出入車両 : 7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>⑤ 経路の設定等</p> <p>ア 案内経路</p> <p>案内表示：スムーズな出庫を図るため、出口専用部分に退店経路を図示した案内看板を設置する。 また、出庫方向を路面に表示する。(図3 参照)</p> <p>チラシ等の配布：オープン時には新聞の折込チラシに案内経路を掲載する。</p> <p>交通整理員の配置：オープン時や多数の来客の予想される催事日には出入口に交通整理員を配置し、来店車両と退店車両のスムーズな入出庫に努める。</p>	<p>※荷さばき施設</p> <p>搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、適切な配慮がなされているものと認められる。</p> <p>※経路</p> <p>経路設定及び経路案内は、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"> ・オープン時や多客の予想される催事日には出入口に交通整理員を配置し、歩行者・自転車の安全確保に努める。 ・歩行者、自転車専用の出入口を設け、来店客車両と区別することで安全性に配慮する。 ・西側の歩行者・自転車専用出入口には、「左右安全確認」の看板を設置し、退店する自転車の飛び出し防止に努める。 ・歩行者・自転車の出入部は夜間なるべく照度を確保する。 	<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">・段ボールは、業者委託によりリサイクルを実施する。・従業員にはゴミの分別(缶・ビン等)を周知・徹底し、保管庫内の廃棄物の回収及び保管庫内周辺の清掃を毎日実施する。 <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、必要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6 参照)</p> <p>ア 騒音問題への一般的対策 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ・冷暖房設備の室外機や換気扇については、低騒音型機器を導入する。 ・定常騒音の発生源となる機器については、定期点検を行い異常騒音の発生防止に努める。 ・室外機等には防振ゴム等を設置することにより、ガタツキ音の防止を図る。 ・計画地の東側に立地している民家に及ぶ影響を低減するため、室外機には主に周囲が空地となっている西側の屋上に設置する。 <p>イ 荷さばき作業等小売店舗の営業活動に伴う騒音への対策</p> <p>(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：荷さばきスペースを十分に確保することで、荷さばき時間の短縮を図る。 作業人員には騒音防止意識を周知・徹底する。 作業車両にはアイドリングストップを徹底する。 作業は深夜・早朝には行わない。 <p>(イ) 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・BGM等の営業宣伝活動は予定していない。 <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"> ・機器には低騒音型を採用し、定期点検を実施して異常発生を防止し、室外機にはガタツキ防止措置を施す。 <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：排水蓋等の設置による路面の段差を解消する。 利用時間外には、チェーン等により出入口の施錠を行い、関係者以外の立ち入りを禁止する。 ・運用面の対策：来店客車両に対しても場内における徐行運転、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：収集作業は深夜・早朝には行わない。 作業人員には騒音防止意識を周知・徹底する。 作業車両にはアイドリングストップを徹底する。 廃棄物処理業者には騒音防止意識を周知・徹底する。 	<p>※騒音</p> <p>発生する騒音の予測・評価については、全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)及び夜間(22:00~6:00)における各音源の稼動状況から等価騒音レベルを算出した。

(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。

(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	第二種住居地域	B	40	55 以下	< 30	45 以下	
B	第二種住居地域	B	40	55 以下	< 30	45 以下	
C	第一種低層住居 専用地域	A	42	55 以下	< 30	45 以下	
D	第二種住居地域	B	50	55 以下	33	45 以下	

※全ての地点で環境基準値を満足している。

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：夜間も稼動する冷凍庫用室外機及びキュービクルから発生する騒音の影響が最も大きいと考えら当該施設敷地境界線上の2地点。

(ウ) 評価方法：騒音規制法の夜間の規制基準値を用いた。

(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	夜間（22:00~6:00）		備考
		予測レベル	規制基準値	
E	第二種住居地域	40	45 以下	室外機
F	第二種住居地域	40	45 以下	キュービクル

※全ての地点で規制基準値を満足している。

(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3 参照)</p> <p>廃棄物の保管施設の容量 : 8 m³</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m³)」 6.6 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) 0.25×1.436 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」 = 3.6 m³</p> <p>空き缶 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.037×1.436 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/m²) 0.10」 = 1.3 m³</p> <p>空き瓶 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.037×1.436 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/m²) 0.20」 = 0.8 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) 0.098×1.436 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)」 = 0.94 m³</p> <p>合計 6.64 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 市の指定業者による敷地外処理。 ・運搬頻度 生ゴミ、紙製廃棄物は7回/週、缶・瓶、ペットボトルは2回/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、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 : 緑化条例等に該当しないことから、緑地は計画していない。 (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</p> <p>ア 点灯時間 営業時間終了後の30分以内に消灯</p> <p>イ 光害対策 必要最小限の点灯計画とし、周辺住居に光が差し込まないように十分配慮する。</p>	<p>※緑化等</p> <p>地域環境に配慮がなされていると認められる。</p>

3 富津市からの意見について

意見とその対応	検討状況
<p>①マイバッグの推進や商品包装の簡易化に努め、ゴミの発生量を抑制すること。 (対応) お買い上げいただいた商品は、無駄のない包装を心掛けるよう従業員に周知し、ゴミの発生量を抑制するよう努めます。</p> <p>②災害時における市との物資供給協定の締結をお願いする。 (対応) 締結に向けて、現在、具体的な締結内容について、富津市と協議中です。</p> <p>③営業活動に伴い発生する騒音(低周波音を含む)の低減に努めること。 (対応) 冷暖房機器や換気扇等の設備については、低騒音型機器を導入します。また、定期点検を行い異常音の発生防止に努めます。</p> <p>④営業時間内の駐車場における長時間のアイドリング、空ぶかしの禁止の徹底を図ること。 (対応) 店内の放送やポスター掲示によって、来店客車両に対しアイドリングストップを呼びかけます。</p> <p>⑤駐車場の空き状況を来店者にわかるようにし、長時間のアイドリング状態(交通渋滞)を未然に防止すること。 (対応) オープン時や多客の予想される催事日には交通整理員を配置し、来店客車両のスムーズな入出庫に努めます。</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。駐輪場については、指針の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、発生する騒音の予測評価を実施した結果、全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。
- 4 廃棄物に係る事項等については、指針を上回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配慮がなされているものと認められる。

なお、富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。

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称 : ビッグハウス横芝店
- 2 所在地 : 山武郡横芝町栗山字稔台4572番ほか
- 3 建物設置者 : 株式会社タイヨー 代表取締役 森田穰
- 4 小売業者名 : 株式会社タイヨー 代表取締役 森田穰(業種:食料品専門店)ほか
- 5 敷地の概要
 - ・敷地面積 : 19,996㎡ ・所有形態 : 借地
 - ・都市計画区域:市街化区域(準工業地域)
 - ・現況 : 資材置場、宅地、雑種地(現在工事中)
 - ・開発許可 : 平成16年6月22日
 - ・農地転用 : 平成16年6月22日
 - ・建築確認 : 平成16年7月5日
- 6 建物の概要
 - ・構造 : A・B・C・D棟 各棟 鉄骨造1階建て
 - ・建築面積 : 6,575㎡
 - ・延床面積 : 6,145㎡
 - ・店舗面積 : 4,450㎡
- 7 周辺の環境等 : 店舗は県道78号線(横芝上境線)沿いに位置し、旧飛行場跡地の平坦で区画整理を施された広い土地にある。東側は横芝敬愛高校が、南側は畑と使われていない牛舎が、西側は事務所などがあり、北側は資材置場となっている。
- 8 処理経過
 - : 届出日 平成16年4月8日
 - : 公告縦覧期間 平成16年4月30日～8月30日
 - : 説明会開催日時 平成16年5月11日
 - 第1回:午後1時から、第2回:午後6時から
 - 場所 南部二集会所(横芝町)
- 9 市町村・住民等の意見
 - : 横芝町の意見 なし
 - : 住民等の意見 なし

<届出概要>

- ① 新設日 : 平成17年1月27日
- ② 店舗面積 : 4,450㎡
- ③ 駐車場の位置 : 図4・9
駐車場の収容台数 : 289台
- ④ 駐輪場の位置 : 図4・9
駐輪場の収容台数 : 123台
- ⑤ 荷さばき施設の位置 : 図5・6・11
荷さばき施設の面積 : 232㎡
- ⑥ 廃棄物等の保管施設の位置 : 図5・6・11
廃棄物保管施設の容量 : 101㎡
- ⑦ 開店時刻 : 午前8時
閉店時刻 : 午後9時45分
- ⑧ 駐車場利用可能時間帯 : 午前7時45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4・9
- 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 289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 966人/千㎡) × (S:店舗面積 4.450千㎡) × (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 0.908) = 230台</p> <p>② 駐車場の位置及び構造等 (図4・9 参照) ・店舗と同一敷地内駐車場に一般用285台、身障者用4台確保する。 ・従業員等駐車場は、同一敷地内に別途46台確保する。 出入口 ・店舗西側の県道に接して出入口1か所(出入口No1)、東側の町道に接して出入口1か所(出入口No2)、北側の町道に接して専用出口及び専用入口を各1か所 交通への支障を回避するための方策 ・土日等混雑が想定される場合は交通整理員を出入口No1に配置して、万一路上に駐車待ち車両が発生する場合には通過するよう誘導する。</p> <p>③ 駐輪場の確保等 (図4・9 参照) 届出台数 123台 *指針による参考値 4,450㎡ ÷ 38㎡ = 117台</p> <p>④ 荷さばき施設の整備等 (図5・6・11 参照) ア 荷さばき施設の整備 面積: 232㎡ イ 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数 : <最大4t車> A棟2台、B棟3台、C棟2台、D棟1台 ・待機スペース : B棟左右に各2台分 (約51m×15m及び約54m×15mのバックスペースあり) ・搬出入車両専用出入口 : あり、2か所 ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後7時 ・搬出入車両 : 31台 ・平均的な荷さばき処理時間 : 10分 (最大20分)</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>・ピーク時の搬出入車両台数 : A1棟3台、A2棟1台、B左棟3台、B右棟1台、C棟2台、D棟1台</p> <p>⑤ 経路の設定等 ア 案内経路 案内表示：各方面別からの経路設定は、計画地最寄交差点及び周辺交差点の交通量解析及び現況道路調査状況を踏まえ経路設定を行い、駐車場内に案内看板を設置した。(図10 参照) 野立て看板等の計画は県警の指導に基づき適所に設置する。 チラシ等の配布：開店当日に案内経路記載の新聞折込広告を配布する。 交通整理員の配置：オープン時及び大売出し等の催物時は交通整理員を配置し、歩行者及び自転車当の安全確保に努める。(図9 参照)</p>	<p>※経路 経路設定及び経路案内は、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"> ・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がないように計画する。(図9 参照) ・敷地内横断路はカラー舗装とし、来店車に歩行者への注意を意識させる計画にする。 ・夕刻から夜間にかけて、歩行者の安全な歩行を確保するために屋外灯を設置する。 	<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（食品リサイクル法対象業者）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・廃棄物減量化：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。 バラ売りを積極的に行い、トレイやラップの使用を削減する。 朝礼、社内会議等において、ゴミ減量化の管理徹底を図る。 ・リサイクル計画：屋内に廃棄物保管場所を設置しゴミ分別を確保し、回収システムの確立を図る。 既存店同様に、生ゴミなどはリサイクル業者に引き渡す計画である。 <p>②周辺住民への周知</p> <ul style="list-style-type: none"> ・使用済みトレイの回収ボックスを設置した場合は、その旨店頭にて告知する。 	<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。行政機関からの要請があった場合、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12・13 参照)</p> <p>ア 騒音問題への一般的対策 : 拡声器の営業宣伝は、店内において設置し、極力音量を低減使用する。 幅100cm、高さ10cmの緑地帯を設置する。</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"> ・荷さばき施設：夜間に搬出入の計画をしない。 搬出入業者には、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る。 ・荷さばき作業：計画搬入時間内に迅速に作業する。 作業中のアイドリングを禁止する。 台車と扉、搬入車プラットフォーム等には緩衝用のゴムを取付け衝撃騒音の発生低減を図る。 <p>(イ) 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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"> ・機器には低騒音型を採用する。 <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：段差を無くし、かつ、緩衝用グレーチング蓋を採用する。 ・運用面の対策：アイドリングストップ等の看板を設置して、注意を喚起する計画です。 <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：廃棄物保管場所を屋内化で計画している。 ・運用面の対策：処理業者への騒音抑制意識の働きかけに努める。 営業時間内に限定し、迅速に作業する。 各棟とも、同一業者による同一時間帯の回収を計画している。 	<p>※騒音</p> <p>発生する騒音の予測・評価については、全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12・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)及び夜間(22:00~6:00)における各音源の稼動状況から等価騒音レベルを算出した。

(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：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1種住居地域	B	50	55以下	41	45以下	
B	第1種住居地域	B	50	55以下	41	45以下	
C	準工業地域	C	50	60以下	41	50以下	
D	第1種住居地域	B	51	55以下	42	45以下	
E	準工業地域	C	57	60以下	46	50以下	
F	準工業地域	C	55	60以下	46	50以下	

※全ての地点で環境基準を満足している。

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：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6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		
地点名	用途地域区分	50m以内の学校等施設の有無	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	準工業地域	無	第3種区域	35	50以下	冷凍機
b	準工業地域	有	第3種区域	38	45以下*1	冷凍機
c	準工業地域	無	第3種区域	36	50以下	冷凍機
d	準工業地域	有	第3種区域	40	45以下*1	冷凍機
e	準工業地域	無	第3種区域	42	50以下	冷凍機
f	準工業地域	有	第3種区域	45	45以下*1	冷凍機

※全ての地点で規制基準を満足している。

*1 高校隣接地のため、第3種区域の基準値50dBから5dBを減じた45dBで評価。

(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・6・11 参照)</p> <p>廃棄物の保管施設の容量 : 101 m³(A1棟5 m³、A2棟5 m³、B棟80 m³、D棟11 m³) <再利用対象物(缶、瓶、段ボール)の保管施設を兼ねている。C棟は施設を設置せず、B棟施設で保管> (指針)「廃棄物等の保管容量 (m³)」 20 m³</p> <p>A1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) 0.25×0.984 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」 = 2.5 m³ 空き缶・空き瓶 「A:1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.037×0.984 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」 = 0.2 m³ 厨芥その他 「A:1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.098×0.984 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」 = 0.6 m³ 合計 3.3 m³</p> <p>A2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) 0.25×0.437 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」 = 1.1 m³ 空き缶・空き瓶 「A:1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.037×0.437 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」 = 0.1 m³ 厨芥その他 「A:1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.098×0.437 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」 = 0.3 m³ 合計 1.5 m³</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) 0.32×2.187 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」 = 7.0 m³ 空き缶・空き瓶 「A:1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.037×2.187 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」 = 0.5 m³ 厨芥その他 「A:1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.28×2.187 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」 = 4.1 m³ 合計 11.6 m³</p> <p>D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) 0.31×0.843 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」 = 2.6 m³ 空き缶・空き瓶 「A:1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.037×0.843 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」 = 0.2 m³ 厨芥その他 「A:1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.15×0.843 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」 = 0.8 m³ 合計 3.6 m³</p>	<p>※廃棄物</p> <p>保管容量については、指針を上回る保管容量が確保されており、また、運搬及び処理委託業者についても、指定業者による敷地外処理を計画しており、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

<p>② 廃棄物等の運搬や処分について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運搬・処理方法 松尾町環境衛生組合の指定業者による敷地外処理。 ・運搬頻度 生ゴミ、可燃ゴミ、段ボール及び缶・瓶は1回/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> <ul style="list-style-type: none"> ア 加工の内容：生肉・生魚・野菜等の下ごしらえ及び商品化のための整形 イ 悪臭対策：臓物や整形による端材は、クーラー付の部屋に保管し、毎日再利用業者に引き渡す。 汚水対策：廃油は専門業者に依頼する計画である。配水管等は指定許可業者に委託し、定期的な清掃を行う。 汚水処理方法：合併浄化槽で処理後、栗山川に放流する。放流に当たり、山武郡東部土地改良区より平成16年3月8日付で「排水放流許可証」発行済み。 浄化槽の汚泥は指定許可業者が回収し、山武郡市広域行政組合の処理場に搬入する。 	
--	--

(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 641 m²（敷地面積 19,666 m²、3.3%） 都市計画法に基づいた植栽計画をしている。 （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（図10 参照）</p> <ul style="list-style-type: none"> ア 点灯時間 日没から午後10時15分まで イ 光害対策 来店客の安全かつ適切な誘導及び日没以降の安全な歩行を考慮し、屋外照明を設置するが、照明の向きは駐車場方向及び看板方向であり、午後10時15分以降は消灯する。 	<p>※緑化等 地域環境との調和に適切な配慮がなされていると認められる。</p>

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、発生する騒音の予測評価を実施した結果、全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。
- 4 廃棄物に係る事項等については、指針を上回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、横芝町、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。