

## 勧告審議案件 1

## 県意見に対する届出事項変更届出等の概要及び勧告について

### 第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：(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 (業種：総合衣料品) ほか
- 5 敷地・建物の概要
  - ・敷地面積：14,214㎡
  - ・用途地域：無指定地域
  - ・建物の構造：鉄骨造り平屋建て
  - ・店舗面積：4,310㎡
- 6 処理経過
  - ・届出年月日：平成16年 1月30日
  - ・第34回審議会：平成16年 9月21日
  - ・県意見通知：平成16年 9月28日
  - ・届出事項変更届出：平成16年10月12日
  - ・法14条報告：平成16年11月 4日

### <届出概要>

- ① 新設日：平成16年12月1日
- ② 店舗面積：4,310㎡
- ③ 駐車場の収容台数：239台
- ④ 駐輪場の収容台数：118台
- ⑤ 荷さばき施設の面積：272㎡
- ⑥ 廃棄物等の保管施設の容量：164㎡
- ⑦ 開店時刻：午前10時  
閉店時刻：午後9時
- ⑧ 駐車場の利用可能時間帯：  
午前9時45分から午後9時15分まで
- ⑨ 駐車場の出入口の数：1か所
- ⑩ 荷さばき可能時間帯  
午前9時から翌午前1時  
\*平成16年11月16日付けの変更届出により、午前6時から午後10時に変更されている。

7 県意見に対する設置者の対応策

県意見	設置者の対応策
<p>1 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、自動車が集中するので、国道の通行車両及び通学路ともなっている歩道の歩行者・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。</p> <p>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識(路面標示)を設置するなどの安全対策を講じること。</p> <p>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。</p> <p>3 店舗区域と西側道路が接する部分について、歩行者・自転車専用出入口も含めて、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。</p>	<p>千葉県より出された意見に基づき</p> <p>1 交通整理員の配置に関しては、オープンセール等混雑が予想される場合は、出入口付近に配置し駐車場内の誘導を行う。 更に、出入口に停止線を設置することにより安全性を確保する。</p> <p>2 夜間に発生する騒音ごとの予測評価において、特に保全対象と考えられる地点に遮音壁を設置し、騒音防止に努める。</p> <p>3 歩行者・自転車専用出入口は、歩行者・自転車のみしか通れないよう、フラワーポット等を置く事で自動車の通行が出来ないようにする。</p>

第2 大規模小売店舗の施設の配置及び運営方法に関する事項（県意見に対する対応に基づく届出事項変更届出）

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

(1) 駐車需要の充足等交通に係る事項

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>① 駐車場の位置及び構造等            建物外平面自走式駐車場 239台            届出による車両出入口 国道127号線に接して1か所</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 出入口の運用についての安全対策                交通整理員の配置に関しては、オープンセール等混雑が予想される場合は、出入口付近に配置し駐車場内の誘導を行う。更に、出入口に停止線を設置することにより安全性を確保する。</li> <li>・ 店舗西側区域についての安全対策                歩行者・自転車専用出入口は、歩行者・自転車のみしか通れないよう、フラワーポット等を置く事で自動車の通行が出来ないようにする。</li> </ul> <p>② 荷さばき施設の整備等</p> <p>ア 荷さばき施設の整備 面積：①59㎡、②60㎡、③79㎡、④74㎡</p> <p>イ 計画的な搬出入</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 同時作業可能台数 : 1台</li> <li>・ 待機スペース : なし</li> <li>・ 搬出入車両専用出入口 : なし</li> <li>・ 荷さばき可能時間帯 : 午前9時～翌午前1時</li> <li>・ 搬出入車両 : 4台/日(各1台/日)</li> <li>・ 平均的な荷さばき処理時間 : 約15分</li> <li>・ ピーク時の搬出入車両台数 : 各1台/時</li> </ul>	<p>* 駐車場            オープンセール等混雑が予想される場合は、交通整理員を配置していること。            車両出入口に停止線を設置することが確認されたこと。            店舗区域と西側道路が接する部分の歩行者・自転車専用出入口にフラワーポット等が設置されること。            以上のことから、対応が図られているものと認められる。</p> <p>* 荷さばき施設            荷さばき可能時間帯が翌午前1時までと設定されており、別項のとおり荷さばき作業に係る騒音が規制基準値を超過する。</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>・ 出入口の運用についての安全対策 交通整理員の配置に関しては、オープンセール等混雑が予想される場合は、出入口付近に配置し駐車場内の誘導を行う。更に、出入口に停止線を設置することにより安全性を確保する。</p>	<p>※利便性の確保 オープンセール等混雑が予想される場合は、交通整理員を配置していること。 車両出入口に停止線を設置することが確認されたこと。 店舗区域と西側道路が接する部分の歩行者・自転車専用出入口にフラワーポット等が設置されること。 以上のことから、対応が図ら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 荷さばき作業等小売店舗の営業活動に係る騒音への対策 :</p> <p>(イ) 荷さばき作業に係る騒音対策</p> <p>夜間に発生する騒音ごとの予測評価において、特に保全対象と考えられる地点に遮音壁を設置し、騒音防止に努める。</p> <p>・法14条報告による騒音対策</p> <p>設置する遮音壁の高さ 1.8m 厚さ 0.8mm 材質 金属製</p> <p>遮音壁設置後の夜間において発生する騒音ごとの予測結果</p> <p>a～eの予測5地点において、a・e地点の最大値の中で一番大きな値を示しているのがa地点で荷さばき後進ブザー②、e地点で荷さばき後進ブザー③であるため、その地点で遮音壁の高さを1.8mとして減衰量を計算するとa地点で-19dB、e地点で-18dBとなる。</p> <p>なお、今回は周辺住民からの要望もあり、あまり高い遮音壁の設置は不要と考えた。</p>		<p>*騒音</p> <p>騒音の基準値を超過する深夜の荷さばき作業については、荷さばき作業時間帯の変更は行わず、特に保全対象と考えられる地点に遮音壁を設置するとされた。</p> <p>しかし、その内容が明確でないため、法第14条報告を求めたところ、</p> <p>①当該遮音壁は、その材質・構造から遮音壁とは考えられないこと。</p> <p>②設置場所が適切とは言えず、後進ブザー対策としての効果はほとんど無いと思われること。</p> <p>③住民に対して十分な説明がなされたとは思えないこと。</p> <p>④騒音予測においても、十分な騒音対策を講じていると判断できる資料が示されていないこと。</p> <p>以上のことから、店舗周辺地域の生活環境に著しい悪影響を及ぼす事態の発生が懸念される。</p> <p>*平成16年11月16日付けで、設置者から法第6条第2項により、荷さばき施設において荷さばきを行うことができる時間帯を、午前9時～翌午前1時から午前6時～午後10時とする変更届出書が提出され、荷さばき時間が深夜に及ばないこととなった。</p> <p>このため、夜間における荷さばき作業に係る騒音問題は解消された。</p>																																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">予測地点</th> <th colspan="2">音源ごとの予測 (最大騒音レベル) 単位: dB</th> <th rowspan="3">備考</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">地点名</th> <th rowspan="2">用途地域区分</th> <th rowspan="2">市条例の区域区分</th> <th colspan="2">夜間 (22:00~6:00)</th> </tr> <tr> <th>予測レベル</th> <th>基準値</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a</td> <td>無指定</td> <td>その他</td> <td>63</td> <td>50以下</td> <td>荷さばき後進ブザー②</td> </tr> <tr> <td>b</td> <td>〃</td> <td>〃</td> <td>63</td> <td>50以下</td> <td>荷さばき後進ブザー②</td> </tr> <tr> <td>c</td> <td>〃</td> <td>〃</td> <td>64</td> <td>50以下</td> <td>荷さばき後進ブザー②</td> </tr> <tr> <td>d</td> <td>〃</td> <td>〃</td> <td>65</td> <td>50以下</td> <td>荷さばき後進ブザー②</td> </tr> <tr> <td>e</td> <td>〃</td> <td>〃</td> <td>73</td> <td>50以下</td> <td>荷さばき後進ブザー③</td> </tr> </tbody> </table>		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	a	無指定	その他	63	50以下	荷さばき後進ブザー②	b	〃	〃	63	50以下	荷さばき後進ブザー②	c	〃	〃	64	50以下	荷さばき後進ブザー②	d	〃	〃	65	50以下	荷さばき後進ブザー②	e	〃	〃	73	50以下	荷さばき後進ブザー③	
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																																									
a	無指定	その他	63	50以下	荷さばき後進ブザー②																																								
b	〃	〃	63	50以下	荷さばき後進ブザー②																																								
c	〃	〃	64	50以下	荷さばき後進ブザー②																																								
d	〃	〃	65	50以下	荷さばき後進ブザー②																																								
e	〃	〃	73	50以下	荷さばき後進ブザー③																																								

### 第3 総合判断

- 1 交通安全対策については、以下のことから、対応が図られているものと認められる。
  - ①オープンセール等混雑が予想される場合は、交通整理員を配置するとしていること。
  - ②車両出入口に停止線を設置することが確認されたこと。
  - ③店舗区域と西側道路が接する部分の歩行者・自転車専用出入口にフラワーポット等が設置されること。
  
- 2 騒音の基準値を超過する深夜の荷さばき作業については、荷さばき作業時間帯の変更は行わない。特に保全対象と考えられる地点に遮音壁を設置するとされた。しかし、その内容が明確でないため、法第14条報告を求めたところ、
  - ①当該遮音壁は、その材質・構造から遮音壁とは考えられないこと。
  - ②設置場所が適切とは言えず、後進ブザー対策としての効果はほとんど無いと思われること。
  - ③住民に対して十分な説明がなされたとは思えないこと。
  - ④騒音予測においても、十分な騒音対策を講じていると判断できる資料が示されていないこと。これらのことから、店舗周辺地域の生活環境に著しい悪影響を及ぼす事態の発生が懸念された。  
しかしながら、平成16年11月16日付けで、設置者から、荷さばき施設において荷さばきを行うことが出来る時間帯を、当初の午前9時～翌午前1時から午前6時～午後10時とする、法第6条第2項による変更届出書が提出され、荷さばき時間が深夜に及ばないこととなったため、全て基準値以下となり、必要な対応がとられていると認められる。

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

### 第4 県の意見（案）

「勧告を行わない」

なお、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 : イオン八千代ショッピングセンター
- 2 所在地 : 八千代市緑が丘2丁目1番3ほか
- 3 建物設置者 : 野村不動産株式会社 代表取締役 鈴木弘久
- 4 小売業者名 : イオン株式会社（業種 : GMS）ほか
- 5 敷地の概要 :
  - ・敷地面積 45,991㎡
  - ・所有形態 自己所有
  - ・都市計画区域 都市計画区域内
  - ・用途区域 商業地域
  - ・現況 宅地
  - ・建築確認 平成16年4月23日
- 6 建物の概要 :
  - ・構造 鉄骨造地下1階地上5階塔屋2階建
  - ・建築面積 30,335㎡
  - ・延床面積 144,553㎡
  - ・店舗面積 56,871㎡
- 7 周辺の環境等 : 計画地は、敷地北側で東葉高速鉄道「八千代緑が丘駅」に隣接し、西側は主要地方道船橋・印西線、東側及び南側は市道に囲まれている。また、計画地は「八千代緑が丘駅前地区地区計画の中心業務商業地区として位置づけられている。
- 8 処理経過 :
 

届出日	平成16年5月14日
公告縦覧期間	平成16年5月28日～平成16年9月28日
説明会 日 時	平成16年6月13日 午後3時～
	平成16年6月14日 午後3時～、午後6時30分～
場 所	八千代市立緑が丘公民館
- 9 市町村・住民等の意見 :
  - ・八千代市の意見 あり
  - ・住民等の意見 あり

<届出概要>

- ① 新設日 : 平成17年 1月15日
- ② 店舗面積 : 56,871㎡
- ③ 駐車場の位置 : 図3, 4, 7～9  
駐車場の収容台数 : 2,400台
- ④ 駐輪場の位置 : 図3, 4  
駐輪場の収容台数 : 1,700台
- ⑤ 荷さばき施設の位置 : 図15, 16  
荷さばき施設の面積 : 500㎡
- ⑥ 廃棄物等の保管施設の位置 : 図17  
廃棄物保管施設の容量 : 98m<sup>3</sup>
- ⑦ 開店時刻 : 午前9時  
閉店時刻 : 翌午前9時（一部午後11時）
- ⑧ 駐車場利用可能時間帯 :  
午前8時～翌午前8時（駐車場No.3～5は翌午前0時）
- ⑨ 駐車場の出入口の数 : 7か所  
駐車場の出入口の位置 : 図3, 4
- ⑩ 荷さばき可能時間帯 :  
荷さばき施設1 午前6時～翌午前6時  
荷さばき施設2 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 2,400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 56.871千㎡)            × (B: ピーク率 15.7%) × (C: 自動車分担率 32.0%)            ÷ (D: 平均乗車人員 2.5人) × (E: 平均駐車時間係数 1.75)            = 1,901台</p> <p>② 駐車場の位置及び構造等 図3, 4, 7~9            ・ 建物内の自走式駐車場(地下1階(No.1) 570台、4階(No.3) 550台、5階(No.4) 525台、R階(No.5) 555台)及び建物外の自走式駐車場 1階(No.2) 200台、合計2,400台を確保する。</p> <p>出入口 図3, 4            ・ 出入口 7か所(入口3か所、出口4か所)・・・いずれも左折による入出庫</p> <p>敷地内駐車待ちスペース            ・ 入口① 26m、入口② 23m、入口③ 19mの待ちスペースを確保する。</p> <p>交通への支障を回避するための方策            ・ 誘導経路に案内板を設置し、周辺よりの車來場者を駐車場まで円滑に誘導する。            ・ 新聞折込チラシなどを配布し、経路、駐車場出入口などの案内を行う。            ・ 駐車場出入口等に交通整理員を配置し、交通への支障を回避する。想定されるピーク時間帯には1人以上配置する。            ・ オープン後も交通問題が発生した場合、設置者として問題解決に向け対策を講じるものとする。</p> <p>③ 駐輪場の確保等 図3, 4            届出台数 1,700台</p> <p>・ 指針参考値の駐輪台数 = <math>56,871 \text{ m}^2 \div 38 \text{ m}^2 = 1,497</math> 台            ・ 八千代市自転車等の放置防止に関する条例による必要台数 1,547台  <math>5,000 \div 20 + (S : 56,871 - 5,000) \div 20 \div 2 = 1,547</math> 台            ・ 駐輪場の管理体制 駐輪場出入口に交通整理員を配置し、歩行者等への支障を回避する。想定されるピーク時間帯には1人以上配置する。</p>	<p>※駐車場            指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要は充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場            指針に基づく参考値以上の台数及び市条例による附置義務台数を確保しており、駐輪場の需要は充足していると認められる。</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 時間外の管理体制 1日1回以上の巡回見回りを実施する。</li> <li>・ 駐輪場案内の表示方法 駐輪場脇に駐輪場表示を行う。</li> </ul> <p>④ 荷さばき施設の整備等 図 15, 16</p> <p>ア 荷さばき施設の整備 面積：500㎡ (荷さばき施設No.1 169.26㎡、No.2 330.88㎡)</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 : No.1 2台、No.2 4台</li> <li>・ 待機スペース : No.1 あり、No.2 あり</li> <li>・ 搬出入車両専用出入口 : あり、出入口2か所</li> <li>・ 荷さばき可能時間帯 : No.1 午前6時～翌午前6時、No.2 午前6時～午後10時</li> <li>・ 搬出入時間帯 : 24時間 (ただし荷さばき施設No.2は午前6時～午後10時)</li> <li>・ 搬出入車両 : 合計101台</li> <li>・ 平均的な荷さばき処理時間 : 約15分</li> <li>・ ピーク時の搬出入車両台数 : 13台</li> </ul> <p>⑤ 経路の設定等</p> <p>ア 案内経路 図 3-1, 43, 44</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 店舗誘導経路に案内板を設置する。</li> <li>・ 車両誘導ルートとなる交差点(国道296号新木戸交差点)が既に混雑しているため、公共交通機関の利用呼びかけ等により、来客車両の削減に配慮する。</li> </ul> <p>イ チラシ等の配布</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新聞折込等により来店経路を案内する。</li> </ul> <p>ウ 交通整理員の配置</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駐車場出入口等に交通整理員を配置し、来場者を駐車場まで円滑に誘導する。想定されるピーク時間帯には1人以上配置する。</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>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> <p>周辺交通状況については、南側からの経路としている国道296号が慢性的に交通渋滞の状況にあり、交通への影響が懸念されるため、設置者が実施している公共交通機関の利用呼びかけだけではなく、さらなる公共交通機関の利用促進対策の実施が望まれる。しかしながら、大規模小売店舗立地法が求める範囲内での対応はなされていると認められる。</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 歩行者と車両の出入口を区別する。場内に歩行者通路を設置する。</p> <p>② 夜間照明等の設置を行う。</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"> <li>・ ISO14001 認証取得。</li> <li>・ 牛乳パック、食品トレイ、ペットボトル、アルミ缶の回収。</li> <li>・ 買い物かごのレンタル（マイバスケット）</li> <li>・ 買い物袋持参運動（スタンプカード配布）。</li> <li>・ 食品リサイクル法に対する取組として、惣菜コーナーで使い終わった油を 100%回収して「石鹼や飼料、肥料」などに生まれ変わらせている。</li> </ul> <p>② 周辺住民への周知方法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 店頭ポスター、館内放送、折込みチラシへの掲載などで案内する。</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>防災協定等締結の予定あり（八千代市大型店舗連絡協議会） 締結予定協定の内容・・・応急生活物資供給への協力等</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>・ 遮音壁の設置           <ul style="list-style-type: none"> <li>4階、5階、屋上階の駐車場周囲（厚さ10cm、高さ0.6～1.5mのALC板）</li> <li>スロープ部（厚さ15cm、高さ1.1m 鉄筋コンクリート）</li> <li>1階：荷さばき施設No.2南側・新木戸小学校側（厚さ10cm、高さ4mのALC板）</li> </ul> </li> <li>・ 防音性の高い屋内駐車場の計画（開口部を極力少なくし、段差や側溝なども防音に配慮している）</li> <li>・ 買い物カートにゴム車輪を使用</li> <li>・ アイドリング禁止の看板を設置する（客用）。</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>・ 台車車輪（ゴム）の適宜メンテナンス。</li> <li>・ 待機車両、搬入車両のアイドリング禁止を徹底する看板の設置し、搬入業者への要請・指導を行う。</li> <li>・ 作業人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>・ BGM等は使用しません。</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、住居側を避け、4階、5階、屋上階に集中設置し、周囲を遮音壁で囲っている。</li> </ul> <p>(イ) 駐車場からの騒音対策 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 誘導員、監視員による場内走行の円滑化、見回りの実施</li> <li>・ 不必要なアイドリング、クラクション等を行わないよう注意表示、徐行表示を行う。</li> <li>・ バリカーにより夜間に利用する部分を制限する（1階平面駐車場）</li> <li>・ 利用時間帯を制限する（午前8時から午後24時まで：駐車場No.3, 4, 5）</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制御意識向上の働きかけを行う。</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、一部の敷地境界予測地点で来客車両騒音が基準値を超過するものの、保全対象側で評価基準値以下となり、必要な対応が取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

予測地点			総合的な予測 (等価騒音レベル) 単位：dB				備考
地点	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	
1	第1種低層住居 専用地域 (暫定)	A	49	55 以下	44	45 以下	暫定用途
2	市街化調整地域	B	51	55 以下	43	45 以下	
3	第1種住居地域	B	53	55 以下	44	45 以下	
4	〃	B	52	55 以下	44	45 以下	
5	〃	B	49	55 以下	43	45 以下	
6	近隣商業	C	53	60 以下	47	50 以下	

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 (八千代市上乘せ基準)  
 (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
方向	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	
西	N 1	商業地域	第3種	87		50 以下	荷さばき車両走行音
	N 1'	第1種低層住居専用	第1種		66	40 以下	荷さばき車両走行音

予測地点				音源ごとの予測（最大騒音レベル） 単位：dB			
方向	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	保全対象 側	基準値	
西	N 2	商業地域	第 3 種	70		50 以下	自動車走行音
	N 2'	第 1 種低層住居専用 (暫定)	第 1 種		51	40 以下	自動車走行音
	N 3	商業地域	第 3 種	70		50 以下	自動車走行音
	N 3'	第 1 種低層住居専用 (暫定)	第 1 種		51	40 以下	自動車走行音
南	N 4	商業地域	第 3 種	64		45 以下 ※	自動車走行音
	N 4'	第 1 種住居	第 2 種		49	40 以下 ※	自動車走行音
	N 5	商業地域	第 3 種	64		45 以下 ※	自動車走行音
	N 5'	第 1 種住居	第 2 種		49	40 以下 ※	自動車走行音
	N 6	商業地域	第 3 種	64		45 以下 ※	自動車走行音
	N 6'	第 1 種住居	第 2 種		49	40 以下 ※	自動車走行音
東	N 7	商業地域	第 3 種	71		50 以下	自動車走行音
	N 7'	近隣商業	第 2 種		46	50 以下	自動車走行音
	N 8	商業地域	第 3 種	71		50 以下	自動車走行音
	N 8'	近隣商業	第 2 種		46	50 以下	自動車走行音
	N 11	商業地域	第 3 種	50		50 以下	自動車走行音
	N 12	商業地域	第 3 種	46		50 以下	自動車走行音
西	N 10	市街化調整地域	その他	49		50 以下	荷さばき車両走行音

※ N4は商業地域(50dB以下)、であるが、小学校の隣接地であるため、5dBを減じた45dBで評価。N4は第1種住居地域(45dB以下)のところ、市上乗せ条例により40dB以下で評価している。

店舗西側のN1～N3、N1'～N3'で規制基準値を上回っているものの、保全対象側は駐車場であり、また、その駐車場南西側の住居に近い予測点N10では基準値を下回っている。店舗南側N4～N6では規制基準値を越え、保全対象側のN4'～N6'でも規制基準値を超過しているが、同地点においては道路交通騒音が支配的であり、現況の夜間における等価騒音レベル(61dB)以下であるため、周辺の生活環境に与える影響は少ないと認められる。店舗東側N7,N8では規制基準値を越えているが、保全対象側のN7'、N8'では規制基準値を下回っている。

(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 (図 17 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：98m<sup>3</sup></p> <p>内訳：廃棄物保管施設 75.77m<sup>3</sup> (紙製 30.58m<sup>3</sup>, 缶・瓶 7.29m<sup>3</sup>, 厨芥 37.90m<sup>3</sup>)</p> <p>リサイクル品保管施設 21.94m<sup>3</sup> (紙製 8.93m<sup>3</sup>, 缶・瓶 2.03m<sup>3</sup>, 厨芥 10.98m<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)2.87 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 = 28.70m<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)0.64 t × 「B：廃棄物等の平均保管日数 1日 ÷ 「C：廃棄物等の見かけ比重 (t/m<sup>3</sup>) 0.10 = 6.40m<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)5.61 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 = 37.40m<sup>3</sup></p> <p style="text-align: right;">合計 72.50m<sup>3</sup></p> <p>小売店舗以外の施設からの廃棄物等の排出状況</p> <p>駐車場 14.35m<sup>3</sup> (廃棄物 2.87m<sup>3</sup>, 資源物 11.48m<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。</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 3,155.20 m<sup>2</sup></p> <p>八千代市緑化推進指導要綱により建ぺい空地面積 (15,655 m<sup>2</sup>) の 20%以上を確保する計画としている。</p> <p>店舗敷地内においては「イオンふるさとの森づくり」の一環による植樹等を行う計画である。</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 下方に向け照射、上方向に拡散しにくい器具を採用し、タイマーによる間引き点灯制御を行う。</p> <p>③街並み・景観への配慮</p> <p>八千代緑が丘駅の顔として賑わいの演出、景観形成に配慮した計画としている。</p> <p>建物の外観の色彩は極力原色を避けた明るい色調とし、周辺環境と調和した都市景観を形成する。</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 八千代市の意見</p> <p>(1) 店舗近くに学校・住宅街があるので、店舗周辺の安全対策について十分配慮すること。            (対応) 店舗周辺に立地する学校・住宅街を考慮した上で安全対策について十分配慮いたします。</p> <p>(2) 通学路としての歩道の安全確保を図ること。            (対応) 歩行者の安全につきまして、係員の監視等による最大限の注意を払い、特に園児・児童の通園・通学に関しては細心の注意を払い、安全の確保に努めます。</p> <p>(3) 事業用大規模建築物の所有者又は占有者及び多量排出事業者は、廃棄物減量化計画を提出するとともに、更なる一般廃棄物の減量、再利用又は排出抑制に努めること。</p> <p>(4) 食品残渣の有効利用について検討すること。            (対応) 廃棄物減量化計画を提出するとともに、更なる一般廃棄物の減量、再利用又は排出抑制に努めます。【(3)(4)に対する回答】</p> <p>(5) 駐車場の車両走行音及び店舗からの放送等により、学校の教育活動に支障をきたさないようにすること。            (対応) 駐車場の車両走行音及び店舗からの放送等により、学校の教育活動に支障を来さないよう配慮いたします。</p> <p>(6) 公開空地については、適切な維持管理をすること。            (対応) 地区計画上の公開空地について適切な維持管理を行います。</p> <p>(7) 店舗設置後も、周辺生活環境の保持の観点から不測の事態が生じた場合は、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) イオン株式会社としては、地域社会の一員として、地域の皆様とともに考え、行動していくことこそ、すべての原点と考えておきますので、まもなく着任いたします店長並びにS C支配人が地域の皆様からのご意見・ご相談を直接お聞きし、問題解決に当たる体制を整えております。運営上の問題、近隣の問題等さまざまなご意見・ご相談をいつでもお受けする用意ができておりますので、速やかに問題を解決するという意味でも、随時お受け付けいたしますので、その旨御了解ください。</p> <p>2 住民等の意見            八千代商工会議所の意見</p> <p>(1) 地区計画及び市の街づくり計画に配慮を願いたい。            (対応) 本施設におきましては公共性の重視と地域住民の皆様へのサービスを高めるために、建物施設内に広場状</p>	<p>※八千代市及び住民等からの意見については、おおむね適切な対応がなされると認められる。</p>

空地を設け、皆様とともに開かれたコミュニティ機能の集積を図りたいと考えております。この広場状空地については、地域の方々にご利用頂く展示会等をはじめ、各種イベントの開催を通じ、地域の方々の交流を深めていただく場として提供させて頂きたいと考えております。

また、来春には、本ショッピングセンター開店前に地域の皆様にご協力頂き、植樹祭の実施を予定しております。これは、樹木の成長とともに、地域住民の皆様と歩み、地域全体を発展していきたいという願いのもとに行うものでございます。

(2) 国道 296 号から坪井町入口交差点をとる主要地方道船橋・印西線は日ごろから渋滞箇所であり、さらに渋滞が予想されるため、交通整理員の配置、ゆとりを持った出入り口の配慮を願いたい。

また、近隣は住宅街であり、その中を抜け道として利用する方もおり、出店を要因として渋滞状態がさらに深刻化すれば、地域生活者の足、物流への弊害とともに、消防、救急など緊急機能への弊害が懸念されるためその配慮を願いたい。

(対応) 来店車両の誘導ルートとなる主要幹線道路の交通渋滞につきましては、鉄道、バスなどの公共交通機関を利用していただくように広告等で呼びかけて、車両の軽減に努めて参ります。さらに、交通の混乱を避けるため、交差点等の要所に誘導案内板を設置いたします。

また、当該計画建物周辺道路の渋滞緩和と違法駐車防止につきましては、左折のみによる計画施設への入退場の徹底、および係員の迅速な敷地内駐車場への誘導により、周辺道路の渋滞を軽減すべく努力いたします。

違法駐車につきましても、係員による周辺道路の誘導を徹底し、近隣の住民の皆様へご迷惑のかけないように努めます。

住宅地内道路の通り抜け防止については、公共道路であるため前述の誘導案内板の設置により、生活道路への侵入を極力減らすよう、住民の皆様にご迷惑をかけないよう配慮いたします。

(3) 計画地には、車での来店者とともに徒歩、自転車による来店者も多数予想される。更に目の前に市立新木戸小学校があるため、児童等の交通安全上での問題が生じることも予想される。これらに対する警備員の適正配置を含めた誘導対策を願うとともに、歩行者等がゆとりを持って歩ける歩道の確保を願いたい。

また、高齢者、車椅子での来店者にも特段の配慮を願いたい。

(対応) 駐輪場については、浅野通勤・通学時間帯にガードマンを配置する計画となっております。また、高齢者、車椅子での来店者については、計画建物においてハートビル法の認定を取得する計画としております。

(4) 近隣は住宅地となっているため夜間営業に伴う騒音対策の配慮を願いたい。

(対応) 店内放送については屋内のみで行う計画です。夜間の来客自動車については4階5階屋上階は閉鎖し、地下の駐車場を主体にご利用いただく計画となっております。

(5) 廃棄物の減量化と悪臭の防止、リサイクル活動の推進を願いたい。

(対応) 廃棄物の減量化と悪臭の防止、リサイクル活動の推進を行います。

(6) 防犯並びに非行に対する常設交番のスペースの確保並びに県警に常駐勤務の要望の配慮を願いたい。

(対応) 敷地内においては、自主的に館内の有人無人警備でのパトロールを行い防犯対策に努める計画とな

っております。

(7) 既存大型店との配慮を考えていただき商工会議所への加入並びに周辺地域・商店会等が従来から実施している各種イベント等への積極的な連携・協力を願いたい。

(対応) 各種イベント等への積極的な連携。協力を行います。

### 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以上の台数及び市条例による附置義務台数を確保しており、駐輪場の需要は充足していると認められる。  
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。  
周辺交通状況については、南側からの経路としている国道296号が慢性的に交通渋滞の状況にあり、交通への影響が懸念されるため、設置者が実施している公共交通機関の利用呼びかけだけでなく、さらなる公共交通機関の利用促進対策の実施が望まれる。しかしながら、大規模小売店舗立地法が求める範囲内での対応はなされていると認められる。
- 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 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、一部の敷地境界予測地点で来客車両騒音が基準値を超過するものの、保全対象側で評価基準値以下となり、必要な対応が取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、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。
- 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、八千代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 : (仮称) ホームセンターコーナン市川店
- 2 所在地 : 市川市原木2526番6ほか
- 3 建物設置者 : コーナン商事株式会社 代表執行役 疋田 耕造
- 4 小売業者名 : コーナン商事株式会社 (業種 : ホームセンター) ほか
- 5 敷地の概要 : ・敷地面積 83,481㎡ ・所有形態 借地  
 ・都市計画区域 都市計画区域内 (準工業地域)  
 ・現況 更地  
 ・建築確認 平成16年7月30日
- 6 建物の概要 : ・構造 A棟 鉄骨造2階建 B・C棟 鉄骨造1階建  
 ・建築面積 41,678㎡  
 ・延床面積 49,907㎡  
 ・店舗面積 20,787㎡
- 7 周辺の環境等 : 計画地周辺は工業団地の一角にあり、計画地の東側は県道・JR京葉線を挟んで二俣小学校と防衛庁宿舎、西側は真間川を挟んで工業団地、南側は物流施設であり、北側は市道を挟んで住宅が真間川添いに立地している。
- 8 処理経過 : 届出日 平成16年4月5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12日 午後3時～・午後7時～  
 場所 信篤公民館
- 9 市町村・住民等の意見 :  
 ・市川市の意見 有り  
 ・住民等の意見 有り

<届出概要>

- ① 新設日 : 平成16年12月6日
- ② 店舗面積 : 20,787㎡
- ③ 駐車場の位置 : 図3・4  
 駐車場の収容台数 : 1,600台
- ④ 駐輪場の位置 : 図3  
 駐輪場の収容台数 : 650台
- ⑤ 荷さばき施設の位置 : 図3・4  
 荷さばき施設の面積 : 3,726㎡
- 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 : 66m<sup>3</sup>
- ⑦ 開店時刻 : 午前7時  
 閉店時刻 : 午後11時
- ⑧ 駐車場利用可能時間帯 :  
 午前6時30分～午後11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3
- ⑩ 荷さばき可能時間帯 :  
 荷さばき 午前7時～翌午前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 1,600台            (指針) 必要駐車台数 = (A: 店舗面積当たり日來客数原単位 1000 人/千㎡) × (S: 店舗面積 20.787 千㎡)            × (B: ピーク率 15.7%) × (C: 自動車分担率 70%)            ÷ (D: 平均乗車人員 2.5 人) × (E: 平均駐車時間係数 1.75)            = 1599台</p> <p>② 駐車場の位置及び構造等            ・ 平面駐車場(自走式)に662台、屋上等建物内駐車場(自走式)に938台確保する。</p> <p>出入口            ・ 出入口 2か所</p> <p>敷地内駐車待ちスペース            ・ 出入口1 50m、出入口2 55m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            ・ 敷地内に駐車待ちスペースを十分に確保し、公道における入庫待ち行列が発生しないようにする。            ・ 各出入口に交通整理員を配置し、安全かつ敏速な入出庫の誘導を行う。</p> <p>③ 駐輪場の確保等            届出台数 650台</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>指針参考値の駐車台数 <math>20,787 \text{ m}^2 / 38 \text{ m}^2 = 547</math>台</li> <li>市川市自転車等の放置防止及び自転車等駐車場の整備に関する条例に基づく駐輪台数 <math>(5,000 + (20,787 - 5,000) / 2) / 20 = 645</math>台</li> <li>駐輪場の管理体制 整理員の配置により管理を行い、時間外利用は禁止とし、人の出入りを無くし防犯に配慮する。</li> <li>駐輪場案内の表示方法 店舗掲示により周知し、パンフレットに明記する。駐輪場は区画線で明示する。</li> </ul>	<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            指針の参考値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：3,726㎡(No.1 946㎡、No.2 160㎡、No.3 236㎡、No.4 2384㎡の計4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 : 3～1台</li> <li>・待機スペース : 有り、4箇所</li> <li>・搬出入車両専用出入口 : 有り2箇所(出入口1箇所)</li> <li>・荷さばき可能時間帯 : No.1・4 午前7時～翌午前7時 No.2・3 午前6時～午後10時</li> <li>・搬出入時間帯 : 午前4時～午後9時</li> <li>・搬出入車両 : 合計93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 : 11台</li> </ul> <p>⑤ 経路の設定等</p> <p>ア 案内経路</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・経路となる主要道路交差点付近に看板を設置し、来店者が戸惑うことがないようにする。</li> </ul> <p>イ チラシ等の配布</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新聞折込チラシ及びパンフレットに経路図を掲載、配布する。店内に経路図を掲示し経路の周知を図る。</li> </ul> <p>ウ 交通整理員の配置</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・出入口等に交通整理員を配置し、円滑な車両の出入りと歩行者・自転車等の安全に努める。</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>来店者に対し、案内看板の設置や案内パンフレット等によるPRを行い、経路案内の周知を図ることとしており、また、出入口等に交通整理員の配置が行う等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 歩道(幅員2.5m)及びマーキング(横断歩道)等により車道と分離する。歩行者の通行が車両動線と交差する箇所は、標識により明確にし、より安全な歩行路となるよう配慮する。</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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・納入業者に対して納入容器の減量化を促します。</li> <li>・買物袋持参の客に対しては、スタンプサービスを行い、レジ袋の減量化を推進します。</li> <li>・商品包装の簡素化を推進し、ラップやトレイ等の減量化を図ります。</li> <li>・食品リサイクル法対応し、生ゴミから堆肥へのリサイクルを行います。</li> <li>・家電リサイクル・パソコンリサイクル法に対応し回収、リサイクルを行います。</li> <li>・店頭で牛乳パック、空き缶、空き瓶、白色トレイ、乾電池、ペットボトルの回収ボックスを設置します。</li> <li>・商品梱包用ダンボール、発泡スチロールの回収、リサイクルを行います。</li> </ul> <p>② 周辺住民への周知方法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・店頭ポスター、折込みチラシ等で掲載する。</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>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"> <li>・計画地の周辺に緑地帯を設け、樹木を植栽する。</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>・荷さばき施設を小学校、住宅地のある西側を避け、住居に面しない南側物流施設側に設置した。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・作業の効率化により作業時間の短縮化を図る。</li> <li>・夜間搬入については屋内で行う。</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等は使用しません。業務連絡等は、店内のみとし、屋外に漏れないように適切な音量調整を行う。</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、極力店舗棟屋上に設置し、低騒音型機器を導入した。</li> </ul> <p>(イ) 駐車場からの騒音対策 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・急峻なスロープ勾配を避け、また、走行路の横断排水施設を極力少なくした計画とした。</li> <li>・排水蓋を固定式にした。</li> </ul> <p>(ウ) 廃棄物収集作業に伴う騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・廃棄物保管場所を分散化し、回収時間の短縮を図る。</li> <li>・早朝、深夜の作業は行わない。</li> <li>・廃棄物処理業者への騒音制御意識の働きかけに努める。</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>

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)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た住居等の屋外6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				
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 1	準工業	C	58	60 以下	42	50 以下	
A 2	〃	C	56	60 以下	37	50 以下	
A 3	〃	C	54	60 以下	38	50 以下	
B	〃	C	57	60 以下	42	50 以下	
C	〃	C	58	60 以下	48	50 以下	
D	〃	C	58	60 以下	42	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た住居等の敷地境界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			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	
A1 *1	準工業	第3種	60		50以下	来客車両走行音
a *2	無指定	その他		49		
A2 *2	準工業	第3種	62		50以下	荷さばき車両走行音
A3 *2	準工業	第3種	69		50以下	荷さばき車両走行音
B *2	準工業	第3種	67		50以下	荷さばき車両走行音
C *2	準工業	第3種	79		50以下	荷さばき車両走行音
D *3	準工業	第3種	69		50以下	荷さばき車両走行音

※1. 22:00~23:30の間、来客車両走行音が原因で、敷地境界地点A1で基準値(50dB)を超過するが、道路及び水路を挟んだ保全対象側a地点では49dBと基準以下となる。

※2. 4時台 1台、5時台 1台の合計2台の夜間荷さばき作業が計画されている。

敷地境界A2、A及びB地点で荷さばき車両走行音が基準値を超過するが、周辺はエアカーゴ基地等であり、住居等の保全対象施設はない。

敷地境界C地点で荷さばき車両走行音及び荷さばき作業音が基準値を超過するが、周辺は工業専用地域であり、住居等の保全対象施設はない。

※3. 荷さばき車両走行音が原因で、敷地境界地点Dで基準値を超過するが、直近の住居までは、JR京葉線の高架及び道路を挟み100m以上離れており、騒音の影響は少ないものとする。

(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 : 66 m<sup>3</sup></p> <p>(廃棄物保管施設 61 m<sup>3</sup> リサイクル施設 5 m<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) 3.066 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 = 30.66 m<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) 0.470 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 = 4.70 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) 2.290 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 = 15.27 m<sup>3</sup></p> <p style="text-align: right;">合計 50.63 m<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。</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 17,151 m<sup>2</sup> (敷地面積 83,481 m<sup>2</sup>) 敷地周囲に敷地を配置 20.5%</p> <p>② 屋外照明・広告塔照明等 :</p> <p>・点灯時間 日没から閉店時間まで</p> <p>・光害対策 器具に方向性のあるものを採用し、周辺環境に配慮する。</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 市川市の意見</p> <p>① 進入車両の専用レーンを設置する等十分な渋滞防止対策を講じること。                      (対応) 大店立地法指針に基づき十分な駐車場台数を確保するとともに、駐車場車路を利用して場内に滞留スペース (N01 50m、N02 55m) を用意いたします。これにより来店車両を速やかに場内に誘導し、公道上での入庫待ち車両による渋滞の発生防止に努めます。</p> <p>② 出庫車両について左折での出庫を徹底させること。                      (対応) 駐車場出入口における交通整理員に誘導、場内看板、路面のマーキング等により、左折出庫を周知徹底します。</p> <p>③ 市道9110号からの右折進入車両 (N02 出入口) については、北側交差点における車両誘導と併せ誘導員を配置する等の対策を講じること。                      (対応) 公道上での交通整理員による誘導はできませんので、案内看板の設置により、右折車両の安全な誘導に努めます。また、出入口においては、交通整理員により、来店車両を速やかに場内に誘導し、公道上での入庫待ち車両による渋滞の発生防止に努めます。</p> <p>④ 北側に隣接する住宅地内への来店車両の流入が予想されるため、住民とのトラブルを防止されたい。                      (対応) オープン後、住宅地への車両の流入が問題となった場合は、所轄警察署や地元自治会と相談の上、来客車に対し看板等により所定の経路を通行するよう呼びかけます。</p> <p>⑤ 市道0213号に面した歩道について、歩行者や自転車に配慮した歩道幅員の拡幅をされたい。                      (対応) 既存の緑地帯をできる限り生かし、既存の環境を保全するという理由から現在のところ歩道の拡幅予定はございません。なお、駐車場出入口に交通整理員を配置し、歩行者や自転車の安全な通行の確保を優先に来客車両の誘導を行います。</p> <p>⑥ 災害時における物資供給協定を締結されたい。                      (対応) 締結の有無については現在、未定ですが、関係自治体からの要請に応じて検討します。</p> <p>⑦ 騒音規制法、市川市環境保全条例等に基づく規制基準を遵守すること。                      (対応) 店舗の運営に伴い発生する騒音については各種法令に基づく基準を遵守し、周辺環境への影響を最小限にするよう配慮いたします。</p>	<p>※市町村及び住民等意見                      市の意見に対しては、一定の対応がとられている。                      住民等の意見に対しては、適切な対応がなされるものと認められる。                      (市川市及び住民に対し協議し了解済)</p>

⑧ 廃棄物管理責任者を選任し、事業系一般廃棄物減量・資源化計画書等の提出をすること。

(対応) 廃棄物管理責任者については、現在のところ未定です。 詳細が決まり次第、必要書類を提出いたします。

⑨ 建築物・屋外広告物等の外観・色彩等に関しては街並み景観に配慮すること。

(対応) 建物や屋外広告物につきましては、原色系の色彩や奇抜な形状のものは避け、周辺の景観に配慮した計画とします。

⑩ 地元自治会、住民との継続的、定期的協議の場をもつこと。

(対応) 地元自治会や住民の皆様からの求めに応じて、意見交換の場を設けることにより、近隣住民からの苦情の発生防止に努めてまいります。

## 2 信篤二俣地区連合自治会ほか意見

### ① 渋滞する車両対策の徹底

(対応) 大店立地法指針に基づき十分な駐車場台数を確保するとともに、駐車場車路を利用して場内に滞留スペース (N01 50m、N02 55m) を用意いたします。 これにより来店車両を速やかに場内に誘導し、公道上での入庫待ち車両による渋滞の発生防止に努めます。

### ② 周辺生活環境への車両進入防止の徹底

(対応) オープン後、住宅地への車両の流入が問題となった場合は、所轄警察署や地元自治会と相談の上、来客車に対し看板等により所定の経路を通行するよう呼びかけます。

### ③ ガードマンの周辺配置・巡回パトロールの実施

(対応) 交通整理員については、各出入口に2名ずつ、場内に1名の計5名の配置を計画しております。 人数、配置場所については、オープン後の状況を見ながら適宜、見直しを行います。

### ④ 案内、注意看板の設置

(対応) 出入口には方面別の案内看板を設置し、来客車両の適切な誘導を行うと共に、要所に注意看板を設置し、来客者に対する交通安全意識の喚起と交通事故防止に努めます。

### ⑤ 地元住民優先雇用

(対応) パート、アルバイトについては、地元採用を中心に検討しております。

⑥ 高齢者、障害者の積極的雇用

(対応) パート、アルバイトの採用に際しては、高齢者、障害者の雇用の機会を広げることができるよう協力させていただきます。

⑦ 治安、防犯対策の徹底に配慮し、関係する自治会との協力体制の確立

(対応) 警備員による敷地内の定期的な巡回パトロールにより、犯罪や青少年の非行の発生防止に努めます。また、地元自治会と連携体制をとることにより地域の治安の維持と防犯に努めます。

⑧ 周辺住民の生活環境を守ること

(対応) 店舗の運営に伴い発生する騒音、交通問題等については周辺住民の生活環境の保全を考慮し、その影響を最小限にするよう努めます。

⑨ イベント等の開催、地場物産の優先的採用

(対応) 地元イベントの開催や地場物産品の販売に関しては積極的に協力させていただきます。

⑩ 影響を受ける地元小売業者への支援策の強化

(対応) 具体的な支援策については、現在、未定です。

⑪ 地元自治会、住民との継続的、定期的協議の場を持ち、自治会からの要望、要請を最大限尊重し、誠意を持って話し合いの場に着かれない。

(対応) 地元自治会や住民の皆様からの協議要請があった場合は、誠意を持って話し合いの場につき、皆様のご意見を今後の店舗の運営に反映させていただくとともに、近隣住民からの苦情の発生防止に努めてまいります。

### 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、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
- 3 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>※</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、市川市及び住民等からの意見については、一定の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。