

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：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・建物の概要
  - ・敷地面積：3,306㎡
  - ・用途地域：第2種中高層住居専用地域  
第1種中高層住居専用地域
  - ・建物の構造：鉄骨造り平屋建て
  - ・店舗面積：1,316㎡
- 6 処理経過
  - ・届出年月日：平成16年 2月 4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12月21日

<届出概要>

- ① 新設日：平成16年12月5日
- ② 店舗面積：1,316㎡
- ③ 駐車場の収容台数：58台
- ④ 駐輪場の収容台数：36台
- ⑤ 荷さばき施設の面積：73㎡
- ⑥ 廃棄物等の保管施設の容量：36㎡
- ⑦ 開店時刻：午前10時  
閉店時刻：午後 8時
- ⑧ 駐車場の利用可能時間帯：  
午前9時45分から午後8時15分まで
- ⑨ 駐車場の出入口の数：3か所
- ⑩ 荷さばき可能時間帯  
午前9時から翌午前1時

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
1 市道24号線に面する2か所の出入口は、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。	千葉県より出された意見に基づき 1 繁忙時や混雑が予測される場合で、交通誘導が必要と考えられる場合には出入口付近に警備員を配置し駐車場内の誘導を行う。 市道24号線に面する入口2箇所に停止線を設け自転車、歩行者への安全を確保する。
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。	2 夜間配送時の駐車場内の移動方法を改善し、バックブザーを鳴らすことなく荷下ろしを終えるようにする。尚、その際の車輛走行は出来る限り低速走行とし、車輛騒音の低減にも努める。 商品は手積み、手降ろしを徹底し、騒音の低減に努める。

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 58台            届出による車両出入口 市道24号線に面して2か所、市道3309号線に面して1か所            ・出入口の運用についての安全対策            繁忙時や混雑が予測される場合で、交通誘導が必要と考えられる場合には出入口付近に警備員を配置し駐車場内の誘導を行う。            市道24号線に面する入口2箇所に停止線を設け自転車、歩行者への安全を確保する。</p> <p>② 荷さばき施設の整備等            ア 荷さばき施設の整備 面積：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/日            ・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 : 1台/時</p>	<p>* 駐車場            繁忙時や混雑が予測される場合で、交通誘導が必要と考えられる場合には出入口付近に警備員を配置し駐車場内の誘導を行うとしていること。            市道24号線に面する入口2か所に停止線を設け自転車、歩行者への安全を確保するとしていること。            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 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>(ア) 荷さばき作業に係る騒音対策</p> <p>夜間配送時の駐車場内の移動方法を改善し、バックブザーを鳴らすことなく荷下ろしを終えるようにする。尚、その際の車輛走行は出来る限り低速走行とし、車輛騒音の低減にも努める。商品は手積み、手降ろしを徹底し、騒音の低減に努める。</p> <p>② 騒音の予測・評価について</p> <p>イ 住宅側地点における最大騒音レベル 発生する騒音ごとの予測結果</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">環境基準 類型</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 rowspan="3">G</td> <td rowspan="3">第1種 中高層住居専用地域</td> <td rowspan="3">A</td> <td>66 ※</td> <td>40 以下</td> <td>バックブザー</td> </tr> <tr> <td>58</td> <td>40 以下</td> <td>大型車両走行音</td> </tr> <tr> <td>57</td> <td>40 以下</td> <td>荷さばき作業音</td> </tr> </tbody> </table> <p>※荷さばき作業時間が、午後9時～翌午前1時、搬入車両1台が計画されている。 荷さばき車両のバックブザーの停止により、住宅側における最大騒音源はなくなるが、荷さばき作業に係る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。</p> <p>ロ 聞き取り調査結果</p> <p>当該店舗は店舗面積 994 m<sup>2</sup>で平成15年11月から営業を行っており、開店当初から、夜間(午前0時～1時)に荷さばき作業を行っていることから、荷さばき施設に面する2世帯について、夜間の荷さばき作業音について聞き取り調査を実施した。</p> <p>(ア) 実施日 平成16年12月22日(水)</p> <p>(イ) 聴取結果</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・A氏宅 犬が吠えるため、夜間に車両が来ていることは感じているが、特にうるさいとは感じていない。</li> <li>・B氏宅 夜間作業の実施自体を感じていない。</li> </ul>					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	環境基準 類型	夜間（22:00～6:00）		予測レベル	基準値	G	第1種 中高層住居専用地域	A	66 ※	40 以下	バックブザー	58	40 以下	大型車両走行音	57	40 以下	荷さばき作業音	<p>※騒音</p> <p>設置者は、夜間配送時の駐車場内の移動方法を改善し、バックブザーを鳴らすことなく荷下ろしを終えるようにするとしている。</p> <p>これにより、最大の騒音源であるバックブザーが停止され、一定の改善は認められるものの、依然として、大型車両走行音及び荷さばき作業音は住宅側で基準値を超過している。</p> <p>しかしながら、開店から1年以上の期間、夜間に荷さばき作業が行われているが、これまで苦情がなく、また、最寄りの住宅について夜間の荷さばき作業騒音について聞き取り調査を行った際にも、特段の騒音苦情の訴えはなかった。</p> <p>以上のことから、騒音対策は十分とは言えないが、現状で騒音苦情の訴えはなく、増床後についても、周辺の地域の生活環境に著しい悪影響の発生はないものと認められる。</p>
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	環境基準 類型	夜間（22:00～6:00）																											
			予測レベル	基準値																										
G	第1種 中高層住居専用地域	A	66 ※	40 以下	バックブザー																									
			58	40 以下	大型車両走行音																									
			57	40 以下	荷さばき作業音																									

### 第3 総合判断

#### 1 交通安全対策については、

①繁忙時や混雑が予測される場合で、交通誘導が必要と考えられる場合には出入口付近に警備員を配置し駐車場内の誘導を行うとしていること。

②市道24号線に面する入口2か所に停止線を設け自転車、歩行者への安全を確保するとしていること。

以上のことから、対応が図られているものと認められる。

#### 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、

設置者は、夜間配送時の駐車場内の移動方法を改善し、バックブザーを鳴らすことなく荷下ろしを終えるようにしている。

これにより、最大の騒音源であるバックブザーが停止され、一定の改善は認められるものの、依然として、大型車両走行音及び荷さばき作業音は住宅側で基準値を超過している。

しかしながら、開店から1年以上の期間、夜間に荷さばき作業が行われているが、これまで苦情がなく、また、最寄りの住宅について夜間の荷さばき作業騒音について聞き取り調査を行った際にも、特段の騒音苦情の訴えはなかった。

以上のことから、騒音対策は十分とは言えないが、現状で騒音苦情の訴えはなく、増床後についても、周辺の地域の生活環境に著しい悪影響の発生はないものと認められる。

以上のことから、当該店舗の立地に関し、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）

「県意見に対し一定の対応がなされているものの、騒音対策については十分であるとはいえない。しかしながら、著しい悪影響を及ぼす事態の発生を回避することが困難であるとは認められないため、勧告を行わない」

なお、深夜・早朝における荷さばき作業が、大規模小売店舗にとって最も騒音上のトラブルが生じることの多い騒音発生源であることから、荷さばき作業騒音の低減に努めるとともに、周辺住民から作業音について苦情があった場合は、適切な措置を講じてください。

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称 : (仮称) 牧の原モア (MORE)
- 2 所在地 : 印西市草深字原2030番1ほか
- 3 建物設置者 : 株式会社千葉ニュータウンセンター 代表取締役 椎名 賢
- 4 小売業者名 : 株式会社ヤマダ電機 (業種 : 電器製品販売)
- 5 敷地の概要 : ・敷地面積 10,172㎡ ・所有形態 借地  
 ・都市計画区域 市街化区域 (近隣商業地域)  
 ・現況 更地  
 ・建築確認 平成16年9月30日
- 6 建物の概要 : ・構造 鉄骨造3階建  
 ・建築面積 4,396㎡  
 ・延床面積 10,681㎡  
 ・店舗面積 4,014㎡
- 7 周辺の環境等 : 敷地の南面は国道464号、北総鉄道が走っており、西面は市道を挟みジョイフル本田千葉ニュータウン店がある新興の商業集積地である。  
 敷地北側は住宅予定地、東側は北総鉄道の牧の原駅前ロータリーである。  
 国道464号を挟んだ南面は、施設系の開発予定地となっている。
- 8 処理経過 : 届出日 平成16年6月10日  
 公告縦覧期間 平成16年7月16日～平成16年11月16日  
 説明会 日時 平成16年7月15日 午後2時～  
 場所 市立そうふけ公民館
- 9 市町村・住民等の意見 :  
 ・印西市の意見 なし  
 ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- ① 新設日 : 平成17年2月11日
- ② 店舗面積 : 4,014㎡
- ③ 駐車場の位置 : 図3  
 駐車場の収容台数 : 170台
- ④ 駐輪場の位置 : 図3  
 駐輪場の収容台数 : 107台
- ⑤ 荷さばき施設の位置 : 図3  
 荷さばき施設の面積 : 192㎡
- 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 : 78m<sup>3</sup>
- ⑦ 開店時刻 : 午前10時  
 閉店時刻 : 午後9時
- ⑧ 駐車場利用可能時間帯 :  
 午前9時30分～午後9時30分
- ⑨ 駐車場の出入口の数 : 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9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 170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 980 人/千㎡) × (S : 店舗面積 4.014 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 0.868)            = 161台</p> <p>② 駐車場の位置及び構造等            ・ 平面駐車場(自走式)に170台(うち身障者用2台)を確保する。</p> <p>出入口            ・ 出入口 2か所(入口1か所、出口1か所)</p> <p>敷地内駐車待ちスペース            ・ 南入口1 44m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。            ・ 土日等の混雑時に来客が多数見込まれる場合に交通渋滞の緩和、安全を確保するため、交通整理員4人を配置する。            ・ 混雑日、時間帯が判明したときは、分かりやすい道順をチラシ広告に掲載する等情報提供を行う。            ・ 交通事故防止のため、運転者の視界を塞ぐことのないよう緑地帯に低木を植栽する。</p> <p>③ 駐輪場の確保等            届出台数 107台            ・ 指針参考値の駐車台数 4,014㎡/38㎡=106台            ・ 印西市の附置義務台数 なし</p> <p>・ 駐輪場の管理体制 整理員を配置しないが、時間外利用は禁止とし、営業時間外は出入口を閉鎖する。            ・ 駐輪場案内の表示方法 誘導看板に来客への周知を行う。</p>	<p>※駐車場            指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要は充足していると認められる。</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：192㎡</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～午後9時</li> <li>・搬出入時間帯：午前9時～午後9時</li> <li>・搬出入車両：合計4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：3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>・新聞折込チラシで経路案内を掲載し、来客者に周知を図る。</li> </ul> <p>ウ 交通整理員の配置</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・混雑時必要に応じて交通整理員を配置する。</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>来店者に対し、案内看板の設置や新聞折込チラシ等による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 駐車場内の車路通路に進行方向を指示する矢印を記し、場内走行の円滑を図る。</p> <p>② 歩行者通路を設け、敷地内で歩行者と自動車の事故発生を防止するよう努める。</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>・折り畳みコンテナの利用による商品搬入用ダンボールの減量化に努める。</li> <li>・商品包装の簡素化、適正化、再生紙の再生品利用を推進します。</li> <li>・資源ゴミの適切な分別及び減量化に努める。</li> <li>・排出される廃棄物については、専門業者に委託し、適切に処理する。</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>・OA用紙、商品梱包厚紙、ダンボールについてリサイクル化に努める。</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、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>災害時において駐車場等の一時的な使用、市民活動に必要な物資供給について、地方自治体から要請があれば可能な限り協力します。</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。(高さ 0.8m 幅 1~5m)</li> <li>・騒音発生源となる施設及び機器は、低騒音機器を使用</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>・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>・衝撃音の発生抑制に努め、台車に積載した荷物は、運搬車両から直ちに室内に移動する。</li> <li>・作業の効率化により作業時間の短縮化を図る。</li> <li>・深夜や早朝における作業は行わない。</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等の使用はなし。屋外スピーカーは緊急用とし、日常は使用せず。店内放送においても屋外に漏れない構造とする。</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>・駐車場の側溝蓋や排水蓋等は、段差を無くし、また蓋はボルトで固定し車の走行音の抑制に努める。</li> <li>・必要駐車台数を上回る駐車台数を確保して、駐車場待ち車両によるアイドリング等の騒音の縮減に努める。</li> <li>・駐車場内におけるアイドリング、クラクション等を行わない旨の看板を設置し、騒音低減の呼びかけを実施。</li> <li>・オープン時及び多客が予想される場合、交通整理員による車両誘導、場内整理を実施し、交通安全及び場内走行の円滑化により騒音の低減に努める。</li> <li>・営業時間外は、出入口を施錠し、営業時間外の駐車場使用を禁止する。</li> </ul>	<p>※騒音</p> <p>出店環境から隣接した住居等の立地はないものの、低騒音型機器の採用、夜間荷さばき作業の禁止等必要な対応がとられているものと認められる。</p>

(ウ) 廃棄物収集作業に伴う騒音

- ・回収時間帯を制限し、回収時間の短縮を図る。
- ・早朝、深夜の作業は行わない。
- ・収集車両のアイドリングの停止、廃棄物処理業者への騒音制御意識の働きかけに努める。
- ・収集作業時間の短縮のため、廃棄物の減量化に努める。

② 騒音の予測・評価について

店舗計画地は複合型ショッピングセンター計画地の一区画であり、隣接した住居等はなく、最も近い住居の立地する地点まで約270mであり、また、立地可能な地点についても約150m以上離れており、十分な距離減衰が得られるため生活環境に与える影響はほとんどないと認められる。

(2) 廃棄物に係る事項等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>① 廃棄物等の保管について (図3 参照)</p> <p>ア 保管のための施設容量の確保</p> <p>廃棄物の保管施設の容量 : 78m<sup>3</sup>            (廃棄物(一般ゴミ)保管施設 39m<sup>3</sup> リサイクル品(廃家電)保管施設 39m<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) 1.003 t × 「B : 廃棄物等の平均保管日数 2日 ÷ 「C : 廃棄物等の見かけ比重 (t/m<sup>3</sup>) 0.10 = 20.1m<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) 0.149 t × 「B : 空き瓶 廃棄物等の平均保管日数 2日 ÷ 「C : 廃棄物等の見かけ比重 (t/m<sup>3</sup>) 0.10 = 3.0m<sup>3</sup></p> <p>厨芥その他 = 「A : 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.393 t × 「B : 廃棄物等の平均保管日数 2日 ÷ 「C : 廃棄物等の見かけ比重 (t/m<sup>3</sup>) 0.15 = 5.2m<sup>3</sup></p> <p style="text-align: right;">計 28.3m<sup>3</sup></p> <p>(特別な事情による廃棄物等の予想排出量)</p> <p>A:リサイクル4品目 = 15t ÷ 0.142 ÷ 30日 × 2日 = 7.04m<sup>3</sup></p> <p>B:その他廃家電 = 10t ÷ 0.142 ÷ 30日 × 2日 = 4.68m<sup>3</sup></p> <p style="text-align: right;">計 11.7m<sup>3</sup></p> <p style="text-align: right;">合計 40.0m<sup>3</sup></p> <p>② 廃棄物等の運搬や処分について :</p> <p>ア ・運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理を予定。            ・運搬頻度 2日1回</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 509 m<sup>2</sup> (敷地面積 10,172 m<sup>2</sup>)            敷地周囲に敷地を配置 5%(印西市開発行為等指導要綱により開発面積に対し5%以上を確保)</p> <p>② 屋外照明・広告塔照明等 :</p> <p>・点灯時間 日没から午後9時30分まで</p> <p>・光害対策 光量、器具に方向性のあるものを採用し、周辺環境(人や作物)に悪影響を及ぼす障害光が少なくなるよう配慮する。</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>

### 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、出店環境から隣接した住居等の立地はないものの、低騒音型機器の採用、夜間荷さばき作業の禁止等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。
- 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・運営に当っては、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) アクロスプラザ千葉NT南
- 2 所在地 : 印西市武西字馬橋台1373番1ほか
- 3 建物設置者: ダイヤモンドリース株式会社 代表取締役 平井 康之
- 4 小売業者名: 株式会社すばる (業種: 書籍販売) ほか
- 5 敷地の概要:
  - ・敷地面積 10,365㎡
  - ・所有形態 借地
  - ・都市計画区域 市街化区域内 (商業地域)
  - ・現況 更地
  - ・建築確認 平成16年10月1日
- 6 建物の概要:
  - ・構造 4棟 鉄骨造平屋建
  - ・建築面積 3,175㎡
  - ・延床面積 3,122㎡
  - ・店舗面積 2,719㎡
- 7 周辺の環境等: 計画地は千葉ニュータウン中央駅の南西側、国道464号に面している。  
千葉ニュータウン事業地の一画として開発が進んでいるが現在未整備地が多く残っており、周囲に民家等はなく、商業施設が点在している。
- 8 処理経過:
 

届出日	平成16年7月6日
公告縦覧期間	平成16年7月16日～平成16年11月16日
説明会 日時	平成16年8月6日 午後3時～、8月7日 午後1時～
場所	千葉ニュータウン中央館
- 9 市町村・住民等の意見:
  - ・印西市の意見 なし
  - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- ① 新設日 : 平成17年3月20日
- ② 店舗面積: 2,719㎡
- ③ 駐車場の位置: 図3  
駐車場の収容台数: 128台
- ④ 駐輪場の位置: 図3  
駐輪場の収容台数: 90台
- ⑤ 荷さばき施設の位置: 図3  
荷さばき施設の面積: 140㎡
- 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: 13m<sup>3</sup>
- ⑦ 開店時刻: 午前8時  
閉店時刻: 翌午前2時
- ⑧ 駐車場利用可能時間帯:  
午前7時30分～翌午前2時30分
- ⑨ 駐車場の出入口の数: 4か所  
駐車場の出入口の位置: 図3
- ⑩ 荷さばき可能時間帯:  
荷さばき 午前3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 128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 1018 人/千㎡) × (S : 店舗面積 2.719 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 0.75)            = 98台</p> <p>② 駐車場の位置及び構造等            ・ 平面駐車場 (自走式) に128台確保する。</p> <p>出入口            ・ 出入口 4か所 (出入口2か所、入口1か所、出口1か所)</p> <p>敷地内駐車待ちスペース            ・ 入口NO1 24m、出入口NO2・NO3 7mの待ちスペースを確保</p> <p>交通への支障を回避するための方策            ・ 各出入口は左折IN、左折OUTとし、進入車が後続車に与える影響が少なくなるように計画する。            また、出入口NO3には、右折進入禁止看板を設置する。            ・ 駐車場内に一旦停止線や出庫方向を路面標示し、出庫車両に安全運転を呼びかける。            ・ 敷地内に各出入口には、駐車待ちスペース (出入口NO1 24m NO2・3 7m) を設け、公道の一般車両の流れに影響を与えないよう配慮する。            ・ 来店車両のスムーズな入出庫を図るため駐車料金は無料とし、発券ブースは設けません。            ・ 出口に「〇〇方面」と記載した案内看板を設置し、退店車両の誘導を図る。            ・ オープン時や多客の予想される催事日には、各出入口に交通整理員を配置し、スムーズな入出庫に努める。            また、広告チラシに案内経路を掲載し、来店客に周知する。</p> <p>③ 駐輪場の確保等            届出台数 90台</p> <p>・ 指針参考値の駐車台数 2,719 ㎡ / 38 ㎡ = 72台            ・ 印西市の附置義務台数 なし</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>

<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駐輪場の管理体制 定期的に従業員等により見回り、整理を実施する。</li> <li>・ 駐輪場案内の表示方法 壁面サイン、ポールサインで表示する。</li> </ul> <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：140㎡ (No.1 35㎡、No.2 35㎡、No.3 35㎡、No.4 35㎡)</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 : 各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3時～午後10時</li> <li>・ 搬出入時間帯 : 午前3時～午前11時</li> <li>・ 搬出入車両 : 合計7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 : 3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>・ 各入口に駐車場の入口を示す看板を設置し、来店車両にいち早く入口の位置を認識させる。 また、計画地の北東角には、駐車場入口を予告する看板を設置し、国道464号通行車両にも認識させる。</li> <li>・ 各出口には、「〇〇方面」と記載した案内看板を設置し、退店車両の誘導を図る。</li> <li>・ 出庫方向を路面に標示し、出庫車両の誘導を図る。</li> </ul> <p>イ チラシ等の配布</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新聞折込チラシに案内経路図を掲載し周知を図る。</li> </ul> <p>ウ 交通整理員の配置</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ オープン時や多客の予想される催事日には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 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 来店者に対し、案内看板の設置や新聞折込チラシ等による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 歩行者・自転車の専用出入口及び各店舗までの専用通路を設け、来店車両と区分することで安全性に配慮する。</p> <p>② 歩行者・自転車の出入口には、「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。</p> <p>③ 歩行者・自転車専用の出入口を2方面3か所に設けることで、歩行者と来退店車両との交差を可能な限り避けるよう計画する。</p> <p>④ オープン時や多客の予想される催事日には、各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。</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>・ダンボールの削減、資源化等商品納入に用いる容器の減量化及び資源化に努める。</li> <li>・ダンボールは、業者委託によりリサイクルへ回す。</li> <li>・従業員には、ゴミの分別（缶・瓶等）を周知・徹底させる。</li> <li>・廃棄物保管庫は、建物内に設置し、臭気等が発生しないよう毎日清掃する。</li> <li>・商品搬入の際には、出来る限り簡易包装に心掛ける等、発生するゴミの抑制に努める。</li> <li>・ウールリサイクルシステム「エコネットワーク」に参加しており、消費者が使い古したスーツや礼服等の衣料品を選別・反毛してウール100%のものは寝装品に、複合素材のものは産業資材に再利用（マテリアルリサイクル手法）する。（洋服の青山）</li> </ul> <p>② 周辺住民への周知方法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特になし</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>関係機関から要請があれば前向きに検討する。</p>	

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

(1) 騒音の発生に係る事項

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>① 騒音問題に対応するための対応策</p> <p>ア 騒音問題への一般的対策 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・計画地の外周部に緑地帯を設ける。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・室外機等には防振ゴム等を設置し、ガタツキ音の防止を図る。</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>・荷さばき作業車両のアイドリング・ストップを徹底させる。</li> <li>・作業員への騒音防止意識を周知・徹底する。</li> </ul> <p>(イ) 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・BGM等は使用なし。</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、低騒音型機器を導入する。</li> <li>・定期点検の実施、ガタツキ音の防止</li> </ul> <p>(イ) 駐車場からの騒音対策 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・来店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。</li> <li>・排水蓋等の設置による路面の段差解消・</li> </ul> <p>(ウ) 廃棄物収集作業に伴う騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・作業車両にはアイドリング・ストップを徹底させる。</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を周知・徹底させる。</li> </ul>	<p>※騒音</p> <p>騒音の総合的な予測・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評価において、一部の敷地境界予測地点で、荷さばき車両走行音及び自動車走行音が基準値を超過するものの、保全対象側には住居等がなく、生活環境に与える影響はほとんどないと認められる。</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の屋外3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	商業	B	42	55 以下	33	45 以下	
B	〃	B	43	55 以下	35	45 以下	
C	第1種中高層住専	A	40	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3方向において近接した最も騒音の影響の受けやすい地点の敷地境界3地点

(ウ) 評価方法→ 騒音規制法に係る夜間の規制基準

(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	保全対象側	基準値	
A'	商業	第3種	44		50 以下	
B'	〃	第3種	72 ※		50 以下	荷さばき車両走行音
C'	〃	第3種	48		50 以下	

※ 店舗南の予測地点B'で、荷さばき車両と来客車両走行音が原因で規制基準値を上回っているものの、保全対象側は印西郵便局とスーパー銭湯であり、保全対象である住居等はなく、生活環境に与える影響はほとんどないと認められる。

(2) 廃棄物に係る事項等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>① 廃棄物等の保管について (図3 参照)</p> <p>ア 保管のための施設容量の確保            廃棄物の保管施設の容量 : 13m<sup>3</sup></p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m<sup>3</sup>)」            紙製廃棄物=すばる書店 2.87m<sup>3</sup>+洋服の青山 2.06m<sup>3</sup>+西松屋 2.09m<sup>3</sup>+メガネハット 0.58m<sup>3</sup> =7.60m<sup>3</sup>            空き缶・瓶 =すばる書店 0.42m<sup>3</sup>+洋服の青山 0.25m<sup>3</sup>+西松屋 0.25m<sup>3</sup>+メガネハット 0.09m<sup>3</sup> =1.01m<sup>3</sup>            厨芥その他=すばる書店 0.75m<sup>3</sup>+洋服の青山 0.67m<sup>3</sup>+西松屋 0.67m<sup>3</sup>+メガネハット 0.15m<sup>3</sup> =2.24m<sup>3</sup></p> <p style="text-align: right;">合計 10.85m<sup>3</sup></p> <p>② 廃棄物等の運搬や処分について :</p> <p>ア ・運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理を予定。            ・運搬頻度 毎日</p>	<p>※廃棄物</p> <p>保管容量については、指針を上回る保管容量が確保されており、充足していると認められる。</p>

(3) 街並みづくり等への配慮等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>① 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 1,072m<sup>2</sup> (敷地面積 10,365m<sup>2</sup>)            敷地周囲に敷地を配置 10.3%            (印西市開発行為等指導要綱により開発面積に対し5%以上を確保)</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            ・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>

### 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 騒音の発生に係る事項について、騒音の総合的な予測・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評価において、一部の敷地境界予測地点で、荷さばき車両走行音及び自動車走行音が基準値を超過するものの、保全対象側には住居等がなく、生活環境に与える影響はほとんどないと認められる。
- 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、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、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・運営に当っては、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 : 鎌ヶ谷フラミンゴテナント棟
- 2 所在地 : 鎌ヶ谷市東道野辺5丁目504番地5ほか
- 3 建物設置者 : 株式会社大日商事 代表取締役 原 勝美
- 4 小売業者名 : 株式会社アペール（業種：医薬品等）ほか
- 5 敷地の概要 :
  - ・敷地面積 21,484㎡
  - ・所有形態 自己所有
  - ・都市計画区域 市街化区域
  - ・用途区域 準工業地域
  - ・現況 宅地（既存店999㎡が営業中、現空室の店舗転用に伴い届出）
  - ・建築確認 平成14年7月31日
- 6 建物の概要 :
  - ・構造 鉄骨・鉄筋造地下2階付き平屋建て
  - ・建築面積 2,047㎡
  - ・延床面積 1,961㎡
  - ・店舗面積 1,778㎡
- 7 周辺の環境等 : 計画地は、鎌ヶ谷市道38号線及び37号線に面する角地で、新京成電鉄鎌ヶ谷大仏駅から1.25km、東武野田線鎌ヶ谷駅から1.35kmに位置し、店舗・住宅が混在している地区にある。同一敷地内でパチンコ店が営業しており、また、敷地西側には市立道野辺小学校に隣接している。
- 8 処理経過 :
 

届出日	平成16年6月 2日
公告縦覧期間	平成16年7月 2日～平成16年11月 2日
説明会 日時	平成16年7月 6日 午後4時～、午後7時～
場所	鎌ヶ谷東部学習センター
- 9 市町村・住民等の意見 :
  - ・鎌ヶ谷市の意見 あり
  - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- ① 新設日 : 平成17年 2月 3日
- ② 店舗面積 : 1,778㎡
- ③ 駐車場の位置 : 図3-(4)(5)(6)  
駐車場の収容台数 : 100台
- ④ 駐輪場の位置 : 図3-(4)  
駐輪場の収容台数 : 70台
- ⑤ 荷さばき施設の位置 : 図3-(4)  
荷さばき施設の面積 : 42㎡
- ⑥ 廃棄物等の保管施設の位置 : 図3-(4)  
廃棄物保管施設の容量 : 19m<sup>3</sup>
- ⑦ 開店時刻 : 午前9時  
閉店時刻 : 翌午前0時  
(株ウッドストックは翌午前2時)
- ⑧ 駐車場利用可能時間帯 :  
午前8時30分～翌午前2時30分
- ⑨ 駐車場の出入口の数 : 4か所  
駐車場の出入口の位置 : 図3-(4)
- ⑩ 荷さばき可能時間帯 :  
午前7時～午後5時

第2 大規模小売店舗の施設の配置及び運営方法に関する事項（届出事項等）

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

(1) 駐車需要の充足等交通に係る事項

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>① 駐車場の収容台数：届出台数 100台            (指針) 必要駐車台数 = (A:店舗面積当たり日來客数原単位 1,047人/千㎡) × (S:店舗面積 1.778千㎡)            × (B:ピーク率 15.7%) × (C:自動車分担率 75.0%)            ÷ (D:平均乗車人員 2.0人) × (E:平均駐車時間係数 0.66)            = 73台</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>利用者が異なる複合施設(パチンコ店:2,007㎡)あり:ピーク時の駐車台数実績(既存物販店を含む)は360台。このパチンコ店分も含め敷地内駐車場収容台数は900台となっており、駐車需要を充足している。</li> </ul> <p>② 駐車場の位置及び構造等 図3-(4)(5)(6)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地上1階地下2階の立体駐車場761台と平面駐車場139台、合計900台のうち100台を物販店分としてを確保する。複合施設と共用するため特に区画を限定しない。</li> <li>夜間は店舗正面の1階部分30台に利用を制限する。</li> </ul> <p>出入口 図3-(4)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>出入口4か所(入口1か所、出口1か所、出入口2か所)</li> </ul> <p>敷地内駐車待ちスペース</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>No.1入口及びNo.3出入口には駐車場内車路が駐車待ちスペースとして利用可能である。</li> </ul> <p>交通への支障を回避するための方策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>交通整理員により定期的に巡回して、監視する。</li> <li>交通整理員を出入口3か所(No.4を除く)に毎日、4名、24時間配置する(駐車場等の巡回を含む)。</li> </ul> <p>③ 駐輪場の確保等 図3-(4)            届出台数 70台</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>指針参考値の駐輪台数 = <math>1,778 \text{ m}^2 \div 38 \text{ m}^2 = 47</math> 台</li> <li>利用者が異なる複合施設分(パチンコ店) 200台 合計 270台</li> <li>駐輪場の管理体制 駐車場と同じ方法で管理する。</li> <li>駐輪場案内の表示方法 駐輪場の矢印表示板を表示する。</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            指針に基づく参考値以上の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>

<p>④ 荷さばき施設の整備等 図3-4)</p> <p>ア 荷さばき施設の整備 面積： 42㎡ (21㎡×2か所)</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 : 2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、東側の来客用No.1入口、No.2出口を利用する。</li> <li>・荷さばき可能時間帯 : 午前7時～午後5時</li> <li>・搬出入時間帯 : 午前7時～午後5時</li> </ul> <p style="padding-left: 40px;">原則として店舗開店前(午前9時)に作業を終了する。この時間以外に必要な時は交通整理員と連携をとり安全を確保する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・搬出入車両 : 合計2台</li> <li>・平均的な荷さばき処理時間 : 約20分</li> <li>・ピーク時の搬出入車両台数 : 2台</li> </ul> <p>⑤ 経路の設定等</p> <p>ア 案内経路 図1</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・店舗誘導経路上5か所に案内板を設置している。</li> </ul> <p>イ チラシ等の配布</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新聞折込チラシにより案内経路図を掲載し周知する。</li> </ul> <p>ウ 交通整理員の配置</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場出入口付近に4人を予定している。交通整理員を駐車場の巡回を含めて毎日配置する。</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>
---	---

(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 北側の道路が通学路であり、十分歩道幅員が確保することができずいたため、市当局や近隣住民の要請を受けて、長さ140m幅員1mを歩道拡幅用として土地を無償で鎌ヶ谷市に供与し、幅員2mの歩道を確保した。</p> <p>② 歩行者用の道路をライン表示し、かつ交通誘導員を配置して安全を確保する。</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>・ 自社内のダンボール等のリサイクルを実施する。搬入業者による回収をする。</li></ul> <p>② 周辺住民への周知方法</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ なし</li></ul>	※ 廃棄物減量化及びリサイクル計画について、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
防災協定等締結の予定なし 鎌ヶ谷市から要望があれば協力する。	

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"> <li>・ 遮音壁の設置 南側では近隣より地盤が低いため(1.98m)擁壁が遮音壁の役割をしているほか、万年堀(1.8m)を設置している。</li> <li>・ 緑地帯の設置 市道37号線、38号線の道路境界に沿って植樹帯を設置している。</li> <li>・ その他の騒音軽減策 従業員や関係者に騒音抑止意識の向上を周知徹底する。</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>・ 擁壁と下屋により遮音する。</li> <li>・ 荷さばき時間を午前7時から午前9時までの間に計画的に行う。やむを得ない場合も午後5時までに行い、夜間の作業はしない。</li> <li>・ 手運搬による搬出入をし、台車等の使用を控える。</li> </ul> <p>(イ) 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ BGM等は使用しない。</li> </ul> <p>ウ 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策</p> <p>(ア) 室外機等からの騒音 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設備機器は、敷地中央にできるだけ集約し、敷地境界から離すように配置する。</li> <li>・ 浄化槽のバッキポンプはコンクリートブロック造りの防音室内に設置する。</li> </ul> <p>(イ) 駐車場からの騒音対策 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地の高低差を利用して地下部分に設置する。</li> <li>・ 路面の段差をなくし、騒音を防止する。</li> <li>・ 交通整理員により場内走行の円滑化を図る。</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看板を掲示するとともに、見回りにより監視する。</li> <li>・ 夜間は三角コーン、セーフティバーにより住宅側区画の利用制限をする。また、No.4出入口は夜間の利用を制限する。</li> </ul>	<p>※騒音</p> <p>騒音の総合的な予測・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、保全対象側には住居等がなく、生活環境に与える影響はほとんどないと認められる。</p>

(ウ) 廃棄物収集作業に伴う騒音

- ・擁壁により遮音する。
- ・回収時間帯（午前7時～午前9時）に収集作業を行う。やむを得ない場合でも計画的に昼間に行う。

② 騒音の予測・評価について

ア 騒音の総合的な予測・評価方法

(ア) 予測方法→ 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5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	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 1-1F	準工業地域	C	41	60 以下	36	50 以下	
A 2-2F	準工業地域	C	44	60 以下	41	50 以下	
B 1	第1種 低層住居専用地域	A	40	55 以下	34	45 以下	
C 1-1F	第1種 低層住居専用地域	A	45	55 以下	37	45 以下	
C 2-2F	第1種 低層住居専用地域	A	45	55 以下	37	45 以下	
D 1-1F	準工業地域	C	46	60 以下	39	50 以下	
D 2-2F	準工業地域	C	46	60 以下	39	50 以下	
E 1	第1種 低層住居専用地域	A	41	55 以下	36	45 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

(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	
A 1-1F	準工業地域	第3種	39	50以下	来客車両走行音
A 2-2F	準工業地域	第3種	39	50以下	〃
B 1	準工業地域 (第1種特別地域)	第2種	41	45以下	〃
C 1-1F	準工業地域 (第1種特別地域)	第2種	37	45以下	〃
C 2-2F	準工業地域 (第1種特別地域)	第2種	44	45以下	〃
D 1-1F	準工業地域 (第1種特別地域)	第2種	42	45以下	〃
D 2-2F	準工業地域 (第1種特別地域)	第2種	42	45以下	〃
E 1	準工業地域 (第1種特別地域)	第2種	<b>46</b>	45以下	〃

店舗北東側の予測地点E 1において来客車両走行音が基準値を越えるが、道路を挟んだ保全対象施設はユニクロ、学習センターの体育館（駐車場）であり、保全対象である住居等はなく、生活環境に与える影響はほとんどないと認められる。

(2) 廃棄物に係る事項等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>① 廃棄物等の保管について (図3-(4))</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：19m<sup>3</sup></p> <p>内訳：廃棄物保管施設 13.39m<sup>3</sup></p> <p>リサイクル品保管施設 8.55m<sup>3</sup> 計 21.94m<sup>3</sup>のうちパチンコ店分 2.2m<sup>3</sup>を除く 19.74m<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)0.445 t × 「B：廃棄物等の平均保管日数 2 日 ÷ 「C：廃棄物等の見かけ比重 (t/m<sup>3</sup>) 0.10 = 8.90m<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)0.066 t × 「B：廃棄物等の平均保管日数 2 日 ÷ 「C：廃棄物等の見かけ比重 (t/m<sup>3</sup>) 0.10 = 0.88m<sup>3</sup></p> <p>厨芥その他＝「A：1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t)0.175 t × 「B：廃棄物等の平均保管日数 2 日 ÷ 「C：廃棄物等の見かけ比重 (t/m<sup>3</sup>) 0.15 = 2.34m<sup>3</sup></p> <p style="text-align: right;">合計 12.12m<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>パチンコ店 2.2m<sup>3</sup> 既存転店舗の1日当たり廃棄物の量 (実績、平均) 220kg ÷ 見かけ比重 0.1</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。</p> <p>・運搬頻度 日曜日を除く毎日1回</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 : 緑化協定はないが、敷地周辺において緑化をしている。</p> <p>・鎌ヶ谷市みどりの条例の空地緑化の基準を満たしていないが、市意見に従い緑化を進めることとしている。</p> <p>空地緑化 市条例基準 空地面積 11,039 m<sup>2</sup> × 2/10 = 2,208 m<sup>2</sup></p> <p>緑地面積 533 m<sup>2</sup></p> <p>② 屋外照明・広告塔照明等 :</p> <p>・点灯時間 日没から日の出まで (点灯時間を季節に合わせて調節する。)</p> <p>・光害対策 近隣住宅に対してネットにより遮光する。</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 鎌ヶ谷市の意見            鎌ヶ谷市みどりの条例に基づく緑地を確保願います。            (対応)            鎌ヶ谷市みどりの条例及び同施行規則に基づく基準を確保すべく残存の空き地、傾斜地等の植樹を推進します。</p> <p>鎌ヶ谷市みどりの条例 接道緑化率(緑地接道長/敷地接道長): 基準 7/10            敷地接道長 231.7m 緑地接道長 193.2m 接道緑化率 8.3/10            空地緑化率(緑地面積/空地面積): 基準 2/10            空地面積 11,039 m<sup>2</sup> 緑地面積 533 m<sup>2</sup> 空地緑化率 0.48/10</p> <p>当初の開発計画において、鎌ヶ谷市道38号線に沿って幅1m、長さ140mの緑地帯を造成することとなっていたが、鎌ヶ谷市及び地域住民から「通学路を拡張するために社有地を寄付してもらいたい。」との強い要請があり、当該土地を鎌ヶ谷市に寄付し、緑地帯が減少した経緯がある。</p> <p>2 住民等の意見      なし</p>	<p>※鎌ヶ谷市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>

### 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。
- 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、騒音の総合的な予測・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、保全対象側には住居等がなく、生活環境に与える影響はほとんどないと認められる。
- 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。
- 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、鎌ヶ谷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・運営に当たっては、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。