

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称 : 東京インテリア家具幕張店
- 2 所在地 : 習志野市芝園1丁目1番34ほか
- 3 建物設置者: 株式会社東京インテリア家具 代表取締役 利根川 弘衛
- 4 小売業者名: 株式会社東京インテリア家具（業種: 家具、インテリア用品販売）
- 5 敷地の概要:
  - ・敷地面積 20,539㎡
  - ・所有形態 自己所有・借地
  - ・都市計画区域 市街化区域内（準工業地域）
  - ・現況 雑種地
  - ・建築確認 平成17年5月19日
- 6 建物の概要:
  - ・構造 鉄骨造4階建
  - ・建築面積 12,383㎡
  - ・延床面積 36,117㎡
  - ・店舗面積 20,130㎡
- 7 周辺の環境等: 計画地はJR新習志野駅から南東へ0.5Kmに位置し、幕張新都心拡大地区の業務研究地区の一画地にあり、計画地の北東側はJR京葉線に、北西側は菊田川に面している。菊田川及び市道藤崎茜浜線を挟んで商業施設が立地し、南西側は市道茜浜芝園線を挟んで事業所と倉庫及び千葉工業大学が位置している。南東側は市道を挟んでカレスト幕張が立地している。
- 8 処理経過:
 

届出日	平成17年3月11日
公告縦覧期間	平成17年4月5日～平成17年8月5日
説明会日時	平成17年4月15日(金)午後7時～、4月16日(土)午後2時～
場所	幕張セミナーハウス
- 9 市町村・住民等の意見:
  - ・習志野市の意見 なし
  - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

新設日 : 平成17年11月12日  
 店舗面積: 20,130㎡  
 駐車場の位置: 図3  
 駐車場の収容台数: 707台  
 駐輪場の位置: 図3  
 駐輪場の収容台数: 108台  
 荷さばき施設の位置: 図3  
 荷さばき施設の面積: 386㎡  
 廃棄物等の保管施設の位置: 図3  
 廃棄物保管施設の容量: 118m<sup>3</sup>  
 開店時刻: 午前10時  
 閉店時刻: 午後8時  
 駐車場利用可能時間帯:  
     午前9時30分～午後8時30分  
 駐車場の出入口の数: 1か所  
 駐車場の出入口の位置: 図3  
 荷さばき可能時間帯:  
     午前9時～午後6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>駐車場の収容台数 : 届出台数 707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 350 人/千㎡ ) × ( S : 店舗面積 20.130 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 )                      = 542台</p> <p>* 既存店の実態調査結果により 店舗面積 ( 千㎡ ) 当たり指針の日來客数原単位 1000 人/千㎡ 350 人/千㎡ )</p> <p>駐車場の位置及び構造等 ( 図3・4・5 参照 )                      ・ 平面駐車場 ( 自走式 ) に 143台、3階・屋上駐車場 ( 自走式 ) 564台確保する。</p> <p>出入口                      ・ 出入口 1か所</p> <p>敷地内駐車待ちスペース なし</p> <p>交通への支障を回避するための方策                      ・ 駐車場出入口付近に可倒式ポールを設置し、また白線により入庫車と出庫車の走行経路を明確に区分し、円滑な入出庫を進めることで敷地外の交通への影響を低減する。                      ・ 入庫後、来店車両を左折誘導するために、誘導コーンを設置する。                      ・ 繁忙時等には、駐車場出入口に誘導員 1～3名を配置し、歩行者の安全と来客車両の円滑な入出庫を誘導する。                      ・ 来客車両を屋内駐車場へ誘導し、1階駐車場での滞留を防止する。                      ・ 来客及び業務用車両の駐車場出入口に歩行者への注意を促す看板を設置する。</p> <p>駐輪場の確保等 ( 図3 参照 )                      届出台数 108台                      特別な事情による必要駐輪台数 <math>20,130 \text{ m}^2 \div ( 3,770 \text{ m}^2 / 1 \text{ 台} ) = 5 \text{ 台}^*</math>  <math>5 \text{ 台} \times \text{平均駐車時間係数 } 1.75 = 9 \text{ 台}</math></p> <p>* 類似既存店舗の来店調査データにより店舗面積比により算出</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駐輪場の管理体制 従業員による定期的な見回りを実施し、時間外は、各出入口を施錠する。</li> <li>・ 駐輪場案内の表示方法 看板による案内し、店舗入口前等などへの駐輪防止を呼びかける。</li> </ul>	<p>駐車場                      特別な事情により算出された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                      特別な事情により算出された駐輪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>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：386㎡</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：有り</li> <li>・荷さばき可能時間帯：午前9時～午後6時</li> <li>・搬出入時間帯：午前9時～午後6時</li> <li>・搬出入車両：10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：2台</li> </ul> <p>経路の設定等（図2 参照）</p> <p>ア 案内経路</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・国道14号への流入を回避するための来店車両を誘導する案内看板を設置する。</li> </ul> <p>イ チラシ等の配布</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新聞折込チラシや案内パンフレットに来店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>・繁忙時等には、交通整理員1～3名を配置し、来店車両、歩行者及び自転車等の安全でスムーズな誘導に努める。</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、必要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>各出入口から店舗入口までの歩行者用通路を路面表示し、歩行者及び自転車の安全を確保する。</p> <p>歩行者の通路と車両動線が交差する場所には、車両動線上の路面に停止線と「とまれ」を表示し、歩行者の安全を確保する。</p> <p>混雑が予想される際には交通整理員1～3名を配置する。</p> <p>夜間照明を設置する。</p>	<p>歩行者の通行の利便性の確保について、必要な配慮がなされているものと認められる。</p>

( 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>廃棄物減量化及びリサイクル計画 :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 過剰在庫とならない仕入れを慣行し、搬入に伴うダンボール紙排出総量の減量化に努める。</li><li>・ 過剰包装のないよう配慮する。</li><li>・ 紙、ダンボールは古紙回収し、缶・瓶についてもリサイクル化を図る。</li></ul> <p>周辺住民への周知方法</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 店頭にて周知します。</li></ul>	<p>廃棄物減量化及びリサイクル計画について、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>市から要請があれば協力に応じる。</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>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 : 遮音壁の設置 (屋上外壁 スチールサイディング <math>t = 100 \text{ mm}</math> <math>h = 4.45 \sim 8.7 \text{ m}</math>) 緑地帯 (高さ 未定、幅 <math>1.1 \sim 7.5 \text{ m}</math>、樹種は未定)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設備機器の稼働時間が必要以上に長ならないよう管理し、騒音発生の抑制に努める。</li> <li>・ 建物全体を JR 京葉線側に配置し、空調室外機や吸排気口等の固定騒音発生源を千葉工業大学が位置する敷地から遠ざける。</li> <li>・ 駐車場出入口を敷地南東側 1 箇所とし、来客車両の走行に伴う騒音発生源の分散防止に努めた。</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>・ 荷さばき施設及び荷さばき車両出入口の位置を JR 京葉線側に配置する。</li> <li>・ 荷さばき作業は、建物内部で行い、荷さばき施設の床面の高さを荷さばき車両の荷台の高さと同程度とし、荷下ろしに伴う衝撃騒音の発生を低減を図る。</li> <li>・ 荷さばき車両のアイドリング禁止を徹底する。</li> <li>・ 計画的な搬入を実施し、夜間の時間帯に搬入を実施しないこととする。</li> <li>・ 荷さばきに使用する台車にはゴム製のキャスターを使用し、静音化に努める。</li> <li>・ 荷さばき作業の迅速化及び発生騒音の抑制化を従業員に周知徹底する。</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等を行わない。</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>・ 低騒音機器を採用し、防振架台の設置</li> <li>・ JR 京葉線側及び河川側に配置</li> </ul> <p>(イ) 駐車場からの騒音対策 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 床面や排水蓋等による段差を極力解消し、騒音発生の抑制を図る。</li> <li>・ 3階、屋上駐車場では隙間なく壁面で取り囲み、騒音の低減化を図る。</li> <li>・ 従業員の出勤・帰宅時における騒音発生防止を徹底する。</li> <li>・ 交通整理員を配置し、来客車両の円滑な通行を図り、来客にアイドリングストップを呼びかける看板を設置</li> <li>・ 夜間は駐車場出入口を閉鎖する。</li> </ul> <p>(ウ) 廃棄物収集作業に伴う騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 廃棄物の分別保管に努め、回収作業時間の短縮を図る。過度な騒音発生の抑制について業者に協力要請する。</li> </ul>	<p>騒音</p> <p>発生する騒音の予測・評価については、すべて基準値以下であり、適切な対応がとられているものと認められる。</p>

騒音の予測・評価について

ア 騒音の総合的な予測・評価方法

(ア) 予測方法 音源ごとに距離減衰効果を考慮した予測地点での騒音レベルを求め、昼間(6:00~22:00)における各音源の稼働状況から等価騒音レベルを算出した。

(イ) 予測地点 建物の周囲1方向から近接した最も騒音の影響の受けやすい1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)		備考
			予測レベル	基準値	
A	準工業地域	C	45	60以下	

(エ) 発生する騒音ごとの予測結果

\* 夜間の営業なし

( 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>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 : 118m<sup>3</sup> (78.5m<sup>2</sup>×1.5m)</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) 1.896 t × 「B : 廃棄物等の平均保管日数 1.2 ÷ 「C : 廃棄物等の見かけ比重(t/m<sup>3</sup>) 0.10 = 22.8m<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) 0.335 t × 「B : 空き瓶 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/m<sup>3</sup>) 0.1 = 23.5m<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) 1.761 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/m<sup>3</sup>) 0.15 = 14.1m<sup>3</sup></p> <p style="text-align: right;">合計 60.4m<sup>3</sup></p> <p>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 週6回(ダンボール、厨芥) 週1回(空き缶、空き瓶)</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>敷地内の緑化計画 : 緑化面積1,969.8m<sup>2</sup>(敷地面積20,539m<sup>2</sup>)9.6%</p> <p>敷地周囲に敷地を配置(図3 参照) 都市計画法上は3%以上確保</p> <p>・敷地の4方向全て緑地を配置し景観の向上に努める。道路交差点部に配置するコーナー広場と駐輪場の周囲を幅のある緑地帯を設置し、また、菊田川沿いの歩行者専用道路に沿って、連続した緑地帯を設置する。樹種は協議のうえ選定する。</p> <p>景観への配慮</p> <p>・建物形状を極力シンプルにおさめ、あまり華美にならないような色調・色彩を念頭に置き、周辺環境との調和に十分配慮する。</p> <p>・建物外壁の基調色は白とし、敷地周囲の緑地帯と一体化した近代的な都市景観の向上を図る計画とし、地域住民の「憩いの場」としての施設となるよう配慮する。</p> <p>屋外照明・広告塔照明等 :</p> <p>・点灯時間 薄暮時から午後9時まで</p> <p>・光害対策 広告塔は、看板面のみを照らす方向に設置し、周辺に直接光当たらないように配置。屋外照明は、歩行者の安全通行が可能な照度を確保し、敷地外に直接光があたるのを防止するよう照射方向に留意する。</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、特別な事情により算出された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、特別な事情により算出された駐輪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、搬出入車両の車輛種別、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、必要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、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、適切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、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 習志野市の意見及び住民等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)カワチ薬品銚子店・カスミ銚子南小川店
- 2 所在地 : 銚子市南小川町601番1ほか
- 3 建物設置者 : 株式会社カワチ薬品 代表取締役 河内伸二  
: 株式会社カスミ 代表取締役 小濱裕正
- 4 小売業者名 : 株式会社カワチ薬品 代表取締役 河内伸(業種: 医薬品・生活雑貨・食品等)  
: 株式会社カスミ 代表取締役 小濱裕正(食料品・家庭用品、衣料品等)
- 5 敷地の概要
  - ・敷地面積 : 42,528㎡ ・所有形態 : 借地
  - ・都市計画区域: 非線引(準工業地域)
  - ・現況 : 農地、宅地
  - 開発許可 : 平成17年9月7日許可
  - ・農地許可 : 平成17年9月7日許可
  - ・建築確認 : 平成17年9月20日申請
- 6 建物の概要
  - ・構造 : 鉄骨造1階建て
  - ・建築面積 : 7,508㎡
  - ・延床面積 : 7,193㎡
  - ・店舗面積 : 5,186㎡
- 7 周辺の環境等 : 計画地北側には市道を挟んで空地、東側には市道を挟んで林、南側には畑、西側には市道をはさみローソン、しまむら、学校給食センターが立地している。
- 8 処理経過 : 届出日 平成17年2月22日  
: 公告縦覧期間 平成17年4月12日～平成17年8月12日  
: 説明会開催日時 平成17年4月28日(木)  
場所 銚子商工会議所(銚子市)1回目午前10時から 2回目午後2時から
- 9 市町村・住民等の意見 : 銚子市の意見 有り  
: 住民等の意見 なし

<届出概要>

- ① 新設日 : 平成17年11月12日
- ② 店舗面積: 5,186㎡
- ③ 駐車場の位置: 図-N03  
駐車場の収容台数: 485台
- ④ 駐輪場の位置: 図-N03  
駐輪場の収容台数: 140台
- ⑤ 荷さばき施設の位置: 図-N03  
荷さばき施設の面積: 172㎡
- ⑥ 廃棄物等の保管施設の位置: 図-N03  
廃棄物保管施設の容量: 44㎡
- ⑦ 開店時刻: 午前9時  
閉店時刻: 翌午前0時
- ⑧ 駐車場利用可能時間帯: 午前8時45分  
～翌午前0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-N03
- ⑩ 荷さばき可能時間帯: 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 485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 950 人/千㎡) × (S : 店舗面積 5.186 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 0.975)            = 283 台</p> <p>② 駐車場の位置及び構造等            ・建物外平面駐車場 (自走式)。</p> <p>出入口 (3箇所)            ・南側出入口 1 箇所、西側出口 1 箇所・入口 1 箇所。</p> <p>交通への支障を回避するための方策            ・イベント等により、来客者が多数見込まれる場合には、交通渋滞緩和のため又駐車場内の安全確保のため、交通整理員を配置する。(3人)            ・交通渋滞緩和・交通安全のため、必要に応じチラシ広告などにより案内経路を周知し、左折にて来店するように誘導する。</p> <p>③ 駐輪場の確保等            届出台数 140台 指針参考値の駐輪台数 <math>5,186 \text{ m}^2 \div 38 \text{ m}^2 = 136</math> 台</p> <p>④ 荷さばき施設の整備等            (カワチ薬品)            ア 荷さばき施設の整備 面積 : 112㎡            イ 計画的な搬出入            ・同時作業可能台数 : 2台            ・待機スペース : あり            ・搬出入車両専用出入口 : あり (出入口1箇所 敷地北側)            ・荷さばき可能時間帯 : 午前7時～午後10時            ・搬出入車両 : 25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            指針の参考値に基づく必要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>※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、必要な配慮がなされているものと認められる。</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>・平均的な荷さばき処理時間 : 30分</li> <li>・ピーク時の搬出入車両台数 : 4台</li> </ul> <p>(カスミ)</p> <p>ア 荷さばき施設の整備 面積: 60㎡</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 : あり</li> <li>・搬出入車両専用出入口 : あり(出入口1箇所 敷地北側)</li> <li>・荷さばき可能時間帯 : 午前3時～午後6時</li> <li>・搬出入車両 : 9台(午前3時～午前6時 4トン2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 : 1台</li> </ul> <p>⑤ 経路の設定等</p> <p>ア 案内経路</p> <p>チラシ等の配布: 混雑する日、時間帯が判明した時は、道順をチラシ広告に掲載するなどして情報提供を行います。交通渋滞緩和・交通安全のため、必要に応じチラシ広告などにより案内経路を周知し、左折にて来店するように誘導する。</p> <p>交通整理員の配置: イベント等により、来客者が多数見込まれる場合には、交通渋滞緩和のため又駐車場内の安全確保のため、交通整理員を配置する。(3人)</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、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"> <li>・歩行者専用出入口を2ヶ所設ける。</li> <li>・歩行者・自転車用の通路をカラー舗装等とする。</li> <li>・夜間照明を設置する。</li> </ul>	<p>※ 歩行者の通行の利便性の確保について、必要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>(カワチ薬品)</p> <p>①廃棄物の減量化及びリサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・計画的な商品仕入れや商品管理を行い、廃棄物の発生量を抑える。</li> <li>・過剰包装のないように努める。</li> <li>・事務所においては再生紙の利用をする。</li> <li>・空き缶、空き瓶はリサイクル業者へ。</li> </ul> <p>(カスミ)(食品リサイクル法罰則適用企業)</p>	<p>※ 廃棄物に係る事項等について、リサイクル計画、廃棄物の減量化、廃棄物処理に関して、必要な配慮がなされているものと認められる。</p>

<p>①廃棄物の減量化及びリサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・計画的な商品仕入れや商品管理を行い、廃棄物の発生量を抑える。</li> <li>・レジ袋、容器・包装資材の削減に努め、簡易包装、商品のばら売りを推進し、廃棄物の減量化に努める。</li> <li>・発泡スチロールは、自社内にリサイクルセンターを設け、100%再資源化を行う。</li> <li>・魚のあら及び厨芥類廃棄物については、年間20%をリサイクル目標として、飼料等に加工の上リサイクルを行う。</li> <li>・段ボール、牛乳パック、アルミ缶は自社流通センターに収集後、アルミ合金工場及び紙問屋に引き渡す。</li> </ul>	
--	--

(4) 防災対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
自治体より要請があった場合には、対応について検討する。	

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>・給排気口については形状の検討、ダクトの吸音、送風・風量の調整、低騒音型の送風機等を導入します。</li> <li>・駐車場からの騒音については、側溝蓋や排水蓋等は段差を無くし、蓋はボルトで固定し走行による音を抑制します。</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>・荷さばき施設については十分なスペース確保、荷さばき時間の短縮の対策を施します。</li> <li>・荷さばき車両の必要外のアイドリングスの禁止の徹底。</li> <li>・将来、民家等が近隣に立地し、周辺住民への悪影響を及ぼす時は、遮音壁を設ける等の防音対策を行います。</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>・必要最小限の運転を心がけ、低騒音型の機器を使用します。</li> </ul> <p>(イ) 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・利用時間以外の使用を禁止するため、営業時間外は出入口を封鎖します。</li> <li>・アイドリングストップを呼びかける看板を設置する。</li> </ul> <p>(ウ) 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <p>施設面の対策：廃棄物保管施設の集中化。</p> <p>運用面の対策：</p> <p>(カワチ薬品)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・営業時間内に作業を終えるように、回収時間帯の制限を廃棄物処理業者に呼びかけ、作業の短縮化を図りながら廃棄物収集作業を行います。</li> <li>・夜間や早朝における作業は行いません。</li> </ul> <p>(カスミ)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・廃棄物の減量化を図ります。</li> <li>・職員の騒音抑制意識の徹底を図ります。</li> </ul>	<p>※騒音</p> <p>夜間に発生する騒音ごとの予測において、敷地境界地点 <b>a25・a26</b> では、来客車両走行音が原因で基準値を超過しているが、保全対象となる民家 (G) と畑 (A) では基準値以下となる。</p> <p>また、敷地境界地点 <b>a12・a13</b> では、搬入車後進ブザー、荷降ろし台車走行音等が原因で基準値を超過しているが、保全対象となる畑(D)では基準値以下とな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。</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9方向からそれぞれ近接した最も騒音の影響の受けやすい地点に立地し又は立地可能な住居等の屋外9地点。

(ウ) 評価方法：騒音に係る環境基準を用いたB類型(主として住居の用に居される地域)とC類型(相当数の住居と併せて商業、工業等の用に居される地域)として評価。

(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	準工業地域	C	41	60 以下	36	50 以下	
B	無指定	B	40	55 以下	37	45 以下	
C1	準工業地域	C	49	60 以下	47	50 以下	
C2	準工業地域	C	50	60 以下	49	50 以下	
C3	準工業地域	C	50	60 以下	48	50 以下	
D	準工業地域	C	41	60 以下	35	50 以下	
E	準工業地域	C	48	60 以下	46	50 以下	
F	準工業地域	C	44	60 以下	39	50 以下	
G	準工業地域	C	43	60 以下	38	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、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：建物の敷地境界において最も騒音の影響の受けやすい地点 9 地点と保全すべき住居等 4 地点

(ウ) 評価方法：騒音規制法に係る夜間の規制基準値評価。

(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	騒音規制法区域区分	夜間（22:00～6:00）				
			敷地境界側	保全対象側		基準値	
a 1	準工業地域	第 3 種	41			50 以下	
a19	準工業地域	第 3 種	40			50 以下	
a9	準工業地域	第 3 種	39			50 以下	
a24	準工業地域	第 3 種	46			50 以下	
a22-1	準工業地域	第 3 種	40			50 以下	
a25	準工業地域	第 3 種	54	民家(G)	46	50 以下	来客車両走行音
a26	準工業地域	第 3 種	54	畑(A)	48	50 以下	来客車両走行音
a12	準工業地域	第 3 種	60	畑(D)	44	50 以下	搬入車後進ブザー
a13	準工業地域	第 3 種	53	畑(D)	38	50 以下	荷降ろし台車走行音

※1 敷地境界地点 a25・a26 では、来客車両走行音が原因で基準値を超過しているが、保全対象となる民家（G）と畑（A）では基準値以下となる。

2 敷地境界地点 a12・a13 では、搬入車後進ブザー、荷降ろし台車走行音等が原因で基準値を超過しているが、保全対象となる畑(D)では基準値以下となる。さらに将来住宅が建つ場合の騒音対策としては店舗正面での荷さばき、店舗正面での夜間搬入ルート設定を考えている。

(2) 廃棄物に係る事項等

指針等に基づく配慮事項	
<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</p> <p>廃棄物の保管施設の容量 : 44 m<sup>3</sup>            &lt;再利用対象物保管施設の容量 : 16.98 m<sup>3</sup></p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m<sup>3</sup>)」 35.58 m<sup>3</sup></p> <p>(カワチ薬品)</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) 0.645 (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」 = 12.9 m<sup>3</sup></p> <p>空き缶・空き瓶 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.19 (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/m<sup>3</sup>) 0.15」 = 3.80 m<sup>3</sup></p> <p>厨芥その他 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.253 (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」 = 3.4 m<sup>3</sup></p> <p style="padding-left: 40px;">計 20.1 m<sup>3</sup></p> <p>(カスミ)</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) 0.835 (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」 = 8.35 m<sup>3</sup></p> <p>空き缶・空き瓶 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.097 (t)」 × 「B (廃棄物等の平均保管日数 3.5日) ÷ 「C: 廃棄物等の見かけ比重 (t/m<sup>3</sup>) 0.15」 = 2.26 m<sup>3</sup></p> <p>厨芥その他 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.731 (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」 = 4.87 m<sup>3</sup></p> <p style="padding-left: 40px;">計 15.48 m<sup>3</sup>            合計 35.58 m<sup>3</sup></p> <p>② 廃棄物等の運搬や処分について :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理</li> <li>・運搬頻度 毎日 (厨芥は毎日、アルミ缶は週2回、食用廃油は毎日)</li> </ul>	<p>※廃棄物</p> <p>保管容量については、指針を上回る保管容量が確保されており、充足していると認められる。</p>



(3) 街並みづくり等への配慮等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>① 敷地内の緑化計画 : 緑化面積6, 198㎡(敷地面積42, 529㎡)敷地周辺に緑地を配置 14.6% 敷地北側に大規模の緑地を配置する。(都市計画法により開発面積に対し3%以上の緑地)</p> <p>② 景観への配慮: 建物外壁の色彩、デザイン、屋外広告物等は周囲との調和が図られるように配慮する。 植栽等により敷地内の緑化を行い、景観と環境に配慮する。</p> <p>② 屋外照明・広告塔照明等</p> <p>ア 点灯時間 日没から閉店まで、駐車場閉鎖後は消灯する。</p> <p>イ 光害対策 周辺の住居者に悪影響を与えないように考慮する。 照明光が周辺の住居内に射し込まない角度にする。 強度の照明は使用せず、安全確保に必要な程度の明るさにする。</p>	<p>※緑化等 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 市町村・住民等の意見について

<p>1 銚子市の意見</p> <p>①廃棄物の減量化及びリサイクルについての配慮に係る事項 事業活動に伴って生じた廃棄物の再生利用等を行うことによりその減量に努めること。 (対応) ㈱カワチ薬品については、ダンボールを処理業者により再生資源として回収いたします。 ㈱カスミにおいては、発泡スチロールにつき、自社内にリサイクルセンターを設け、100%再資源化を行います。ダンボール、牛乳パック、アルミ缶は自社流通センターに収集後、アルミ合金工場及び紙問屋に引渡し、魚のあら・食用廃油はリサイクル専門業者に引渡し、処理を行います。</p> <p>②騒音の発生に係る事項 騒音規制法の定める、特定施設を設置する場合、特定建設作業を実施する場合は届出をすること。 (対応) 特定施設及び特定建設作業については、法及び条例に基づいて該当する施設、作業があれば届出いたします。 法律及び条例に基づく規制基準を遵守いたします。</p> <p>③廃棄物にかかる事項 事業活動に伴って生じた廃棄物を自らの責任において適正に処理すること。 (対応) 排出する廃棄物については、関係諸法例を遵守し、適正に処理いたします。 ㈱カワチ薬品・㈱カスミともに許可を受けた廃棄物処理業者に委託し処理します。 ㈱カワチ薬品は生活環境問題を発生させる食品等は一切取り扱いません。従って、悪臭を発生させたり、食品等の生ごみを放置することは絶対ありません。食品加工品等については冷蔵庫内で一時保管し、搬入業者へ返品となります。 ㈱カスミにおいては加工場にグリーストラップを設置し、加工ガス、油脂成分等を直接排水しないシステムを採用致します。廃油、食品残し等の廃棄物は専門業者が毎日回収し、悪臭の発生を防ぎます。また保管庫は適切な温度管理を行います。</p>	<p>※市町村及び住民等意見 市の意見については、必要な対応がとら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、指針の参考値に基づく必要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。
- 2 荷さばき施設については、搬出入車両の車両種別、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、必要な配慮がな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、発生する騒音の総合的な予測・評価については、基準値を満足している。夜間に発生する騒音ごとの予測において、敷地境界地点 **a25・a26** では、来客車両走行音が原因で基準値を超過しているが、保全対象となる民家（G）と畑（A）では基準値以下となる。また、敷地境界地点 **a12・a13** では、搬入車後進ブザー、荷降ろし台車走行音等が原因で基準値を超過しているが、保全対象となる畑（D）では基準値以下とな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。
- 4 廃棄物に係る事項等について、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、地域環境との調和に配慮がなされるものと認められる。

なお、銚子市の意見については、必要な対応がとられていると認められる。

また、住民等から意見はなかった。

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施設の配置及び運営方法について、指針に照らし必要な配慮がな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。

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<sup>そうらひげ</sup>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 : 株式会社ヤオコー (業種 : 食料品・日用雑貨販売) ほか
- 5 敷地の概要・敷地面積 : 92,235㎡ ・所有形態 : 借地
  - ・都市計画区域 : 市街化区域 ・用途地域 : 近隣商業地域
  - ・現況 : ヤマダ電機 (店舗面積 4,014㎡、平成17年2月11日に開店) が営業している。

今回の変更届出は、既存のヤマダ電機 (C棟) の隣接敷地にモールA棟(ヤオコー・ボーリング場ほか) 及び B棟 (ワンダーグー) を新設し、店舗面積の増床を行うものである。(D棟は温浴施設)

  - ・建築確認 : 平成17年3月8日及び5月19日
- 6 建物の概要・構造 : 鉄骨造3階建(既存C棟) 鉄骨造3階建(変更なし)
  - モールA棟 鉄骨造1階建(新築)
  - モールB棟 鉄骨造1階建(新築)
  - ・建築面積 : 4,396㎡ 32,772㎡ (増床面積 28,376㎡)
  - ・延床面積 : 10,681㎡ 38,563㎡ (増床面積 27,882㎡)
  - ・店舗面積 : 4,014㎡ 18,614㎡ (増床面積 14,600㎡)
- 7 周辺の環境等 : 当該地は、千葉県企業庁と都市再生機構が施行している千葉ニュータウン事業区域内の北総鉄道「印西牧の原駅」北口の近隣商業地域に立地している。
 

当該地の周辺の南側は国道464号及び北総鉄道が通っており、北側は道路を隔て住宅用地、東側は駅のロータリー、西側は大型ホームセンターとなっている。

<届出概要>

変更日 (増床) :	平成17年10月11日
店舗面積 :	18,614㎡
駐車場の位置 :	図3
駐車場の収容台数 :	1,200台
駐輪場の位置 :	図3
駐輪場の収容台数 :	343台
荷さばき施設の位置 :	図3
荷さばき施設の面積 :	974㎡
廃棄物等の保管施設の位置 :	図3
廃棄物保管施設の容量 :	269m <sup>3</sup>
開店時刻 :	午前9時
閉店時刻 :	午前零時
駐車場利用可能時間帯 :	午前8時30分から翌午前零時30分まで
駐車場の出入口の数 :	5か所
駐車場の出入口の位置 :	図3
荷さばき可能時間帯 :	午前9時～翌午前9時

## 8 変更しようとする事項

- (1) 大規模小売店舗の店舗面積の合計  
(変更前) 4,014 m<sup>2</sup> (変更後) 18,614 m<sup>2</sup>
- (2) 駐車場の位置及び収容台数  
(変更前) 170台 (変更後) 1,200台
- (3) 駐輪場の位置及び収容台数  
(変更前) 107台 (変更後) 343台
- (4) 荷さばき施設の位置及び面積  
(変更前) 192 m<sup>2</sup> (1箇所) (変更後) 974 m<sup>2</sup> (12箇所)
- (5) 廃棄物等の保管施設の位置及び容量  
(変更前) 78 m<sup>3</sup> (1箇所) (変更後) 269 m<sup>3</sup> (22箇所)
- (6) 営業時間  
(変更前) 午前10時～午後9時 (変更後) 午前9時～翌午前零時
- (7) 来客が駐車場を利用することができる時間帯  
(変更前) 午前9時30分～午後9時30分 (変更後) 午前8時30分～翌午前零時30分
- (8) 駐車場の自動車の出入口の数及び位置  
(変更前) 2か所 (変更後) 5か所
- (9) 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  
(変更前) 午前9時～午後9時 (変更後) 午前9時～翌午前9時

- 9 処理経過： 届出日 平成17年2月10日  
公告縦覧期間 平成17年3月8日～平成17年7月8日  
説明会 日 時 平成17年3月26日(土) 午前10時～、3月27日(日) 午前10時～  
場 所 印西市立そうふけ公民館

## 10 市町村・住民等の意見：

- ・印西市の意見 なし
- ・住民等の意見 有り

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>駐車場の収容台数 : 届出台数 1,200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 18.614千㎡)            × (B:ピーク率 15.7%) × (C:自動車分担率 35.0%)            ÷ (D:平均乗車人員 2.4307人) × (E:平均駐車時間係数 1.7)            = 680台</p> <p>増床後の必要台数            (物販分) ア 680台            (その他利用分*) イ 454台 (温浴施設 348台 + ボーリング場 95台 + 英会話・音楽教室 11台)            計 ア + イ = 1,134台</p> <p>* その他利用分の必要台数については、近傍類似施設の駐車場の収容台数を参考に算出した。</p> <p>駐車場の位置及び構造等 (図3 参照)            ・ 平面駐車場(自走式)に 1,200台確保する。</p> <p>出入口 5か所            敷地内駐車待ちスペース            ・ 入口1 50m、出入口2 50m、出入口3 80m、出入口4 56m、出入口5 26m</p> <p>交通への支障を回避するための方策            ・ 土日曜等の混雑時来客が多数見込まれる場合は、交通渋滞の緩和、安全確保のため交通整理員7名を配置する。            ・ オープン時にチラシ広告に掲載し周知する。混雑日、時間帯について、必要に応じてチラシ等で情報提供する。            ・ 国道464号からの出入口(入口1及び出入口2)については、左折レーンを設け、円滑な交通流確保に配慮する。            ・ 道路上での駐車待ちの車が発生しないよう十分な駐車待ちスペースを設ける。            ・ 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あっては低木を植栽する。</p> <p>駐輪場の確保等 (図3 参照)            届出台数 343台            ・ 指針参考値 18,614㎡ ÷ 38㎡/台 = 490台            (印西市附置義務条例による) スパ-マーケット 173台 + その他利用分 129台 = 302台            増床分の必要台数 302台 - 107台 (既存駐輪台数) = 195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            市の附置義務以上の台数が確保されている。なお、店舗面積38㎡当たり1台で算定された台数を下回っているため、近傍類似店舗により必要駐輪台数を検証したところ駐輪需要は充足していると認められる。</p>

<p>* 近傍類似店舗のピーク時の駐輪台数を基に当該店舗の必要駐輪台数を試算したところ駐車需要を満足する。  近傍類似店舗A店(13,216㎡ H16・9・18(日)ピーク時の台数132台であり、これは、100㎡/台となる)、  B店(40,916㎡ H16・9・11(日)ピーク時の台数129台であり、これは、317㎡/台となる)の調査結果を、  当該店舗面積18,614㎡に除すると186台、59台であり、届出台数以下となり駐車需要を満足する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駐輪場の管理体制 時間外の利用を禁止するため、営業時間外は出入口を閉鎖する。</li> <li>・ 駐輪場案内の表示方法 誘導看板により来客への周知を行う。</li> </ul> <p>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: 974㎡ (既存 1箇所 192㎡ 増床分11箇所 782㎡)</p> <p>イ 計画的な搬出入(増設分)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 同時作業可能台数 : 1~4台</li> <li>・ 待機スペース : なし</li> <li>・ 搬出入車両専用出入口 : 有り(3か所)</li> <li>・ 荷さばき可能時間帯 : 午前9時~翌午前9時</li> <li>・ 搬出入時間帯 : 午前9時~翌午前9時</li> <li>・ 搬出入車両 : 合計 55台</li> </ul> <p>ウ 平均的な荷さばき処理時間 : 5~30分</p> <p>エ ピーク時の搬出入車両台数 : 12台(午前10時~午前11時)</p> <p>経路の設定等 (図1 参照)</p> <p>ア 案内経路</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 経路案内看板、駐車場入口・出口の案内看板、場内誘導看板を設置する。</li> </ul> <p>イ チラシ等の配布</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 店舗の場所、経路及び出入口の案内について、新聞折込チラシ等を配布し周知を図る。</li> </ul> <p>ウ 交通整理員の配置</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駐車場出入口付近、構内での誘導等を混雑時に必要に応じて誘導員を配置</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、必要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
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駐車場内に歩行者専用通路を設け、歩行者の安全を確保する。</li> <li>・ 夜間照明等を設置する。</li> </ul>	<p>歩行者の通行の利便性の確保について、必要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>廃棄物減量化とリサイクル計画（ヤマダ電機 家電リサイクル法・パソコンリサイクル法適用企業、 ヤオコー 食品リサイクル法罰則適用企業）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 折り畳みコンテナの使用により、商品搬入用ダンボールの排出抑制に努める。</li> <li>・ マイバック運動及び包装の簡素化等を推進し、廃棄物の排出抑制に努める。</li> <li>・ 再生紙等の再生品の利用を推進します。</li> <li>・ 資源ごみの適切な分別および減量化に努める。</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>・ 使用済のエアコン、テレビ、冷蔵庫、洗濯機については、家電リサイクル法に基づく引取、収集及び運搬を専門業者に委託して適切に行う。</li> <li>・ 使用済のパソコンについては、パソコンリサイクル法に基づく引取、収集及び運搬を専門業者に委託して適切に行う。</li> <li>・ 食品リサイクル法に対応する。</li> <li>・ 魚のあらを回収し、収集、運搬を専門業者に委託して適切に行う。</li> <li>・ O A用紙、商品梱包厚紙等についてもダンボールとともにリサイクル化に努める。</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>防災時、必要に基づき、駐車場等の店舗敷地の一時的な使用について、また、災害時における市民活動に必要な物資の供給について、行政機関から要請があった場合は可能な限り協力する。</p>	

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

(1) 騒音の発生に係る事項

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>騒音問題に対応するための対応策（増床棟に係るもの）</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 なし</li> <li>・緑地帯の設置 有り（高さ 0.8m 幅 1～5m）</li> <li>・その他の騒音軽減策 騒音発生源となる施設及び機器は、環境基準以下になるよう低騒音機器を使用する。</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>・待機車両、搬入車両のアイドリング禁止の徹底を行う。</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>・荷さばきの作業スペースを十分に確保し、荷さばき作業時間の短縮化を図る。</li> <li>・作業人員への騒音防止意識を徹底する。</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等は使用しない。屋外スピーカーは緊急用として設置し、日常の営業活動には使用しない。また、店内放送は外部に漏れない構造にする。</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、低騒音型の機器を採用する。</li> <li>・吸込み口、吹出し口の形状を騒音の発生しにくい形状にする。</li> <li>・設備機器は、定期的に点検し、故障等による異音の発生を防ぐ。</li> </ul> <p>（イ）駐車場からの騒音対策：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・側溝蓋や排水蓋等による段差を無くし、また蓋はボルトで固定し、車の走行による音の抑制に努める。</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>・駐車場内のアイドリング、クラクション等行わない旨の看板を設置して騒音低減に対する呼びかけを実施する。</li> <li>・夜間については、第1種中高層住居専用地域への配慮として、出入口NO3を利用しないよう案内看板で誘導する。</li> <li>・オープン時及び多客が予想される場合、交通整理員による来客車両誘導、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> </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、来客車両走行音が、店舗敷地境界で基準値を超過したが、保全対象側では、基準値を満足している。</p> <p>また、荷さばき及び廃棄物収集に関する騒音が、住居敷地境界においても規制基準値を満足できなかったが、将来住居が立地した際には、荷さばき作業を南側（駐車場側）で行うこととし、また、廃棄物収集作業については、作業内容や作業車両のアイドリングストップを励行することにより、著しい騒音は抑制できるとしている。万が一、問題が生じた場合には適切な騒音調査を実施し、住居側敷地境界において規制基準を満足できるよう必要な措置を取っており、必要な対応が取られるものと認められる。</p>



(ウ) 廃棄物収集作業に伴う騒音

- ・作業の短縮化を作業員に呼びかける。
- ・廃棄物収集車両のアイドリングの停止、作業員の騒音抑制意識の徹底化に努める。
- ・収集作業時間の短縮のため、廃棄物の減量化に努める。

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予定地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	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	52	55以下	43	45以下	
B	第1種中高層住居専用地域	A	53	55以下	37	45以下	
C	第1種中高層住居専用地域	A	48	55以下	36	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、回析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 各騒音源について、今後住居が立地可能な地域に面した店舗敷地境界及び道路を挟んだ保全対象側敷地境界で実施

(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
			敷地境界	保全対象側	基準値	
店舗側敷 地境界	近隣商業地域	第3種	72		50以下	来客車両走行音
	近隣商業地域	第3種	79		50以下	荷さばき車両後進音 廃棄物収集車両後進音
住居側敷 地境界	第1種住居地域	第2種		45	45以下	来客車両走行音
	第1種住居地域	第2種		67	45以下	廃棄物（あら）収集車両 後進音
	第1種中高層 住居専用地域	第1種		67	40以下	荷さばき車両後進音

\* 1 設備騒音は、すべて規制基準を満足している。

2 来客車両走行音の一部は、店舗側敷地境界で基準値を超過するが、保全対象側敷地境界では、基準値を満足している。

3 荷さばき及び廃棄物（魚のアラ）収集に関する騒音については、保全対象側敷地境界においても規制基準値を満足することができなかったが、保全対象地域に住居が立地した際には、荷さばき作業を南側（駐車場側）で行うこととし、また、廃棄物（魚のアラ）収集作業については、作業内容や作業車両のアイドリングストップを励行することにより、著しい騒音は抑制できるものとしている。万が一、問題が生じた場合には適切な騒音調査を実施し、住居側敷地境界において規制基準を満足できるよう必要な措置を取るとしている。

(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>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：269m<sup>3</sup> (変更前1箇所 78m<sup>3</sup> 増床分21箇所 191m<sup>3</sup>)</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量(m<sup>3</sup>)」 店舗面積 18,614m<sup>2</sup>            廃棄物保管施設 = 紙製廃棄物 17.93 缶・瓶 3.23 厨芥その他 16.18 計 37.34m<sup>3</sup></p> <p>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。            ・運搬頻度 1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>敷地内の緑化：緑化面積 4,650m<sup>2</sup>(5%) (図3 参照)</p> <p>・ 印西市開発行為等指導要綱に基づく必要面積：敷地面積 92,235m<sup>2</sup> × 5%以上確保</p> <p>・ 景観への配慮</p> <p>・ 増設の施設は平屋建とし、周辺環境と違和感のない街並みづくりに配慮した。</p> <p>・ モールの間に広場を複数配し、市民の憩いの場として機能するよう、親しみやすい街並みづくりに配慮した。</p> <p>・ 沿道に対するテナント独自の広告塔をやめ、総合案内サイン方式として統一感を持たせ、景観に配慮した。</p> <p>屋外照明・広告塔照明等：</p> <p>・ 点灯時間 日没後から午前零時30分まで(一部は、日没後から日の出まで)</p> <p>・ 光害対策 人の活動や作物等に悪影響を及ぼす障害光が少なくなるよう、駐車場照明及び総合案内看板は閉店後に消灯する。また、その他の照明についても防犯対策上最低限必要な照明以外は閉店後順次消灯し、光害がないよう配慮する。</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>

### 3 市町村・住民等の意見について

<p>1 住民等の意見</p> <p>当該地は、駅に隣接していることから鉄道での来店を促すような措置をとるよう充分関係機関と話し合いを行うこと。</p> <p>(対応) 駅前立地であることをオープン時のチラシ等で周知すると共に、関係機関と協議し、北総線やバスなどの公共交通機関の利用を促してまいります。</p> <p>自家用車での来店については、駅南側の住宅地に多大なる影響があることを配慮し、極力、市道 00-023 号線への誘導を避け、県道南環状線への流入を促すように誘導員に指導し、看板を設置していくこと。</p> <p>(対応) 市道 00-023 号線が開業時等に混雑している時は、来客車両の分散誘導を図るため、的確に看板を配置し、必要に応じて誘導員を配置するなどして、県道南環状線への誘導を行ってまいります。</p> <p>多くの企業が出店し、来店客も多数になると予想される。これに伴い、事件や事故の発生も予想されるので、防犯面においても関係各機関と十分に予め協議し、また定期的に意見交換を行っていくこと。</p> <p>(対応) 印西警察署の指導を戴き、また関係機関と十分に協議し防犯対策を進める所存です。</p> <p>大規模小売店舗立地法にかかわる部分ではないが、ボーリング場やアミューズメント施設の出店に対しては、開館時間を充分配慮し、特にクローズにおいては金曜日や土曜日、祝前日についても午前零時を求めたい。</p> <p>(対応) ボーリング場やアミューズメント施設の営業時間については、利用者ニーズ等に応じて決定されるものですが、当施設について風俗営業適正化法を遵守し、健全な施設として利用されるよう運営していく所存です。</p> <p>当該地は、国道 464 号に接しているため、今後違法、改造車両の溜まり場に駐車場になることも充分考えられるので、駐車場の開場時間に配慮すること。また、関係機関と充分協議を行い、警察等には取締りを充分行っていくよう要請すること。</p> <p>(対応) 駐車場の開閉については、店舗の運営時間を基本として、出入口に門扉を設け、不要な駐車がなされないよう運営管理を行います。また、違法な改造車両等の駐車については、警察署に取締りを要請致します。</p>	<p>市町村及び住民等意見</p> <p>住民等の意見に対しては、必要な対応がとられている。</p>
--	--

<p>地域で営業していくことに充分配慮し、印西市や近隣の関係組織と良好な協力関係を構築できるように活動していくこと。</p> <p>(対応) 弊社は、地元の企業であり、未永く地元の方々に愛される施設となるよう、印西市及び近隣の関係組織と良好な協力関係を取りながら営業していく所存です。</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、市の附置義務以上の台数が確保されており、利用実態からも駐輪場の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、搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、必要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、来客車両走行音が、店舗敷地境界で基準値を超過したが、保全対象側では、基準値を満足している。また、荷さばき及び廃棄物収集に関する騒音が、住居敷地境界においても規制基準値を満足できなかったが、将来住居が立地した際には、住居側敷地境界において規制基準を満足できるよう必要な措置を取るとしており、必要な対応が取られるものと認められる。
- 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ものと認められる。
- 6 住民等からの意見に対しては、必要な対応が取られていると認められる。また、印西市からの意見はなかった。

以上のことから、当該店舗の増床に関し、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。

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称 : (仮称)イオン千葉ニュータウンショッピングセンター
- 2 所在地 : 印西市中央北3丁目1番1ほか
- 3 建物設置者 : イオンモール株式会社 代表取締役 川戸 義晴  
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 : イオン株式会社(業種:GMS)ほか
- 5 敷地の概要・敷地面積: 61,693㎡ ・所有形態 借地  
・都市計画区域: 市街化区域 ・用途地域 商業地域  
・現況: ショッピングセンター(店舗面積23,783㎡、平成12年9月28日に開店)が営業している。  
今回の変更届出は、駐車場であった敷地にモール本棟及び別棟の2棟を新設し、店舗面積の増床を行うものである。  
・建築確認: 平成17年3月22日(増床)
- 6 建物の概要・構造: 鉄筋コンクリート造4階建(既存棟) 鉄筋コンクリート造5階建(増築)  
モール本棟 鉄筋コンクリート造4階建(新築)  
モール別棟 鉄筋コンクリート造3階建(新築)  
  
・建築面積: 13,966㎡ 54,885㎡(増床面積40,909㎡)  
・延床面積: 36,927㎡ 90,814㎡(増床面積53,887㎡)  
・店舗面積: 23,783㎡ 47,000㎡(増床面積23,217㎡)
- 7 周辺の環境等: 当該地は、千葉県企業庁と都市再生機構が施行している千葉ニュータウン事業区域内の北総鉄道「千葉ニュータウン中央駅」北口の商業地域に立地している。  
当該地の周辺の北側及び西側は、道路を隔て中高層住宅、東側は駐車場や業務用ビル等があり、南側は、道路を隔て駅のロータリー及び商業用地となっている。

<届出概要>

変更日(増床): 平成17年11月29日  
 店舗面積: 47,000㎡  
 駐車場の位置: 図3  
 駐車場の収容台数: 3,500台  
 駐輪場の位置: 図4  
 駐輪場の収容台数: 1,803台  
 荷さばき施設の位置: 図4  
 荷さばき施設の面積: 699㎡  
 廃棄物等の保管施設の位置: 図4  
 廃棄物保管施設の容量: 460m<sup>3</sup>  
 開店時刻: 午前9時(年間60日午前8時)  
 閉店時刻: 午後11時  
 駐車場利用可能時間帯:  
 午前8時30分(年間60日午前7時30分)  
 から翌午前零時まで  
 駐車場の出入口の数: 16か所  
 駐車場の出入口の位置: 図3  
 荷さばき可能時間帯:  
 午前5時~翌午前5時

## 8 変更しようとする事項

### (1) 大規模小売店舗の店舗面積の合計

(変更前) 23,783 m<sup>2</sup> (変更後) 47,000 m<sup>2</sup>

### (2) 駐車場の位置及び収容台数

(変更前) 1,422 台 (変更後) 3,500 台

### (3) 駐輪場の位置及び収容台数

(変更前) 1,213 台 (変更後) 1,803 台

### (4) 荷さばき施設の位置及び面積

(変更前) 88 m<sup>2</sup> (1箇所) (変更後) 699 m<sup>2</sup> (2箇所)

### (5) 廃棄物等の保管施設の位置及び容量

(変更前) 376 m<sup>3</sup> (2箇所) (変更後) 460 m<sup>3</sup> (4箇所)

### (6) 来客が駐車場を利用することができる時間帯

(変更前) 午前8時30分(年間60日 午前7時30分)～午後11時30分

(変更後) 午前8時30分(年間60日 午前7時30分)～翌午前零時

### (7) 駐車場の自動車の出入口の数及び位置

(変更前) 14か所 (変更後) 16か所

## 9 処理経過:

届出日 平成17年2月10日

公告縦覧期間 平成17年3月8日～平成17年7月8日

説明会 日時 平成17年3月20日(日) 午前10時30分～、午後3時30分～

場所 ホテルマークワン CNT

## 10 市町村・住民等の意見:

・印西市の意見 なし

・住民等の意見 有り



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>駐車場の収容台数：届出台数 3,500台</p> <p>(指針) 必要駐車台数 = (A:店舗面積当たり日来客数原単位 950人/千㎡) × (S:店舗面積 47,000千㎡)          × (B:ピーク率 15.7%) × (C:自動車分担率 60.0%)          ÷ (D:平均乗車人員 2.5人) × (E:平均駐車時間係数 1.75)          = 2,944台</p> <p>増床後の必要台数</p> <p>(物販分) ア 2,944台</p> <p>(その他利用分*) イ 361台(シネマ 271台+フィットネス 90台)</p> <p>計 ア + イ = 3,305台</p> <p>*その他利用分の必要台数については、類似施設の駐車場の収容台数を参考に算出した。</p> <p>駐車場の位置及び構造等 (図3 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>中央北第2駐車場(平面) 501台、009 45 駐車場(平面) 500台、</li> <li>ジャスコ棟駐車場 437台、モール本棟駐車場 1,237台、モール別棟駐車場 825台</li> </ul> <p>合計 3,500台</p> <p>出入口 16か所</p> <p>敷地内駐車待ちスペース</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>中央北第2駐車場(平面) 入口1 40m、入口2 10m、009 45 駐車場(平面) 入口8 9m × 3か所</li> <li>ジャスコ棟駐車場 出入口3 120m、モール本棟駐車場 出入口4 12m × 2ゲート、出入口5 46m</li> <li>モール別棟駐車場 出入口6 8m × 2ゲート、出入口7 20m</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>ピーク日には、適切に交通誘導員(6~15人)を配置し、適切に誘導する。また、カメラ等により周辺の交通状況を把握し、適切な誘導指示を交通誘導員に伝える。</li> <li>来店車両が1か所の入口へ集中しないよう案内板設置(10か所)、フロアガイド等で来店経路を示し、分散化を図ることにより渋滞発生の防止を図る。</li> <li>出入口の案内看板を設け、スムーズな入出庫を行うよう配慮する。</li> <li>既存棟、モール本棟及び別棟間に上空通路を設け駐車場の有効利用を行うことにより周辺交通への影響緩和を図る。</li> <li>開店時や混雑時において、路上に駐車場待ちの滞留が生じる恐れがある場合は、ゲートを開放し交通整理員による駐車チケットを直接手渡し、入庫処理のスピードアップを図る。</li> </ul>	<p>駐車場</p> <p>指針に基づく必要台数が確保されており、利用実態からも駐車需要は充足していると認められる。</p>

- ・ 公共交通機関の利用を促すよう店内掲示やフロアガイド等で呼びかけを行う。
- ・ 路上駐車をしないよう店内掲示やフロアガイド等で呼びかけを行うとともに警備員による巡回を行う。

駐輪場の確保等 (図4 参照)

届出台数 1,803台

- ・ 指針参考値  $47,000 \text{ m}^2 \div 38 \text{ m}^2 / \text{台} = 1,237 \text{ 台}$   
(印西市附置義務条例による) スパ-マーケット 1,276 台 + その他利用分 (ｼﾞﾏ・ﾌﾞｲｯﾄﾞ) 391 台 = 1,667 台  
増床分の必要台数 1,667 台 - 978 台 (既存駐輪台数) = 689 台

- ・ 駐輪場の管理体制 警備員による巡回を行う。
- ・ 駐輪場案内の表示方法 案内看板の設置

荷さばき施設の整備等 (図4 参照)

ア 荷さばき施設の整備 面積：699㎡ (既設分 1箇所 88㎡ 増床分1箇所 611㎡)

イ 計画的な搬出入(増床分)

- ・ 同時作業可能台数 : 4台
- ・ 待機スペース : 有り
- ・ 搬出入車両専用出入口 : 有り
- ・ 荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後10時
- ・ 搬出入時間帯 : 午前6時～午後10時
- ・ 搬出入車両 : 合計 75台

ウ 平均的な荷さばき処理時間 : 4t車以下 5～12分 10t車 15～30分

エ ピーク時の搬出入車両台数 : 10台(午前9時～午前10時)

経路の設定等 (図5.6 参照)

ア 案内経路

- ・ 駐車場出入口等に看板設置

イ チラシ等の配布

- ・ 開店時に来店経路を示したチラシを配布、フロアガイド・折込チラシに明記、ホームページに記載

ウ 交通整理員の配置

- ・ 駐車場出入口付近での誘導、混雑時には適正な箇所に適正な人員の誘導員を配置

駐輪場

市の附置義務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。

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。

経路

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等は必要な配慮がなされているものと認められる。

( 2 ) 歩行者の通行の利便性の確保等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 駐車場から店舗への歩行者専用通路を設置</li><li>・ 歩行者と自動車動線が重なる箇所は、歩行者通路を設け、歩行者の安全を確保する。</li><li>・ 駐車場の安全確保のため、必要なところに照明を設置</li><li>・ 店舗間、駐車場と店舗間で上空通路を設置し、歩行者と自動車の分離を図る。</li></ul>	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。

( 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>廃棄物減量化とリサイクル計画（増床棟に係るもの）</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 循環型社会の構築を目指し「ゼロエミッションショッピングセンター」を目標に掲げ、ゴミを17種類に分別し、可能な限り廃棄物のリサイクルと発生抑制を推進する。また、計量システムを実施し、日々の廃棄物の計量を行い、排出量を把握し、排出抑制の自己管理を行っている。</li><li>・ ISO14001 認証取得</li><li>・ 店頭回収ボックスを設置し、牛乳パック、食品トレー、ペットボトル、アルミ缶等を回収</li><li>・ 買物かごのレンタル（マイバスケット）、買物袋持参運動（スタンプカード配布）</li><li>・ 使用済みのエアコン、テレビ、冷蔵庫、洗濯機については、家電リサイクル法に基づく引取、収集及び運搬を行う。</li><li>・ 廃棄物の運搬及び処分委託に当たっては、廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令第6条の2に従うのはもちろん、関係機関の意見を参考に適切な業者に委託します。</li><li>・ 一般廃棄物については、印西市の一般廃棄物処理計画に基づき、廃棄物の排出抑制や資源ゴミの分別を通じた廃棄物の減量化等に努めるとともに排出する廃棄物について適正に処理します。</li><li>・ 段ボールを分別回収し、リサイクルを行う。</li><li>・ 店頭ポスター、折込チラシでの掲載、ホームページで周辺住民等へ周知を図り、地域社会全体でゴミを減らせるよう努める。</li></ul>	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
行政機関から防災対策に関する協力要請を受けた際には、商品の提供等を可能な限り協力します。	

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>騒音問題に対応するための対応策（増床棟に係るもの）</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 有り（スロープ、屋上フェンス、屋上パラペット、機器周り）</li> <li>・緑地帯の設置 有り（植樹 1.5m 幅 180 cm）</li> <li>・その他の騒音軽減策 敷地外周には極力騒音の発生源である設備機器を配置しない。</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>・待機車両、搬入車両のアイドリング禁止の徹底を行う。</li> <li>・要所にゴム等のラバーを設置し、衝撃騒音の低減を図る。</li> <li>・台車のゴム車輪の適時メンテナンス、計画的な搬入管理を行い荷さばき作業を効率的に行う。</li> <li>・荷さばきの作業スペースを十分に確保し、荷さばき時間の短縮化を図る。</li> <li>・増設部分の店舗については、夜間荷さばきを行わない。</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>・屋外にはBGM等営業宣伝活動スピーカーは設置しない。</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、低騒音型の機器を採用する。</li> <li>・吸込み口、吹出し口の形状を騒音の発生しにくい形状にする。</li> <li>・設備機器は、定期的に点検し、故障等による異音の発生を防ぐ。</li> </ul> <p>（イ）駐車場からの騒音対策：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・排水蓋等による段差をなくす。</li> <li>・アイドリングの禁止、空ふかし及び最徐行の走行方法等を場内看板の掲示などにより呼びかける。</li> <li>・混雑時には誘導員を配置し、場内走行の円滑化を図る。</li> </ul> <p>（ウ）廃棄物収集作業に伴う騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・廃棄物の収集場所を屋内に置き、深夜早朝における作業をしない。</li> <li>・回収業者への防音低減作業意識の徹底、アイドリングストップの働きかけ</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、敷地境界 a・c・d 地点で出入口における来客車両走行音が基準値を超過する。a・c 地点では保全対象側でも超過するが、環境騒音のレベルの方が大きいことから、増床後の影響は軽微である。</p> <p>また、d 地点では、駐車場の夜間駐車制限を行う対策を講じることとし、対策後保全対象側で基準値を満足することから、必要な対応が取られているものと認められる。</p>

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4地点。なお、住居が中高層住宅であることから、各地点について1.2mから18mの5段階の受音点高さを設定した。
- (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	第2種住専地域	A	45~46	55以下	39~41	45以下	
B	第1種住専地域	A	45~47	55以下	38~42	45以下	
C	第1種住専地域	A	44~47	55以下	38~41	45以下	
D	第1種住専地域	A	43~45	55以下	36~40	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、回析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方向のうち、それぞれ住居に近接した店舗敷地境界4地点及び道路を挟んだ保全対象側敷地境界3地点。なお、予測地点の高さについては、騒音源の高さの水平方向の延長上とした。

(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
			敷地境界	保全対象側	基準値	
a	商業地域	第3種	74		50以下	来客車両走行音: 1F 出入口
			41			来客車両走行音: 屋上
A	第2種中高層住居専用地域	第1種		46	40以下	来客車両走行音: 1F 出入口
b	商業地域	第3種	39		50以下	来客車両走行音: 屋上
c	商業地域	第3種	71		50以下	来客車両走行音: 1F 出入口
			36			来客車両走行音: 屋上
C	第1種中高層住居専用地域	第1種		42	40以下	来客車両走行音: 1F 出入口
d	商業地域	第3種	74		50以下	来客車両走行音: 出入口
D	第1種中高層住居専用地域	第1種		46 (対策後40)	40以下	来客車両走行音: 出入口

\* 1 設備騒音及び駐車場内(屋上)を走行する来客車両走行音は、すべて規制基準を満足している。

2 駐車場出入口における来客車両走行音は、店舗敷地境界(a、c及びd地点)において基準値を超過し、保全対象側A、C及びD地点でも基準値を超過する。

しかし、保全対象側敷地境界A及びCの環境騒音レベル(夜間の等価騒音レベル)を実測したところ、56dBと49dBであり、予測値よりも大きいことから、増設後の影響は軽微である。

また、D地点では、駐車場の夜間駐車制限を行う対策を講じることとし、対策後敷地境界で40dBとなり、基準値を満足する。

(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>廃棄物等の保管について (図4 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：460m<sup>3</sup> (既設分(2箇所) 376m<sup>3</sup> 増床分(2箇所) 84m<sup>3</sup>)</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量(m<sup>3</sup>)」 店舗面積 47,000 m<sup>2</sup>            廃棄物保管施設 紙製廃棄物 25.9 缶・瓶 5.50 厨芥その他 31.87 計 63.27m<sup>3</sup></p> <p>増床分の保管容量 63.27m<sup>3</sup> - 42.07m<sup>3</sup> (既設分の必要容量) = 21.20m<sup>3</sup></p> <p>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。            ・運搬頻度 1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>敷地内の緑化：緑化面積 3,231.8m<sup>2</sup> (5.2%) (図4 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・印西市開発行為等指導要綱に基づく必要面積：敷地面積 61,693 m<sup>2</sup> × 5%以上</li> <li>・イオングループが各地で展開している「イオンふるさとの森づくり」を今後も継続し、地域と共に自生する樹木の苗木を植栽して、まちなかに緑を創出する。</li> </ul> <p>屋外照明・広告塔照明等：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・光害対策 屋外照明・広告塔照明については、角度を調整し、敷地外に照射しないよう配慮する。            屋上駐車場照明及びシンボルタワー看板照明は、防犯上最低限必要な照明以外は、閉店後順次消灯する。</li> </ul>	<p>緑化等</p> <p>地域環境との調和に適切な配慮がなされていると認められる。</p>

### 3 市町村・住民等の意見について

<p>住民等の意見</p> <p>1 トリアス自治会</p> <p>住環境悪化（騒音、排気ガス、屋上駐車場のふく射熱発生、治安悪化）、近隣住居のプライバシー確保のため、モール棟の立体駐車場とそのスロープについて以下を求めます。</p> <p>立体駐車場の開口部をふさがり密封すること。</p> <p>(対応) 専門店モール本棟・別棟の立体駐車場北側（住居側）は、住居に面していることに配慮し、ALC壁（厚さ100mm）又は折板にて閉鎖いたします。また、東西の面に対しても最低限度の開口部を残して壁で囲いを行います。</p> <p>騒音の軽減のため吸音処理、防音対策を行うこと。</p> <p>(対応) 専門店モール本棟・別棟の立体駐車場スロープ部分は、届出書に記載したとおり、コンクリート製の腰壁（厚さ100mm・高さ1.5m）やALC壁（厚さ100mm）を設置し騒音の軽減に努めます。また、設備機器については、住居側から遠い敷地南側（鉄道側）に配置し、ALC壁で囲み騒音の軽減に努めます。当初、敷地北側の店舗建物を敷地境界より4m後退する計画でしたが、道路を隔て住居に面していることを考慮し、さらに3.5m後退し7.5mにしました。近隣の最も近い住居棟より51.5m離れた位置になります。北側の後退した部分には主に緑地帯とし、道路側は高木植栽、中側は低木植栽とし街並みづくりに配慮いたします。</p> <p>排気ガスを空気清浄化した後、極力住居側から離れた位置で屋外に排出すること。</p> <p>(対応) 立体駐車場の車両排気ガスを浄化し、排出することは極めて困難であります。前項で述べたとおり専門店モール本棟・別棟の住居側に接した立体駐車場北側は壁で閉鎖し、東西の面に対しては最低限度の開口部を残して壁で囲いを行います。その際、排気ガスの排出に関しては、住居側への配慮として可能な限り住居から離れた場所より排出します。</p> <p>屋上駐車場の利用時間帯の制限、アイドリングストップの徹底等運営面の対策をとること。</p> <p>(対応) 屋上駐車場の住居側については、ルーバー等によって一部照明部分を覆う計画としております。アイドリングストップについては看板等を設置し、アイドリング禁止、空ぶかしの禁止及び走行速度等への注意を喚起し、搬入車両及び廃棄物処理車両については指導教育してまいります。また、屋上駐車場の利用時間帯については、開店後の利用状況に応じて検討いたします。</p>	<p>市町村及び住民等意見</p> <p>自治会及び住民からの意見に対しては、必要な対応がとられていると認められる。</p>
--	--



屋上駐車場の住居側（263台分）を緑地化すること。

（対応）現在計画している台数を設置することは、周辺交通への影響を最小限に抑え、環境負荷を軽減するためにも不可欠だと考えております。また、配慮として駐車区画以外の場所については、可能な限り屋上緑化をし、壁面にも植栽をいたします。なお、屋上北側については、2mの目隠しを設置します。

運営後も環境アセスメントを定期的に行い、問題があれば対策をとること。

（対応）環境アセスメントを定期的に行う事はいたしません。開店後も届出内容を遵守し周辺地域の生活環境保持に努めていきます。万一、周辺地域の環境に大きな問題が発生した場合には、誠意をもって対応を行います。

## 2 住民2名

イオン千葉ニュータウンショッピングセンターの立体駐車場に誘導される車両による居住地区の生活環境への害を防止するために、モール本棟及び別棟の立体駐車場については屋上を駐車場として使用しないこと、商業地区内の道路のみに面する他の平面駐車場の立体化等を行い発注者希望の総駐車台数を確保することの検討を要望します。

（対応）都市再生機構によるセンター地区計画もあり、平面駐車場の敷地は、弊社（イオンモール(株)）が事業として計画できる権利を有しない土地でございます。なお、ショッピングセンター計画地は都市計画商業地域と位置付けられ、建ぺい率100%・容積率400%に指定されておりますが、住居や周辺環境への配慮を考え、建ぺい率約90%・容積率約200%の計画としました。また、敷地北側については当初、店舗建物の面を敷地境界より4m後退する計画でしたが、道路を隔て住居に面していることを考慮し、さらに3.5m後退し7.5mにしました。近隣の最も近い住居棟より51.5m離れた位置になります。

駐車場の壁面及び屋上は緑化して地域環境の保全に貢献することの検討を要望します。

（対応）建物以外の敷地及び専門店モール本棟の北側壁面と屋上については可能な限り緑化をし、環境への配慮を行っていきます。敷地内の緑化面積は3,231.8㎡（緑化率5.2%）確保する計画です。

イオン千葉ニュータウンショッピングセンターの立体駐車場に誘導され深夜に出庫する車両による居住地区の生活環境への害を防止するために、モール本棟及び別棟の立体駐車場については、夜間午後9時以降は入庫させず、また、出庫は居住地区から最も遠い出口（1か所のみ）から行うことの検討を要望します。

(対応) 専門店モール本棟・別棟の立体駐車場北側（住居側）は、住居に面していることに配慮し、ALC壁（厚さ100mm）又は折板にて閉鎖いたします。また、東西の面に対しても最低限度の開口部を残して壁で囲いを行います。屋上駐車場の利用に関し、照明は角度や照度に配慮すると共に、住居側の一部についてはルーバー等によって照明を覆う計画にしております。出入口の閉鎖については、開店後の夜間の状況を踏まえて誘導並びに一部閉鎖を検討いたします。

当該店舗の増床計画の一環として千葉ニュータウン中央地区の車道四車線と広い遊歩道を併せ持つ超広幅員道路等を横断して、駐車場と店舗、店舗と店舗をつなぐ3か所に連絡橋の設置を計画しています。詳細は明らかにしていませんが印西市と調整中と説明しています。当該地区は千葉ニュータウン中央駅の顔ともいえる地区であり街の景観に大きな障害を与えるものであります。この連絡橋設置に反対です。

(対応) ショッピングセンターの設置者の重要な課題に利用者の安全を確保に努めることがあります。今回の計画ではそれぞれ建物が別敷地になっている為、お客様は建物を移動する際には道路を横断しなければなりません。よって、お客様の安全を考え連絡橋は不可欠なものと考えています。なお、構造やデザインについては、千葉ニュータウン地区の顔として相応しいものとなるよう関係機関と協議をして設置いたします。現在の計画では合わせガラスを使用し景観及び安全面にも配慮した構造で進めております。

\* 周辺の桜台・小倉台自治会（トリアス自治会を含む）に対しまして、立地法の説明会のほか数回にわたり代表者と定例会を開催し、今回の意見書の内容について協議を行い、概ね御理解を得られております。

### 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、駐車需要は充足していると認められる。  
駐輪場については、市の附置義務以上の台数を確保されており、駐輪場の需要は充足していると認められる。
- 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、出入口における来客車両騒音が店舗敷地境界で基準値を超過する。このうち、a・c地点では、保全対象側予測地点でも超過するが、現況の環境騒音のレベルの方が大きく、増床後の影響は軽微である。また、d地点では、駐車場の夜間駐車制限を行う対策を講じることにより、保全対象側で基準値を満足することから、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、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ものと認められる。
- 6 住民等からの意見に対しては、必要な対応が取られていると認められる。また、印西市からの意見はなかった。

以上のことから、当該店舗の増床に関し、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。