

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) つつみ野ファッションモール

< 届出及び変更届出概要 >

2 所在地 : 野田市堤台土地区画整理組合保留地 2 街区 2 画地

3 建物設置者 : 株式会社しまむら 代表取締役 野中正人

4 小売業者名 : 株式会社しまむら (業種 : ベビー・トドラー衣料品)
株式会社アベイル (業種 : 衣料品及び靴)

5 敷地の概要 : ・敷地面積 5,080 m² ・所有形態 自己所有
・都市計画区域 市街化区域 ・用途区域 第一種住居
・現況 更地 ・建築確認 平成17年6月7日

6 建物の概要 : ・構造 鉄骨造平屋建て ・建築面積 2,376 m²
・延床面積 2,282 m² ・店舗面積 2,041 m²

7 処理経過 : ・届出日 平成17年 1月 7日
・第43回審議会 平成17年 7月 26日
・県意見通知 平成17年 8月 10日
・届出事項変更届出書 平成17年 9月 7日
・法第14条に基づく報告の徴収 平成17年 9月 15日
・報告の回答 平成17年 10月 17日
・添付書類の変更通知書 平成17年 10月 17日

1 新設日 : 平成17年11月8日
2 店舗面積 : 2,041 m²
3 駐車場の位置 : 配置図1
駐車場の収容台数 : 81台 92台
隔地駐車場設置
4 駐輪場の位置 : 配置図1
駐輪場の収容台数 : 62台
5 荷さばき施設の位置 : 配置図1
荷さばき施設の面積 : 136 m²
6 廃棄物等の保管施設の位置 : 配置図1
廃棄物保管施設の容量 : 75 m³
7 開店時刻 : 午前10時
閉店時刻 : 午後 8時 (パースデイ)
午後 9時 (アベイル)
8 駐車場利用可能時間帯
午前9時45分 ~ 午後9時15分
9 駐車場の出入口の位置 : 配置図1
駐車場の出入口の数 : 5か所 5か所
10 荷さばき可能時間帯
午前6時 ~ 午後10時

8 県意見に対する設置者の対応策

県意見の概要	設置者の対応策（届出事項変更届出書）
<p>(1) 駐車場の収容台数について、指針の必要台数を満たしていないので、適切な対応策を示してください。</p> <p>(2) 出入口 NO4 に設置される来客用駐車場について、安全面から適切に見直しを行ってください。</p> <p>(3) 出入口 NO4 を利用する荷さばき作業等について、安全面から適切に見直しを行ってください。</p>	<p>(1) 指針の必要駐車台数を満たすように別途駐車場を設置します。</p> <p>(2) 出入口 NO4 を設置する来客駐車場は廃止し隔地駐車場を設置します。</p> <p>(3) 廃棄物車両に関しては、車両誘導員を配置し周辺交通の安全と円滑性を確保のうえ後退入庫を行います。荷さばき車両に関しては、荷受スペース及び歩道周辺の明るさを確保するため、外灯を設置し入出庫時の安全性を高めます。</p> <p>なお、運営途上において弊社判断で危険性を感じた場合には、必要に応じ誘導員の配置を検討します。</p>

9 立地法第 14 条に基づく報告聴収の設置者の対応策

報告聴収の概要	設置者の対応策（報告内容）
<p>(1) 設置する外灯について、設置場所、箇所数、性能、機能、点灯時間、運用形態を具体的に示されたい。</p> <p>(2) 貴社判断で危険性を感じる場合とはどのような場合か、また危険を感じた場合は必ず誘導員を配置するのか。 誘導員の配置について検討する場合及び配置する場合の具体例</p> <p>(3) 荷さばき車両が駐車する駐車場の形状がわかる図面に寸法（縦、横）及び出入口開口部の延長を記載した図面</p> <p>(4) 使用する荷さばき車両の自動車検査証及び後方確認機能の有無と内容並びに荷さばき車両が出入する時の軌跡を明示した図面</p> <p>(5) 届出書配置図を見ると、届出事項変更届出書で記載された方法以外の方法が採れると考えるが、当該届出事項変更届出書で記載された方法によることとした理由を示されたい。</p>	<p>(1) 1箇所（同時にカーブミラーも設置します。）センサーにより人や自転車、自動車等動くものを感知し点灯します。</p> <p>(2) 荷物の搬出入位置を変更しましたので、危険性の判断の必要なし</p> <p>(3) 荷物の搬出入位置を変更しました。</p> <p>(4) 荷物の搬出入位置を変更しました。</p> <p>(5) パースデイ側駐車場にて荷物の搬出入を行う方法に変更しました。</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（届出事項変更届出書、添付書類の変更通知書）

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 : 変更届出台数 92台 (81台 92台) (指針) 必要駐車台数 = (A: 店舗面積当たり日来客数原単位 1,039人/千㎡) × (S: 店舗面積 2.041千㎡) × (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 0.69) = 86台</p> <p>駐車場の位置及び構造等 図1 平面自走式 出入口の数 5か所 (従来の出入口 NO4 を設置する駐車場を廃止し、隣接地に隔地駐車場(出入口 1か所)を設けるため出入口の数に変更なし。)</p> <p>(2) 荷さばき作業等 図1 廃棄物車両に関しては、午前中の作業となるため、誘導員を1名配置し安全を確認し作業を行います。 荷さばき車両に関しては、バースデイ側駐車場で荷物の搬出入を行います。</p>	<p>駐車場 設置者は、隔地駐車場を設け、指針に基づく必要台数を確保することとしており、駐車需要は充足していると認められる。</p> <p>出入口 NO4 を設置する来客駐車場は廃止し、隔地駐車場を設けるもので、適切な配慮がされていると認められる。</p> <p>廃棄物運搬車両については、一定の対策が取られたと認められる。 また、荷さばき作業については、必要な配慮が取られたと認められる。</p>

第3 総合判断

県の意見に対し設置者は、

- 1 駐車場について、出入口 NO4 に設置する来客駐車場を廃止し隔地駐車場を整備するもので、指針に基づく必要台数を確保しており、駐車需要は充足していると認められる。
- 2 バースデイに係る廃棄物車両に関しては、車両誘導員を配置し安全を確保のうえ後退入庫を行うもので一定の見直しを行ったものと認められる。
- 3 バースデイに係る荷さばきについては、バースデイ側駐車場で荷物の搬出入を行うもので、必要な見直しを行ったものと認められる。

以上のことから、当該店舗の立地に関し、第4 県の意見(案)を設置者へ通知することが必要と判断する。

第4 県の意見(案)

「勧告は行わない」

なお、店舗の運営・維持に当たっては、届出書及び添付書類の変更通知書に基づき、店舗周辺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：カインズホーム小見川店
- 2 所在地：香取郡小見川町野田字堂下425番2ほか
- 3 建物設置者：株式会社カインズ 代表取締役 土屋裕雅
- 4 小売業者名：株式会社カインズ 代表取締役 土屋裕雅(業種：住・生活関連品専門店)
株式会社ベシア 代表取締役 土屋嘉雄(業種：食料品)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 34,773㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 都市計画区域内（無指定）
 - ・現況 田
 - ・開発許可 平成17年7月15日許可
 - ・農地許可 平成17年8月16日許可
 - ・建築確認 平成17年9月15日許可
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造1階建て
 - ・建築面積 12,048㎡
 - ・延床面積 11,851㎡
 - ・店舗面積 7,800㎡
- 7 周辺の環境等：北側に県道成田小見川鹿島港線を挟み病院・老人福祉施設がある。東側に町道を挟み農地、西側に町道を挟み農地、西側に飲食店・カーショップがある。
- 8 処理経過：届出日 平成17年4月7日
 公告縦覧期間 平成17年4月22日～平成17年8月22日
 説明会 日時 平成17年6月3日（金） 午後2時から
 場所 小見川町民会館
- 9 市町村・住民等の意見
 - ・小見川町の意見 有り
 - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日 :平成17年12月8日
- 2 店舗面積：7,800㎡
- 3 駐車場の位置：図
駐車場の収容台数：530台
- 4 駐輪場の位置：図
駐輪場の収容台数：88台
- 5 荷さばき施設の位置：図
荷さばき施設の面積：191㎡
- 6 廃棄物等の保管施設の位置：図
廃棄物保管施設の容量：69㎡
- 7 開店時刻：午前8時
閉店時刻：午後9時
- 8 駐車場利用可能時間帯：午前7時30分
～午後9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
- 10 荷さばき可能時間帯：午前6時～午後7時

第2 大規模小売店舗の施設の配置及び運営方法に関する事項（届出事項等）

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

(1) 駐車需要の充足等交通に係る事項

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 駐車場の収容台数 : 届出台数 530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 7.800 千㎡) × (B : ピーク率 15.7%) × (C : 自動車分担率 75%) ÷ (D : 平均乗車人員 2.0 人) × (E : 平均駐車時間係数 1.215) = 530台</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図7 参照) ・建物外平面駐車場(自走式)。 出入口(4箇所) ・北側出入口1箇所、東側出入口1箇所、出口2箇所 (他に、業務用出入口1箇所、搬入車両用2箇所) 交通への支障を回避するための方策 ・休祭日及び混雑が予想される日に、交通整理員8名を出入口と駐車場内に、午前8時30分から午後7時まで配置する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図7 参照) 届出台数 88台 *指針参考値の駐輪台数 7,800㎡ ÷ 38㎡ = 205台 ○食料品売場面積 2,794㎡ ÷ 38㎡ = 74台 食料品部分は指針の参考値を根拠として求めた。 ○ホームセンター売場面積 5,006㎡ ÷ 355㎡/台 = 14台(新八街店の実績から推計) ホームセンター部分はその特性から、実績から台数を算出している。その算出は、類似店舗の調査結果から平均的な休祭日のピーク1時間に必要な駐輪台数を1台当たりの店舗面積比率から求めた。(355㎡/台)</p> <p>エ 荷さばき施設の整備等 (図7 参照) (ア) 荷さばき施設の整備 面積 : 191㎡ (イ) 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数 : ホームセンター部 < 10t車 > 1台、食品部 < 4t・2t車 > 2台 ・待機スペース : あり ・搬出入車両専用出入口 : 2箇所 ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後7時 ・搬出入車両 : ホームセンター部 < 10t車 > 8台、食品部 < 4t・2t車 > 30台 ・平均的な荷さばき処理時間 : 20分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 7台</p>	<p>※駐車場 指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要は充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場 駐輪場の需要については、指針の参考値を下回るものの、店舗の特性から、類似店舗の実績により算出されたものであり、充足していると認められる。</p> <p>※荷さばき施設 荷さばき施設については、搬出入車両の車輛種別、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。</p>

<p>オ 経路の設定等 (ア) 案内経路 案内表示：案内誘導看板の設置。(図7) チラシ等の配布：折込広告へ案内経路図を記載。 交通整理員の配置：交通の混雑が予想される休祭日に配置する(8箇所)。(図面番号11)</p>	<p>※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、適切な配慮がなされているものと認められる。</p>
--	---

(2) 歩行者の通行の利便性の確保等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場等敷地内に歩道者専用通路を設け、事故の防止等に配慮する。 ・ 交通の混雑が予想される時には、各出入口及び駐車場の要所に交通整理員を配置する。(図面番号11) 	<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>ア 廃棄物減量化及びリサイクル計画 (食品リサイクル法罰則適用企業)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 段ボールのリサイクルと共に流通センターと一体となって搬入商品の段ボール減量のために、折畳みコンテナの使用(使用実績 40%)などを行い、取引先企業とも連携して使用量の削減に努める。 ・ 新たにカインズ直営の東金流通センターが稼働し商品の合積みなど物流の簡素化に努力している。 ・ リサイクル品のカート、パレットを使用する。(使用実績 100%) ・ バッテリー、消火器、蛍光管及び牛乳パック、トレー、ペットボトル、アルミ缶、スチール缶等のリサイクル回収ボックスを設置しリサイクルの啓発・推進をはかる。 ・ リサイクル商品の多品目の販売を行い、リサイクル品の流通に努めている。 ・ 包装紙やビニール袋の使用量の削減に努めている。 ・ 生鮮食品の一部をパック詰め納品し、生ごみの減量化に努める。 ・ リサイクルの推進を行っている処理専門業者に委託する。 ・ 各店舗に責任者をおいて廃棄物の分別を徹底して再利用を進め、最終廃棄ごみゼロを目指している。 <p>イ 周辺住民への周知</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 公告チラシのパブリックスペースにて情報提供する。 ・ 回収ボックス部分に案内表示をする。 	<p>※ 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。</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>万一の時には、駐車場を一時避難場所として協力する。</p>	

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

(1) 騒音の発生に係る事項

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 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 : 低騒音機器の導入(屋外機など) 遮音壁の設置</p> <p>(イ) 荷さばき作業等小売店舗の営業活動に伴う騒音への対策</p> <p>(a) 荷さばき作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・荷さばき作業：早朝・深夜の荷受けを禁止する。 搬出入車両のアイドリングの禁止を徹底する。 作業員への騒音防止意識の徹底をはかる。 ・荷さばき施設：荷さばき施設をホームセンター部と食品部に別々に設け時間の短縮を図る。 荷降ろし後の作業は屋内とする。 シャッターはオーバースライダー型を採用し、騒音の防止に役立てる。 <p>(b) 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋外への拡声器は緊急時の誘導・連絡放送のために設置するが、営業宣伝活動には使用しない。 <p>(ウ) 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策</p> <p>(a) 室外機等からの騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低騒音型室外機を設置し、架台に防振処理を施す。 <p>(b) 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場内での無駄なアイドリングを行わないよう掲示板で告知する。 ・混雑が予想される繁忙期には交通誘導員を配置し、円滑な場内通行を図る。 ・利用時間帯以外は、出入口をチェーンで封鎖する。 <p>(c) 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設面の対策：建物屋内に廃棄物保管庫を設置する。 ・運用面の対策：回収時間を深夜・早朝を避けて設置する。 回収作業員へ騒音抑制意識向上の働きかけを行う。 	<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>

イ騒音の予測・評価について(図15)

(ア) 騒音の総合的な予測・評価方法

- (a) 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。
- (b) 予測地点：建物の周囲4方向からそれぞれ近接した最も騒音の影響の受けやすい地点に立地し又は立地可能な住居等の屋外6地点。
- (c) 評価方法：都市計画法の用途指定外であり、騒音に係る環境基準の指定はないが、周辺の状況からB類型(主として住居の用に供される地域)として評価。
- (d) 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 基準 類型	昼間 (6:00~22:00)		夜間 (22:00~6:00)		備考
			予測レベル	基準値	予測レベル	基準値	
A	無指定地域	B	48	55 以下	< 30	45 以下	
B	無指定地域	B	53	55 以下	< 30	45 以下	
C	無指定地域	B	47	55 以下	36	45 以下	
D	無指定地域	B	47	55 以下	< 30	45 以下	
E	無指定地域	B	47	55 以下	< 30	45 以下	
F	無指定地域	B	50	55 以下	< 30	45 以下	

(イ) 発生する騒音ごとの予測・評価方法

(a) 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。

(b) 予測地点：建物の周囲4方向において近接した最も騒音の影響の受けやすい地点に立地し又は立地可能な住居等の敷地境界4地点。

(c) 評価方法：都市計画法の無指定地域であり、騒音規制法のあてはめがなく、小見川町公害防止条例による夜間のその他の地域の基準値を適用する。

(d) 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	町条例の区域区分	夜間（22:00～6:00）		備考
			予測レベル	基準値	
a	無指定地域	その他	47	50以下	
b	無指定地域	その他	< 30	50以下	
c	無指定地域	その他	48	50以下	
d	無指定地域	その他	39	50以下	

(2) 廃棄物に係る事項等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 廃棄物等の保管について</p> <p>(ア) 保管のための施設容量の確保 (図10)</p> <p>廃棄物の保管施設の容量 : 69 m³(ホームセンター部 25 m³、食品部 44 m³)(高さ 1.2m)</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m³)」 37.19 m³</p> <p>紙製廃棄物 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 1.44 (t)」×「B: 廃棄物等の平均保管日数 1.2日」÷「C: 廃棄物等の見かけ比重 (t/m³) 0.10」=17.28 m³ 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.050 (t)」×「B: 廃棄物等の平均保管日数 1.2日」÷「C: 廃棄物等の見かけ比重 (t/m³) 0.10」=0.6 m³ 合計 17.88 m³</p> <p>空き缶・空き瓶 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.222 (t)」×「B (廃棄物等の平均保管日数 3日)」÷「C: 廃棄物等の見かけ比重 (t/m³) 0.10」=6.66 m³ 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.014 (t)」×「B (廃棄物等の平均保管日数 3日)」÷「C: 廃棄物等の見かけ比重 (t/m³) 0.10」=0.42 m³ 合計 7.08 m³</p> <p>厨芥その他 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 1.38 (t)」×「B (廃棄物等の平均保管日数 1.2日)」÷「C (廃棄物等の見かけ比重 (t/m³) 0.15)」=11.04 m³ 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.149 (t)」×「B (廃棄物等の平均保管日数 1.2日)」÷「C (廃棄物等の見かけ比重 (t/m³) 0.15)」=1.192 m³ 合計 12.23 m³</p> <p>合計 37.19 m³</p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理。 ・運搬頻度 毎日(空き缶・空き瓶3日に一回) 	<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>ア 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 1,107 m² (敷地面積 34,773 m² 3.2%) (都市計画法では3%以上確保)</p> <p>イ 景観への配慮 : 建物は平屋建てとし高さを押さえ、外壁はブルー、グレー系を基調としたし色彩でまとめます。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 (ア) 点灯時間 午後5時から午後9時30分 (イ) 光害対策 周辺の住居などに悪影響を与えないよう敷地外周より内部側へ照射角度を向け、外部へ直接照射の出ないように設置します。</p>	<p>※緑化等 地域環境との調和に必要な配慮がなされてい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) 小見川町の意見</p> <p>ア 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 段ボール、ペットボトルなどのリサイクル可能な物については、一般廃棄物処理計画に基づき適正処理すること。 (対応) 運搬業者を通じ適正にリサイクルして参ります。</p> <p>イ 騒音の発生に係る事項 機器によっては、騒音規制法に定める特定施設の設置の届出が必要となるので、事前に担当課と協議すること。 (対応) 担当課と協議の結果、該当するものではありませんでした。</p> <p>ウ 廃棄物にかかる事項 廃棄物の処理運搬については、自ら又は一般廃棄物運搬業者に依頼して清掃工場へ搬入すること。 ごみの飛散等周辺環境に配慮すること。 (対応) 許可業者に委託し、清掃工場へ搬入いたします。又、店舗周辺のごみ飛散には注意し、従業員による清掃を行います。</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。
駐輪場の需要については、指針の参考値を下回るものの、店舗の特性から、類似店舗の実績により算出されたものであり、充足していると認められる。
- 2 荷さばき施設については、搬出入車輛の車輛種別、在庫状況、作業時間帯から必要な規模の施設・運営計画であり、適切な配慮がなされているものと認められる。
- 3 騒音の発生に係る事項については、発生する騒音全体の予測評価を実施した結果、すべて基準値以下となり、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は、指針に基づく予測排出量を充足させる保管容量を確保しており、リサイクル計画、廃棄物の減量化、廃棄物処理に関しても、必要な配慮がなされているものと認められる。
- 5 街並みづくり等への配慮については、地域環境との調和に必要な配慮がなされているものと認められる。

なお、小見川町の意見については、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：ベイシア富里店
- 2 所在地：富里市七栄北新木戸土地区画整理事業1街区1画地ほか
- 3 建物設置者：株式会社ベイシア 代表取締役 土屋 嘉雄
- 4 小売業者名：株式会社ベイシア（業種：食料品、衣料品、住・生活関連用品販売）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 42,937㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 市街化区域内（近隣商業地域）
 - ・地目（現況） 宅地
 - ・建築確認 平成17年6月1日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造平屋建（一部2階）
 - ・建築面積 14,956㎡
 - ・延床面積 15,980㎡
 - ・店舗面積 11,630㎡
- 7 周辺の環境等：計画地は京成線公津の杜駅から南東へ1.5Km、JR成田駅から南西に2.5Kmに位置し、東関東自動車道富里ICの出入口の北にあり、成田市との行政境に隣接して富里市が行っている土地区画整理事業地内の北西側に位置し、国道409号から新たに引き込まれる都市計画道路の七栄北新木戸南北・東西線に隣接した近隣商業地域の一画にある。
- 8 処理経過：届出日 平成17年3月17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23日(土) 午前10時30分～、午後2時～
 場所 富里市中部ふれあいセンター
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ・富里市の意見 なし
 - ・住民等の意見 有り

<届出概要>

- 1 新設日：平成17年11月18日
- 2 店舗面積：11,630㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：750台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：332台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：277㎡
- 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：70m³
- 7 開店時刻：午前9時
閉店時刻：午後9時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前8時30分～午後9時30分
- 9 駐車場の出入口の数：5か所
駐車場の出入口の位置：図3
- 10 荷さばき可能時間帯：
午前6時～午後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>ア 駐車場の収容台数 : 届出台数 750台 (うち身障者用12台)</p> <p>(指針) 必要駐車場台数 = (A : 店舗面積当たり日來客数原単位 950人/千²m) × (S : 店舗面積 11.630千²m) × (B : ピーク率 15.7%) × (C : 自動車分担率 60%) ÷ (D : 平均乗車人員 2.082人) × (E : 平均駐車時間係数 1.471) = 735台</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図3 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> 平面駐車場 (自走式) に515台、屋上駐車場 (自走式) 235台確保する。 <p>出入口</p> <ul style="list-style-type: none"> 出入口 5か所 (入口1か所、出入口4か所) <p>敷地内駐車待ちスペース 入口1 36m、出入口2 34m、出入口3 6m、出入口4 34m、出入口5 37m</p> <p>交通への支障を回避するための方策</p> <ul style="list-style-type: none"> 混雑が予測される土・日曜日及び祭日等に來客出入口及び屋上駐車場スロープ下に7名の交通整理員を配置し、誘導に当る。 電車等の利用者に対して京成成田駅 (JR成田駅経由) と店舗とを結ぶシャトルバスを運行する。 富里市役所付近臨時駐車場等の臨時駐車場を複数 (3か所 収容台数300台) 設け、パークアンドライドによるシャトルバスを運行する。 新聞折込チラシ及び店内掲示によりシャトルバスの利用を呼びかける。 公共交通機関の路線バス及び富里市の市内循環バス等について、割引チケット等を発行し、利用促進を促し、自家用來客車両の削減を図る。 臨時來客車両用の駐車場の確保 (4か所 収容台数1,100台) 混雑時間帯や経路について広告チラシや店内掲示で情報を伝え來客車両の分散を図り、また、車の相乗りをお願い等行う。 荷さばき車両、廃棄物収集車両について、混雑時に避けるよう調整を行う。 開店後、誘導計画の検証を行い不具合があれば調整する。また、周辺道路の整備状況に合わせて誘導計画の見直しを行う。 <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照)</p> <p>届出台数 332台</p>	<p>駐車場</p> <p>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</p> <p>指針に基づく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>指針に基づく参考値による駐輪台数の算出 必要駐輪場台数 = $11,630 \text{ m}^2 \div 38 \text{ m}^2 / \text{台} = 307 \text{ 台}$</p> <ul style="list-style-type: none"> 富里市の附置義務台数 なし 駐輪場の管理体制 随時、従業員及び交通整理員が点検整理します。 時間外は、各出入口を閉鎖する。 駐輪場案内の表示方法 案内看板及び路面表示を設置 <p>エ 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: 277 m^2</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</p> <ul style="list-style-type: none"> 同時作業可能台数 : 4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6時~午後9時 搬出入時間帯 : 午前6時~午後9時 搬出入車両 : 合計50台 平均的な荷さばき処理時間 : 17分 ピーク時の搬出入車両台数 : 8台 (午前8時~午前9時) <p>オ 経路の設定等 (図1・3 参照)</p> <p>(ア) 案内経路</p> <ul style="list-style-type: none"> 来店車両を誘導する案内看板を設置する。 <p>(イ) チラシ等の配布</p> <ul style="list-style-type: none"> 新聞折込チラシに来店経路図を掲載、また、店舗入口に掲示を周知を図る。 <p>(ウ) 交通整理員の配置</p> <ul style="list-style-type: none"> 繁忙時等には、交通整理員7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。 	<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
<p>ア 歩行者用通路 (カラー表示) を設け、歩行者及び自転車の安全を確保する。</p> <p>イ 交通混雑が予想される時は、各出入口及び駐車場の要所に交通整理員を配置する。</p> <p>ウ ハートビル法の認定を受けて、高齢者やハンディキャップを持つ人たちに優しい店舗にする。</p> <p>エ 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、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>ア 廃棄物減量化及びリサイクル計画（食品リサイクル法罰則適用企業）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・衣料品、住・生活関連用品は、極力配送センターで合積み納品し、ダンボールのリサイクルとともに配送センターと一体になって、搬入商品のダンボール減量のために、折り畳みコンテナの使用等を行い、取引先とも連携して使用量の削減に努める。 ・生鮮食料品は、一部をパック詰め納品して、生ゴミの減量化に努める。 ・簡易包装に理解を求め、包装紙やビニール袋の使用量の削減に努める。 ・店舗に責任者を置いて、廃棄物の分別を徹底して再利用をすすめ、最終廃棄物の削減に努めます。 ・牛乳パック、トレー、ペットボトル、アルミ缶、スチール缶等リサイクル可能なものは店舗出入口に回収ボックスを設置して回収を行い、回収後は廃棄物保管庫の一部に分別保管する。また、リサイクルの啓発、推進を図る。 ・食品リサイクル法による食品廃棄物は、平成18年度に20%以上の再生利用の基本方針に基づき、発生抑制、減量、再生利用に努め、具体的には、生ゴミ、あらの再資源化の実施から循環システムの構築を検討する。 ・リサイクル商品の多品目のグリーン販売を行い、リサイクル品の流通に努める。 ・リサイクルの推進を行っている処理専門業者に委託する。 <p>イ 周辺住民への周知方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・回収ボックス部分に案内表示を行う。 	<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>地元行政から要請があれば対応する。</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>ア 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(スロープ・屋上駐車場裏 RC 壁 t = 150 mm h = 1.2m、屋上設備横 ALC 板 t = 100 mm h = 2.3m、屋上建物前側 ALC 板 t = 100 mm h = 5.9m) 緑地帯(敷地の外周に中・低木の植栽と張芝を設ける)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低騒音型機器を使用し、配置についても配慮する。また、屋上の設備及び駐車場周りに遮音壁を設置する。 ・常用発電機については、敷地境界から離れた位置に設置し、夜間は稼働させない。 <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>a 荷さばき作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・荷さばき施設スペースを屋内及び屋根下に取り、作業床はコンクリート平滑仕上げとする。 ・テーブルリフターを設置し、リフトのない車両に対応する。 ・同時作業スペースを広く取り荷さばき時間の短縮を図る。 ・シャッターは、開閉音の静かなオーバースライダー式にする。 ・荷さばき作業時の騒音防止意識を社内教育により徹底させ、アイドリング停止の看板等を設置する。 ・注意看板等で、社外搬入業者にも騒音防止に協力をお願いする。 ・台車は、ゴムローラー使用として走行音の低減を図る。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋外には、誘導連絡用に拡声器を設置しますが、営業宣伝には使用しない。 <p>(ウ) 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策</p> <p>a 室外機等からの騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低騒音機器を採用、送風機、冷蔵室外機は屋上に設置 <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物外平面駐車場には、外周部に緑地を設ける。横断溝のグレーチングをボルトで固定する。 ・屋上駐車場の外周に遮音壁を設置し、スロープを緩勾配とする。 ・営業時間帯以外は、チェーンにて出入口を閉鎖する。 ・アイドリング停止看板を駐車場の各所に設置する。 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> ・作業床をコンクリート平滑仕上げとし、回収時間帯は、早朝及び夜間の時間帯を避けて設定する。 	<p>騒音</p> <p>発生する騒音の予測・評価については、すべて基準値以下であり、適切な対応がとられているものと認められる。</p>

イ 騒音の予測・評価について

(隣接するベイシア電器富里店と併せて予測・評価を実施した。)

(ア) 騒音の総合的な予測・評価方法

a 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。

b 予測地点 建物の周囲4方向から近接した最も騒音の影響の受けやすい6地点

c 評価方法 騒音に係る環境基準

予測地点			総合的な予測(等価騒音レベル) 単位: dB				備考
地点名	用途地域区分	環境基準類型	昼間(6:00~22:00)		夜間(22:00~6:00)		
			予測レベル	基準値	予測レベル	基準値	
	準工業	C	47	60以下	<30	50以下	
	第1種低層住専	A	51	55以下	34	45以下	
	"	A	49	55以下	<30	45以下	
	"	A	46	55以下	<30	45以下	
	市街地調整地域	B	45	55以下	<30	45以下	
	近隣商業	C	42	60以下	<30	50以下	

d 発生する騒音ごとの予測・評価方法

(a) 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。

(b) 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

(c) 評価方法 騒音規制法に係る夜間の規制基準

(d) 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	
	第1種低層住専	第3種	37	-	40以下	キュービクル: B
	近隣商業	第3種	34	-	50以下	キュービクル: P
	"	第3種	33	-	50以下	冷凍庫室外機: B

* 備考のBはベイシア、Pはベイシア電器の設備を示す

(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>ア 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: 70 m^3 ($46.4 \text{ m}^2 \times 1.5 \text{ m}$) (指針)「廃棄物等の保管容量(m^3)」</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) 1.598 t × 「B: 廃棄物等の平均保管日数 $1.2 \div$ 「C: 廃棄物等の見かけ比重(t/m^3) $0.10 = 19.176 \text{ m}^3$</p> <p>空き缶 = 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t) 0.267 t × 「B: 空き瓶 廃棄物等の平均保管日数 $3 \text{ 日} \div$ 「C: 廃棄物等の見かけ比重(t/m^3) $0.1 = 8.010 \text{ m}^3$</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) 1.877 t × 「B: 廃棄物等の平均保管日数 $1.2 \text{ 日} \div$ 「C: 廃棄物等の見かけ比重(t/m^3) $0.15 = 15.016 \text{ m}^3$</p> <p>合計 42.202 m^3</p> <p>イ 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> <ul style="list-style-type: none"> ・運搬頻度 休祭日を除く毎日(生ゴミ、可燃物、不燃物) 週2~3回(空き缶、空き瓶、発泡スチロール等) 月2~3回(廃油) <p>(イ) 食品加工場等の悪臭等の対策について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・生鮮作業場のドライ化による悪臭の発生防止を図り、加工残は蓋付のポリ容器に一時保管し、廃棄物保管庫へ搬入する。 ・グルストラップによる廃油の回収を許可業者へ委託し、定期的に清掃を行う。排水は、公共下水道に接続する。 	<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>ア 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 $2,140 \text{ m}^2$ (敷地面積 $42,938 \text{ m}^2$) 敷地周囲に緑地を配置 5.0%</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外周を中心に緑地を設け、緑地帯には、中・低木の植栽と張芝をする。 <p>イ 景観への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物は、平屋建てとし、高さを抑え外壁はアイボリー色を主体とした色彩でまとめる。 <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 日没時から午後9時30分まで(防犯灯は、除く) ・光害対策 周辺の住居等に悪影響を与えないように照射角度とし、外部に直接照射しないよう設置 また、必要な場合には、遮光板を設置する。 	<p>緑化等</p> <p>地域環境との調和に適切な配慮がなされていると認められる。</p>

3 市町村・住民等の意見について

<p>住民等の意見</p> <p>成田市の意見 出入口NO.5開設について現状において反対いたします。 なお、株式会社ベイシアより平成17年7月14日に提出のありました道路法第24条の許可申請につきましても現在協議中であり許可に至っておりません。</p> <p>(対応) 出入口NO5を設ける成田市側の生活環境の保持のために、次の諸対策に万全を期していきます。</p> <ol style="list-style-type: none">1 出入口NO.5の交通対策として来客誘導は国道409号が混雑していることから店舗北側の国道51号までの近隣の方のみの誘導としておりますが、店舗東側で富里市が計画している土地区画整理事業区域内の道路が完成した場合はそちらからの誘導に切り替え、緩和できることから現計画年度より建設を早くして頂くようにベイシア電器富里店と協力して富里市に要望し協力していきます。2 成田市道に接する部分には、ベイシア富里店の敷地内に歩道をできる限り設置し歩車分離を図ります。3 開店時や混雑が予想される際には、臨時駐車場の確保やシャトルバスの運行、交通整理員の増員等の交通への支障を回避するための方策を詳細に検討しベイシア電器富里店と協力して交通の安全と円滑化に最大限の努力をしていきます。	<p>市町村及び住民等意見 成田市の意見に対しては、必要な対応がとられている。(成田市了承) なお、成田市から平成17年10月12日付けで道路工事施工承認済</p>
--	--

第3 総合判断

- 1 駐車需要の充足等交通に係る事項について、駐車場については、指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要は充足されているものと認められる。
駐輪場についても、指針に基づく参考値の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、必要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、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 住民等(成田市)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こと。また、富里市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：ベイシア電器富里店
- 2 所在地：富里市七栄北新木戸土地区画整理事業5 - 1街区1画地
- 3 建物設置者：株式会社ベイシア電器 代表取締役 土屋 嘉雄
- 4 小売業者名：株式会社ベイシア電器（業種：家庭電化用品販売）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 14,800㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 市街化区域内（近隣商業地域）
 - ・地目（現況） 宅地
 - ・建築確認 平成17年6月30日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造平屋建
 - ・建築面積 4,511㎡
 - ・延床面積 4,511㎡
 - ・店舗面積 3,600㎡
- 7 周辺の環境等：計画地は京成線公津の杜駅から南東へ1.5Km、JR成田駅から南西に2.5Kmに位置し、東関東自動車道富里ICの出入口の北にあり、成田市との行政境に隣接して富里市が行っている土地区画整理事業地内の北西側に位置し、国道409号から新たに引き込まれる都市計画道路の七栄北新木戸南北・東西線に隣接した近隣商業地域の一画にある。
- 8 処理経過：

届出日	平成17年3月17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23日(土) 午前10時30分～、午後2時～
	場所 富里市中部ふれあいセンター
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ・富里市の意見 なし
 - ・住民等の意見 有り

<届出概要>

- 1 新設日：平成17年11月18日
- 2 店舗面積：3,600㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：150台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：100台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：220㎡
- 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：79m³
- 7 開店時刻：午前9時
閉店時刻：午後9時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前8時30分～午後9時30分
- 9 駐車場の出入口の数：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：
午前6時～午後9時

第2 大規模小売店舗の施設の配置及び運営方法に関する事項（届出事項等）

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

(1) 駐車需要の充足等交通に係る事項

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 駐車場の収容台数 : 届出台数 150台 (うち身障者用4台)</p> <p>(指針) 必要駐車場台数 = (A : 店舗面積当たり日來客数原単位 992人/千㎡) × (S : 店舗面積 3.600千㎡) × (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 0.83) = 140台</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図3 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 平面駐車場 (自走式) に150台確保する。 <p>出入口</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 出入口 2か所 <p>敷地内駐車待ちスペース 出入口 A 29m、出入口 B 17m</p> <p>交通への支障を回避するための方策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 混雑が予測される土・日曜日及び祭日等に來客出入口及び建物入口に3名の交通整理員を配置し、誘導に当る。 ・ 電車等の利用者に対して京成成田駅 (JR成田駅経由) と店舗とを結ぶシャトルバスを運行する。 ・ 富里市役所付近臨時駐車場等の臨時駐車場を複数 (3か所 収容台数300台) 設け、パークアンドライドによるシャトルバスを運行する。 ・ 新聞折込チラシ及び店内掲示によりシャトルバスの利用を呼びかける。 ・ 公共交通機関の路線バス及び富里市の市内循環バス等について、割引チケット等を発行し、利用促進を促し、自家用來客車両の削減を図る。 ・ 店舗周辺に臨時來客車両用の駐車場の確保 (4か所 収容台数1,100台) ・ 混雑時間帯や経路について広告チラシや店内掲示で情報を伝え來客車両の分散を図り、また、車の相乗りのお願いを等行う。 ・ 荷さばき車両、廃棄物収集車両について、混雑時に避けるよう調整を行う。 ・ 開店後、誘導計画の検証を行い不具合があれば調整する。また、周辺道路の整備状況に合わせて誘導計画の見直しを行う。 <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照)</p> <p>届出台数 100台</p> <p>指針に基づく参考値による駐輪台数の算出</p>	<p>駐車場</p> <p>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</p> <p>指針に基づく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>必要駐輪場台数 = 3,600 m² ÷ 38 m² / 台 = 95 台</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 富里市の附置義務台数 なし ・ 駐輪場の管理体制 随時、従業員及び交通整理員が点検整理します。 時間外は、各出入口を閉鎖する。 ・ 駐輪場案内の表示方法 案内看板及び路面表示を設置 <p>エ 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：220 m²</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 同時作業可能台数 : 2 台 ・ 待機スペース : なし ・ 搬出入車両専用出入口 : 1 か所 ・ 荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後9時 ・ 搬出入時間帯 : 午前6時～午後9時 ・ 搬出入車両 : 合計5台 ・ 平均的な荷さばき処理時間 : 20分 ・ ピーク時の搬出入車両台数 : 2台(午前9時～午前10時) <p>オ 経路の設定等 (図1・3 参照)</p> <p>(ア) 案内経路</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 来店車両を誘導する案内看板を設置する。 <p>(イ) チラシ等の配布</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 新聞折込チラシに来店経路図を掲載、また、店舗入口に掲示を周知を図る。 <p>(ウ) 交通整理員の配置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 繁忙時等には、交通整理員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。 	<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>ア 歩行者用通路(カラー表示)を設け、歩行者及び自転車の安全を確保する。</p> <p>イ 交通混雑が予想される時は、各出入口及び駐車場の要所に交通整理員を配置する。</p> <p>ウ ハートビル法の認定を受けて、高齢者やハンディキャップを持つ人たちに優しい店舗にする。</p> <p>エ 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>ア 廃棄物減量化及びリサイクル計画（家電リサイクル法・パソコンリサイクル法適用企業）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・簡易包装に理解を求め、包装紙やビニール袋の使用量の削減に努める。 ・店舗に責任者を置いて廃棄物の分別を徹底して再利用を進め、最終廃棄物の削減に努めている。 ・家電品の中古買い取り、リユース、中古商品の販売等循環型の社会づくりを積極的に推進し、資源保護、環境保全に貢献します。 ・乾電池、蛍光灯等のリサイクルボックスの設置 ・リユース出来なかった廃家電品は、屋内に置場を設け、家電リサイクル法に沿って許可業者に回収される。 ・リユース出来ない家庭系パソコンについては、パソコンリサイクル法に沿ってメーカー等の受付窓口を紹介するとともに、お客様に対してパソコンの回収、再資源化について広告チラシ、店内掲示等で広報、周知活動を行う。 ・リサイクル商品の多品目のグリーン販売を行い、リサイクル品の流通に努める。 ・リサイクルの推進を行っている処理専門業者に委託する。 <p>イ 周辺住民への周知方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新聞折込チラシで案内し、回収ボックス部分に案内表示を行う。 	<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>地元行政から要請があれば対応する。</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>ア 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 : 遮音壁なし 緑地帯(敷地の外周に中・低木の植栽と張芝を設ける)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低騒音型機器の導入(屋外機、換気扇等) <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>a 荷さばき作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・荷さばき施設スペースを屋根下に取り、作業床をコンクリート平滑仕上げとする。 ・同時作業スペースを広く取り荷さばき時間の短縮を図ります。 ・シャッターは、開閉音の静かなオーバースライダー式にする。 ・荷さばき作業時の騒音防止意識を社内教育により徹底させ、アイドリング停止の看板等を設置する。 ・注意看板等で、社外搬入業者にも騒音防止に協力をお願いする。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋外には、誘導連絡用に拡声器を設置しますが、営業宣伝には使用しない。 <p>(ウ) 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策</p> <p>a 室外機等からの騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低騒音機器を採用 <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外周部に緑地を設ける。横断溝のグレーチングをボルトで固定する。 ・営業時間帯以外は、チェーンにて出入口を閉鎖する。 ・アイドリング停止看板を駐車場の各所に設置する。 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> ・作業床をコンクリート平滑仕上げとし、回収時間帯は、早朝及び夜間の時間帯を避けて設定する。 	<p>騒音</p> <p>発生する騒音の予測・評価については、すべて基準値以下であり、適切な対応がとられているものと認められる。</p>

イ 騒音の予測・評価について

(隣接するベイシア富里店と併せて予測・評価を実施した。)

(ア) 騒音の総合的な予測・評価方法

a 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。

b 予測地点 建物の周囲4方向から近接した最も騒音の影響の受けやすい6地点

c 評価方法 騒音に係る環境基準

予測地点			総合的な予測(等価騒音レベル) 単位:dB				備考
地点名	用途地域区分	環境基準類型	昼間(6:00~22:00)		夜間(22:00~6:00)		
			予測レベル	基準値	予測レベル	基準値	
	準工業	C	47	60以下	<30	50以下	
	第1種低層住専	A	51	55以下	34	45以下	
	〃	A	49	55以下	<30	45以下	
	〃	A	46	55以下	<30	45以下	
	市街地調整地域	B	45	55以下	<30	45以下	
	近隣商業	C	42	60以下	<30	50以下	

(イ) 発生する騒音ごとの予測・評価方法

a 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。

b 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

c 評価方法 騒音規制法に係る夜間の規制基準

d 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	
	第1種低層住専	第3種	37	-	40以下	キュービクル:B
	近隣商業	第3種	34	-	50以下	キュービクル:P
	〃	第3種	33	-	50以下	冷凍庫室外機:B

* 備考のBはベイシア、Pはベイシア電器の設備を示す

(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>ア 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>廃棄物等の保管施設の容量: 79 m^3 (内訳 28 m^3 ($18.6\text{ m}^2 \times 1.5\text{ m}$) + 51 m^3 ($33.8\text{ m}^2 \times 1.5\text{ m}$))</p> <p>うちリサイクル品(廃家電品、電池、電球等)保管容量 51 m^3</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量(m^3)」</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) 0.900 t × 「B: 廃棄物等の平均保管日数 $2 \div$ 「C: 廃棄物等の見かけ比重(t/m^3) $0.10 = 18.000\text{ m}^3$</p> <p>空き缶 = 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t) 0.133 t × 「B: 空き瓶 廃棄物等の平均保管日数 $2 \div$ 「C: 廃棄物等の見かけ比重(t/m^3) 0.1</p> <p style="text-align: right;">$= 2.660\text{ m}^3$</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) 0.353 t × 「B: 廃棄物等の平均保管日数 $2 \div$ 「C: 廃棄物等の見かけ比重(t/m^3) $0.15 = 4.707\text{ m}^3$</p> <p style="text-align: right;">計 25.367 m^3</p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理を予定。 ・運搬頻度 週2日(不燃物、空き缶、空き瓶、発泡スチロール等)、月2回(廃家電) 	<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>ア 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 740 m^2 (敷地面積 $14,800\text{ m}^2$) 敷地周囲に緑地を配置 5%</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外周を中心に緑地を設け、緑地帯には、中・低木の植栽と張芝をする。 <p>イ 景観への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物は、平屋建てとし高さを抑え、外壁は落ち着いた色を主体とした色彩でまとめる。 <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 日没時から午後9時30分まで(防犯灯は、除く) ・光害対策 周辺の住居等に悪影響を与えないように照射角度とし、外部に直接照射しないよう設置 <p>また、必要な場合には、遮光板を設置する。</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>住民等の意見</p> <p>成田市の意見 出入口NO.5 開設について現状において反対いたします。 なお、株式会社ベイシアより平成17年7月14日に提出のありました道路法第24条の許可申請につきましても現在協議中であり許可に至っておりません。</p> <p>(対応) ベイシア富里店の出入口NO5へは来客者を誘導致しませんが、成田市側の生活環境の保持のために、次の諸対策に万全を期していきます。</p> <ol style="list-style-type: none">1 店舗東側で富里市が計画している土地区画整理事業区域内の道路が完成した場合は、店舗北側の来客誘導を混雑している国道409号を経路とせずに誘導でき交通の緩和ができることから現計画年度より建設を早くして頂くようにベイシア富里店と協力して富里市に要望し協力していきます。2 開店時や混雑が予想される際には、臨時駐車場の確保やシャトルバスの運行、交通整理員の増員等の交通への支障を回避するための方策を詳細に検討しベイシア富里店と協力して交通の安全と円滑化に最大限の努力をしていきます。	<p>市町村及び住民等意見 成田市の意見に対しては、必要な対応がとられている。(成田市了承) なお、成田市から平成17年10月12日付けで道路工事施工承認済</p>
---	--

第3 総合判断

- 1 駐車需要の充足等交通に係る事項について、駐車場については、指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要は充足されているものと認められる。
駐輪場についても、指針に基づく参考値の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、必要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、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、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 住民等(成田市)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こと。また、富里市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：IKEA 船橋
- 2 所在地：船橋市浜町2丁目2番34ほか
- 3 建物設置者：IKEA Property, S.L. 日本における代表者 ルドルフ・ストロイスニツヒ
- 4 小売業者名：イケア・ジャパン株式会社（業種：家具、寝具・インテリア用品販売）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 42,907㎡
 - ・所有形態 自己所有
 - ・都市計画区域 市街化区域内（商業地域）
 - ・地目（現況） 雑種地（更地）
 - ・建築確認 平成17年2月14日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造5階建
 - ・建築面積 29,027㎡
 - ・延床面積 106,772㎡
 - ・店舗面積 23,499㎡
- 7 周辺の環境等：計画地は、JR南船橋駅から200mの距離にある商業地区の一画にある。東側は、若松団地、西側はオートレース場、北側は道路を挟んで国内最大級のショッピングセンターの専用駐車場となっており、南側は、マンションが計画されている。
- 8 処理経過：

届出日	平成17年4月7日
公告縦覧期間	平成17年4月26日～平成17年8月26日
説明会	日時 平成17年4月24日(日) 午前11時～、午後4時～
	場所 ららぽーと三井ビルディング13階会議室
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ・船橋市の意見 なし
 - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成18年4月24日
- 2 店舗面積：23,499㎡
- 3 駐車場の位置：図3
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：702台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：5,067㎡
- 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：61m³
- 7 開店時刻：午前9時30分
閉店時刻：午後9時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前9時15分～午後9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：
午前4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>ア 駐車場の収容台数：届出台数 1,600台 (指針) 必要駐車台数 = (A:店舗面積当たり日来客数原単位 1100人/千㎡) × (S:店舗面積 23.50千㎡) × (B:ピーク率 15.7%) × (C:自動車分担率 22%) ÷ (D:平均乗車人員 2.5人) × (E:平均駐車時間係数 1.75) = 625台</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等(図3 参照) ・ 建物内設置駐車場(自走式) 3階、4階及び5階に1,600台を確保する。</p> <p>出入口 ・ 出入口 4か所(入口2か所、出口2か所) 敷地内駐車待ちスペース NO1入口 60m NO2入口 70m</p> <p>交通への支障を回避するための方策 ・ NO1入口、NO2入口、NO1出口及び敷地北側駐車場出口に常時4名の交通整理員を配置する。また、繁忙時は増員し対応する。 ・ 交通サイン、カーブミラー及びポストコーンを設置し、交通安全を確保し誘導を行う。 ・ 計画地西側に新設道路を整備し、来店車両を誘導する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等(図3 参照) 届出台数 702台</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 船橋市の附置義務台数 = 648台 ・ (指針参考値) 参考値の駐輪台数 = 23,499㎡ ÷ 38㎡ = 618台 ・ 駐輪場の管理体制 警備員又は社員により利用状況を調査し、必要に応じて駐輪車両の整理を行う。営業終了後は、入口にチェーン等を張り、不審者の進入を防止する。また、監視カメラを設置予定 ・ 駐輪場案内の表示方法 店舗広告等の案内、表示版の設置 	<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>エ 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 5,067㎡ (NO1面積: 4,299㎡、 NO2面積: 768㎡)</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同時作業可能台数 : NO1 9台、NO2 5台 ・待機スペース : なし ・搬出入車両専用出入口 : 有り ・荷さばき可能時間帯 : NO1 午前4時~午前9時、NO2 午前9時~午後9時 ・搬出入時間帯 : NO1 午前4時~午前6時、NO2 は、商品購入客用のルート便専用 (搬出入計画なし) ・搬出入車両 : NO1 合計9台 ・平均的な荷さばき処理時間 : NO1 2時間 ・ピーク時の搬出入車両台数 : NO1 5台 * 同時到着可能な複数台数が同時に作業可能なスペースを確保している。 * 搬出入車両専用出入口であることを示す看板の設置、「ブザー」「回転灯」「カーブミラー」の設置 * 搬出入車両運転者に対し、「出入の際の一時停止・歩行者有無の確認」を指導徹底する。 <p>オ 経路の設定等 (図1・3 参照)</p> <p>(ア) 案内経路</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国道14号、国道357号等の交差点付近等21か所に案内看板を設置 <p>(イ) チラシ等の配布</p> <ul style="list-style-type: none"> ・リーフレット類に案内表記、ホームページや雑誌広告に案内経路図を掲載し周知を図る。 <p>(ウ) 交通整理員の配置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地出入口付近等に常時交通整理員4名を配置し、歩行者及び自転車等の安全でスムーズな誘導に努める。 	<p>荷さばき施設</p> <p>搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、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>ア 店舗東側は歩行者専用道路を新設し、歩行者及び自転車の安全性と利便性を確保する。</p> <p>イ 敷地内通路南端の歩道接続部において、通行車両の注意を促す波形パンプを設置</p> <p>ウ 各出入口等において、歩行者及び自転車の通行の安全を確保するため、常時交通整理員4名を配置する。(繁忙時には増員する。)</p> <p>エ 要所には、夜間照明の設置</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>ア 廃棄物減量化及びリサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・世界的方針として、店舗への商品輸送時からオーバーパッケージを行わず、包装資材そのものの減量化に努めている。 ・店舗廃棄物処理室において、主要廃棄物となるダンボールは、自動処理機で圧縮、減量化する。 ・その他の廃棄物は、許可業者により地区外処理を行う。 ・店舗から搬出された廃棄物は、環境に配慮し最終処分に至るまで最大限のリサイクルを推進している。例えば純木・鉄類の再利用を出来るだけ行うなどを心掛けている。 ・事務所から発生する廃棄物についても、紙類のシュレッダーによる破砕減量化、食器類の自社製品利用による使い捨て防止、乾電池のリサイクルの徹底等に取り組む。 <p>イ 周辺住民への周知方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・問い合わせ等に対して説明を行います。 	<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>地元から要請があれば、可能な範囲で協力していく。</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>ア 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"> ・ 遮音壁の設置 : 荷さばき施設 NO1 の南側敷地境界付近に設置 (A L C 100 mm相当 長さ : 22m 高さ : 3.7m) ・ 店舗の外周部に緑地帯を設ける。 ・ 3 階及び 4 階駐車場の壁面高さの位置に目隠しルーバー (アルミ製) を設置し、開口部がない構造とする。 <p>(イ) 荷さばき作業等小売店舗の営業活動に伴う騒音への対策 :</p> <p>a 荷さばき作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 荷さばき施設 NO1 は、半屋内型とし、荷さばき作業は屋内にて行う。 ・ 荷さばき施設 NO1 は、建物にトラック毎のゲート口を設けており、荷さばき車両 (セミトレーラー) がバックから各ゲートを塞ぐように停車することにより、荷さばき作業音の周囲への軽減が見込まれる。 ・ 荷さばき施設 NO2 は、屋内型となっており、昼間のみの運用である。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ B G M 等は使用しない。 ・ 駐車場において、お客様の呼び出し及び非常用として使用するスピーカーを設置する。 <p>(ウ) 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策</p> <p>a 室外機等からの騒音 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 低騒音機器を導入 <p>b 駐車場からの騒音対策 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 排水蓋 (側溝蓋、枳蓋) は、ボルト固定タイプとし、乗り上げのがたつきを防止し、騒音抑制を図る。 ・ 来店車両に対して徐行運転、アイドリング・ストップを促す看板を設置し、周知を図る。 ・ 社員の出勤・帰宅時における騒音発生防止を指導徹底する。 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 計画的な収集を行い、夜間作業は行わず、作業時間の短縮を図る。また、作業員に対して、騒音防止について意識向上を徹底させる。(回収時間帯 午前 7 時 ~ 午前 9 時、午後 3 時 ~ 午後 5 時) 	<p>騒音</p> <p>発生する騒音の予測・評価については、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。</p> <p>夜間において発生する騒音ごとの予測評価において、荷さばき車両走行音が、敷地境界で基準値を超過しているが、保全対象側では基準値以下となり、必要な対応がとられているものと認められる。</p> <p>なお、隣接地に高層マンションが建設中であることから、開店後騒音調査及び予測を実施し、入居開始までに、追加的な対応策を講ずる必要がある。</p>

イ 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

- a 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。
- b 予測地点 建物の周囲2方向から近接した最も騒音の影響の受けやすい3地点
- c 評価方法 騒音に係る環境基準

予測地点			総合的な予測(等価騒音レベル) 単位: dB				備考
地点名	用途地域区分	環境基準類型	昼間(6:00~22:00)		夜間(22:00~6:00)		
			予測レベル	基準値	予測レベル	基準値	
A	第1種住居	B	51	55以下	34	45以下	1F高さ
A	"	B	52	55以下	34	45以下	3F高さ
A	"	B	52	55以下	34	45以下	5F高さ
A	"	B	53	55以下	34	45以下	7F高さ
B1	商業	C	52	60以下	37	50以下	
B2	"	C	49	60以下	42	50以下	

d 発生する騒音ごとの予測結果

予測地点			音源ごとの予測(最大騒音レベル) 単位: dB		
地点名	用途地域区分	騒音規制法 区域区分	夜間(22:00~6:00)		備考
			予測レベル	基準値	
a	商業	第3種区域	54	50以下	荷さばき車両走行音
a	"	第3種区域	46	50以下	保全対象側
b	"	第3種区域	<30	50以下	

* 予測地点 a (店舗敷地境界) では、荷さばき車両(セミトレーラー)走行音が基準を超過するものの保全対象側 a (マンション予定地) では規制基準値以下となる。

(2) 廃棄物に係る事項等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 廃棄物等の保管について(図3 参照) (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 : 61 m^3 ($61\text{ m}^2 \times 1.0\text{m}$)</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量($\text{m}^3$)」 紙製廃棄物 = 「A : 1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t) 1.990 t × 「B : 廃棄物等の平均保管日数 $1 \div$ 「C : 廃棄物等の見かけ比重(t / m^3) $0.10 = 19.90\text{m}^3$ 空き缶 = 「A : 1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t) 0.362 t × 「B : 空き瓶 廃棄物等の平均保管日数 $1 \div$ 「C : 廃棄物等の見かけ比重(t / m^3) 0.1 $= 3.62\text{m}^3$ 厨芥その他 = 「A : 1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t) 2.040 t × 「B : 廃棄物等の平均保管日数 $1 \div$ 「C : 廃棄物等の見かけ比重(t / m^3) $0.15 = 13.60\text{m}^3$</p> <p style="text-align: right;">合計 37.12m^3</p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について :</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理を予定。 ・ 運搬頻度 $1\text{日}1\text{回}$ 	<p>廃棄物 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>ア 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 $1,455\text{ m}^2$ (敷地面積 $42,907\text{ m}^2$) 敷地周囲に緑地を配置 3.4% (都市計画法上 3%以上確保)</p> <p>イ 景観への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺の街並みに配慮し、建物高さを抑えた計画とし、整備する西側新設道路については、無電柱化を図る。 ・ 敷地外周部では、緑地整備や歩道の確保等を行い周辺の街並みづくりに配慮する。 <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 点灯時間 自動点灯、駐車場利用時間以外は、基本的に消灯する。 ・ 光害対策 照明灯の設置箇所は、周辺居住地に直接照明が当たらないように配置し、照射方向、照度、点灯時間に十分注意する。3階、4階駐車場の $1.2 \sim 2.7\text{m}$の位置に目隠しルーバー(アルミ製)を設置する。 	<p>緑化等 地域環境との調和に適切な配慮がなされていると認められる。</p>

第3 総合判断

- 1 駐車需要の充足等交通に係る事項について、駐車場については、指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要は充足されているものと認められる。
駐輪場についても、指針に基づく参考値の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、必要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。夜間において発生する騒音ごとの予測評価において、荷さばき車両走行音が、敷地境界で基準値を超過しているが、保全対象側では基準値以下となり、必要な対応がとられているものと認められる。
なお、隣接地に高層マンションが建設中であることから、開店後騒音調査及び予測を実施し、入居開始までに、追加的な対応策を講ずる必要がある。
- 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 船橋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。

また、隣接地に高層マンションが建設中であることから、騒音について開店後再調査・再予測を実施し、追加的な対応策を講じてください。