

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称 : スポーツデポ・ゴルフ5千葉ニュータウン店、カワチ薬品牧の原店、サンキ千葉ニュータウン店
- 2 所在地 : 印西市草深字原1986番1ほか
- 3 建物設置者 : 株式会社アルペン 代表取締役 水野 泰三
株式会社カワチ薬品 代表取締役 河内 伸二
株式会社三喜 代表取締役 八木下 眞司
- 4 小売業者名 : 株式会社アルペン（業種：スポーツ用品販売業）
株式会社カワチ薬品（業種：薬品・日用品販売）
株式会社三喜（業種：衣料品販売）
- 5 敷地の概要：
 - ・面積 41,743㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 準工業地域
 - ・現況 平成16年4月（カワチ薬品牧の原店・サンキ千葉ニュータウン店）及び同年7月（スポーツデポ・ゴルフ5千葉ニュータウン店）に開店し、営業している。

※今回の変更届出は、隣り合った2つのショッピングセンター（スポーツデポ・ゴルフ5千葉ニュータウン店とカワチ薬品牧の原店・サンキ千葉ニュータウン店）が互いの駐車場の有効利用を図るため合体するものである。（スポーツデポ・ゴルフ5千葉ニュータウン店の変更（増床）として届出がなされた。）
- 6 建物の概要：
 - ・構造 3棟とも 鉄骨造平屋建
 - ・建築面積 6,725㎡→14,475㎡
 - ・延床面積 7,061㎡→14,469㎡
 - ・店舗面積 5,802㎡→11,721㎡
- 7 周辺の環境等：計画地は千葉ニュータウン事業区域内であり、敷地の北側は国道464号及び北総鉄道が走っており、線路を挟んだ向こう側にはホームセンターが立地し、東側及び西側は都市整備公団の開発地で、南側は団地、中学校となっている。

<届出事項>

- 1 変更日 : 平成18年3月5日
- 2 店舗面積 : 11,721㎡
- 3 駐車場の位置 : 別紙（図3）
駐車場の収容台数 : 719台
- 4 駐輪場の位置 : 別紙（図3）
駐輪場の収容台数 : 317台
- 5 荷さばき施設の位置 : 別紙（図3）
荷さばき施設の面積 : 174㎡
- 6 廃棄物等の保管施設の位置 : 別紙（図3）
廃棄物等の保管施設の容量 : 122m³
- 7 開店時刻 : 午前10時
(株)カワチ薬品 午前9時
閉店時刻 : 午後10時
(株)アルペン 午後9時45分、(株)三喜 午後9時
- 8 駐車場利用可能時間帯 :
午前8時45分～午後10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 : 別紙（図3）
- 10 荷さばき可能時間帯 : 午前6時～
午後10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) 5, 802 m² (変更後) 11, 721 m²
- (2) 駐輪場の位置及び収容台数
(変更前) 157台 (変更後) 317台
- (3) 荷さばき施設の位置及び面積
(変更前) 52 m² (変更後) 174 m²
- (4) 廃棄物等の保管施設の位置及び容量
(変更前) 32 m³ (変更後) 122 m³
- (5) 大規模小売店舗において小売業を行う者の開店時刻及び閉店時刻
(変更前) 午前10時～午後9時45分
(変更後) 午前10時 ((株)カワチ薬品 午前9時) ～午後10時 ((株)アルペン 午後9時45分、(株)三喜 午後9時)
- (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9時30分～午後10時 (変更後) 午前8時45分～午後10時30分
- (7) 駐車場の自動車の出入口の数及び位置
(変更前) 3か所 (変更後) 5か所
- (8) 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6時～午後9時 (変更後) 午前6時～午後10時

- 9 処理経過： 届出日 平成17年7月4日
公告縦覧期間 平成17年8月23日～平成17年12月23日
説明会 日時 平成17年8月1日(水) 午後6時30分～
場所 そうふけ公民館

10 市町村・住民等の意見：

- (1) 印西市の意見 有り
(2) 住民等の意見 なし

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 719台 (指針) 必要駐車台数 = (A:店舗面積あたり日來客数原単位 950人/千㎡) × (S:店舗面積 11,721千㎡) × (B:ピーク率 15.7%) × (C:自動車分担率 75.0%) ÷ (D:平均乗車人数 2.0861人) × (E:平均駐車時間係数 1.474) = 926台</p> <p>* 平成17年5月1日(日)にスポーツデポ・ゴルフ5千葉ニュータウン店及びカワチ薬品牧の原店・サンキ千葉ニュータウン店の駐車場利用状況調査の結果、来客が最も多くなる時間帯の午後2時台において、来客台数は487台である。 必要駐車台数は、487台(ピーク1時間当たりの来客台数) × 1.474(平均駐車時間係数) = 718台となり、これは、届出台数719台を下回り駐車需要を充足する。</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 ・建物外平面駐車場(自走式)に719台確保</p> <p>駐車場内の誘導の方法及び安全対策 ・開口部を2か所、車両の通行は、車両同士の正面交差を避け、一方通行とする。 ・案内経路は、路面表示とする。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 届出台数 : 317台(No1(アルペン) 157台、No2(三喜) 95台、No3(カワ) 65台) (指針参考値) 必要駐輪台数 = (店舗面積 11,721㎡) ÷ (1台/38㎡) = 308台</p> <p>・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、従業員による適宜見回り</p>	<p>* 駐車場 2つのショッピングセンターの合体により、指針に基づく平均駐車時間係数が上がったため(スポーツデポ 1.032、カワ・サンキ 1.043→1.474)、必要台数が増えて、指針による駐車場の必要台数は不足となっている。 しかし、実際のピーク時の駐車台数から必要駐車台数を算出したところ駐車需要は充足していると認められる。</p> <p>* 駐輪場 必要台数が確保されており、駐輪需要は充足していると認められる。</p>

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>エ 荷さばき施設の整備等</p> <p>(ア) 荷さばき施設の整備 ・面積 : 174㎡ (No.1 52㎡、No.2 18㎡、No.3 104㎡)</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 (No.1 1台、No.2 1台、No.3 2台) ・待機スペース : 有り (No.1・No.3 有り、No.2 なし) ・搬出入車両専用出入口 : 4か所 (No.1 1か所、No.2 2か所、No.3 1か所) ・荷さばき可能時間帯 : No.1 午前6時～午後6時、No.2 午前10時～午後6時、No.3 午前7時～午後10時 ・搬出入時間帯 : No.1 午前6時～午後6時、No.2 午前10時～午後6時、No.3 午前7時～午後10時 ・搬出入車両 : 36台/日 (No.1 7台、No.2 4台、No.3 25台) ・平均的な荷さばき処理時間 : No.1 12分、No.2 5～15分、No.3 30分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : No.1 1台/h、No.2 1台/h、No.3 4台/h <p>オ 経路の設定等</p> <p>(ア) 案内経路</p> <p>案内表示の設置 : 来客車両誘導のために経路案内看板、駐車場入口・退店経路の路面舗装表示及び場内案内看板を設置する。</p> <p>チラシ等の配布 : 新聞折込チラシに来店経路を掲載し、周知を行う。</p> <p>交通整理員の配置 : 繁忙時には交通整理員6名程度を配置する。</p> <p>(イ) 設置者が行う交通対策等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国道464号から店舗入口への左折帯を設置 ・駐車場内に駐車待ちスペースを設ける 	<p>*荷さばき施設</p> <p>搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、適切な配慮がなされているものと認められる。</p> <p>*経路</p> <p>適切な配慮がなされているものと認められる。</p>

(2) 歩行者の通行の利便の確保等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 敷地入口から店舗入口にかけて歩行者と自動車の交差する箇所に構内横断路及び歩行者通路帯を敷設し歩車分離を図り、歩行者の安全を確保する。</p>	<p>*歩行者</p> <p>歩行者等の安全性及び利便性の確保に適切な配慮がなされているものと認められる。</p>

(3) 廃棄物減量化及びリサイクルについての配慮

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 廃棄物減量化及びリサイクル計画 (スポーツデポ・ゴルフ5千葉ニュータウン店)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自社商品センターからの搬入物は、1つのダンボール箱に複数の商品を梱包する等有効活用を図る。 ・使用したダンボールを自社内での商品搬送に再利用する。 ・梱包の簡素化・適正化を推進する。 ・スキー板・ゴルフクラブ等買換えによる旧商品の引取を行う、また、故障した製品等の修理を行う。 ・社内回覧文書のペーパーレス化を推進 ・資源ゴミ(缶・瓶)の分別収集の徹底 <p>〈サンキ千葉ニュータウン店〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ハンガー納品による商品運搬用ダンボール、簡易ハンガーの削減を行うとともに、リターナブルボックスを使用することによりダンボールの削減を図る。 ・商品梱包用ダンボール等について、回収後再資源化を図る。 ・梱包の簡素化・適正化を推進する。 ・空き缶・空き瓶は、自動販売機設置業者が回収 <p>〈カワチ薬品牧ノ原店〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・リターナブルボックスを使用することによりダンボールの削減を図る。 ・商品梱包用ダンボール等について、回収後再資源化を図る。 ・梱包の簡素化・適正化を推進する。 ・空き缶・空き瓶は、自動販売機設置業者が回収 <p>イ 周辺住民への周知方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・チラシ、案内看板、店舗掲示により来客へ周知を行う。 	<p>*廃棄物減量化及びリサイクル計画 適切な配慮がなされているものと認められる。</p>

(4) 防災対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> ・市町村から要請があれば対応する。 	

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

(1) 騒音の発生に係る事項

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>① 騒音問題に対応するための対応策 【今回変更なし】</p> <p>ア 騒音問題への一般的対策 ・店舗周囲に緑地帯を設ける。</p> <p>イ 荷さばき作業、小売店舗の営業活動に伴う騒音への対策 :</p> <p>(ア) 荷さばき施設の騒音対策 ・荷さばき施設については、十分なスペースを確保し荷さばき時間の短縮等の対策を施す。</p> <p>(イ) 荷さばき作業に伴う騒音対策 ・深夜や早朝における作業は行わない。 ・荷さばき作業時間の特定、搬入作業中のアイドリング禁止を業者に周知、徹底させる。</p> <p>(ウ) 営業宣伝活動に伴う騒音対策 ・スピーカーを2機設置するが、国道側に設置し、学校側に音が向かわないよう音量を調整している。 ・スピーカーは、使用時間を定め間欠的な利用がされており、店舗敷地内に収まる音量に設定</p> <p>ウ 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策 :</p> <p>(ア) 冷却塔、室外機等からの騒音 ・冷凍室外機(2台)、空調室外機(52台)は、低騒音型機器とし、隣接地から離して設置。また、給排気口形状、ダクトの吸音、風速・風量の調整を行う。</p> <p>(イ) 駐車場からの騒音 ・駐車場からの騒音は、排水蓋等の段差を無くし、また、ボルトで固定し、音の発生を抑制する。 ・来店者に対して不必要なアイドリング、クラクション、空ふかしの禁止を呼びかける。</p> <p>(ウ) 廃棄物収集作業に伴う騒音 ・廃棄物保管場所を屋内とする。 ・廃棄物の減量化に努め、作業時間の短縮に努める。 ・業者への騒音抑制の意識を徹底させ、回収作業時には必要以上のエンジンの空ふかしは行わないよう配慮する。 早朝、深夜の回収作業は行わない。</p>	<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の予測・評価において、敷地境界予測地点で来客車両走行音が基準値を超過するものの、保全対象側では基準値以下となるため、生活環境に与える影響は軽微であると認められる。</p>

② 騒音の予測・評価について 【今回の変更に伴い再評価】

ア 騒音の総合的な予測・評価方法 :

- (ア) 予測方法→各音源ごとに距離減衰効果を考慮した予測地点での騒音レベルを求め、昼間 (6:00~22:00) 及び夜間 (22:00~翌 6:00) における各音源の稼働状況から等価騒音レベルを算出した。
- (イ) 予測地点→建物の周囲 3 方向からそれぞれ近接した最も騒音の影響の受けやすい地点に立地し又は立地可能な住宅等の屋外 4 地点
- (ウ) 評価方法→騒音に係る環境基準値
- (エ) 騒音の総合的な予測結果

予 測 地 点			総合的な予測 (等価騒音レベル) 単位 : dB				
地点名	用途地域区分	環境基準類型	昼間 (6:00~22:00)		夜間 (22:00~6:00)		備 考
			予測レベル	基準値	予測レベル	基準値	
A	近 隣 商 業	C	48	60 以下	34	50 以下	
B	第一種中高層住専	A	49	55 以下	31	45 以下	
C	第一種中高層住専	A	48	55 以下	31	45 以下	
D	準 工 業	C	51	60 以下	31	50 以下	

イ 発生する騒音ごとの予測・評価方法

- (ア) 予測方法→各音源ごとに距離減衰効果を考慮した予測地点での最大騒音レベルを算出した。
- (イ) 予測地点→店舗の敷地の境界線とし、影響を受けやすい隣接住居の立地を考慮した保全対象側 3 地点。
- (ウ) 評価方法→騒音規制法に係る夜間の規制基準値
- (エ) 発生する騒音ごとの予測結果

予 測 地 点				音源ごとの予測 (最大騒音レベル) 単位 : dB		
地点名	用途地域区分	騒音規制法		夜 間 (22:00~6:00)		
		区域区分	基 準 値	敷地境界	保全対象側	備 考
店舗北側	準 工 業	第 3 種	50 以下	69	保全対象なし	来客車両走行音
店舗東側	準 工 業	第 3 種	50 以下	63	—	来客車両走行音
	近 隣 商 業	第 3 種			A 地点 : 45	
店舗南側	準 工 業 (第 1 特別)	第 2 種	45 以下	44	—	来客車両走行音
	第一種住専	第 1 種	40 以下		B 地点 : 38	
店舗西側	準 工 業	第 3 種	50 以下	67	—	来客車両走行音
	〃	第 3 種			D 地点 : 50	

* 店舗北側は国道 464 号に面し、国道及び北総鉄道を挟み商業施設が立地している。

(2) 廃棄物に係る事項等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>① 廃棄物等の保管について</p> <p>ア 保管のための施設容量の確保</p> <p>廃棄物等の保管施設の容量 : 122 m³ (No.1 32 m²、No.2 20 m²、No.3 70 m²) (廃棄物等 37 m³、リサイクル品 85 m³)</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m³)」紙製廃棄物 = 16.60 m³ 空き缶・空き瓶 = 3.58 m³ 厨芥その他 = 7.09 m³ 合計 27.27 m³</p> <p>② 廃棄物等の運搬や処理について :</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 生ゴミ・可燃物→1日1回、不燃物→1日1回、空き缶・空き瓶→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、また運搬及び処理委託業者についても指定業者による敷地外処理がされており、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(3) 街並みづくり等への配慮等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>① 敷地内の緑化計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緑化面積 2,301 m² (敷地面積 41,743 m²) ・緑化率 5.5% (市開発行為等指導要綱により5%以上を確保) <p>② 景観への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺の景観に調和する建物とし、また、広告物のデザイン及び色彩も建物と調和するよう配慮されている。 <p>③ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 屋外照明 日没から駐車場利用時間まで 広告塔照明 日没から駐車場利用時間まで ・光害対策 照射方向を限定し、周辺近隣に対して光害を与えないように配慮する。 	<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・住民からの意見について

意見とその対応	検討状況
<p>ア 印西市の意見</p> <p>(ア) 駐車場内の適切な誘導を行うため、路面表示の変更をお願いしたい。</p> <p>(対応) スポーツデポ・ゴルフ5とサンキ・カワチ薬品との駐車場を一体利用するため、駐車場内における適切な誘導を図るため、敷地を行き来できるよう路面表示に変更します。</p> <p>(イ) 引き続き歩行者及び車両に対する誘導を徹底すること。</p> <p>(対応) 来客が多く見込まれるリニューアルオープン時や繁忙時には、歩行者、車両等の安全確保のため、駐車場の出入口等来客の誘導や交通安全上重要な地点に交通整理員を配置します。</p> <p>イ 住民等の意見 なし</p>	<p>* 印西市の意見については、適切な対応がなされていると認められる。 (印西市了解済)</p>

第3 総合判断

- 1 駐車需要の充足等交通に関する事項について、駐車場については、2つのショッピングセンターの合体により、指針に基づく平均駐車時間係数が上がったため、必要台数が増えて、指針による駐車場の必要台数は不足となっている。しかし、実際のピーク時の駐車台数から必要駐車台数を算出したところ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、必要な収容台数が確保されており、駐輪需要は充足されているものと認められる。
- 2 荷さばき施設については、搬出入計画に基づく必要な規模の施設・運営計画であり、適切な配慮がなされているものと認められる。
- 3 騒音の総合的な予測・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の予測・評価において、敷地境界予測地点で来客車両走行音が基準値を超過するものの、保全対象側では基準値以下となるため、生活環境に与える影響は軽微であると認められる。
- 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、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 印西市からの意見に対しては適切な対応がなされているものと認められる。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、指針に照らし適切に配慮されていると判断する。

第4 県の意見（案）

「意見なし」

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

第 1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称 : (仮称) ファッションセンターしまむら鎌ヶ谷店
- 2 所在地 : 鎌ヶ谷市鎌ヶ谷 9 丁目 3 5 9 番 1 ほか
- 3 建物設置者 : 徳田 進
- 4 小売業者名 : 株式会社しまむら (業種: 総合衣料品)
- 5 敷地の概要:
 - ・敷地面積 3, 5 3 6 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 宅地・畑
 - ・開発許可 平成 1 8 年 1 月 6 日
 - ・農地転用届出 平成 1 8 年 2 月 2 0 日
 - ・建築確認許可 平成 1 8 年 1 月 2 4 日
- 6 建物の概要:
 - ・構造 鉄骨造平屋建て
 - ・建築面積 1, 4 5 3 m²
 - ・延床面積 1, 3 9 8 m²
 - ・店舗面積 1, 2 7 1 m²
- 7 周辺の環境等: 計画地は、県道市川・印西線に面しており、北側及び北西側は畑地であり、そのほか周辺は住宅になっている。また、新京成電鉄の鎌ヶ谷大仏駅から約 1 k m の位置にある。
- 8 処理経過:
 - 届出日 平成 1 7 年 7 月 1 9 日
 - 公告縦覧期間 平成 1 7 年 8 月 1 9 日～平成 1 7 年 1 2 月 1 9 日
 - 説明会 日 時 平成 1 7 年 9 月 1 6 日 午後 2 時～
 - 場 所 鎌ヶ谷市東部学習センター
- 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 1 8 年 3 月 2 0 日 |
| 2 | 店舗面積: | 1, 2 7 1 m ² |
| 3 | 駐車場の位置: | 配置図 1 |
| | 駐車場の収容台数: | 5 6 台 |
| 4 | 駐輪場の位置: | 配置図 1 |
| | 駐輪場の収容台数: | 3 6 台 |
| 5 | 荷さばき施設の位置: | 配置図 1 |
| | 荷さばき施設の面積: | 7 8 m ² |
| 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: | 3 5 m ³ |
| 7 | 開店時刻: | 午前 1 0 時 |
| | 閉店時刻: | 午後 8 時 |
| 8 | 駐車場利用可能時間帯: | 午前 9 時 4 5 分～午後 8 時 1 5 分 |
| 9 | 駐車場の出入口の数: | 2 か所 |
| | 駐車場の出入口の位置: | 配置図 1 |
| 1 0 | 荷さばき可能時間帯: | 午前 1 0 時～翌午前 1 0 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 56台 (内身障者用 1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 1,062 人/千㎡) × (S : 店舗面積 1.271 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 0.62) = 49台</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 配置図 1 ・ 屋外駐車場 平面自走式 56台</p> <p>出入口 図 1 ・ 出入口 2か所 ・ 出入口の出入についての安全対策 駐車場内の車両通路幅を十分に確保し、混雑緩和を図る。 交通整理員の配置については、オープンセール等混雑が予想される場合、出入口付近に配置し駐車場内の誘導を行う。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 配置図 1 届出台数 36台 指針参考値の駐輪台数 $1,271 \text{ m}^2 \div 38 \text{ m}^2 = 33$台 附置義務なし</p> <p>エ 荷さばき施設の整備等 配置図 1 (ア) 荷さばき施設の整備 面積 : 78㎡ (イ) 計画的な搬出入 ・ 同時作業可能台数 : 1台 ・ 搬出入車両専用出入口 : なし ・ 荷さばき可能時間帯 : 午前10時～翌午前10時 ・ 搬出入時間帯(計画) : 午前10時～翌午前10時 ・ 搬出入車両 : 1台 ・ 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</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いるものと認められる。</p>

<p>オ 経路の設定等</p> <p>(ア) 案内経路 来店客想定経路図</p> <ul style="list-style-type: none"> ・案内表示：広告塔及び駐車場案内看板の設置 ・チラシ等の配布：新聞折込チラシの中に位置図を掲載する。 ・交通整理員の配置：オープンセール時等繁忙期に出入口付近に配置する。 	<p>※経路</p> <p>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"> ・歩行者通路確保のための対策：歩道側に出入口を設けます。 ・夜間照明を設置：店舗前面に4箇所設置 	<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"> ・納品後の不要なハンガーは、店舗にて希望するお客様に配布する。 ・店舗間にて商品の移動を行う場合、納品時のダンボールを再利用している。 ・納品時の梱包資材を極力減らしています。また、過剰包装のないように努めています。 ・廃棄物の保管場所は屋内に設置し、ごみの分別を徹底しています。 ・ダンボール、缶、ビンは再生処理として指定業者に委託します。 	<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>市から依頼があれば協力します。</p>	

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

(1) 騒音の発生に係る事項

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>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 : 従業員や関係者等にも騒音抑止意識の向上を推進します。 その他必要に応じて対応します。</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>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：配送作業の効率化により、作業の短縮化を行う。 荷さばき作業車両のアイドリング禁止の徹底 荷さばき作業時の騒音抑止意識を徹底させる。 荷さばき作業車両のバックブザーを OFF にします。 ・荷さばき施設：ALC 50 mm (店舗外壁部分)、プラスターボード12.5 mm (ALC 板の内側) 荷さばき施設の十分なスペースの確保による荷さばき時間の短縮 荷さばき施設の室内化 <p>営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・BGM等は使用しない。 <p>(ウ) 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策</p> <p>室外機等からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・室外機は低騒音型を採用する。冷却塔及び送風機は設置しない。 <p>駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設面の対策：指針上の必要台数の確保 ・運用面の対策：従業員による見回りの実施 来店者に対するアイドリングストップ看板の設置 <p>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：十分な面積の確保 ・運用面の対策：収集作業の効率化 廃棄物処理業者へ騒音防止の呼びかけ 	<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の予測・評価において、敷地境界予測地点で荷さばき車両走行音が基準値を超過するものの、保全対象側では基準値以下となるため、生活環境に与える影響は軽微であると認められる。</p>

ア 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及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働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・立地可能な住居等の屋外4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 相当
地点名	用途地域区分	環境基準 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種住居地域	B	39	55以下	32	45	
B	第1種住居地域	B	42	55以下	<30	45	
C	第1種住居地域	B	37	55以下	<30	45	
D	第1種住居地域	B	42	55以下	<30	45	

(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及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→ 店舗の敷地の境界線とし、影響を受けやすい住居等の立地を考慮した4地点および保全対象側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		
地点名	用途地域区分	騒音規制法		夜間 (22:00~6:00)		
		区域区分	基準値	敷地境界	保全対象	備考
E	第1種住居地域	第2種区域	45	41	—	
F	第1種住居地域	第2種区域	45	60	B地点: 44	荷さばき車両走行音
G	第1種住居地域	第2種区域	45	72	C地点: 44	荷さばき車両走行音
H	第1種住居地域	第2種区域	45	43	D地点: 41	荷さばき車両走行音

(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 配置図1</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： 35m³ (面積12.2m²) (指針)「廃棄物等の保管容量」12.5m³ 紙製廃棄物＝「A：1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t)0.39t × 「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/m³) 0.10＝7.8m³ 空き缶・空き瓶＝「A：1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t)0.047t × 「B：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/m³) 0.15 =2.20m³ 厨芥その他＝「A：1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t)0.19t × 「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/m³) 0.15 =2.50m³</p> <p style="text-align: right;">合計 12.50m³</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 許可業者委託による敷地外処理。 ・運搬頻度 生ごみ3回/週、缶・瓶1回/週、ダンボール3回/週</p>	<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 緑化面積 318m² (敷地面積—建築面積の15.3%) (鎌ヶ谷市みどりの条例 (敷地面積—建築面積) * 20% = 416m²)</p> <p>イ 屋外照明・広告塔照明等：</p> <p>・点灯時間 夏 午後6時45分、冬 午後4時15分 から 午後8時15分まで ・光害対策 住宅に対しての角度を配慮する。</p>	<p>※ 緑化等 地域環境との調和に必要な配慮が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>ア 鎌ヶ谷市の意見</p> <p>(ア) 鎌ヶ谷市廃棄物の減量及び適正処理に関する条例に基づき、廃棄物管理責任者選任届出書及び事業系一般廃棄物減量計画書を提出してください。 また、事業系廃棄物について適正に処理してください。 (対応) 適正に処理致します。</p> <p>(イ) 災害時における応急生活物資供給等の協力に関する協定書の締結をお願いします。 (対応) 必要であれば協力します。</p> <p>(ウ) 業務執行に当たっては、公害防止に係る各法令を遵守願います。 (対応) 規制の対象となる工事及び設備を設ける場合は、届出ます。</p> <p>(エ) 屋外広告物を掲示する場合、許可が必要となる場合があるため、事前に鎌ヶ谷市都市部都市計画課と打ち合わせをお願いします。 (対応) 屋外広告物の設置前に設置者側から計画内容を持参して手続が必要かどうかの協議をします。</p> <p>(オ) 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) 市と協議し緑化面積は、318㎡となりました。</p> <p>イ 住民等の意見 なし</p>	<p>※ 鎌ヶ谷市からの意見については、必要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、搬出入計画に基づき必要な施設が確保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、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の予測・評価において、敷地境界予測地点で荷さばき車両走行音が基準値を超過するものの、保全対象側では基準値以下となるため、生活環境に与える影響は軽微であると認められる。
- 4 廃棄物に係る事項等については、指針を上回る保管容量が確保されており、リサイクル計画、廃棄物の減量化、廃棄物処理に関しても適切な配慮がなされているものと認められる。
- 5 街並みづくり等への配慮については、地域環境との調和に必要な配慮がなされていると認められる。
- 6 鎌ヶ谷市からの意見については、必要な対応がなされるものと認められる。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：カインズホーム銚子店
- 2 所在地：銚子市芦崎町810番地ほか
- 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)
- 5 敷地の概要：敷地面積：32,823㎡ ・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、畑
 - ・開発許可 平成17年9月12日
 - ・農地許可 平成17年9月12日
 - ・建築確認 平成17年11月28日
- 6 建物の概要：
 - ・構造：鉄骨造1階建て
 - ・建築面積：10,362㎡
 - ・延床面積：10,229㎡
 - ・店舗面積：7,760㎡
- 7 周辺の環境等：西側に国道356号を挟み住宅、店舗、駐車場、銚子市の高齢者いきいきセンター。北側は住宅、寺院、墓地、農地。東側は農道を挟み農地、墓地。
- 8 処理経過：届出日 平成17年7月20日
 - 公告縦覧期間 平成17年8月19日～平成17年12月19日
 - 説明会開催日時 平成17年9月14日 午後2時から
 - 場所 銚子市青少年文化会館
- 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18年3月21日
- 2 店舗面積：7,760㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：541台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：30台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：158㎡
- 6 廃棄物等の保管施設の位置：図3
廃棄物保管施設の容量：28m³
- 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：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7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

(2) 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 541台（うち身障者用9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 950人/千㎡）×（S：店舗面積 7.760千㎡） ×（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 1.211） ＝526台</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等(図3 参照) ・建物外平面駐車場(自走式)541台。 出入口(5箇所) ・西側出入口1箇所、東側出入口1箇所、北側市道出入口3箇所 交通への支障を回避するための方策 ・交通の混雑が予想（オープン、特売セール、土・日・祭日など）される日は1～5名程度の交通整理員を配置する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等(図3 参照) 届出台数 30台 指針参考値の駐輪台数 7,760㎡÷38㎡＝204台 既存店舗（東金店、茂原店、新八街店）の実績(355㎡に1台)を基に計算22台 ＊類似既存店舗の来店者データにより算出</p> <p>エ 荷さばき施設の整備等(図3 参照) (ア) 荷さばき施設の整備 面積：158㎡（荷さばき所1は128㎡、荷さばき所2は30㎡） (イ) 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数：3台 ・待機スペース：なし ・搬出入車両専用出入口：荷さばき所1 あり、荷さばき所2 なし ・荷さばき可能時間帯：午前7時～午後7時 ・搬出入車両：8台（4t車7台、10t車1台）※荷さばき所2は午前7時ごろ10t車1台 ・平均的な荷さばき処理時間：25分 ・ピーク時の搬出入車両台数：1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 特別な事情による駐輪台数を算出しているが、算出根拠には合理性があり、駐輪需要は充足していると認められる。</p> <p>※荷さばき施設 荷さばき施設については、搬出入車両の車両種別、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。</p>

<p>オ 経路の設定等 (ア) 案内経路 案内表示：6箇所に看板を設置する。(利根かもめ大橋付近3箇所、大橋南交差点3箇所) チラシ等の配布：新聞折込み広告・チラシに案内図を記載する。 交通の混雑が予想（オープン、特売セール、土・日・祭日など）される時1～5名程度の交通整理員を配置する。</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、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"> ・国道の歩道から建物入り口まで歩行者用通路（カラー舗装）を設定する。 ・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予定です。 ・夜間照明の設置 	<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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・包装紙やビニール袋の使用量の削減に努めます。 ・ダンボールのリサイクルとともに流通センターと一体となって搬入商品やダンボール減量のために、折り畳みコンテナの使用などを行い、取引先企業とも連携して使用量の削減に努めます。 ・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めています。 ・リサイクル品のカート・パレットを使用します。 ・バッテリー、消火器、蛍光灯等のリサイクル回収ボックスを設置します。 ・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ます。 ・リサイクルの推進を行っている処理専門業者に委託します。 ・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ます。 	<p>※ 廃棄物の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>行政から要望があれば協力致します。</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

(3) 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) 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：荷さばきスペースを屋内及び屋根下に取り、作業床をコンクリート平滑仕上げとします。 ・荷さばき施設：早朝・深夜の荷受を禁止し、荷捌きを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します。 電動ホークリフト・ハンドフォークを採用いたします。 商品の通りコンテナに合積みするなど荷捌き時間の短縮をはかっていきます。 <p>(b) 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・BGM等使用しない。 <p>(イ) 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策</p> <p>(a) 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+前後30分以外は、チェーンにて出入口を閉鎖します。 ・アイドリング停止看板を駐車場の各所に設置します。 <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：屋根の下で回収車が横付けします。 床をコンクリート平滑仕上げとします。 ・運用面の対策：回収時間帯を早朝及び夜間の時間帯を避けて作業者の減音意識の啓発を行っていきます。 廃棄物の分別保管を行い回収時間の短縮をはかります。 	<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

(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：店舗の周囲4方向からそれぞれ近接した最も騒音の影響を受けやすい地点に立地している又は立地可能な住居等の屋外とし、8地点を選定した。
- (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ため、周辺の状況からB類型相当とした。
- (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	
I	無指定地域	(B)	44	55 以下	32	45 以下	
II	無指定地域	(B)	44	55 以下	<30	45 以下	
III	無指定地域	(B)	43	55 以下	<30	45 以下	
IV	無指定地域	(B)	41	55 以下	<30	45 以下	
V	無指定地域	(B)	38	55 以下	<30	45 以下	
VI	無指定地域	(B)	37	55 以下	<30	45 以下	
VII	無指定地域	(B)	47	55 以下	<30	45 以下	
VIII	無指定地域	(B)	45	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：店舗の敷地の境界線とし、影響を受けやすい隣接住居等の立地を考慮した4地点を選定した。
- (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いため、周囲の状況から銚子市環境保全条例による第2種住居地域の基準値を適用した。
- (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	市条例		夜 間（22:00～6:00）	
		区域区分	基準値	敷地境界	備 考
I	無指定地域	（第2種住居）	45以下	41	
II	無指定地域	（第2種住居）	45以下	38	
III	無指定地域	（第2種住居）	45以下	<30	
IV	無指定地域	（第2種住居）	45以下	<30	

(4) 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 廃棄物の保管施設の容量 : 28 m³ (高さ 1.2 m)</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m³)」 22.7 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) 1.55 (t)」 × 「B: 廃棄物等の平均保管日数 1 日」 ÷ 「C: 廃棄物等の見かけ比重 (t/m³) 0.10」 = 15.5 m³ 計 15.5 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) 0.23 (t)」 × 「B (廃棄物等の平均保管日数 1 日)」 ÷ 「C: 廃棄物等の見かけ比重 (t/m³) 0.1」 = 2.3 m³ 計 2.3 m³</p> <p>厨芥その他 「A: 1 日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.73 (t)」 × 「B (廃棄物等の平均保管日数 1 日)」 ÷ 「C (廃棄物等の見かけ比重 (t/m³) 0.15」 = 4.9 m³ 計 4.9 m³ 合計 22.7 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 リサイクルの推進を行っている許可業者による敷地外処理。・運搬頻度 毎日	<p>※廃棄物</p> <p>保管容量については、指針を満たす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 1,959 m² (敷地面積 32,823 m² 6%) (都市計画法では3%以上確保)</p> <p>イ 景観への配慮 : 低層建築物として、国道よりできるだけ離し国道前面に緑地を設けるなどします。 外壁等は落ち着いた色彩といたします。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 (ア) 点灯時間 営業時間内 (午前7時30分から午後9時30分ごろまで) (イ) 光害対策 照明灯の方向は敷地内側指向 敷地外部へ悪影響を与えないようにする。</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) 銚子市の意見</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 大規模小売店舗届出書に記載のとおり、廃棄物の再生利用等を行うこと。 (対応) 大規模小売店舗届出書の14ページに記載のとおり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ます。</p> <p>ウ 防災対策への協力に係る事項 近隣農地に災害が及ばないように注意されたい。また、雨水制御施設や污水处理施設等に不具合が生じないように対策を講じること。 (対応) 近隣農地に被害を及ぼさないように十分に注意して工事を行い、開店後の屋外夜間照明の営業時間での消灯や敷地内の清掃を行いごみ等の飛散を防止するなど注意していきます。また、雨水制御装置や污水处理施設等は定期的な点検を行い適切な維持管理に努めます。</p> <p>エ 騒音の発生に係る事項 騒音規制法に定める特定施設を設置する場合及び特定建設作業を実施する場合は届出をすること。 (対応) 工事をするにあたり特定建設作業を行う場合には事前に届出を行います。また、特定施設を設置する場合には事前に相談して届出を行います。</p> <p>オ 廃棄物に係る事項 廃棄物を自ら処理せず、依頼する場合は、銚子市から許可された許可業者に依頼すること。 (対応) 店舗において空気汚染の危険のある焼却処理は一切行わず、銚子市から許可された許可業者に委託して敷地外に搬出し処分して頂きます。</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、特別な事情による駐輪台数を算出しているが、算出根拠には妥当性があり、駐輪需要は充足していると認められる。
- 2 荷さばき施設については、搬出入車輛の車輛種別、入庫状況、作業時間帯から必要な規模の施設・運営計画であり、適切な配慮がなされているものと認められる。
- 3 発生する騒音の予測・評価については、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は、指針に基づく予測排出量を充足させる保管容量を確保しており、リサイクル計画、廃棄物の減量化、廃棄物処理についても、適切な配慮がなされているものと認められる。
- 5 街並みづくり等への配慮については、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、銚子市の意見については、必要な対応がとられると認められる。
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。

審議案件 4

大規模小売店舗立地法に基づく届出に関する審議資料（法第5条第1項）

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：ヤマダ電機テックランド野田店
- 2 所在地：野田市柳沢279番地3 ほか
- 3 建物設置者：有限会社トベイイーグル 代表取締役 戸邊 耕平
- 4 小売業者名：株式会社ヤマダ電機 （業種：家庭電化製品）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 10,145㎡
 - ・所有形態 賃貸借
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・現況宅地
 - ・用途区域 準住居地域、第二種住居地域、第一種中高層住居専用地域
 - ・建築確認 平成17年11月14日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造、地上3階（駐車場 1階）
 - ・建築面積 5,347㎡
 - ・延床面積 12,443㎡
 - ・店舗面積 4,990㎡
- 7 周辺の環境等：計画地の西側は国道16号に接し、国道挟み商業施設・住宅が、北側から北東側は住宅地が、南東側は県道を挟み住宅地があり、最寄駅は東武野田線愛宕駅で約1.2Kmである。
- 8 処理経過：

届出日	平成17年8月1日
公告縦覧期間	平成17年8月23日～平成17年12月23日
説明会日時	平成17年8月26日 午後7時～
	平成17年8月27日 午前11時
場所	野田市文化センター講堂、野田市商工会館会議室
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ・野田市の意見 なし
 - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- | | | |
|----|--------------|--------------------|
| 1 | 新設日 | ：平成18年4月2日 |
| 2 | 店舗面積 | ：4,990㎡ |
| 3 | 駐車場の位置 | ：図2 |
| | 駐車場の収容台数 | ：289台 |
| 4 | 駐輪場の位置 | ：図2 |
| | 駐輪場の収容台数 | ：131台 |
| 5 | 荷さばき施設の位置 | ：図2 |
| | 荷さばき施設の面積 | ：215㎡ |
| 6 | 廃棄物等の保管施設の位置 | ：図2 |
| | 廃棄物保管施設の容量 | ：100m ³ |
| 7 | 開店時刻 | ：午前10時 |
| | 閉店時刻 | ：午後9時30分 |
| 8 | 駐車場利用可能時間帯 | ：午前9時30分～午後10時 |
| 9 | 駐車場の出入口の位置 | ：図2 |
| | 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～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

(3) 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 289台 (内身障者用 2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 950人/千㎡) × (S : 店舗面積 4.990千㎡) × (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 0.957) = 267台</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 計 289台 図2 ・建物1階 175台 建物外平面自走式 114台</p> <p>出入口 図2 ・出入口3か所 (入口1、出口1、出入口1)</p> <p>敷地内駐車待ちスペース なし 混雑時には、整理員を増員し場内の車の流れを一定方向にすることにより駐車場内の通路にスペースを確保します。 交通への支障を回避するための方策 ・案内板を設置し、周辺からの車來店者を駐車場まで円滑に誘導する。 ・新聞折込チラシなどを配布し、経路、駐車場出入口等の案内を行う。 ・交差点に近いA入り口には常時整理員を配置します。その他はオープンセール、土日等の混雑時に最大5人配置し交通への支障を回避する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 図2 届出台数 131台</p> <p>・指針参考値の駐輪台数 $4,990\text{ m}^2 \div 38\text{ m}^2 = 131$台 ・附置義務なし ・駐輪場の位置及び構造 1階店舗周辺に 131台を配置する。 ・駐輪場の管理体制 店員が整理を兼ねて敷地内を定期的に巡回する。 ・時間外の管理体制 : 営業時間外は出入口を閉鎖する。 ・駐輪場案内の表示方法 路面及び壁面に駐輪場の看板を掲示する。</p>	<p>※駐車場 指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要は充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場 指針に基づく参考値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>

エ 荷さばき施設の整備等 図 2

(ア) 荷さばき施設の整備 面積： 2 1 5 m²

(イ) 計画的な搬出入

- ・同時作業可能台数 : 1 台
- ・待機スペース : あり
- ・搬出入車両専用出入口 : なし (来客車両出入口と共用)
- ・荷さばき可能時間帯 : 午前 9 時～午後 9 時
- ・搬出入車両 : 合計 7 台
- ・平均的な荷さばき処理時間 : 3 0 分
- ・ピーク時の搬出入車両台数 : 1 台

オ 経路の設定等

(ア) 案内表示 図 4

- ・店舗周辺の誘導経路上 2 か所案内板を設置する。
- ・駐車場入口・出口の案内、方向別出口の案内看板を設置する。

(イ) チラシ等の配布

- ・新聞折込広告に案内経路図を掲載し周知する。
- ・ホームページに案内経路図を掲載し周知する。

(ウ) 交通整理員の配置

- ・交差点に近い A 入り口には常時整理員を配置します。その他はオープンセール、土日等の混雑時に最大 5 人配置し交通への支障を回避する。

※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 P R 等必要な配慮がなされている。

(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
<p>ア 歩行者通路確保のための対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ また、できる限り一方通行にすることにより歩行者通路を広く確保することにより歩行者の安全を確保する。 ・ 路面に矢印、停止線、横断帯のペイントを施し駐車場内の車両通行において歩行者の安全を最優先する。 ・ 交通の混雑が予測される時には、交通整理員を配置し交通安全の徹底を図る。 <p>イ 夜間照明を設置し、歩行者の利便が妨げられないよう配慮する。</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 (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"> ・ 商品搬入時における段ボール減量化のため折りたたみコンテナ等を使用する。 ・ 包装の簡素化、適正化に努めます。 ・ 再生紙等の再生品の利用を推進します。また、OA用紙、商品梱包厚紙等についてもリサイクル化に努めます。 ・ 資源ごみの適切な分別及び減量化に努めます。 ・ 排出される廃棄物については野田市の許可業者に委託し、適切に処理します。 ・ 使用済みの家電製品は、家電リサイクル法に基づく取引や収集、運搬を専門業者に委託して適切に行います。 ・ 使用済みのパソコンについては、パソコンリサイクル法に基づく取引や収集、運搬を専門業者に委託して適切に行います。 	<p>※ 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。</p>

(4) 防災対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害時等において市より要請があった場合には、駐車場の一時的な使用について可能な限り協力します。 ・ 災害時に市民生活に必要な物資の供給について、市から要請があった場合は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

(5) 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"> ・騒音の発生源となる機器はできる限り低騒音機器を使用します。 <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"> ・荷捌き施設のスペース確保による荷捌き時間帯の短縮 ・作業員への騒音防止意識の徹底を推進。 ・荷さばき作業車両のアイドリング禁止の徹底。 ・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。 ・早朝、深夜における作業は行いません。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋外スピーカーは緊急用に限定し、BGM等の日常営業宣伝活動は行わない。 <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：低騒音型機器を設置する。</p> <p>b 駐車場からの騒音対策 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場の側溝蓋や排水蓋の段差を無くし、蓋はボルトで固定して車の走行により音の抑制に努めます。 ・アイドリングストップ等の看板を設置して注意を喚起する。 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・深夜・早朝の作業禁止、作業時間厳守。 ・廃棄物処理業者への騒音抑制及び意識向上の働きかけ。 ・回収時間帯の制限を業者に呼びかけ作業時間の短縮化を図る。また、減量化に努める。 	<p>※騒音</p> <p>発生する騒音の予測・評価については、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

(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・立地可能な住居等の屋外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				備考相当
地点	用途地域区分	環境基準類型	昼間 (6:00~22:00)		夜間 (22:00~6:00)		
			予測レベル	基準値	予測レベル	基準値	
A	第二種住居地域	B	44	55 以下	<30	45 以下	
B	第二種住居地域	B	51	55 以下	<30	45 以下	
C	第一種中高層住居地域	A	40	55 以下	<30	40 以下	
D	第一種中高層住居地域	A	48	55 以下	31	40 以下	
E	第一種中高層住居地域	A	45	55 以下	34	40 以下	
F	準住居地域	B	42	55 以下	<30	45 以下	

※ 予測地点 C,D,E,F について、夜間については、より安全サイドの敷地境界とした。

(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→ 店舗の敷地の境界線とし、もっとも騒音の影響の受けやすい1地点とした。
- 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		
地点名	用途地域区分	騒音規制法		夜間 (22:00~6:00)	備考
		区域区分	基準値	敷地境界	
予測地点 E	第一種中高層住居地域	第1種区域	50	34	キュービクル

(2) 廃棄物に係る事項

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2 (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： 100m³ (高さ2.0m) 廃家電置場 50m³ 一般廃棄物置場25m³ 再利用対象物置場25m³</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m³)」 紙製廃棄物＝「A:1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t) 1.25 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/m³) 0.10」＝24.95m³ 空き缶・空き瓶＝「A:1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t) 0.18 t」×「B:廃棄物等の平均保管日数 1日」÷ 「C:廃棄物等の見かけ比重 (t/m³) 0.10」＝1.8m³ 厨芥その他＝「A:1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t) 0.49 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/m³) 0.15」＝6.52m³</p> <p style="text-align: right;">合計 33.3m³</p> <p>廃家電の保管容量 24.0m³ 指針による小売店舗の保管容量と廃家電保管容量の合計 33.3+24.0＝57.3m³</p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について： (ア) ・運搬・処理方法 指定業者等による敷地外処理 ・運搬頻度 1日～2日に1回</p>	<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：緑化面積 625m² (敷地面積5.8%) 「野田市宅地開発指導要綱」に基づく緑化面積 (敷地面積の5%以上)</p> <p>イ 屋外照明・広告塔照明等 図2 ・点灯時間 日没から午後10時まで ・光害対策 照明対象範囲外に照射される漏れ光をできる限り少なくする。 光の量若しくは方向によって悪影響を及ぼす障害光が少なくなるよう配慮する。</p> <p>ウ 街並みづくり、景観への配慮 ・最大限シンプルなデザインとし、清潔感ある建物とします。 ・周辺の景観及び建築物との調和に配慮します。 ・広告物の形態、デザイン及び色彩は建築物と調和するよう配慮し、その建築物及び周辺の街並みの景観を損なわないようにします。</p>	<p>※緑化等 地域環境との調和に適切な配慮がなされていると認められる。</p>

第3 総合判断

- 1 駐車需要の充足等交通に係る事項について、駐車場については、指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要は充足していると認められる。
駐輪場については、指針に基づく参考値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。
経路設定及び経路案内は、チラシ掲載等によるPR等必要な配慮がなされているものと認められる。
- 2 荷さばき施設については、搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、適切な配慮がなされているものと認められる。
- 3 騒音の発生に係る事項については、発生する騒音の予測・評価について、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は、保管容量については、指針を上回る保管容量が確保されており、リサイクル計画、廃棄物の減量化、廃棄物処理についても適切な配慮がなされているものと認められる。
- 5 街並みづくり等への配慮については、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。
- 6 野田市及び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がされているものと判断する。

第4 県の意見(案)

「意見なし」

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

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：（仮称）柏の葉キャンパス駅前ショッピングセンター
- 2 所在地：柏都市計画事業柏北部中央地区一体型特定土地区画整理事業150街区
- 3 建物設置者：三井不動産株式会社 代表取締役 岩沙弘道
- 4 小売業者名：株式会社東急ストア（業種：食料品、日用雑貨）ほか
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 41,654㎡
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・現況 宅地
 - ・所有形態 自己所有及び一部賃貸借
 - ・用途地域 商業地域
 - ・建築確認 平成17年9月28日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造、地上5階・地下1階（駐車場6階建て）
 - ・建築面積 35,843㎡
 - ・延床面積 151,202㎡
 - ・店舗面積 26,690㎡
- 7 周辺の環境等：計画地は、柏都計画事業柏北部中央地区一体型特定土地区画整理事業地内で、つくばエクスプレス柏の葉キャンパス駅前に立地し、同線を挟み東側にマンション計画、西側は道路を挟み千葉大学キャンパス（環境健康フィールド科学センター）北側は、道路を挟み企業庁用地となっている。
- 8 処理経過：

届出日	平成17年7月11日
公告縦覧期間	平成17年8月5日～平成17年12月5日
説明会日時	平成17年8月19日 午後7時～
	平成17年8月21日 午後4時～、午後7時～
場所	柏市田中近隣センター
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ・柏市の意見 あり
 - ・住民等の意見 あり

<届出概要>

- | | | |
|----|--------------|--------------------|
| 1 | 新設日 | ：平成18年11月1日 |
| 2 | 店舗面積 | ：26,690㎡ |
| 3 | 駐車場の位置 | ：図5～9 |
| | 駐車場の収容台数 | ：1,300台 |
| 4 | 駐輪場の位置 | ：図5 |
| | 駐輪場の収容台数 | ：1,520台 |
| 5 | 荷さばき施設の位置 | ：図4・5 |
| | 荷さばき施設の面積 | ：1,730㎡ |
| 6 | 廃棄物等の保管施設の位置 | ：図4・5 |
| | 廃棄物保管施設の容量 | ：343m ³ |
| 7 | 開店時刻 | ：午前9時（一部午前10時） |
| | 閉店時刻 | ：翌午前0時（一部午後9時） |
| 8 | 駐車場利用可能時間帯 | ：午前8時30分～翌午前0時30分 |
| 9 | 駐車場の出入口の位置 | ：図3 |
| | 駐車場の出入口の数 | ：4か所 |
| 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

(4) 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 1,300台（内身障者用 16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 950人/千㎡）×（S：店舗面積 26.690千㎡） ×（B：ピーク率 15.7%）×（C：自動車分担率 35.0%） ÷（D：平均乗車人員 2.5人）×（E：平均駐車時間係数 1.75） ＝976台</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 図5～9 ・建物内駐車場(自走式)（1階296台、2階322台、3階295台、4階351台 5階36台）</p> <p>出入口 図3 ・出入口4か所（入口2、出口2）</p> <p>交通への支障を回避するための方策 ・敷地内駐車待ちスペース 入口No.1 24m、64m 入口No.2 108m ・案内板を設置し、周辺からの車來店者を駐車場まで円滑に誘導する。 ・新聞折込チラシなどを配布し、経路等の案内を行う。 ・駐車場出入口4箇所に各1名交通整理員を配置し、交通への支障を回避する。（土、日祭日等の混雑時）</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 図5 届出台数 1,520台</p> <p>・指針参考値の駐輪台数 35,394㎡÷38㎡＝932台 ・附置義務台数 1,499台（柏市条例） （小売店舗 26,690㎡、シネマ 5,417㎡、フィットネス 3,287㎡）</p> <p>・駐輪場の位置及び構造 1階店舗周辺に6か所 1,520台を配置する。 ・駐輪場の管理体制 敷地内巡回整理員を適時1人配置する。 ・時間外の管理体制：チェーン等により出入口を閉鎖する。 ・駐輪場案内の表示方法 看板掲示及び路面標示をする。</p>	<p>※駐車場 指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要は充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場 指針に基づく参考値以上の台数が確保されており、駐輪場の需要は充足していると認められる。</p>

エ 荷さばき施設の整備等 図4・5

(ア) 荷さばき施設の整備 面積： 1,730㎡ (No.1 1,155㎡、No.2 575㎡)

(イ) 計画的な搬出入

- ・ 同時作業可能台数 : 14台 (No.1 8台、No.2 6台)
- ・ 待機スペース : あり (No.1、No.2に各1か所 4台分)
- ・ 搬出入車両専用出入口 : あり (No.1、No.2に各1か所)
- ・ 荷さばき可能時間帯 : No1.No2 午前4時～午後9時
- ・ 搬出入車両 : 合計123台
- ・ 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 : 20台

オ 経路の設定等

(ア) 案内経路 図10

- ・ 店舗周辺約3km圏内の誘導経路上17か所に案内板を設置する。
- ・ 鉄道事業者、バス事業者等各機関と連携をとり、公共交通機関の利用促進と自動車利用の抑制に努める。
公共交通機関の利用促進するための情報を広告・情報誌・パンフレット等へ掲載します。
バス利用者に対し、片道乗車券サービスを実施します。
公共交通機関利用者の利便を図るため、施設内に宅配サービス機能を設ける予定です。

(イ) チラシ等の配布

- ・ 新聞折込広告に案内経路図を掲載し周知する。

(ウ) 交通整理員の配置

- ・ 駐車場各出入口にはピークが予想される時間帯に誘導員を1人配置し入出庫に支障がないよう配慮する。

※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等必要な配慮がなされている。

(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
<p>ア 歩行者通路確保のための対策 交通の混雑が予測される時には、交通整理員を配置する。</p> <p>イ 夜間照明を設置し、歩行者の利便が妨げられないよう配慮する。</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"> ・商品搬入時における段ボール減量化のため、①できるだけ折りたたみコンテナ等を使用する。②リサイクルカート・パレットの使用を進める。③ハンガー納入の実施を検討する。 ・廃棄物の発生抑制に努めるとともに、分別回収を行い、リサイクルによる排出量削減に努める。 ・空き缶やペットボトル等は分別回収し自動販売機から発生する廃棄物は納入業者に引き取らせる。 ・テナントに対しては柏市「買い物袋持参協力店制度」への呼びかけを行い、制度への積極的な参加に努める。 ・過剰包装のないように努める。 ・廃油は全て処理業者に委託処理する。また、グリストラップを設置し油脂の下水への流出を防ぐ。 ・柏市の条例に基づき、廃棄物の減量・リサイクル計画を定め減量・リサイクル化に努めます。 ・食品廃棄物の飼料化リサイクル推進、容器包装の回収強化により、廃棄物削減と再資源化に取り組む。 	<p>※ 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。</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>災害時等において地方自治体より要請があった場合には協力します。 地下に防火水槽を設置します。</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

(6) 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"> ・ 緑地帯の設置 柏市の規定に基づき緑地を設置する。 <p>(イ) 荷さばき作業等小売店舗の営業活動に伴う騒音への対策 :</p> <p>a 荷さばき作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 荷捌き施設のスペース確保による荷捌き時間帯の短縮 ・ 荷さばき施設の屋内化及びゴムキャスター付き台車の使用 ・ 作業人員への騒音防止意識の徹底を推進し、荷さばき作業車両のアイドリング禁止の徹底 ・ 計画搬入の実施による待機車両の解消 <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BGM等の営業宣伝活動は行わない。 <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：屋上設置や店舗中央に設置する。</p> <p>b 駐車場からの騒音対策 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 場内車両制限速度を表示する。 ・ アイドリングストップ等の看板を設置して注意を喚起する。 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 深夜・早朝の作業禁止、作業時間厳守。 ・ 廃棄物処理業者への騒音抑制及び意識向上の働きかけ。 	<p>※騒音</p> <p>発生する騒音の予測・評価については、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。</p> <p>夜間において発生する騒音ごとの予測評価において、一部が敷地境界予測地点で来客車両騒音及び荷さばき車両走行音が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るため、生活環境に与える影響は軽微であると認められる。</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。
- b 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・立地可能な住居等の屋外16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	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 1	近隣商業地域	C	51	60 以下	37	50 以下	1.5m 高さ
A 2			51		37		9.5m
A 3			51		37		20.4m
B 1	第二種住居地域	B	51	55 以下	38	45 以下	1.5m
B 2			51		38		9.5m
B 3			51		38		20.4m
C 1	第二種住居地域	B	50	55 以下	36	45 以下	1.5m
D	第二種住居地域	B	48	55 以下	35	45 以下	25.2m
E 1	商業地域	C	51	60 以下	35	50 以下	1.5m
E 2			52		35		17.1m
F 1	商業地域	C	47	60 以下	34	50 以下	1.5m
F 2			47		34		9.5m
F 3			47		34		27.1m
G 1	商業地域	C	50	60 以下	37	50 以下	1.5m
G 2			50		37		9.5m
G 3			50		37		27.1m

(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。
 b 予測地点→ 店舗の敷地の境界線とし、影響を受けやすい住居等の立地を考慮した9地点および保全対象側6地点
 c 評価方法→ 騒音規制法に係る夜間の規制基準
 なお、大学の敷地境界から50m以内については規制基準値から5dB減じた値の規制値とする。
 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 夜間 (22:00~6:00)				
地点名	用途地域区分	騒音規制法		敷地境界	保全対象	備考
		区域区分	基準値			
a 1	商業地域	第3種区域	45*	42		給排気音
a 2	商業地域	第3種区域	50	48		来客車両走行音
a 3	商業地域	第3種区域	50	47		来客車両走行音
b1	商業地域	第3種区域	45*	74		来客車両走行音
	第2種住居地域	第2種区域	40*		b1' : 34	
b2	商業地域	第3種区域	45*	74		来客車両走行音
	第2種住居地域	第2種区域	40*		b2' : 31	
b3	商業地域	第3種区域	50	74		来客車両走行音
	近隣商業地域	第3種区域			b2' : 46	
b4	商業地域	第3種区域	50	74		来客車両走行音
	近隣商業地域	第2種区域			b2' : 46	
c1	商業地域	第3種区域	45*	75		荷さばき車両走行音
	第2種住居地域	第2種区域	40*		c1' : 33	
c2	商業地域	第3種区域	50	75		荷さばき車両走行音
	近隣商業地域	第3種区域			c2' : 45	

※ 予測点 a 1, b 1, b 2, c 1 は、大学の敷地境界から50m以内のため規制基準値から5dB減じた値の規制値となる。

※ 予測点 a 1'、b 1'、b 2'、c 1' の保全対象側は、大学の構内であるため、規制基準値 (第2種住居地域: 基準値 45dB) から5dB減じた値の規制値とした。

(7) 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4・5</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： 343m³ (高さ1.5m) 廃棄物保管施設1 225m³、廃棄物保管施設2 118m³ リサイクル品保管施設は廃棄物保管施設2で他の廃棄物と区分して保管</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量(m³)」 紙製廃棄物＝「A:1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t) 2.263t」×「B:廃棄物等の平均保管日数 1日」 ÷「C:廃棄物等の見かけ比重(t/m³) 0.10」＝22.63m³ 空き缶・空き瓶＝「A:1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t) 0.457t」×「B:廃棄物等の平均保管日数 1日」÷ 「C:廃棄物等の見かけ比重(t/m³) 0.10」＝4.57m³ 厨芥その他＝「A:1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t) 3.82t」×「B:廃棄物等の平均保管日数 1日」÷ 「C:廃棄物等の見かけ比重(t/m³) 0.15」＝25.47m³</p> <p style="text-align: right;">合計 52.67m³</p> <p>小売店舗以外の施設からの廃棄物等の保管容量 7.08m³ 指針による小売店舗の保管容量と小売店舗以外の施設の保管容量の合計 52.67+7.08＝59.75m³</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 指定業者等による敷地外処理。 ・運搬頻度 毎日1回</p>	<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 : 緑化面積 4,168m² (敷地面積41,654m²の10%) 「柏市開発事業指導要綱の都市施設整備基準」に基づく緑化面積 敷地外周に植栽を施し、緑豊かな景観とする。</p> <p>イ 屋外照明・広告塔照明等 図13</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 日没から閉店時刻まで ・光害対策 周辺居住地に配慮し、照明灯の方向を敷地内方向とし外側に光が当たらないように配慮する。 道路走行中の運転手が眩しくならないように光源の向きを配慮する。 <p>ウ 街並みづくり、景観への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅前通りに駐車場出入口を設置しない。 ・地区計画に基づき、道路境界より1m以上壁面を後退させる。 	<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>

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>ア 柏市の意見</p> <p>(ア) 周辺道路の整備状況に合わせて、利用者の安全及び経路等の設定を関係機関と協議しながら進めていくこと。 (対応) 今後とも周辺道路の整備状況については柏市をはじめ関係機関と情報の共有をはかり、関係機関と相談の上、周辺道路環境に即した歩行者の安全対策及び経路設定の適正化等の対策を検討し、実施する予定です。</p> <p>(イ) 柏市景観まちづくり条例に従い都市景観形成の推進のため引き続き協議協力すること。 (対応) 周辺環境に配慮しつつ、また柏市景観まちづくり条例に従い、店舗が柏の葉地区のよりよい都市景観形成の一助となるよう引き続き協議いたします。</p> <p>イ 住民等の意見</p> <p>(1) 関係当局、周辺住民と十分協議の上、周辺道路の混雑緩和対策と交通安全対策に万全を期していただきたい。具体的には、十分な人数の交通整理員の常時配備、駐車場出入口部における店舗敷地を利用した十分な長さの右折レーンの確保、車両交通量抑制のための周辺の鉄道駅からのシャトルバスの運行、来店経路を適切に誘導するための十分な量の看板等の設置、公共交通機関の利用促進、関係当局への計画道路の早期全面開通の働きかけ、信号機や横断歩道の設置を道路管理者や公安委員会等と調整していただきたい。 (対応)</p> <p>① 交通整理員は土日等繁忙日の混雑時に4名配置する計画ですが、オープン後は平日も含め店舗周辺の交通状況に応じて4名以上に増員配置する等、適切な対応を行います。</p> <p>② 来店車両を適切に誘導できるようチラシや店舗ホームページによる経路の十分な事前周知、沿道への看板設置等を行います。</p> <p>③ 来店車両の右折入庫は行わず、左折入庫とする計画とし、暫定的に右折出庫を行う出口については交通整理員の配置等、安全対策に十分配慮いたします。</p> <p>④ 来店交通量の抑制手段としては、店舗がつくばエクスプレス線柏の葉キャンパス駅前に立地し、既に当該駅と周辺住宅地・主要駅とを結ぶ民間路線が整備されている状況を鑑み、当面は公共交通機関の利用促進策の実施を予定しています。</p>	<p>※柏市及び住民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。</p>

⑤ 店舗周辺の道路整備については、計画当初から関係機関と相談の上、整備状況に応じた経路設定及び安全対策を検討しており、今後とも適切に対応してまいります。

また、オープン後周辺生活環境の保持の観点から当初の予測や計画等に問題がある場合や不測の事態が生じた場合等には、千葉県や柏市、警察等の関係機関と相談の上、交通整理員の配置や誘導計画の見直し等の対策を速やかに検討します。

(2) 店舗・店舗周辺における犯罪・迷惑行為の防止対策に、万全を期していただきたい。特に夜間などの閑散時間における駐車場等の防犯体制を、可能な限り強化すべきである。具体的には、十分な人数の警備員の常時配備を行うとともに、犯罪や迷惑行為が発生した際には、速やかに関係当局、周辺住民に情報を伝達していただきたい。

(対応)

店舗、駐車場では防犯・防災の観点から警備員が巡回警備を行うほか、防犯カメラの設置等による機械警備、従業員の防犯意識の徹底等を行い、店舗営業時間以外の時間帯においても犯罪や非行、問題行為、迷惑行為等の防止・抑止に努めます。また、緊急時の連絡体制を明確にし、警察等の関係機関を通じて周辺住民の方との情報共有にも努めます。

(3) 店舗開業後においても、店舗運営に当たり、周辺住民の生活環境への影響に最大限の注意を払い、情勢の変化に対応して、(1)と(2)で述べた対策の見直しを、積極的に図っていただきたい。また、定期的な車両交通量調査の実施とその結果の周辺住民への開示、周辺住民の意見を受け付ける窓口責任者を常置していただくことを希望する。

(対応)

店舗は、建物設置者のグループ会社である株式会社ららぽーとが運営を担当することが決まっています。店舗運営に当たっては建物設置者と株式会社ららぽーととで定期的に運営会議を開催し、実情に即した形で警備計画や運営計画を随時見直していきます。また、店舗には周辺にお住まいの方と店舗との窓口となる運営スタッフが営業時間中に常駐する予定です。

周辺生活環境の保持の観点から、当初の予測や計画等に問題がある場合や不測の事態が生じた場合等には必要に応じて交通量調査を実施する等し、千葉県や柏市、警察等の関係機関と相談の上、速やかに運営計画の見直しを行い店舗運営の適正化を図ってまいります。

(4) 近隣住民の意見を反映した店舗づくりをしていただきたい。

(対応)

店舗運営に当たっては周辺住民の方等から寄せられるご意見に十分配慮し、周辺住民の方にも積極的に利用していただける魅力的な施設となるよう建物設置者として努力してまいります。

第3 総合判断

- 1 駐車需要の充足等交通に係る事項について、駐車場については、指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要は充足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等必要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は、発生する騒音の予測・評価については、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。
夜間において発生する騒音ごとの予測評価において、一部が敷地境界予測地点で来客車両騒音等が基準値を超過しているが、保全対象側では満たしており、生活環境に与える影響は軽微であると認められる。
- 4 廃棄物に係る事項等については、保管容量については、指針を上回る保管容量が確保しており、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と認められる。
- 6 柏市及び住民からの意見については、必要な対応がなされると認められる。

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

第4 県の意見(案)

「意見なし」

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

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称) スーパービバホーム習志野店 A 棟
- 2 所在地：習志野市茜浜1丁目2番1ほか
- 3 建物設置者：みずほ信託銀行株式会社 代表取締役 池田 輝彦
- 4 小売業者名：トステムビバ株式会社（業種：生活関連用品販売）
- 5 敷地の概要：・敷地面積 38,199㎡ ・所有形態 自己所有
 - ・都市計画区域 市街化区域内
 - ・用途地域 準工業地域
 - ・地目（現況） 雑種地（宅地）
 - ・建築確認 平成17年8月29日
- 6 建物の概要：・構造 鉄骨造2階建
 - ・建築面積 16,086㎡
 - ・延床面積 23,440㎡
 - ・店舗面積 12,866㎡
- 7 周辺の環境等：計画地の北側は谷津干潟、西側は県道千葉船橋海岸線を挟み県立船橋高等技術専門学校、南側は市道を挟み（仮称）スーパービバホーム習志野店 B 棟、東側は JR 京葉線、国道357号及び東関東自動車道となっている。
- 8 処理経過：届出日 平成17年8月5日
 - 公告縦覧期間 平成17年9月6日～平成17年12月6日
 - 説明会 日時 平成17年10月2日(日) 午後3時30分～、午後6時30分～
 - 場所 新習志野公民館
- 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>

- 1 新設日 : 平成18年4月6日
- 2 店舗面積 : 12,866㎡
- 3 駐車場の位置 : 図3
駐車場の収容台数 : 1,015台
- 4 駐輪場の位置 : 図3
駐輪場の収容台数 : 594台
- 5 荷さばき施設の位置 : 図3
荷さばき施設の面積 : 900㎡
- 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 : 57m³
- 7 開店時刻 : 午前9時
閉店時刻 : 午後9時30分
- 8 駐車場利用可能時間帯 :
午前8時30分～午後10時
- 9 駐車場の出入口の数 : 6か所
駐車場の出入口の位置 : 図3
- 10 荷さばき可能時間帯 :
午前6時～午後10時

第2 大規模小売店舗の施設の配置及び運営方法に関する事項（届出事項等）

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

(5) 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 1,015台（うち身障者用6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 12.866千㎡） ×（B：ピーク率 15.7%）×（C：自動車分担率 75%） ÷（D：平均乗車人員 2.1433人）×（E：平均駐車時間係数 1.5122） ＝1015台</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等（図3 参照） ・ 平面駐車場 NO1～4（自走式）に546台、A棟屋上駐車場（自走式）328台、B棟屋上駐車場（自走式）141台確保する。 出入口 ・ 出入口6か所（出入口4か所（A棟2か所、B棟2か所）、入口1か所、出口1か所） 敷地内駐車待ちスペース 出入口 NO1（A棟）45m、入口 NO2（A棟）50m、出入口 NO1（B棟）40m、 出入口 NO2（B棟）30m 交通への支障を回避するための方策 ・ 出入口は左折イン、左折アウトとする。また、出入口には方面別案内看板を設置する。 ・ 開店時及び年末等の繁忙期には出入口付近に交通整理員9人（A棟6人、B棟3人）を配置する。 ・ 店舗前面の150m程の直線道路及び屋上駐車場スロープ手前にハンパ（2か所）を設置し、自動車のスピードを抑え、歩行者の安全確保と自動車の交差事故の回避を図る。 ・ 出入口 NO2 が混雑し、交差点にまで影響が及ぶ場合は、出入口 NO2 を閉鎖して出入口 NO4 までの案内誘導を行う。 ・ JR 東船橋駅及び津田沼駅からシャトルバスを運行（平日は東船橋駅から2便／1時間、休日は東船橋駅から4便／1時間 津田沼駅から2便／1時間）し、来店車両台数の抑制を図り、主要交差点へ与える交通混雑の影響を削減する。 これにより、ピーク時来店台数で168台、1日の来店台数で1,764台の自動車の減少を図る計画である。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等（図3 参照） 届出台数 594台 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＝12,866㎡÷38㎡／台＝399台 ・ 習志野市の附置義務台数 565台 ・ 駐輪場の管理体制 必要に応じて従業員が点検整理します。 時間外は、バリカーで施錠する。</p>	<p>※駐車場 指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要は充足していると認められる。 自動車の総量の削減を図るため、シャトルバスの運行が計画されており妥当なものと認められる。</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>・ 駐輪場案内の表示方法 案内看板及び路面表示を設置</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 面積：900m²</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 同時作業可能台数 : 3台 ・ 待機スペース : 1台 ・ 搬出入車両専用出入口 : あり ・ 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20台 (4t以下 17台、10t 3台) ・ 平均的な荷さばき処理時間 : 30分・60分 ・ ピーク時の搬出入車両台数 : 3台 (午前6時台) <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 (15か所) 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するとともにシャトルバスの利用促進のための店内案内及びチラシによる案内を行う。 <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9名 (A棟6名、B棟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 敷地内歩道は、カラー舗装とし、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9名を配置し、歩行者等の安全に努める。</p> <p>ウ 歩行者・自転車の出入口にも案内看板を設置する。</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（家電リサイクル法適用企業）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・トステムビバ（株）では、年間16%の廃棄物削減目標を掲げ減量化に取り組んでいる。 ・折り畳みコンテナを使用し、商品搬入ダンボールの減量化を図る ・可燃ゴミ、不燃ゴミ、瓶・缶、ペットボトル、ダンボール等に分別化を行い、リサイクル可能なものは、回収業者に回収させる。 ・一度使用したコピー用紙は再度裏面を利用する。使用後はリサイクル業者へ処理を依頼する。 ・コピー用紙の包装紙は配送業者に引取らせる。 ・社内掲示板で削減状況を報告し、従業員の削減意識を高める。 ・家電リサイクル法に基づきエアコン・洗濯機等は、配達先で引取り、製造メーカー等に引き渡しリサイクルの推進に努める。 <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>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

(8) 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"> ・ 緑地帯 (敷地の外周に1～2m幅で、高・中・低木を植栽する) ・ 低騒音型機器の導入(室外機・送風機、キュービクル) ・ 設備機器の配置は住宅等がない干潟、鉄道側に配置 <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の十分なスペースを確保し、荷さばき時間の短縮を図る。 ・ 荷さばき作業車両のアイドリング禁止の看板を掲示し、騒音防止意識を高める。 ・ 作業人員への騒音防止意識の徹底 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ BGM 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、設備機器の配置は住宅等がない干潟、鉄道側に配置 <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。床、排水蓋等による段差をなくす。 ・ 屋上へのスロープの勾配に配慮 (10.6%) ・ 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。 ・ 誘導員等により場内走行の円滑化を図る。 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 廃棄物処理業者への騒音抑制意識向上を図る。 ・ 作業は昼間の時間帯とする。 	<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

(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： 店舗の周囲に近接した最も騒音の影響を受けやすい地点1地点を選定した。
- c 評価方法： 騒音に係る環境基準を基準値とし、指定のないものは周辺の状況をもてB類型相当とした。
- 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	46	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： 店舗の敷地の境界線とし、最も騒音の影響を受けやすい1地点を選定した。
- c 評価方法： 騒音規制法に係る夜間の規制基準を基準値とした。
- 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		夜間 (22:00~6:00)	
		区域区分	基準値	敷地境界	備考
a	準工業地域	第3種	50 以下	< 30	キュービクル

(9) 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 : 57m³ (51.2m²×1.1m) (指針)「廃棄物等の保管容量 (m³)」 紙製廃棄物 = 「A : 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 1.692 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/m³) 0.10 = 33.85m³ 空き缶 = 「A : 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.277 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/m³) 0.1 = 5.54m³ 厨芥その他 = 「A : 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 1.158 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/m³) 0.15 = 15.44m³ 合計 54.83m³</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。 ・運搬頻度 休祭日を除く毎日 (生ゴミ、可燃物、不燃物)、週3回 (空き缶、空き瓶)</p>	<p>※廃棄物 保管容量については、指針を満たす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 1,842m² (敷地面積 38,199m²) 敷地周囲に敷地を配置 4. 8% (市開発指導要綱3%以上の緑化)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外周を中心に緑地を設け、緑地帯には、中・低木を植栽する。 <p>イ 景観への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物は、高さを抑え外壁は茶色系を基調として色合いとする。 <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 屋外照明は、日没時から午後10時まで 広告塔照明は営業時間内まで ・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、照度とし、十分に配慮する。 干渉方向への光の影響を緩和するため干渉側境界には高木を配置する。 	<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。
また、自動車の総量の削減を図るため、シャトルバスの運行が計画されており妥当なものと認められる。
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、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必要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）スーパービバホーム習志野店B棟
- 2 所在地：習志野市茜浜1丁目5番ほか
- 3 建物設置者：みずほ信託銀行株式会社 代表取締役 池田 輝彦
- 4 小売業者名：株式会社マルエイ（業種：食料品スーパー）ほか
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 17,001㎡
 - ・所有形態 自己所有
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 準工業地域
 - ・地目（現況） 雑種地（宅地）
 - ・建築確認 平成17年8月29日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造2階建
 - ・建築面積 8,468㎡
 - ・延床面積 8,341㎡
 - ・店舗面積 5,607㎡
- 7 周辺の環境等：計画地の北側は市道を挟み（仮称）スーパービバホーム習志野A棟、西側は県道千葉船橋海浜線を挟み商店及び卸売商業団地、南側は事業所、東側はJR京葉線、国道357号及び東関東自動車道となっている。
- 8 処理経過：届出日 平成17年8月5日
 公告縦覧期間 平成17年9月6日～平成17年12月6日
 説明会 日時 平成17年10月2日（日） 午後3時30分～、午後6時30分～
 場所 新習志野公民館
- 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>

- 1 新設日 : 平成18年4月6日
- 2 店舗面積 : 5,607㎡
- 3 駐車場の位置 : 図3
 駐車場の収容台数 : 318台
- 4 駐輪場の位置 : 図3
 駐輪場の収容台数 : 299台
- 5 荷さばき施設の位置 : 図3
 荷さばき施設の面積 : 197㎡
- 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 : 91m³
- 7 開店時刻 : 午前9時
 閉店時刻 : 午後9時30分
- 8 駐車場利用可能時間帯 :
 午前8時30分～午後10時
- 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

(6) 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 318台（うち身障者用4台）</p> <p>（指針）必要駐車場台数 = (A：店舗面積当たり日来客数原単位 950人/千㎡) × (S：店舗面積 5.607千㎡) × (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 1.013975) = 318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NO1（自走式）に187台、B棟屋上駐車場（自走式）131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NO1 40m、出入口NO2 30m</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"> 出入口は左折イン、左折アウトとする。また、出入口には方面別案内看板を設置する。 開店時及び年末等の繁忙期には出入口付近に交通整理員3人を配置する。 敷地内横断歩道手前にハンプ（2か所）を設置し、自動車のスピードを抑え、歩行者の安全確保と自動車の交差事故の回避を図る。 JR 東船橋駅及び津田沼駅からシャトルバスを運行（平日は東船橋駅から2便/1時間、休日は東船橋駅から4便/1時間 津田沼駅から2便/1時間）し、来店車両台数の抑制を図り、主要交差点へ与える交通混雑の影響を削減する。 これにより、ピーク時来店台数で168台、1日の来店台数で1,764台の自動車の減少を図る計画である。 <p>ウ 駐輪場の確保等（図3 参照）</p> <p>届出台数 299台</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 = 5,607㎡ ÷ 38㎡/台 = 148台</p> <ul style="list-style-type: none"> 習志野市の附置義務台数 275台 駐輪場の管理体制 必要に応じて従業員が点検整理します。時間外は、バリカーで施錠する。 駐輪場案内の表示方法 案内看板及び路面表示を設置 	<p>※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。 自動車の総量の削減を図るため、シャトルバスの運行が計画されており妥当なものと認められる。</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>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: 197㎡</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同時作業可能台数 : 3台 ・待機スペース : 2台 ・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45台 (4t以下) ・平均的な荷さばき処理時間 : 15分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 7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する。 <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 敷地内歩道は、カラー舗装とし、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3名を配置し、歩行者等の安全に努める。</p> <p>ウ 歩行者・自転車の出入口にも案内看板を設置する。</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（食品リサイクル法罰則適用企業）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・トレイ、牛乳パック、ペットボトルは、店頭で専用回収ボックスを設置、専門業者による回収、リサイクルを行う。 ・買物袋持参による包装の減量化を行う。マイバックの導入について検討中 ・野菜については、バラ売りを行い廃棄物の減量化を行う。 ・贈答品については、簡易包装に努める。 ・魚腸骨、廃油については、専門業者に委託し、リサイクルを行う。 ・生鮮食品の売れ残りの減少のため、販売予測により仕入量を工夫する。 ・生鮮食品の品質管理の高度化、保管方法の改善を図る。 ・廃棄物の発生量を把握し、1日当たりの重量確認を行い廃棄物の発生抑制を図る。 ・以上の対策により総排出総量を20%削減します。 <p>イ 周辺住民への周知方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・店頭告知及び回収ボックスにより、周辺住民及び来客者に対し、積極的な周知を図る。 	<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>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

(10) 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"> ・ 緑地帯 (敷地の外周に1～2m幅で、高・中・低木を植栽する) ・ 低騒音型機器の導入(室外機・送風機、キュービクル) ・ 設備機器の配置は住宅側にならないよう配置 <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の十分なスペースを確保し、荷さばき時間の短縮を図る。 ・ 荷さばき作業車両のアイドリング禁止の看板を掲示し、騒音防止意識を高める。 ・ 作業人員への騒音防止意識の徹底 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ BGM 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、設備機器の配置は住宅側にならないよう配置する。 <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。床、排水蓋等による段差をなくす。 ・ 屋上へのスロープの勾配に配慮 (9.3%) ・ 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。 ・ 誘導員等により場内走行の円滑化を図る。 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 廃棄物処理業者への騒音抑制意識向上を図る。 ・ 作業は昼間の時間帯とする。 	<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

(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： 店舗に近接した最も騒音の影響を受けやすい3地点を選定した。
- c 評価方法： 騒音に係る環境基準を基準値とし、指定のないものは周辺の状況を見てB類型相当とした。
- 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	< 30	50 以下	
B	〃	C	52	60 以下	< 30	50 以下	
C	〃	C	53	60 以下	47	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： 店舗の敷地の境界線とし、最も騒音の影響を受けやすい2地点を選定した。
- c 評価方法： 騒音規制法に係る夜間の規制基準を基準値とした。
- 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		夜間 (22:00~6:00)	
		区域区分	基準値	敷地境界	備考
a	準工業地域	第3種	50 以下	48	冷凍室外機
b	準工業地域	第3種	50 以下	38	キュービクル

(11) 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 : 91 m^3 ($91\text{ m}^2 \times 1\text{m}$) (指針)「廃棄物等の保管容量 (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) 1.794 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^3) $0.10 = 35.89\text{m}^3$ 空き缶 = 「A : 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.207 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^3) 0.1 $= 4.15\text{m}^3$ 厨芥その他 = 「A : 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 1.570 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^3) $0.15 = 20.93\text{m}^3$ 合計 60.97m^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。 ・運搬頻度 休祭日を除く毎日 (生ゴミ、可燃物)、週2回 (不燃物)、週3回 (空き缶、空き瓶)</p> <p>(イ) 食品加工場等の悪臭等の対策について ・脱臭装置を設置し、悪臭の発生防止を図る。 ・グリストラップを設置し、油脂類の流出を防ぐ、排水は、公共下水道に接続する。</p>	<p>※廃棄物 保管容量については、指針を満たす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 $1,087\text{ m}^2$ (敷地面積 $17,001\text{ m}^2$) 敷地周囲に敷地を配置 6.3% (市開発指導要綱 3% 以上の緑化)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外周を中心に緑地を設け、緑地帯には、中・低木を植栽する。 <p>イ 景観への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物は、高さを抑え外壁はベージュを基調として色合いとする。 <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 屋外照明は、日没時から午後10時まで 広告塔照明は営業時間内まで ・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、照度とし、十分に配慮する。 干渉方向への光の影響を緩和するため干渉側境界には高木を配置する。 	<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。
また、自動車の総量の削減を図るため、シャトルバスの運行が計画されており妥当なものと認められる。
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、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 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。