

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：トウズ白井店
- 2 所在地：白井市笹塚2丁目2番1
- 3 建物設置者：株式会社トウズ 代表取締役 鈴木 等
- 4 小売業者名：株式会社トウズ（業種：食料品、生活関連用品販売）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 7,400㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 市街化区域内
 - ・用途地域 近隣商業地域
 - ・地目（現況） 宅地
 - ・建築確認 平成18年4月上旬
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造2階建
 - ・建築面積 2,883㎡
 - ・延床面積 2,746㎡
 - ・店舗面積 1,816㎡
- 7 周辺の環境等：計画地は千葉ニュータウン事業区域の近隣商業地域に立地し、計画地の南側には北総鉄道白井駅が立地し、西側は道路を挟み戸建住宅があり、北側は道路を挟みマンションが建設中となっている。東側は駅前ロータリー（市道）を挟み空地（近隣商業地域）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8月30日～平成17年12月30日
 説明会 日時 平成17年9月20日（火）午後3時～
 場所 白井駅前センター 研修室2
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ・白井市の意見 有り
 - ・住民等の意見 有り

<届出概要>

- 1 新設日：平成18年4月6日
- 2 店舗面積：1,816㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：148台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：50台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：132㎡
- 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：39m³
- 7 開店時刻：午前9時30分
（年間24日間 午前8時）
閉店時刻：午後9時50分
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前9時（年間24日間 午前7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7時

<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：132㎡</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（2～4t車） ・待機スペース：1台 ・搬出入車両専用出入口：あり 1か所 ・荷さばき可能時間帯：午前6時～午後7時 ・搬出入車両：合計29台 ・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：5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"> ・駐車場出入口案内看板及び場内案内経路看板の設置 <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2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、交通整理員を2名配置する。</p> <p>ウ 出入口付近に看板による案内をする。</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"> ・ダンボールの排出量を抑制するため、折り畳みコンテナによる搬入を行う。 ・魚のアラ、廃油、牛脂の飼料化等のため業者に委託しリサイクルを実施する。 ・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。 ・牛乳パック、トレー、ペットボトル、発泡スチロールの4品目は、店頭で専用回収ボックスを設け、専門業者による回収、リサイクルを行う。 ・瓶、缶も専門業者に収集を委託し、リサイクルを行う。 ・買物袋持参によるエコシールのポイント制を行い廃棄物減量化に努めます。 ・使用済みパック容器の回収、ばら売り実施により廃棄物減量化に努めます。 ・その他包装物の簡易包装に努める。 <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>要請があれば必要な協力について検討する。</p>	

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

(1) 騒音の発生に係る事項

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>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 (屋上の周囲にALC板 $h = 4.0m$、$t = 100mm$を設置し室外機等の騒音を遮音する) ・ 緑地帯 (店舗周囲に緑地を設ける) ・ 低騒音型機器の導入(設備屋外機・発電機・換気扇)し、屋上の駅側に配置 <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"> ・ 荷さばき場には塩ビシートを設置 ・ 荷さばき車両の計画的な運行を行い、夜間の荷さばきを回避する。 ・ アイドリングストップを徹底し、荷さばき業者に騒音について配慮を徹底する。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ BGM、拡声器なし <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、全熱交換機、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。排水蓋等による段差を無くす。 ・ 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"> ・ 処理業者への騒音抑制意識の向上の働きかけ及び深夜、早朝の回収作業時間を避ける。 	<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方向から近接した最も騒音の影響を受けやすい5地点を選定した。
- 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種中高層住居専用地域	A	38	55以下	<30	45以下	
B	近隣商業	C	37	60以下	<30	50以下	
C	〃	C	42	60以下	33	50以下	
D	第1種低層住居専用地域	A	45	55以下	35	45以下	
E	〃	A	40	55以下	30	45以下	

(イ) 発生する騒音ごとの予測・評価方法

- 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			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	保全対象側	基準値	
2F-47	近隣商業	第3種	44	—	50以下	冷凍室外機

(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>廃棄物の保管施設の容量 : 39m³ (32.4m²×1.2m)</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (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) 0.581 t × 「B : 廃棄物等の平均保管日数 1 ÷ 「C : 廃棄物等の見かけ比重 (t/m³) 0.10 = 5.81m³</p> <p>空き缶 = 「A : 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.067 t × 「B : 空き瓶 廃棄物等の平均保管日数 1日 ÷ 「C : 廃棄物等の見かけ比重 (t/m³) 0.1 = 0.67m³</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) 0.508 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 = 3.39m³</p> <p>合計 9.87m³</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、空き缶、空き瓶、発泡スチロール等) <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"> ・ゴミ処理は毎日回収し、マンホール蓋に防臭ゴムの設置 ・排水トラップ、グリストラップの設置し、公共下水道に放流する。 	<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 391m² (敷地面積 7,400m²) 敷地周囲に敷地を配置 5.3%</p> <p>(当該地は、新住宅市街地開発法に基づき開発された用地であり緑化基準はなし)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外周に緑地を設け、常緑の樹種を植栽する。 <p>イ 景観への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物は、周辺の低層住宅に合わせ、高い建物としない。建物の色や外壁等も周囲と調和が取れるものとする。 <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 日没時から午後 10 時まで ・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とし、住宅側に光が漏れないようカバーを付ける。 	<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

(1) 白井市の意見

ア 地元から意見書が提出されており、今後周辺地区の人口の増加が予想されていることから、交通安全対策については充分対応されたい。

(対応) このたびの出店にあたり、ご懸念されている交通安全対策につきましては万全を期して営業して参ります。

イ 警備員の配置、搬入車両の台数の減、搬入車両の路上待機の禁止、搬入出口への回転灯の配置などの具体的な対応について恒久的に担保されたい。

(対応) 荷さばき車両出入口では、朝の通学時間帯を含む荷さばき時間帯は警備員を配置します。また、回転灯を設置し、通行人に在庫を知らせます。

敷地内には、停止線、止マレの路面表示、カーブミラーを設置し、出庫の際には一時停止により安全確認をいたします。さらに荷さばき車両が路上で待機しないように待機場を設置する計画としております。一層の安全の確保に努めて参ります。

(2) 住民等の意見

白井市笹塚三丁目自治会

ア 荷さばき施設に付帯するトラック等の進入、退出口（搬入口）の位置を現状の計画場所以外に変更してもらいたい。

(対応) 駐車場施行令第7条の規定、白井市との申し合わせ事項及び敷地の形状により、自動車の出入口の設置箇所は限られており、また、店舗建物の建設位置にも制約があることから荷さばき施設の位置は、現計画の場所が最適と判断しています。

来客車両及び荷さばき車両と歩行者との交通安全対策については上記のとおりなお一層の交通安全対策に万全を期していきます。

現在、地元自治会と交通安全の協定につきまして協議を行っています。

*市町村・住民等の意見について

市の意見に対しては、必要な対応がなされると認められる。

また、住民等の意見に対しては、設置者は接する道路・駅前ロータリー等の道路上及び敷地の形状等の制約があることから荷さばき施設の変更は難しいとしており、その代案の交通安全対策は妥当であり、必要な配慮がなされると認められる。

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 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 白井市の意見に対しては、必要な対応がなされると認められる。また、住民等の意見に対しては、設置者は接する道路・駅前ロータリー等の道路上及び敷地の形状等の制約があることから荷さばき施設の変更は難しいとしており、その代案の交通安全対策は妥当であり、必要な配慮がなされると認められる。

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

第4 県の意見(案)

「意見なし。」

なお、店舗の維持・運営に当っては、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：ベイシア市原店
- 2 所在地：市原市八幡字海岸2381番5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 代表取締役 土屋 嘉雄(業種：食料品、衣料品・生活関連品販売)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 24,365㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 都市計画区域内（第2種住居）
 - ・現況 宅地
 - ・開発許可 平成17年11月16日
 - ・建築確認 平成17年11月29日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造一部2階建て
 - ・建築面積 12,205㎡
 - ・延床面積 14,027㎡
 - ・店舗面積 8,100㎡
- 7 周辺の環境等：東側は住居、市道5号線を挟み住居、南側は市道を挟み住居と空き地、西側は河川と国道16号を挟み工場とポンプ場、北側は会社、河川を挟み工場。
- 8 処理経過：届出日 平成17年9月9日
 - 公告縦覧期間 平成17年9月27日～平成18年1月27日
 - 説明会 日時 平成17年10月21日（金） 午後2時から
 - 場所 市原市役所市原支所
- 9 市町村・住民等の意見
 - ・市原市の意見 有り
 - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日 :平成18年5月10日
- 2 店舗面積：8,100㎡
- 3 駐車場の位置：図3・図4
駐車場の収容台数：563台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：137台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：249㎡
- 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：68㎡
- 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：3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

(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 563台（うち身障者用8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 8.100千㎡） ×（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 1.243） ＝563台</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等（図2 参照） ・建物外平面駐車場(自走式)232台、及び屋上平面駐車場(自走式)331台。 出入口(3箇所) ・南側出入口1箇所、東側出入口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測される日、午前8時30分から午後7時まで、出入口及び駐車場内に5人交通整理員を配置します。 ・来客用出入口3か所はすべての休日に3人交通整理員を配置します。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等（図3 参照） 届出台数 137台 *指針参考値の駐輪台数 8,100㎡÷38㎡=213台 3,000㎡までは指針参考値を使用し 3,000㎡÷38㎡=79台 3,000㎡を超える店舗面積 5,100㎡は既存店の実績を使用し 5,100㎡÷175㎡=29台 79台+29台=108台 既存店舗（鴨川店、茂原店）の実績(175㎡に1台)を基に計算29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：249㎡ (イ) 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数：4台 ・待機スペース：あり ・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9時 ・搬出入車両：45台（4t車44台、10t車1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：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 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、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、必要な配慮がされていると認められる。</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（４か所） チラシ等の配布：新聞折込み広告へ案内経路図を掲載。 交通整理員を混雑が予測される土日休祭日等に配置、来客出入口（３か所）は全ての休日に配置する。</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、必要な配慮がされていると認められる。</p>
---	--

(2) 歩行者の通行の利便性の確保等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場等敷地内に歩行者専用道路（カラー）を設け事故の防止等安全対策に配慮します。 ・ 交通の混雑が予測される時には各出入口及び駐車場の要所に交通誘導員を配置します。 ・ 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、必要な配慮がされていると認められる。</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） 〈廃棄物減量化について〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 衣料品、住・生活関連商品は、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共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ています。 ・ 生鮮食料品は一部をパック詰め納品して生ごみの減量化に努めます。 ・ 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ます。 ・ 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ます。 <p>〈リサイクル計画について〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 牛乳パック、トレー、ペットボトル、アルミ缶、スチール缶などはリサイクル出来るものは店舗出入口に回収ボックスを設置して回収を実施すると共にリサイクルの啓発・推進をはかります。回収後は廃棄物保管庫の一部を利用して分別保管いたします。 ・ 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、発生の抑制、減量、再生利用に努め具体的には生ごみ、あらの再資源化の実施から循環システムの構築を行います。 ・ 新たにカインズ直営の東金流通センターが稼動し商品の合積みなど物流の簡素化に努めています。 ・ リサイクルの推進を行っている処理専門業者に委託します。 ・ 調理場及び作業場内にグリーストラップを設置します。 	<p>※ 廃棄物の減量化及びリサイクル計画について、適切な配慮がされていると認められる。</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>地元行政より要請があれば対応致します。</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) 騒音問題への一般的対策 : 低騒音機器の導入(屋外機など)</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：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します。 注意看板で社外搬入業者にも騒音防止に協力をお願いします。 台車はゴムローラー使用として走行音の低減を図ります。 ・荷さばき施設：荷さばき施設の作業床をコンクリート平滑仕上げとします。 荷下ろし後の作業は室内とします。 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ます。 <p>(b) 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋外の拡声器は緊急時のためで、営業宣伝活動には使用しません。 <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"> ・低騒音型室外機を採用し、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"> ・段差のない平坦な屋外駐車場。 ・横断溝を固定蓋とする。 ・駐車場で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、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：回収時間帯は深夜・早朝を避けて設置する。 回収作業員への騒音抑制意識向上の働きかけを行います。 	<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、5地点を選定した。
- (c) 評価方法：騒音に係る環境基準。
- (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	第2種住居地域	B	49	55以下	33	45以下	
B	第2種住居地域	B	50	55以下	< 30	45以下	
C	第2種住居地域	B	51	55以下	< 30	45以下	
D	第2種住居地域	B	46	55以下	< 30	45以下	
E	第2種住居地域	B	44	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値。
- (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	区域区分	夜間（22:00～6:00）		備考
			敷地境界	基準値	
a	第2種住居地域	第2種	39	45以下	室外機

(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 (ア) 保管のための施設容量の確保 (図3) 廃棄物の保管施設の容量 : 68 m³ (高さ 1.5 m)</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m³)」 37.59 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) 1.5 (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」 = 17.99 m³ 計 17.99 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) 0.239 (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」 = 7.17 m³ 計 7.17 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) 1.554 (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)」 = 12.43 m³ 計 12.43 m³ 合計 37.59 m³</p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について ・運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理。 ・運搬頻度 毎日</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 1,506 m² (敷地面積 24,365 m² 6.2%) (都市計画法では3%以上確保)</p> <p>イ 屋外照明・広告塔照明等 (38基) (ア) 点灯時間 午後5時～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、外部へ直接照射しないよう設置します。</p>	<p>※緑化等 地域環境との調和に適切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

<p>(1) 市原市の意見</p> <p>ア 騒音の発生に係る事項</p> <p>騒音、振動及び悪臭等により、周辺住民の生活環境が損なわれないよう配慮すること。 (対応) 関係法令を遵守し、周辺住民の生活環境が損なわれないように配慮致します。</p> <p>イ 町並みづくりに関する事項</p> <p>地域景観の見本となるようなデザインと外構の整備に努めること。 (対応) 市原市都市景観条例及び市原市大規模建築物の誘導指針に基づき、地域景観に配慮致します。</p>	<p>※市町村及び住民等意見</p> <p>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。
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。
- 2 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、必要な配慮がされていると認められる。
- 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と認められる。
- 4 廃棄物に係る事項等については、指針を満たす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、適切な配慮がされ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されていると認められる。

なお、市原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。

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：ファッションセンターしまむら佐原店
- 2 所在地：香取市（佐原市）佐原字寺田ホ1243番地1ほか
- 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 代表取締役 野中 正人(業種：衣料品専門店)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 3,401㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 都市計画区域内（第2種住居）
 - ・現況 宅地
 - ・建築確認 平成17年11月19日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造1階建て
 - ・建築面積 1,396㎡
 - ・延床面積 1,341㎡
 - ・店舗面積 1,214㎡
- 7 周辺の環境等：西側に国道356号を挟み飲食店と駐車場、北側は空き地、東側は飲食店と駐車場と住居、南側は道路を挟み飲食店と駐車場と住居。
- 8 処理経過：届出日 平成17年9月15日
 公告縦覧期間 平成17年10月4日～平成18年2月4日
 説明会 日時 平成17年11月15日（金） 午前10時30分から
 場所 佐原市中央公民館
- 9 市町村・住民等の意見
 - ・香取市（佐原市）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5月16日 |
| 2 | 店舗面積 | ：1,214㎡ |
| 3 | 駐車場の位置 | ：図2 |
| | 駐車場の収容台数 | ：54台 |
| 4 | 駐輪場の位置 | ：図2 |
| | 駐輪場の収容台数 | ：38台 |
| 5 | 荷さばき施設の位置 | ：図2 |
| | 荷さばき施設の面積 | ：76㎡ |
| 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 | ：44㎡ |
| 7 | 開店時刻 | ：午前10時 |
| | 閉店時刻 | ：午後8時 |
| 8 | 駐車場利用可能時間帯 | ：午前9時45分
～午後8時15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2 .. |
| 10 | 荷さばき可能時間帯 | ：午前10時～翌午前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

(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 54台（うち身障者用1台） （指針）必要駐車台数＝（A：店舗面積当たり日來客数原単位 1,064 人/千㎡）×（S：店舗面積 1.214 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 0.611） ＝46台</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等（図2 参照） ・建物外平面駐車場(自走式)。 出入口(2箇所) ・入り口専用1箇所、出入口1箇所 交通への支障を回避するための方策 ・オープンセール等混雑が予測される場合は、入り口（専用）付近に警備員を配置し駐車場内の誘導を行ないます。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等（図2 参照） 届出台数 38台 *指針参考値の駐輪台数 1,214 ㎡÷38 ㎡＝32台</p> <p>エ 荷さばき施設の整備等（図2 参照） (ア) 荷さばき施設の整備 面積：76㎡ (イ) 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数：1台 ・待機スペース：なし ・搬出入車両専用出入口：なし ・荷さばき可能時間帯：午前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：15分 ・ピーク時の搬出入車両台数：1台（4t車1台）</p> <p>オ 経路の設定等 (ア) 案内経路 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：新聞折込みチラシの中に位置図を掲載。 オープンセール等混雑が予測される場合は、入り口（専用）付近に警備員を配置し駐車場内の誘導を行ないます。</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 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、必要な配慮がされていると認められる。</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、必要な配慮がされていると認められる。</p>

(2) 歩行者の通行の利便性の確保等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
・夜間照明の設置（8基）	※ 歩行者の通行の利便性の確保について、必要な配慮がされていると認められる。

(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
ア廃棄物減量化及びリサイクル計画 ・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します。 ・店舗間にて商品の移動を行なう場合、納品時のダンボールを再利用しています。 ・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。 ・納品時の梱包資材を極力減らしています。	※ 廃棄物の減量化及びリサイクル計画について、必要な配慮がされていると認められる。

(4) 防災対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
要請があれば協力します。	

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 : 従業員や関係者等にも騒音抑制意識の向上を推進します。</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>(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：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制意識を徹底させる。 荷さばき作業車両のバックブザー音を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 50 mmの内側)。 荷さばき作業施設の室内化。 <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>(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"> ・室外機は低騒音型を採用する。 <p>(b) 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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掲示。 <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：十分な面積の確保。 ・運用面の対策：収集作業の効率化。 廃棄物処理業者への騒音防止の呼びかけ。 	<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を満たしている。</p> <p>夜間に発生する騒音ごとの予測において、予測地点4地点中3地点で、荷さばき車両走行音が基準値を超過するが、保全対象側で基準値以下となり、必要な対応がとられていると認められる。</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、4地点を選定した。
- (c) 評価方法：騒音に係る環境基準。
- (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	第2種住居地域	B	41	55 以下	< 30	45 以下	
B	第2種住居地域	B	38	55 以下	< 30	45 以下	
C	第2種住居地域	B	38	55 以下	< 30	45 以下	
D	第2種住居地域	B	36	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地点と保全すべき民家等3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値。
- (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	区域区分	夜間（22:00～6:00）			備考
			敷地境界	保全対象側	基準値	
E	第2種住居地域	第2種	34	—	45以下	キュービクル
F	第2種住居地域	第2種	62	B地点 40	45以下	荷さばき車両走行音
G	第2種住居地域	第2種	52	C地点 40	45以下	荷さばき車両走行音
H	第2種住居地域	第2種	72	D地点 36	45以下	荷さばき車両走行音

※ 荷さばき者車両走行音が原因で敷地境界予測地点F、G、Hで基準値を超過するが、保全対象となる民家側等（B、C、D地点）では基準値以下となる。

(6) 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 (ア) 保管のための施設容量の確保 (図3) 廃棄物の保管施設の容量 : 44 m³ (面積 12.5 m²) (指針)「廃棄物等の保管容量 (m³)」 15.75 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) 0.497 (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」 = 9.95 m³ 計 9.95 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) 0.058 (t)」 × 「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」 = 2.72 m³ 計 2.72 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) 0.23 (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)」 = 3.08 m³ 計 3.08 m³ 合計 15.75 m³</p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について ・運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理。 ・運搬頻度 週3回</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 : 緑化の計画はないがフラワーポットなどを置く 平成6年から敷地面積2,184 m²で営業しており、今回の改築に伴い、裏の土地1,217 m²を借りた。開発行為でないため都市計画法施行令第25条の緑地3%の義務はない。また、香取市(佐原市)に緑化の条例等はない。緑化は義務付けられていないがフラワーポットなどを置くことにより緑化に努めることとしている。</p> <p>イ 屋外照明・広告塔照明等 (ア) 点灯時間 夏季は午後6時45分～午後8時15分、冬季は午後4時15分～午後8時15分 (イ) 光害対策 住宅に対して角度の配慮をする。</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

<p>(1) 香取市（佐原市）の意見</p> <p>ア 廃棄物及び減量化及びリサイクルについての配慮に係る事項 廃棄物及び減量化について、減量化を図るとともに資源の有効活用を推進すること。 (対応) 廃棄物の減量化及び、有効活用を推進します。</p> <p>イ 騒音の発生に係る事項 佐原市環境保全条例に基づく特定建設作業、特定施設に該当する場合は、届出をすること。 (対応) 該当する場合は、届出ます。</p> <p>ウ 廃棄物に係る事項 廃棄物適正処理について、搬出元責任を認識し計画的に行うこと。 (対応) 計画的に行います。</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、発生する騒音の予測・評価については、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準を満たしている。
夜間に発生する騒音ごとの予測において、3地点で、荷さばき車両走行音が基準値を超過するが、保全対象側で基準値以下となり、必要な対応がとられていると認められる。
- 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、必要な配慮がされ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必要な配慮がされていると認められる。

なお、香取市（佐原市）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。

第1 審議案件の概要

<届出概要>

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称) イオン南柏ショッピングセンター
- 2 所在地：柏市豊町2丁目810番8の1ほか
- 3 建物設置者：有限会社京橋ゼットワン 取締役 森田威
- 4 小売業者名：イオン株式会社(業種：衣料品、家庭用品、食料品等)ほか
- 5 敷地・建物の概要・敷地面積 43,520㎡ ・所有形態 自己所有及び一部賃貸借
 - ・都市計画区域 市街化区域 ・用途区域 準工業地域
 - ・現況宅地
 - ・建物の構造：鉄筋コンクリート造、鉄骨造 地上6階塔屋2階建て
 - ・建築面積 21,648㎡ ・延床面積 90,791㎡
 - ・店舗面積 25,242㎡
- 6 周辺の環境等：計画地は国道6号に面しており、敷地北西側は国道を挟み、事務所、住宅が点在しており、南東側は市道を挟んで、JR常磐線が通っている。
また、敷地の北西側は市道を挟み住宅地になっており、敷地北西部も住宅が点在している。
- 7 処理経過
 - ・届出年月日 : 平成17年6月27日
 - ・第47回審議会 : 平成18年1月24日
 - ・県意見通知 : 平成18年2月6日
 - ・届出事項変更届出書 : 平成18年3月8日

- 1 新設日 : 平成18年3月1日
- 2 店舗面積 : 25,242㎡
- 3 駐車場の収容台数 : 2,000台
- 4 駐輪場の収容台数 : 1,040台
- 5 荷さばき施設の面積 : 405㎡
- 6 廃棄物等の保管施設の容量 : 169㎡
- 7 開店時刻 : 午前9時
閉店時刻 : 翌午前9時(一部午後11時)
- 8 駐車場の利用可能時間帯 :
午前9時から翌午前9時まで
- 9 駐車場の出入口の数 : 6か所
- 10 荷さばき可能時間帯
午前3時から午後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) 24,933㎡ (変更後) 25,242㎡ 小売店舗面積の2割を超えた面積を小売店舗面積に算入

(2) 駐輪場の収容台数
 (変更前) 920台 (変更後) 1,040台 来客の利便性を向上させる。

(3) 荷さばき施設

ア 荷さばきを行う時間帯

荷さばき施設 No1 (変更前) 午前9時から翌午前9時 (変更後) 午前6時から午後10時 No1、2は住民の意向に
 荷さばき施設 No2 (変更前) 午前9時から翌午前9時 (変更後) 午前6時から午後10時 配慮し変更
 荷さばき施設 No3 午前3時から午前6時 (変更なし)

イ 荷さばき施設位置及び面積

荷さばき施設 No1 (変更前) 81.4㎡ (変更後) 250㎡ 車両駐車スペースを算入
 荷さばき施設 No2 (変更前) 41.4㎡ (変更後) 110㎡ 車両駐車スペースを算入
 荷さばき施設 No3 37.4㎡ 45㎡ シャトルバス停留所を夜間荷さばき施設に利用し車両
 通行の円滑化に資する。10t車対応のスペースを確保

(4) 歩行者の通行の利便性の確保

来客者の利便性の向上を図るため、歩行者用通路を増設し国道6号方向からの敷地内歩行者用通路を3通路とした。

(5) 騒音の発生に係る事項

近隣住民の要望により、開店時の遮音壁の高さを4.5mから2.5mとする。
 また、開店後一定期間の騒音の状況等を踏まえて近隣住民と今後の対策について協議し、その結果に対応する。

9 県意見に対する設置者の対応策（届出事項変更届出書の要旨）

県意見の概要	設置者の対応策（届出事項変更届出書の内容）
1 必要駐車台数の算定において、小売店舗面積の2割を超える面積に相当する必要駐車台数の算出根拠が明確でないため再検討してください。	1 総延床面積は変えないで、小売店舗面積の2割を超えていた309㎡を小売店舗面積に加え店舗面積を25,242㎡とし必要駐車台数を算出した結果、飲食店等の部分にかかる必要駐車台数の算出する必要が無くなった。
2 国道6号及び周辺生活道路の交通状況の著しい悪化を回避するために、来店車両の総量を抑制する具体的対策を検討してください。	2 来店車両の総量抑制のための対策として、シャトルバスを運行します。 JR 柏駅及び JR 南柏駅から店舗までの2路線に1時間当たり2本（平土休日） 開店後一定期間は、土休日に1便増便し概ね1ヶ月後に状況を見て見直します。

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 2,000台（身障者用 42台）</p> <p>(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 25.242千㎡) × (B: ピーク率 15.7%) × (C: 自動車分担率 75.0%) ÷ (D: 平均乗車人員 2.5人) × (E: 平均駐車時間係数 1.75) = 1,977台</p> <p>小売店舗 25,242㎡ 小売店舗以外（利用者が小売店舗利用者と概ね一致する施設）4,987㎡</p> <p>全体の延床面積を変えずに、小売店舗面積の2割を超える面積を小売店舗面積に算入し、利用者が小売店舗利用者と概ね一致する施設を、小売店舗面積の2割の範囲内にした</p> <p>イ 国道6号及び周辺生活道路の交通状況の著しい悪化を回避するために、来店車両の総量を抑制する具体的対策を検討</p> <p>(ア) 新設届出事項として実施した周辺道路における渋滞軽減対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 国道6号の拡幅整備による左折専用車線の新設 国道上り方向からの来客車が国道に滞留することなく流入するように左折専用車線を新設することとし、事業敷地のセットバックと用地提供して事業者負担により国道を拡幅整備する。 拡幅整備部分の延長は約90m、幅員2.75m ・ 国道6号の拡幅整備による右折専用車線の新設 国道上り方向から都市計画道路への右折車による国道の混雑対策として、国道上り線に右折専用線を新設することとし、事業敷地のセットバックと用地提供して事業者負担により国道を拡幅整備する。右折専用車線の延長は、約35m、幅員2.75m ・ 国道6号の拡幅による右折専用車線の新設 国道下り方向からの来客車が国道に滞留することなく流入するように右折専用車線を新設することとし、沿道民地の買収及び敷地内10m分及び民地買収区間の延長約50m、幅員2.5m ・ 外周市道の拡幅整備による歩道の新設 外周市道は歩車分離がされていない現状であった。近隣住民の生活利便性を工場させるために、敷地の提供により市道30-16延長約250mの拡幅を事業者負担により行い幅員2mの歩道を新設するとともに、建物のセットバックによる敷地内に幅員2mの歩道状空地を設ける。 	<p>駐車場</p> <p>小売店舗面積の2割を超えていた309㎡を小売店舗面積に算入することにより、利用者が小売店舗利用者と概ね一致する施設は、小売店舗面積の2割の範囲内となった。</p> <p>このため、指摘されていた2割を超える部分については考慮する必要がなくなった。</p>

また、市道30-83は建物のセットバックにより敷地内に幅員2mの歩道状空地を設けるとともに、既存市道内の歩行者用安全柵を撤去して車道部分を実質拡幅する。

・ 敷地内に十分な滞留長を確保

駐車料金は、無料として発券所を設けないことにより一時停車による滞留も生じないよう配慮した。また、敷地内には立駐へのスロープまで十分な延長の平面車路を設ける。

・ 跨線橋の付け替え

市道30-16は既存の跨線橋により1車線の通行となっていたが、計画敷地のセットバック（道路用地への提供）と事業者の費用負担により移設し市道を2車線に拡幅し、円滑な交通を確保する。

・ 敷地内に公衆用道路を設け、新設交差点からの来退店車両の円滑な誘導に努める。

(イ) 変更届出として来店車両の総量を抑制する具体的対策

休日ピーク時等における来客車両の総需要を抑制する対策としてシャトルバスを運行する。

運行計画

便数：2本/時×10時間=20本/日（開店後一定期間は、土日祝日に1便増便する。）

路線数：2路線（JR 柏駅、JR 南柏駅） 乗車店員：各29人/台

車両抑制の効果 $20\text{本/日} \times 29\text{人} \times 2\text{路線} = 1,160\text{人}$

乗用車換算台数 $1,160\text{人} \div 2.5\text{人} = 464\text{台}$ （最大で、一日当たり来店車両が464台抑制される。）

来店車両の総量抑制

ア 路線バスは、運行の予定がないため、主要駅から店舗まで2路線のシャトルバスを運行させることにより、来店車両の一定の抑制効果が期待できる。

イ シャトルバスの運行について、事前にチラシにより周知することにより来客車両の総量抑制について、一定の効果が期待できる。

今回設置者から提示された車両抑制策は、当初から予定していた周辺道路における渋滞軽減対策に加えて実施するもので、現状の条件の下では、立地法が求める実行可能かつ合理的な範囲での対応がなされたと認められる。

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>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 あり 1階駐車場(南側) (材質:鉄筋コンクリート、高さ2.5m、厚さ12cm) <p>近隣住民の要望により、開店時の遮音壁の高さを2.5mとする。</p> <p>また、開店後一定期間の騒音の状況等を踏まえて近隣住民と今後の対策について協議し、その結果に対応する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民家との間に歩行者通路を増設、駐車場のレイアウトを見直し、来客車の走行路を民地から離れた。 	<p>一律に4.5mの高さの遮音壁を設置することについては、周辺住民の生活環境に与える影響が大きいものと考えられ、今回の設置者の対応は、近隣住民と話し合った結果、一定期間の状況を踏まえて、最終的な対応を決めようとするもので、必要な対応と考えられる。</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、小売店舗の2割を超える面積を小売店舗面積に算入することにより、利用者が小売店舗利用者と概ね一致する施設が小売店舗面積の2割の範囲内となり、飲食店等の部分にかかる必要駐車台数を算出する必要がなくなった。
- 2 車両の総量を抑制する具体的対策については、
 - (1) 主要駅から店舗まで2路線のシャトルバスを運行させることにより、来店車両の一定の抑制効果が期待できる。
 - (2) シャトルバスの運行について、事前にチラシにより周知することにより来客車両の総量抑制について、一定の効果が期待できる。
- 3 遮音壁の設置については、一律に4.5mの高さの遮音壁を設置することについては、周辺住民の生活環境に与える影響が大きいものと考えられ、今回の設置者の対応は、近隣住民と話し合った結果、一定期間の状況を踏まえて、最終的な対応を決めようとするもので、必要な対応と考えられる。

これらを総合的に判断すると、今回設置者から提示された車両抑制策は、現状の条件の下では、立地法が求める実行可能かつ合理的な範囲での対応がなされたと認められる。

また、遮音壁は、住民と話し合いを行った結果、開店後一定期間の状況を踏まえ住民と協議の上、最終的に決めようとするもので必要な対応と認められる。

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

第4 県の意見（案）

「勧告を行わない」

なお、店舗の運営・維持に当たっては、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、本件については、交通渋滞が激しい国道6号の隣接地に立地していることから、設置者が県の意見に対応して提示した来店車両の抑制目標の達成に努めてください。

おって、遮音壁については、近隣住民の生活環境に与える影響が大きいと考えられることから、近隣住民と協議しながら対策を講じ県に報告してください。