

審議案件 1

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：ベイシア長生店
- 2 所在地：長生郡長生村金田字川原3237番ほか
- 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 35,604㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 非線引き区域
 - ・現況 宅地（平成18年2月2日農地転用許可）
 - ・開発許可 平成18年1月31日
 - ・建築確認 平成18年2月13日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造平屋一部2階建
 - ・建築面積 10,922㎡
 - ・延床面積 11,102㎡
 - ・店舗面積 8,000㎡
- 7 周辺の環境等：南側に道路を挟み河川敷と2級河川、西側は道路を挟み農地、東側は道路を挟み農地と排水機場、北側は道路を挟み店舗と住居
- 8 処理経過：届出日 平成17年10月19日
公告縦覧期間 平成17年11月11日～平成18年3月11日
説明会 日時 平成17年11月30日（木） 午後6時から
場所 長生村文化会館
- 9 市町村・住民等の意見
 - ・長生村の意見 有り
 - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日 :平成18年6月20日
- 2 店舗面積：8,000㎡
- 3 駐車場の位置：図2
駐車場の収容台数：555台
- 4 駐輪場の位置：図2
駐輪場の収容台数：75台
- 5 荷さばき施設の位置：図2
荷さばき施設の面積：335㎡
- 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：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：6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 555台（うち身障者用8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 8.000千㎡） ×（B：ピーク率 14.4%）×（C：自動車分担率 80%） ÷（D：平均乗車人員 2.0人）×（E：平均駐車時間係数 1.233） ＝540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)555台 ・出入口6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の時間帯には、出入口及び駐車場内に5人交通整理員を配置する。 ・混雑が予測される場合は、来客者に混雑時間帯や経路を広告及び店内掲示により情報提供し来店の分散を図る。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等（図2 参照） 届出台数 75台 ＊ 平均的な休祭日のピーク1時間に必要な台数とした。 ①必要駐輪台数 駐輪場の利用台数の多い店舗（鴨川店・更埴店）の店舗面積1㎡あたりのピーク駐輪台数の傾向から計画店舗面積による必要駐輪台数を算定した。 $8,000\text{㎡} \times 0.0068\text{台/㎡} = 54.4\text{台}$（必要台数55台）A ②必要自動二輪台数 休祭日の営業時間内における、国道128号線の通過交通量に占める自動二輪の構成比により算出。 $\text{必要駐台数 } 540\text{台} \times 1.4\% = 7.6\text{台}$（必要自動二輪台数8台）B 必要駐輪台数（A+B）＝63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：335㎡ (イ) 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数：3台 ・待機スペース：あり ・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</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、搬出入車輛の車両種別、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>

<ul style="list-style-type: none"> ・搬出入車両 : 45台 (4t車以下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>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 (6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 (6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する。 ・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整理員を配置する。 ・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の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る。 ・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進め、最終廃棄物の削減に努める。 <p>(リサイクル計画について)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・牛乳パック、トレイ、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・推進をはかる。回収後は廃棄物保管庫の一部を利用して分別保管する。 ・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う。 ・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。 ・調理場及び作業場内にグリストラップを設置し、廃油の回収を専門業者へ委託する。 	<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・防犯対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
ア 防災対策 ・地元行政から要請があれば対応する。 イ 防犯対策 ・時間外の店舗駐車場出入口を閉鎖し、警備会社に24時間警備体制を委託する。	※防災・防犯対策への協力については、適切な配慮がなされている。

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
騒音問題に対応するための対応策 (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) (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 a 荷さばき作業等に伴う騒音 ・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する。 注意看板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。 ・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。 シャッターはオーバースライダー型を採用する。 b 営業宣伝活動に伴う騒音 ・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ない。 (ウ) 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策 a 室外機等からの騒音 ・低騒音型室外機を採用する。 b 駐車場からの騒音 ・外周部に緑地を設ける。 ・横断溝を固定蓋とする。 ・アイドリング停止看板を駐車場の各所に設置する。 ・利用時間帯以外は、出入口をチェーンで封鎖する。 c 廃棄物収集作業に伴う騒音 ・施設面の対策: 作業床をコンクリート平滑仕上げとする。 ・運用面の対策: 回収時間帯は早朝及び夜間の時間帯を避けて設定する。	※騒音 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。

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、6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、環境基準の指定がないため、周辺の状況からB類型とした。
- 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	—	B	50	55 以下	37	45 以下	
II	—	B	50	55 以下	< 30	45 以下	
III	—	B	49	55 以下	31	45 以下	
IV	—	B	50	55 以下	30	45 以下	
V	—	B	50	55 以下	36	45 以下	
VI	—	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た。
- c 評価方法：騒音規制法のあてはめがなく、長生村環境保全条例による「その他の地域」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	区域区分	夜間（22:00~6:00）		備考
			敷地境界	基準値	
夜間I	—	(その他)	35	50 以下	キュービクル
夜間II	—	(その他)	49	50 以下	浄化槽ブローア
夜間III	—	(その他)	44	50 以下	冷凍庫室外機
夜間IV	—	(その他)	41	50 以下	受水槽ポンプ

(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 保管のための施設容量の確保 (図2) 廃棄物の保管施設の容量 : 68 m³ (45.15 m² × 1.5m)</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m³)」 37 m³</p> <p>紙製廃棄物等 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 1.2 (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」 = 15.24 m³</p> <p>金属製廃棄物等 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.042 (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/m²) 0.10」 = 1.44 m³</p> <p>ガラス製廃棄物等 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.036 (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) 0.1)」 = 1.200 m³</p> <p>プラスチック製廃棄物等 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.120 (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) 0.01)」 = 15.120 m³</p> <p>生ごみ等 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 1.014 (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) 0.55)」 = 2.300 m³</p> <p>その他の可燃物等 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.432 (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) 0.38)」 = 1.364 m³</p> <p style="text-align: right;">合計 36.664 m³</p>	<p>※廃棄物 廃棄物に係る事項等について、保管施設は指針を満たす保管容量が確保されており、運搬等についても配慮されていると認められる。</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 	

(3) 街並みづくり等への配慮

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 2,980 m² (敷地面積 35,604 m² 8.4%) (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 (ア) 点灯時間 日没時から午後9時30分、 (イ) 光害対策 住宅に対して照射角度を配慮する。</p>	<p>※街並みづくり等への配慮 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) 長生村の意見 概要 ア 駐車需要の充足等交通に係る事項 国道の交通渋滞緩和に努めること。 (対応) 事前に警備会社に委託し所轄の警察署と協議して開店時を含め交通の円滑化に努め、開店後に検証を行い状況に応じた交通対策を行っていきます。</p> <p>イ 歩行者の通行の利便の確保等に係る事項 歩行者の安全確保に努めること。 (対応) 開店時を含め交通の安全に努め、開店後に検証を行い状況に応じた安全対策を行っていきます。</p> <p>ウ 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 ゴミの減量化、再資源化を含めて、自己処理ルート確保に努めること。 (対応) 長生郡市広域市町村圏組合と事前協議した内容を遵守し、廃棄物の減量化・再資源化を積極的に進め許可業者に委託致します。</p> <p>エ 防災対策への協力に係る事項 災害時における物資の供給に協力されたい。 (対応) 地元行政より要請があった時には対応いたします。</p> <p>オ 騒音の発生に係る事項 施設完成後、騒音レベルを実測すること。 (対応) 施設完成後に協議の上、必要があれば騒音レベルを実測いたします。</p> <p>カ 廃棄物に係る事項 食品残さについて自己処理ルート確保に努めること。 (対応) 食品残さについては、まず発生量を抑制し専門のリサイクル業者に委託する予定です。</p> <p>キ 街並みづくりに係る事項 施設内から排出される臭気対策に努めること。 (対応) 施設内からの臭気は事前に対策を実施し発生の抑制に努めていきます。</p>	<p>※市町村及び住民等意見 村の意見については、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、長生村の意見については、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 2

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：ファッションセンターしまむら茂原店
- 2 所在地：茂原市高師字川間1，934番ほか
- 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 4,602㎡
 - ・所有形態：自己所有地
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第1種住居地域
 - ・現況 宅地
 - ・建築確認 平成17年11月2日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造平屋建
 - ・建築面積 1,451㎡
 - ・延床面積 1,400㎡
 - ・店舗面積 1,270㎡
- 7 周辺の環境等：西側に道路を挟み飲食店と店舗、東側は道路を挟み店舗兼住居、南東側は住居が隣接、南側は道路を挟み住居
- 8 処理経過：届出日 平成17年10月25日
公告縦覧期間 平成17年11月11日～平成18年3月11日
説明会 日時 平成17年12月22日（木） 午後1時30分から
場所 茂原市高師小林土地区画整理組合事務所
- 9 市町村・住民等の意見
 - ・茂原市の意見 有り
 - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成18年6月26日
- 2 店舗面積：1,270㎡
- 3 駐車場の位置：図2
駐車場の収容台数：90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：79㎡
- 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：18㎡
- 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：4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

(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 90台（うち身障者用1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 1,062人/千㎡）×（S：店舗面積 1.270千㎡） ×（B：ピーク率 14.4%）×（C：自動車分担率 80%） ÷（D：平均乗車人員 2.0人）×（E：平均駐車時間係数 0.62） ＝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4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、出入口付近に交通整理員を配置し駐車場内の誘導を行う。</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 1,270㎡÷35㎡＝36.2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：79㎡ (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、出入口付近に交通整理員を配置し駐車場内の誘導を行う。</p>	<p>※ 駐車場 指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要は充足していると認められる。</p> <p>※ 駐輪場 指針の参考値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
<ul style="list-style-type: none"> ・ 夜間照明 7 基設置 	※ 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 <ul style="list-style-type: none"> ・ 納品時の梱包資材を極力減らしている。 ・ 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なう場合、納品時のダンボールを再利用する。 ・ 過剰包装のないように努める。 ・ 廃棄物の保管場所は屋内に設置し、ごみの分別を徹底する。 ・ ダンボール、缶、ビンは再生処理として指定業者に委託する。 	※ 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・防犯対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
ア 防災対策 <ul style="list-style-type: none"> ・ 要請があれば協力する。 イ 防犯対策 <ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場等への適切な照明設備・防犯カメラを設置する。 ・ 閉店後の駐車場出入口の施錠により施設管理を強化する。 ・ 所轄警察署との連携により緊急時の通報体制を整備する。 	※ 防災・防犯対策への協力については、適切な配慮がなされている。

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

(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 : 従業員や関係者等にも騒音抑制意識の向上を推進する。</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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・荷さばき作業：夜間は、店舗前の風除室で行う。 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を徹底する。 荷さばき作業時の騒音抑制意識を徹底する。 荷さばき作業車両のバックブザー音をオフにする。 ・荷さばき施設：荷さばき作業施設の室内化する。 ALC 50mm(店舗外壁部分)、プラスターボード12.5mm(ALC 50mmの内側) <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音</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</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</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、E、F地点で荷さばき車両走行音が基準値を超過する。E地点については保全対象がなく、F地点については、保全対象側F'地点でも超過するものの周辺の状況や作業の頻度と超過の度合を勘案すると、環境への影響は軽微であると考えられる。</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働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 基準 類型	昼間 (6:00~22:00)		夜間 (22:00~6:00)		備考
			予測レベル	基準値	予測レベル	基準値	
A	第1種中高層住居地域	A	43	55 以下	<30	45 以下	
B	第1種中高層住居地域	A	40	55 以下	<30	45 以下	
C	第1種住居地域	B	44	55 以下	31	45 以下	
D	第1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4地点と保全対象側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	保全対象側	基準値	
E	第1種住居地域	第2種	79	—	45以下	荷さばき車両走行音
F	第1種住居地域	第2種	49	—	45以下	荷さばき車両走行音
F [〃]	第1種中高層住居専用地域	第2種	—	43	40以下	荷さばき車両走行音
G	第1種住居地域	第2種	<30	—	45以下	キュービクル
H	第1種住居地域	第2種	43	—	45以下	荷さばき車両走行音

※ 夜間は荷さばき作業を店舗前風除室で行う。

※ 荷捌き車両走行音が原因で敷地境界予測地点Eで基準値を超過するが、道路を隔てた対象側は店舗であり、保全対象となる民家はない。

※ 荷捌き車両走行音が原因で敷地境界予測地点Fで基準値を超過し、保全対象側F[〃]地点でも超過するが、これは、店舗南東側に隣接するアパートに配慮して夜間の荷さばき作業を店舗前風除室で行うこととしたためであり、F[〃]地点は、道路をはさんで駐車場や店舗兼住宅であること、一日一回15分程度の作業であることなどから、環境への影響は軽微であると考えられる。

(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 保管のための施設容量の確保 (図2) 廃棄物の保管施設の容量 : 18 m³ (12 m² × 1.5 m)</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m³)」 12 m³</p> <p>紙製廃棄物等 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.26 (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) 0.1」 = 5.2 m³</p> <p>金属製廃棄物等 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.009 (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」 = 1.44 m³</p> <p>ガラス製廃棄物等 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.0076 (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) 0.3)」 = 0.18 m³</p> <p>プラスチック製廃棄物等 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.025 (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) 0.04)」 = 15.120 m³</p> <p>生ごみ等 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.48 (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) 0.55)」 = 1.7 m³</p> <p>その他の可燃物等 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.07 (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) 0.38)」 = 0.37 m³</p> <p style="text-align: center;">合計 12.25 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 週3回 	<p>※廃棄物</p> <p>廃棄物に係る事項等について、保管施設は指針を満たす保管容量が確保されており、運搬等についても配慮されていると認められる。</p>

(3) 街並みづくり等への配慮

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 開発行為でないため都市計画法施行令25条の緑地3%の義務はない。 法令等により緑化が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。</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 住宅に対して照射角度を配慮する。</p>	<p>※街並みづくり等への配慮 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>

3 市町村・住民等の意見について

<p>(1) 茂原市の意見</p> <p>ア 駐車需要の充足等交通に係る事項 来店客、搬出入車両の出入口等の交通安全対策について道路管理者、公安委員会等の関係機関との間で関連する法令に係る所要の調整を行うこと。 (対応) 関係機関との調整を行います。</p> <p>イ 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 廃棄物の排出を抑制して減量化を図るほか、有効利用可能な資源のリサイクル促進に、積極的に取り組むこと。 (対応) ゴミの減量、リサイクル処理を推進します。</p> <p>ウ 騒音の発生に係る事項 駐車場内において来店者に対し、表示板等による不必要なアイドリング、クラクション、ドアの開閉音の低減等の呼びかけを行うなど、適切な措置を講ずること。 (対応) アイドリングストップ等看板の掲示を行います。</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 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、E,F 地点で荷さばき車両走行音が基準値を超過する。E 地点については保全対象がなく、F 地点については、保全側 F' 地点でも超過するものの周辺の状況や作業の頻度と超過の度合を勘案すると、環境への影響は軽微であると考えられる。
- 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、茂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。
特に荷さばき作業については、騒音苦情が生じないように注意し、苦情があった場合は誠意ある対応をしてください。

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：UNICUS成田
- 2 所在地：成田市公津西特定土地区画整理事業51街区1画地
- 3 建物設置者：株式会社 ピーアンドディコンサルティング 代表取締役 溝口 隆朗
- 4 小売業者名：株式会社 ヤオコー 代表取締役 川野 幸夫（業種：食料品）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 17,820㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第2種住居地域
 - ・現況 宅地
 - ・開発許可 平成18年1月31日
 - ・建築確認 平成18年3月7日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造平屋一部2階建
 - ・建築面積 6,322㎡
 - ・延床面積 5,690㎡
 - ・店舗面積 3,866㎡
- 7 周辺の環境等：計画地周辺は、土地区画整理事業が施工中で、北側は道路を挟んで貸店舗用の空地、西側は道路を挟んで一部住宅地、南側は道路を挟んで空地、東側は道路を挟んで、テニスコート及び社宅に面している。南東側は地続きに変電所が立地している。
- 8 処理経過：届出日 平成17年11月14日
 公告縦覧期間 平成17年12月2日～平成17年4月2日
 説明会 日時 平成17年12月18日(日) 午後3時～
 場所 中央公民館
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ・成田市の意見 なし
 - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成18年9月1日
- 2 店舗面積：3,866㎡
- 3 駐車場の位置：図3
 駐車場の収容台数：261台
- 4 駐輪場の位置：図3
 駐輪場の収容台数：132台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
 荷さばき施設の面積：71㎡
- 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：41m³
- 7 開店時刻：午前8時
 閉店時刻：午前0時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
 午前7時45分～翌午前0時15分
- 9 駐車場の出入口の数：3か所
 駐車場の出入口の位置：図3
- 10 荷さばき可能時間帯：
 午前6時～午後10時

<ul style="list-style-type: none"> ・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 : 5台 <p>オ 経路の設定等 (図1 参照)</p> <p>(ア) 案内経路</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場案内看板 (3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。 <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>※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・自転車の専用出入口を設け、出入口に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"> ・納品はパレット、コンテナ、カゴ台車を用いることによりダンボールの使用を節減する。 ・過剰包装をしない。（トレー削減、簡易包装の推進、レジ袋の削減等） ・牛乳パック、食品トレー、ペットボトルなど店頭回収して、リサイクルを行う。 ・魚アラのリサイクル（養豚用の飼料）を計画している。 ・廃食用油のリサイクル（石鹼）を計画している。 ・生ゴミの堆肥化を計画している。 ・ダンボールは古紙回収業者を通じてリサイクルに努める。 ・発砲スチロールは納品メーカーに返却しリユース、リサイクルに努める。 ・缶は自動販売機業者による引き取りを行い、リサイクルに努める。 <p>イ 周辺住民への周知方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・店頭で廃棄物分別ボックスを設置し、分別収集の協力を求める。 ・店頭にて案内板等で知らせる。 	<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・防犯対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 防災対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・要請があれば対応する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・閉店後は各出入口を施錠するとともに、夜間は機械警備を実施する。 ・店舗には防犯カメラを設置し、防犯に十分努めていく。 	<p>※ 防災・防犯対策への協力については適切な配慮がなされている。</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

(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"> ・遮音壁の設置 (屋上及びスロープ部に腰壁等としてALC板 h=0.7m~1.1m、t=240mm を設置) ・緑地帯 (店舗敷地北側を中心に緑地を設ける) ・設備機器の配置は住居予定地側から離れた場所に配置 <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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画搬入の実施により待機車両を解消する。 ・搬入車両のアイドリング禁止の徹底 ・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</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居予定地側から離れた場所に配置する。 <p>b 駐車場からの騒音</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。 ・場内車両速度制限の表示を行う。 ・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"> ・廃棄物処理業者への騒音抑制意識向上の働きかけを図る。 ・早朝及び深夜の作業禁止とする。 ・建物側至近での作業を徹底する。 	<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>夜間において発生する騒音ごとの予測評価において、敷地境界 a・b・e・f 地点で来客車両走行音が基準値を超過し、a・b 地点については保全対象側でも超過する。a 地点については、保全対象側が空地であり、b 地点については現況夜間の環境騒音のレベルの方が大きいことから、生活環境に与える騒音の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6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				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種住居地域	B	45	55以下	37	45以下	
B	第1種中高層住居 専用地域	A	48	55以下	40	45以下	
C	第1種低層住居専 用地域	A	47	55以下	41	45以下	
D	第1種低層住居専 用地域	A	50	55以下	44	45以下	
E	第1種低層住居専 用地域	A	45	55以下	39	45以下	
F	第1種住居地域	B	47	55以下	38	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等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6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 夜間（22:00～6:00）			
地点名	用途地域区分	騒音規制法 区域区分				
			敷地境界	保全対象側	基準値	備考
a	2種住居地域	第2種	74	47：A地点	45	来客自動車走行音
b	2種住居地域	第2種	63	51：B地点	45	来客自動車走行音
c	2種住居地域	第2種	43	—	45	空調用室外機
d	2種住居地域	第2種	43	—	45	空調用室外機
e	2種住居地域	第2種	58	(49：e1地点)	45	来客自動車走行音
	(再予測)			41：e1地点	45	遮音壁確認
f	2種住居地域	第2種	74	(52：F地点)	45	来客自動車走行音
	(再予測)			33：e1地点	45	予測地点変更

※来客者車両走行音が原因で敷地境界予測地点 a， b， e， f で基準値を超過し、a， b 地点については保全対象側でも超過する。

※予測地点 a については、保全対象側が現在空地であり、将来の用途は店舗であるため、周辺環境に及ぼす影響は軽微であると考えられる。

※予測地点 b については、保全対象側でも基準値を超過しているが、現況夜間の環境騒音レベルが 56 dB であり、予測値 51 dB より大きいことから、周辺環境に及ぼす影響は軽微であると考えられる。

※予測地点 e 及び f については、届出時においては、保全対象側が空地であったが、現在民家が分譲中であるため、現地を確認したうえで予測地点を変更し再予測を行った結果、保全対象側では、基準値以下であった。

(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 (図3 参照)</p> <p>保管のための施設容量の確保 廃棄物の保管施設の容量 : 41m³ (27.4m²×1.5m) (指針)「廃棄物等の保管容量 (m³)」 18m³</p> <p>紙製 廃棄物等 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.80 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」 = 8.04m³</p> <p>金属製 廃棄物等 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.03 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」 = 0.27m³</p> <p>ガラス製 廃棄物等 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.02 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」 = 0.23m³</p> <p>プラスチック製 廃棄物等 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.08 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) 0.01」 = 7.73m³</p> <p>生ごみ等 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.65 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) 0.55」 = 1.19m³</p> <p>その他 可燃物等 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.21 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) 0.38」 = 0.55m³</p> <p style="text-align: center;">合計 18.01m³</p>	<p>※廃棄物</p> <p>廃棄物に係る事項等について、保管施設は指針を満たす保管容量が確保されており、運搬等についても配慮されていると認められる。</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 毎日1回 	

(3) 街並みづくり等への配慮

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 1,340㎡ (敷地面積 17,820㎡) 敷地北側を中心に緑地を配置 7.52% (成田市緑化推進指導要綱6%以上の緑化)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 樹木、芝等により緑地を設け、周辺環境の向上に努める。 <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 日没時から午前0時まで ・ 光害対策 住宅に対して照射角度を配慮する。 広告塔は道路面に向ける計画とする。 	<p>※街並みづくり等への配慮 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。
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。
経路設定及び経路案内は、新聞折込チラシ等による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、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしているが、夜間において発生する騒音ごとの予測評価において、来客車両走行音が、敷地境界で基準値を超過する。夜間において発生する騒音ごとの予測評価において、敷地境界 a・b・e・f 地点で来客車両走行音が基準値を超過し、a・b 地点については保全対象側でも超過する。a 地点については、保全対象側が空地であり、b 地点については現況夜間の環境騒音レベルの方が大きいことから、騒音の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、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 成田市意見及び住民等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。

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6条第2項）

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：モラージュ柏
- 2 所在地：柏市大山台2丁目3番ほか
- 3 建物設置者：双日株式会社 代表取締役 土橋 昭夫
- 4 小売業者名：ロイヤルホームセンター株式会社（業種：日用雑貨、レジャー用品等）ほか
- 5 敷地の概要：
 - ・面積 63,853㎡
 - ・所有形態：建物敷地 所有、隔地駐車場 借地
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第2種住居地域、第1種住居地域、第1種低層住宅専用地域
- 6 建物の概要：
 - ・建物構造 鉄骨造り 地上2階・塔屋1階
 - ・店舗面積 24,059㎡
- 7 周辺の環境等：店舗は、国道16号の近接地であり、店舗西側には大型商業施設が立地しており、北側から南側にかけては住宅地となっている。

<届出事項>

- 1 変更日：平成18年 6月21日
平成17年10月30日
- 2 店舗面積：24,059㎡
- 3 駐車場の収容台数：1,980台
- 4 駐輪場の収容台数：513台
- 5 荷さばき施設の位置：別紙（図2）
荷さばき施設の面積：1,153㎡
- 6 廃棄物等の保管施設の容量：
1,175m³
- 7 開店時刻：午前10時
（ロイヤルホームセンター株式会社については、年間298日に限り午前7時）
閉店時刻：午後9時30分
（ロイヤルホームセンター株式会社については、午後9時）
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前9時30分（年間298日に限り午前7時）～翌午前零時
- 9 駐車場の出入口の数：10箇所
駐車場の出入口の位置：別紙（図2）
- 10 荷さばき可能時間帯：
午前7時～午後7時

8 変更しようとする事項

(1) 荷さばき施設の位置及び面積

(変更前) 905㎡

(変更後) 1,153㎡

A 570㎡、B 335㎡

A 570㎡、B 335㎡、C 190㎡、D 58㎡

(2) 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

(変更後) 午前10時 (ロイヤルホームセンター(株) については年間298日に限り午前7時)

～午後9時30分 (ロイヤルホームセンター(株)については午後9時)

(3) 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～翌午前零時 (変更後) 午前9時30分 (年間298日に限り

午前7時)～翌午前零時

(4) 駐車場の自動車の出入口の数及び位置

(変更前) 9か所

(変更後) 10か所

(5) 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7時～午後6時

(変更後) 午前7時～午後7時

9 処理経過：

届出日 平成17年10月20日

公告縦覧期間 平成17年11月22日～平成18年3月22日

説明会 日時 平成17年10月29日(土) 午後1時～

場所 モラージュ柏 モラージュホール

10 市町村・住民等の意見：

(1) 柏市の意見 なし

(2) 住民等の意見 有り

第2 大規模小売店舗の施設の配置及び運営方法に関する事項（届出事項等）

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

(1) 駐車需要の充足等交通に係る事項

指針等に基づく配慮事項					検討状況	
<p>ア 駐車場の収容台数 届出台数 1, 980台（変更なし） 新設時の指針に基づく必要駐車台数 1, 977台</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等（図2参照）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物外平面駐車場（自走式）、屋内駐車場、屋上駐車場及び隔地駐車場の合計で1, 980台（変更なし） ・出入口の数 9か所→10か所 <ul style="list-style-type: none"> 建物東側 出入口1か所、出口1か所 建物西側 出口1か所（入口を出口に変更）、出入口1か所、出口1か所（新設） 隔地駐車場 出入口2か所、入口1か所、出口2か所 <p>ウ 荷さばき施設の整備等（図2参照）</p>					<p>※駐車場 出口の新設及び出入口の変更は、周辺道路等の混雑緩和に一定の効果があり、適切な配慮がなされているものと認められる。</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。</p>	
	合 計	既存荷さばき施設（変更なし）		増設荷さばき施設		
	905㎡→	A	B	C	D	
(ア) 荷さばき施設の整備	1, 153㎡	570㎡	335㎡	190㎡	58㎡	
(イ) 計画的な搬出入						
・同時作業可能台数	14台	8台	2台	2台	2台	
・待機スペース	あり	あり	あり	なし	なし	
・搬出入車両専用出入口	2箇所	1箇所	1箇所	なし	なし	
・荷さばき可能時間帯	午前7時～ 午後6時	午前7時～ 午後6時	午前7時～ 午後6時	午前7時～ 午後7時	午前7時～ 午前9時	
・搬出入車両	64台	49台	7台	7台	1台	
・平均的 な荷さばき処理時間	—	(変更前 57台) 14分	(変更なし) 20分	20分	45分	
・ピーク時の 搬出入車両台数	—	13台	1台	3台	1台	

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 【今回変更なし】</p> <p>(ア) 騒音問題への一般的対策 変更なし</p> <p>(イ) 荷さばき作業に伴う騒音への対策</p> <p>a 荷さばき施設の騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・十分なスペースを確保し荷さばき時間の短縮、キャスター騒音低減のため床をコンクリートとする。 <p>b 荷さばき作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・深夜における作業は行わない。早朝における作業は、荷さばき施設 D で行い周辺環境に配慮する。 ・荷さばき作業中のアイドリング禁止を業者に周知、徹底させる。 <p>イ 騒音の予測・評価について 【今回の変更に伴い再評価：夜間については変更なし】</p> <p>(ア) 騒音の総合的な予測・評価方法 (図4参照)</p> <p>a 予測方法→</p> <p style="padding-left: 20px;">今回変更される各音源について、距離減衰効果及び回折減衰を考慮した予測地点での騒音レベルを求め、昼間(6:00~22:00)における各音源の稼働状況から等価騒音レベルを算出した。</p> <p>b 予測地点→前回の届出で予測計算を行った地点のうち、今回の変更に伴い騒音レベルの変化が予想される地点5地点</p> <p>c 評価方法→騒音に係る環境基準</p> <p>d 騒音の総合的な予測結果</p> <table border="1" data-bbox="215 884 1621 1276"> <thead> <tr> <th colspan="3" data-bbox="215 884 981 938">予測地点</th> <th colspan="2" data-bbox="981 884 1621 938">総合的な予測 (等価騒音レベル) 単位: dB</th> </tr> <tr> <th data-bbox="215 938 358 1034" rowspan="2">地点</th> <th data-bbox="358 938 757 1034" rowspan="2">用途地域区分</th> <th data-bbox="757 938 981 1034" rowspan="2">環境基準類型</th> <th colspan="2" data-bbox="981 938 1621 986">昼間 (6:00~22:00)</th> </tr> <tr> <th data-bbox="981 986 1339 1034">予測レベル</th> <th data-bbox="1339 986 1621 1034">基準値</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="215 1034 358 1082">C</td> <td data-bbox="358 1034 757 1082">第一種中高層住居専用地域</td> <td data-bbox="757 1034 981 1082">A</td> <td data-bbox="981 1034 1339 1082">51</td> <td data-bbox="1339 1034 1621 1082">55 以下</td> </tr> <tr> <td data-bbox="215 1082 358 1129">D</td> <td data-bbox="358 1082 757 1129">第一種中高層住居専用地域</td> <td data-bbox="757 1082 981 1129">A</td> <td data-bbox="981 1082 1339 1129">50</td> <td data-bbox="1339 1082 1621 1129">55 以下</td> </tr> <tr> <td data-bbox="215 1129 358 1177">E</td> <td data-bbox="358 1129 757 1177">第一種中高層住居専用地域</td> <td data-bbox="757 1129 981 1177">A</td> <td data-bbox="981 1129 1339 1177">49</td> <td data-bbox="1339 1129 1621 1177">55 以下</td> </tr> <tr> <td data-bbox="215 1177 358 1225">G</td> <td data-bbox="358 1177 757 1225">第二種住居地域</td> <td data-bbox="757 1177 981 1225">B</td> <td data-bbox="981 1177 1339 1225">52</td> <td data-bbox="1339 1177 1621 1225">55 以下</td> </tr> <tr> <td data-bbox="215 1225 358 1276">H</td> <td data-bbox="358 1225 757 1276">第二種住居地域</td> <td data-bbox="757 1225 981 1276">B</td> <td data-bbox="981 1225 1339 1276">53</td> <td data-bbox="1339 1225 1621 1276">55 以下</td> </tr> </tbody> </table>	予測地点			総合的な予測 (等価騒音レベル) 単位: dB		地点	用途地域区分	環境基準類型	昼間 (6:00~22:00)		予測レベル	基準値	C	第一種中高層住居専用地域	A	51	55 以下	D	第一種中高層住居専用地域	A	50	55 以下	E	第一種中高層住居専用地域	A	49	55 以下	G	第二種住居地域	B	52	55 以下	H	第二種住居地域	B	53	55 以下	<p>※騒音</p> <p>今回の変更は、荷さばき施設の増設及び営業時間の変更等であるが、騒音の予測・評価結果については、基準値を満たしており、適切な対応がとられているものと認められる。</p>
予測地点			総合的な予測 (等価騒音レベル) 単位: dB																																			
地点	用途地域区分	環境基準類型	昼間 (6:00~22:00)																																			
			予測レベル	基準値																																		
C	第一種中高層住居専用地域	A	51	55 以下																																		
D	第一種中高層住居専用地域	A	50	55 以下																																		
E	第一種中高層住居専用地域	A	49	55 以下																																		
G	第二種住居地域	B	52	55 以下																																		
H	第二種住居地域	B	53	55 以下																																		

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 住民等の意見</p> <p>(ア) 平成17年10月29日の住民説明会の説明内容は不十分であったので、住民説明会のやり直しを求める。</p> <p>(対応) 住民説明会につきましては、立地法の基づき正式な手続きを経た上で実施し、変更届出事項の概要を資料に基づいて説明しています。特に至近にお住まいの住民の方々には、立地法に定める説明会とは別途事前に説明会を開催する等、変更内容の周知に努めて参りました。実施時期については、年末の繁忙期前に出入口の変更工事を完了すべきとの判断から、立地法に定める届出から2ヶ月以内の規定に基づき、10月20日の届出後、29日に実施したものです。</p> <p>また、届出内容については、平成17年11月22日に公告されてから、4ヶ月の縦覧・意見聴取期間が設けられておりました。</p> <p>(イ) ロイヤルホームセンター株式会社の営業時間繰上げには、子供たちの通学時間帯に車の通行量を増やしてまであえて営業を行うほどの意義が感じられないので、反対である。</p> <p>(対応) ロイヤルホームセンター(株)の早朝営業につきましては、説明会時にも同社担当者からご説明しましたが、数は少ないものの朝から現場に出られる職人さんの需要が高く、同社の方針としてCSの観点から他店同様、当該時間帯における営業を要望されたものです。既に早朝営業をおこなっている他店の状況から、当該時間帯における来店想定車両は20台前後と少なく、周辺交通環境に与える影響は殆どないと判断したため、営業時間を変更する事としたものです。</p> <p>また、当該時間帯における利用可能駐車場を、正面駐車場のロイヤルホームセンター側に限定し、警備員を配置するなど、運営には十分配慮しております。</p>	<p>* 住民等の意見については、適切な対応がなされていると認められる。</p>

(ウ) 設置者及びテナントに、営業時間延長を小出しにして住民の反感を抑えようとする意図が見え隠れし、どこまで延長するつもりか非常に不安である。わずか三十分の営業時間延長にどれだけの意義があるのか明確でないので、認められない。

(対応) (株) ヤオコーの要望(閉店時間 22:00)は認識しておりますが、施設全体の運営を勘案し、一律 21:30迄(ロイヤルホームセンター(株)は21:00迄)の営業としております。現時点で営業時間延長の予定はありませんが、今後仮に、入居テナントの要望・施設の利便性向上目的等で営業時間を延長する場合も、都度、立地法第6条第2項に定める変更手続きを経るものと認識しております。

(エ) 住民が当初心配したとおり、予想を超える交通問題を引き起こしていることは重大。柏市は、市長が約束したとおり、早急に対策協議会を設置し、一日も早く地域全体の交通問題を把握したうえで、共同してより良い問題解決を図るべき。

(オ) 柏市は、平成16年11月14日交通調査において、十余二交差点の飽和度が当初予想を大きく上回っていたにもかかわらず、生活環境に悪影響を与えないとの見解を示している。このような甘い現状認識を改め、即刻問題解決を図れ。

((エ)・(オ)の対応)

今回の、出入口変更により、周辺道路及び十余二交差点の混雑緩和に若干なりとも貢献できたものと考えております。また、今回の出入口変更を新聞折込みチラシ(3回計84万部)、ホームページ、誘導看板書き換え等で周知させ、警備員を配置し退店車両を比較的空いている道路へ誘導するなど、運営面でも可能な範囲で配慮しております。

又、周辺交通対策として、柏市と協議の上、道路拡幅・右折車線の設置・交差点改良費用の一部負担及び、シャトルバスの運行を行っております。

また、当社といたしましては、今後も大山台地区周辺の交通対策につきまして、積極的にご協力させて頂く所存です。

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、出口の新設及び出入口の変更は、周辺道路等の混雑緩和に一定の効果があり、適切な配慮がなされているものと認められる。
- 2 荷さばき施設については、搬出入計画に基づ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 今回の変更は、荷さばき施設の増設及び営業時間の変更等であるが、騒音の予測・評価結果については、基準値を満たしており、適切な対応がとられているものと認められる。
- 4 住民等の意見に対しては必要な配慮がなされているものと認められる。また、柏市からの意見はなかった。

以上のことから、変更内容は、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。

また、シャトルバスの運行による来店車両の運行方策について、設置者が提示した一日当り効果のみならず、ピーク時間帯における目標値に対する実情を把握し、必要に応じて改善策を講じてください。

おって、周辺道路の混雑緩和等に、店舗として可能な対策を今後とも講じてください。