

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：カネスエビル
- 2 所在地：山武市埴谷字蔵王1，873番1
- 3 建物設置者：有限会社カネスエ 代表取締役 嘉瀬尚男ほか
- 4 小売業者名：(株)ランドロームジャパン（業種：食料品専門店）ほか
- 5 敷地の概要：
  - ・面積 19,850㎡
  - ・所有形態 自己所有
  - ・都市計画区域 非線引区域
  - ・用途地域 無指定
  - ・建築確認 平成18年8月29日
- 6 建物の概要：
  - ・建物構造 鉄骨造平屋建
  - ・店舗面積 3,622㎡（増床分 1,622㎡）
- 7 周辺の環境等：近隣には公共施設が点在し東側は農地と店舗、西側は農地を挟み住居北側は道路を挟み住居、南側は駐車場と道路を挟み公共施設と公園である。

<届出事項>

- 1 変更日：平成19年2月2日
- 2 店舗面積：3,622㎡
- 3 駐車場の位置：図2  
駐車場の収容台数：195台
- 4 駐輪場の位置：図2  
駐輪場の収容台数：120台
- 5 荷さばき施設の位置：別紙（図2）  
荷さばき施設の面積：201㎡
- 6 廃棄物等の保管施設の位置：図2  
廃棄物等の保管施設の容量：175㎥
- 7 開店時刻：午前9時45分  
閉店時刻：午後9時45分
- 8 駐車場利用可能時間帯：午前8時45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2
- 10 荷さばき可能時間帯：  
午前6時～午後8時

## 8 変更しようとする事項

### (1) 大規模小売店舗内の店舗面積

(変更前) 2,000 m<sup>2</sup>

(変更後) 3,622 m<sup>2</sup>

既存店舗 2,000 m<sup>2</sup>

既存店舗 2,000 m<sup>2</sup> 増床店舗 1,622 m<sup>2</sup>

### (2) 駐車場の収容台数

(変更前届出) 235台

(変更後届出) 195台

新設時の指針に基づく必要駐車台数 82台

指針に基づく既存店舗必要台数 82台

指針に基づく増床店舗必要台数 90台

### (3) 駐輪場の収容台数

(変更前) 45台

(変更後) 120台

### (4) 荷さばき施設の位置及び面積

(変更前) 155 m<sup>2</sup>

(変更後) 201 m<sup>2</sup>

(1) 104 m<sup>2</sup>

既存店舗分 155 m<sup>2</sup>

(2) 51 m<sup>2</sup>

増床店舗分 46 m<sup>2</sup> (3) 16 m<sup>2</sup> (4) 30 m<sup>2</sup>

### (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8時

(変更後) 午前6時～午後8時

### (6) 廃棄物等の保管施設の位置及び容量

(変更前) 93 m<sup>3</sup>

(変更後) 175 m<sup>3</sup>

(1) 51 m<sup>3</sup>

既存店舗分 93 m<sup>3</sup>

(2) 42 m<sup>3</sup>

増床店舗分 82 m<sup>3</sup> (3) 50 m<sup>3</sup> (4) 32 m<sup>3</sup>

9 処理経過： 届出日 平成18年6月1日  
公告縦覧期間 平成18年6月23日～平成18年10月23日  
説明会 日時 平成18年7月4日(火) 午後5時30分～  
場所 さんぶの森中央会館

## 10 市町村・住民等の意見：

(1) 山武市の意見 あり

(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 195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 991人/千㎡) × (S: 店舗面積 3,622㎡)                      × (B: ピーク率 14.4%) × (C: 自動車分担率 80%)                      ÷ (D: 平均乗車人員 2.00人) × (E: 平均駐車時間係数 0.832)                      = 172台</p>						<p>※駐車場 指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要を充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場 駐輪場については、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</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>																																																																											
<p>イ 駐輪場の確保等 届出台数 120台 (内自動二輪 8台) 指針参考値の駐輪台数 3,622㎡ ÷ 35㎡ = 103台</p>																																																																																	
<p>エ 荷さばき施設の整備等 (図2参照)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">合計</th> <th colspan="2">既存荷さばき施設 (変更なし)</th> <th colspan="2">増設荷さばき施設</th> </tr> <tr> <th>155㎡→</th> <th></th> <th>(1)</th> <th>(2)</th> <th>(1)</th> <th>(2)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(ア) 荷さばき施設の整備</td> <td colspan="2">201㎡</td> <td>104㎡</td> <td>51㎡</td> <td>16㎡</td> <td>30㎡</td> </tr> <tr> <td>(イ) 計画的な搬出入</td> <td colspan="2"></td> <td colspan="2"></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>・同時作業可能台数</td> <td colspan="2">7台</td> <td>3台</td> <td>2台</td> <td>1台</td> <td>1台</td> </tr> <tr> <td>・待機スペース</td> <td colspan="2">あり</td> <td>あり</td> <td>なし</td> <td>なし</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <td>・搬出入車両専用出入口</td> <td colspan="2">なし</td> <td>なし</td> <td>なし</td> <td>なし</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <td>・荷さばき可能時間帯</td> <td colspan="2">午前6時～ 午後8時</td> <td>午前7時～ 午後8時</td> <td>午前7時～ 午後8時</td> <td>午前6時～ 午後8時</td> <td>午前7時～ 午前8時</td> </tr> <tr> <td>・搬出入車両</td> <td colspan="2">20台</td> <td>8台</td> <td>4台</td> <td>4台</td> <td>4台</td> </tr> <tr> <td>・平均的 な荷さばき処理時間</td> <td colspan="2">-</td> <td>(変更なし) 20分</td> <td>(変更なし) 20分</td> <td>20分</td> <td>20分</td> </tr> <tr> <td>・ピーク時の 搬出入車両台数</td> <td colspan="2">-</td> <td>2台</td> <td>1台</td> <td>2台</td> <td>2台</td> </tr> </tbody> </table>								合計		既存荷さばき施設 (変更なし)		増設荷さばき施設		155㎡→		(1)	(2)	(1)	(2)	(ア) 荷さばき施設の整備	201㎡		104㎡	51㎡	16㎡	30㎡	(イ) 計画的な搬出入							・同時作業可能台数	7台		3台	2台	1台	1台	・待機スペース	あり		あり	なし	なし	なし	・搬出入車両専用出入口	なし		なし	なし	なし	なし	・荷さばき可能時間帯	午前6時～ 午後8時		午前7時～ 午後8時	午前7時～ 午後8時	午前6時～ 午後8時	午前7時～ 午前8時	・搬出入車両	20台		8台	4台	4台	4台	・平均的 な荷さばき処理時間	-		(変更なし) 20分	(変更なし) 20分	20分	20分	・ピーク時の 搬出入車両台数	-		2台	1台	2台
	合計		既存荷さばき施設 (変更なし)		増設荷さばき施設																																																																												
	155㎡→		(1)	(2)	(1)	(2)																																																																											
(ア) 荷さばき施設の整備	201㎡		104㎡	51㎡	16㎡	30㎡																																																																											
(イ) 計画的な搬出入																																																																																	
・同時作業可能台数	7台		3台	2台	1台	1台																																																																											
・待機スペース	あり		あり	なし	なし	なし																																																																											
・搬出入車両専用出入口	なし		なし	なし	なし	なし																																																																											
・荷さばき可能時間帯	午前6時～ 午後8時		午前7時～ 午後8時	午前7時～ 午後8時	午前6時～ 午後8時	午前7時～ 午前8時																																																																											
・搬出入車両	20台		8台	4台	4台	4台																																																																											
・平均的 な荷さばき処理時間	-		(変更なし) 20分	(変更なし) 20分	20分	20分																																																																											
・ピーク時の 搬出入車両台数	-		2台	1台	2台	2台																																																																											

指針等に基づく配慮事項	検討状況
オ 経路の設定 【今回変更なし】 (ア) 案内経路 図4のとおり (イ) 経路の周知等 <ul style="list-style-type: none"> <li>・チラシ等の配布：新聞折込広告に案内図を掲載する。</li> <li>・案内誘導看板の設置。(4か所)</li> <li>・出入口付近に誘導看板を設置する。</li> </ul>	※ 経路 経路設定及びその周知の方法は、必要な配慮がなされていると認められる。

(2) 歩行者の通行の利便性の確保等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> <li>・出入口及び駐車場内に歩行者専用通路を設け歩行者の安全を確保する。(図2 参照)</li> <li>・歩行者の安全を確保するため屋外灯を設置する。</li> <li>・繁忙時には交通整理員を配置し、歩行者及び自転車等の安全対策に努める。</li> </ul>	※ 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。

(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 <ul style="list-style-type: none"> <li>・野菜、果物等はばら売りをし、パックやトレイの減量化を実施する。</li> <li>・物流センターより発送される商品は、カゴカートやラック等で納入し、ダンボール等の廃棄物を減らす。</li> <li>・商品搬入は、折りたたみ式コンテナを使用し廃棄物の減量化を行う。</li> </ul> イ リサイクル計画 <ul style="list-style-type: none"> <li>・当該店舗においても同様、外注業者によるバイオを利用したゴミ処理機を利用し、減量化に取り組む。</li> <li>・食品トレー、ペットボトルの回収を実施しており今後も実施していく。</li> <li>・包装材として発生したダンボール等は、業者に回収、適正処理を委託する。</li> </ul>	※ 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"> <li>・災害時には、避難場所として駐車場を提供し、生活物資等を店舗の商品から供給する。</li> </ul> イ 防犯対策 <ul style="list-style-type: none"> <li>・夜間は警備会社と契約し防犯に備える。</li> <li>・閉店後は出入口を閉鎖し外部からの進入を防止する。</li> <li>・防犯カメラの設置等、防犯対策を検討していく。</li> </ul>	※ 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 : 空調室外機は低騒音型を使用する。</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対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・荷さばき作業：夜間の作業は行わない。</li> <li style="padding-left: 20px;">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。</li> <li>・荷さばき施設：搬入口側面に壁（高さ 90 cm）を儲け荷下ろし音が響かないよう考慮する。</li> </ul> <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・営業宣伝活動を目的とした屋外への拡声器の設置はしない。</li> </ul> <p>イ 騒音の予測・評価について</p> <p>(ア) 騒音の総合的な予測・評価方法 (図3参照)</p> <p>a 予測方法：今回変更される各音源を加え、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：今回の変更に伴い騒音レベルの変化が予想される地点1地点</p> <p>c 評価方法：都市計画法の用途指定外であり、騒音に係る環境基準の指定はないが、周辺の状況からB類型(主として住居の用に供される地域)として評価</p> <p>d 騒音の総合的な予測結果</p> <table border="1" data-bbox="228 938 1579 1150"> <thead> <tr> <th colspan="3" data-bbox="228 938 922 994">予測地点</th> <th colspan="2" data-bbox="922 938 1579 994">総合的な予測（等価騒音レベル） 単位：dB</th> </tr> <tr> <th data-bbox="228 994 374 1090" rowspan="2">地点</th> <th data-bbox="374 994 687 1090" rowspan="2">用途地域区分</th> <th data-bbox="687 994 922 1090" rowspan="2">環境基準類型</th> <th colspan="2" data-bbox="922 994 1579 1042">昼間（6:00～22:00）</th> </tr> <tr> <th data-bbox="922 1042 1285 1090">予測レベル</th> <th data-bbox="1285 1042 1579 1090">基準値</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="228 1090 374 1150">D</td> <td data-bbox="374 1090 687 1150">無指定</td> <td data-bbox="687 1090 922 1150">(B)</td> <td data-bbox="922 1090 1285 1150">53</td> <td data-bbox="1285 1090 1579 1150">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	D	無指定	(B)	53	55 以下	<p>※騒音</p> <p>今回の変更は、店舗面積の増床及び荷捌き施設の増設等であるが、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														
D	無指定	(B)	53	55 以下														
<p>※ 今回の変更に伴う夜間の作業及び稼働する設備はありません。</p>																		

(1) 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2 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 : 175m<sup>3</sup> (既存分62m<sup>2</sup>×高さ1.5m) (増床分54m<sup>2</sup>×高さ1.5m)</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m<sup>3</sup>)」(A×B÷C)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>A:1日当たりの廃棄物等の 排出予測量 (t)</th> <th>B:廃棄物等の平 均保管数 (日)</th> <th>C:廃棄物等の見 かけ比重</th> <th>保管容量 (m<sup>3</sup>)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>紙製廃棄物等</td> <td>0.754</td> <td>0.5</td> <td>0.10</td> <td>3.77</td> </tr> <tr> <td>金属製廃棄物等</td> <td>0.0255</td> <td>2</td> <td>0.10</td> <td>0.51</td> </tr> <tr> <td>ガラス製廃棄物等</td> <td>0.0215</td> <td>2</td> <td>0.10</td> <td>0.43</td> </tr> <tr> <td>プラスチック製 廃棄物等</td> <td>0.724</td> <td>1</td> <td>0.01</td> <td>7.24</td> </tr> <tr> <td>生ごみ等</td> <td>0.6105</td> <td>1</td> <td>0.55</td> <td>1.11</td> </tr> <tr> <td>その他の可燃物等</td> <td>0.1938</td> <td>1</td> <td>0.38</td> <td>0.51</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>13.57</td> </tr> </tbody> </table>						A:1日当たりの廃棄物等の 排出予測量 (t)	B:廃棄物等の平 均保管数 (日)	C:廃棄物等の見 かけ比重	保管容量 (m <sup>3</sup> )	紙製廃棄物等	0.754	0.5	0.10	3.77	金属製廃棄物等	0.0255	2	0.10	0.51	ガラス製廃棄物等	0.0215	2	0.10	0.43	プラスチック製 廃棄物等	0.724	1	0.01	7.24	生ごみ等	0.6105	1	0.55	1.11	その他の可燃物等	0.1938	1	0.38	0.51	合計				13.57	<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がなされていると認められる。</p>
	A:1日当たりの廃棄物等の 排出予測量 (t)	B:廃棄物等の平 均保管数 (日)	C:廃棄物等の見 かけ比重	保管容量 (m <sup>3</sup> )																																									
紙製廃棄物等	0.754	0.5	0.10	3.77																																									
金属製廃棄物等	0.0255	2	0.10	0.51																																									
ガラス製廃棄物等	0.0215	2	0.10	0.43																																									
プラスチック製 廃棄物等	0.724	1	0.01	7.24																																									
生ごみ等	0.6105	1	0.55	1.11																																									
その他の可燃物等	0.1938	1	0.38	0.51																																									
合計				13.57																																									
<p>イ 廃棄物等の運搬や処分について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理</li> <li>・運搬頻度 毎日 (生ゴミは1日1回)・2日</li> </ul>																																													

(3) 街並みづくり等への配慮等

指針等に基づく配慮事項		検討状況
<p>ア 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 2,747m<sup>2</sup> (敷地面積 19,850m<sup>2</sup>の14.0%) (都市計画法では3%以上確保)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 平屋建ての建物とし、空間に圧迫感を与えない高さとする。 店舗色彩は全体的に落ち着いた色調とし、ストアロゴをアクセントとする。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・点灯時間 日没から午後10時まで。</li> <li>・光害対策 住宅に対して照射角度を配慮する。</li> </ul>	<p>※街並みづくり等への配慮</p> <p>地域環境との調和に適切な配慮がなされていると認められる。</p>	

### 3 市町村・住民等の意見について

<p>ア 山武市の意見</p> <p>(ア) 出入口については、安全確保のため交通整理員を配置するなど児童・生徒及び学生の通行に配慮してください。</p> <p>(対応) 朝の通学時間帯については搬入車両の入出庫を極力避けるよう計画し、安全に配慮いたします。</p> <p>交通整理員については、繁忙期には2か所の出入口付近に配置を考えています。</p> <p>(イ) リサイクルできるもの(ダンボール等)については、リサイクルの徹底をお願いします。</p> <p>(対応) 店舗で発生するダンボールは、委託業者にて全てリサイクルを行います。来客からのトレイ、ペットボトル、牛乳パック等についてもリサイクルボックスを設置して回収し、委託業者にてリサイクルを行います。</p> <p>(ウ) 消火栓等の設置については、山武市役所山武支所総務課及び山武郡市広域行政組合消防本部警防課と協議をお願いします。</p> <p>(対応) 建築確認申請を行うにあたり、山武郡市消防本部と打合せの結果、増築建物については、屋内消火栓の設置は不要であるとの見解でした。ただし、災害時には、駐車場の提供、生活物資等の供給に協力いたします。</p> <p>(エ) 山武市公害防止条例及び山武市公害防止条例施行規則を遵守し、必要となる届出書を提出してください。</p> <p>(対応) 建物は特定建築物にはあたりませんが、店舗増築の建築工事の際には条例を遵守し、必要に応じて届出書を提出します。</p> <p>(オ) 山武市役所山武支所の所管区域内で廃棄物を処理する場合には、山武市役所山武支所経済環境課及び山武郡市環境衛生組合と十分協議してください。</p> <p>(対応) 廃棄物の回収・処理については、山武市指定業者である山武クリーンサービス(有)に委託し、適な処理を行います。</p>	<p>※ 山武市からの意見について、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。経路の設定及びその周知方法について、必要な配慮が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、在庫状況、作業時間帯から必要な規模の施設・運営計画であり、必要な配慮がされていると認められる。
- 3 今回の変更に伴い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。
- 6 山武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。なお、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：（仮称）流山おおたかの森 SC
- 2 所在地：流山市新市街地地区一体型特定土地区画整理事業地内 A5 街区 1 ほか
- 3 建物設置者：東神開発株式会社 代表取締役 國原 浩
- 4 小売業者名：株式会社高島屋（業種：食品）ほか
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 40,574㎡
  - ・所有形態 賃貸借
  - ・都市計画区域 市街化区域
  - ・用途地域 商業地域
  - ・現況 宅地
  - ・建築確認 平成18年2月15日
- 6 建物の概要：
  - ・構造 鉄骨造、地上4階建（駐車場：鉄骨造 地上5階建）
  - ・建築面積 30,717㎡
  - ・延床面積 64,475㎡
  - ・店舗面積 25,333㎡
- 7 周辺の環境等：計画地は、つくばエクスプレスと東武鉄道野田線との交差する結節点で「流山おおたかの森駅」に隣接しており、周辺はつくばエクスプレス沿線における区画整理事業が施行中で、南東側は道路を挟み住宅地、南西側は公園、住宅用地及び建設中のマンション、北東側は東武鉄道、北西側は商業地で現在空き地になっている。
- 8 処理経過：
  - 届出日 平成18年4月10日
  - 公告縦覧期間 平成18年4月28日～平成18年8月28日
  - 説明会 日時 平成18年5月14日 午前10時～
  - 平成18年5月15日 午後7時～
  - 場所 流山市初石公民館
- 9 市町村・住民等の意見：
  - ・流山市の意見 なし
  - ・住民等の意見 あり

<届出概要>

- 1 新設日 :平成19年3月12日
- 2 店舗面積 : 25,333㎡
- 3 駐車場の位置:図2～図7参照  
駐車場の収容台数: 1,500台
- 4 駐輪場の位置:図2参照  
駐輪場の収容台数: 712台
- 5 荷さばき施設の位置:図2参照  
荷さばき施設の面積: 404㎡
- 6 廃棄物等の保管施設の位置:図2参照  
廃棄物保管施設の容量: 126m<sup>3</sup>
- 7 開店時刻:午前10時  
閉店時刻:午後10時
- 8 駐車場利用可能時間帯:  
午前9時30分～午後10時30分
- 9 駐車場の出入口の位置:図2参照  
駐車場の出入口の数: 3か所
- 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

(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 1,500台（身障者用 22台）            必要駐車場台数 1,431台=1,010台+297台+101台+23台            ・小売店舗に係る必要駐車台数（指針）1,010台（A：店舗面積当たり日來客数原単位 950人/千㎡）  <math display="block">\times (S: \text{店舗面積 } 25.333 \text{ 千㎡}) \times (B: \text{ピーク率 } 14.4\%) \times (C: \text{自動車分担率 } 41.625\%)</math>  <math display="block">\div (D: \text{平均乗車人員 } 2.5 \text{ 人}) \times (E: \text{平均駐車時間係数 } 1.75) = 1,010 \text{ 台}</math>            ・利用者層が異なる施設 421台 = シネマ 297台+スポーツ施設 101台+市役所出張所 23台            シネマコンプレックス 297台            計画施設の座席数及び類似施設の稼働率、自動車分担率、一日の上映スケジュール等を参考に算出            ピーク稼働座席 567席（座席数 2,010席）<math>\times</math>自動車分担率 43.45%  <math display="block">\div \text{平均乗車人員 } 2.5 \text{ 人} \times \text{平均駐車時間係数 } 3.0</math>            スポーツ施設 101台            類似施設の実態等により算出した。            日來者数 413人（会員見込数 2,098人<math>\times</math>休日利用率 19.7%）<math>\times</math>自動車分担率 41.625%  <math display="block">\div \text{平均乗車人員 } 1 \text{ 人} \times \text{ピーク率 } 39.3\% \times \text{駐車時間係数 } 1.5</math>            市役所出張所 23台            現有出張所の利用者数等から算出</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 図2～図7参照            ・建物内駐車場（自走式）合計1,500台（1階～5階 1,367台、屋上 133台）            出入口3か所 図3参照            敷地内駐車待ちスペース 出入口No.1 85m ・入口No.2 78m            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。 11か所            ・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。            ・オープン時や日・祝日等の多客が予想される繁忙時には、駐車場出入口等に適切な人数の交通整理員を配置し、交通への支障を回避する。</p>	<p>※駐車場            指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要を充足していると認められる。</p>

ウ 駐輪場の確保等 図2参照

届出台数 712台 (内自動二輪用 22台)

必要駐輪台数 639台 = 401台 + 140台 + 92台 + 6台

- ・小売店舗に係る必要駐輪台数 401台 (既存店舗の二輪車分担率等を用い算出)  
(A: 店舗面積当たり日來客数原単位 950人/千㎡) × (S: 店舗面積 25.333千㎡)  
× (B: ピーク率 14.4%) × (C: 二輪車分担率 6.6%) × (E: 平均駐車時間係数 1.75)
- ・利用者層が異なる施設 238台  
指針参考値を使用し算出 (シネマ 4,885㎡ + スポーツ施設 3,213㎡ + 市役所出張所 206㎡) ÷ 35 = 238台
- ・駐輪場の位置及び構造 1階店舗周辺に4か所 712台を配置する。
- ・駐輪場の管理体制 必要に応じ警備員が見回り、整理を実施する。  
営業時間終了後出入口を施錠する。
- ・駐輪場案内の表示方法 各駐輪場に案内看板を設ける。  
フロアガイドに明記すると共に店内入口付近に案内看板を設置する。

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: 404㎡ (No.1 257㎡、No.2 147㎡)

(イ) 計画的な搬出入

- ・同時作業可能台数 : 8台 (No.1 5台、No.2 3台)
- ・待機スペース : あり
- ・搬出入車両専用出入口 : あり (No.1 出入口、No.2 入口)
- ・荷さばき可能時間帯 : No.1.No.2. 午前6時～午後10時
- ・搬出入車両 : 合計 188台 (4t以下)
- ・平均的な荷さばき処理時間 : 約10分
- ・ピーク時の搬出入車両台数 : 32台

オ 経路の設定

(ア) 案内経路 図1のとおり

(イ) 周知の方法

- ・店舗周辺約5km圏内の誘導経路上11か所に案内板を設置する。
- ・新聞折込広告に案内経路図を掲載し周知する。

※駐輪場

特別な事情により駐輪台数を算出しているが、算出根拠には合理性があり、駐輪需要を充足しているものと認められる。

※荷さばき施設

搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、適切な配慮がなされていると認められる。

※経路

経路設定及びその周知の方法は、必要な配慮がなされていると認められる。

(2) 歩行者の通行の利便性の確保等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> <li>・オープン時や日・祝日等多客が予想される繁忙時には、交通整理員を配置する。</li> <li>・駐車場等から店舗への歩行者通路を設置する。</li> <li>・駐車場内には、歩行者専用の通路を設け歩車分離を図り、歩行者と車両の動線が重なる箇所においては、横断歩道を設置し歩行者の安全に努める。</li> <li>・夜間照明を設置する。</li> </ul>	<p>※ 歩行者の通行の利便性の確保について、適切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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・商品搬入時における減量化のため、過剰包装を極力行わないよう納品業者に要望する。</li> <li>・地域、取引先と連携し、リサイクル可能な資源の回収から再生まで全工程を把握し、合理的な仕組みを確立して持続的なリサイクルを追及する。</li> </ul> <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・食品廃棄物は、食品リサイクル法の基本方針に基づき、発生の抑制・減量・再利用に努める。</li> <li>・店頭のリサイクルボックスを設置しリサイクルのPRに努めるとともに、牛乳パック回収スペースの提供やPR、分別回収の推進に努める。</li> <li>・缶・ビンについては個々に色・素材別に分別して圧縮し指定取引先が回収して再資源化を図る。</li> <li>・ダンボールは所定の保管室に集め、指定業者が回収し古紙として利用する。</li> <li>・業務用食用廃油・魚腸骨は飼料としてリサイクルし、その他は燃やせるゴミとして指定取引先が回収する。</li> </ul>	<p>※ 廃棄物減量化及びリサイクル計画について、必要な配慮がなされていると認められる。</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"> <li>・災害時の生活必需物資の供給協力等、適宜関係官庁と連絡を取り、地域への寄与に努める。</li> </ul> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・死角になる場所等を含め、必要な箇所に防犯カメラを設置する。また、警備会社の職員が巡回を行う。</li> <li>・照明設置を行う。</li> <li>・営業終了後は駐車場出入口の施錠を行う。</li> </ul>	<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と認められる。</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

(2) 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"> <li>・計画地の外周部に緑地帯を設置する。</li> <li>・設備機器を極力屋上に設置し、建物外壁の内側に配置した。また、屋上に目隠しとなる壁を設置する。</li> </ul> <p>(イ) 荷さばき作業等小売店舗の営業活動に伴う騒音への対策</p> <p>a 荷さばき作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・荷さばきダイヤグラムを調整し、作業時間の短縮に努める。</li> <li>・作業人員への騒音防止意識の徹底を促す。</li> <li>・荷さばき施設は、住居がない位置に配置する。</li> <li>・極力段差を無くすような構造とし、台車等の走行における衝撃音を軽減する。</li> </ul> <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外にBGM等の営業宣伝活動は行わない。</li> </ul> <p>(ウ) 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策</p> <p>a 室外機等からの騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上設置とし建物外壁の内側に配置した。</li> </ul> <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・混雑時には誘導員を配置し、場内走行の円滑化を図る。</li> <li>・案内看板を設置し、アイドリングストップ、空ぶかし、走行方法等への注意を喚起する。</li> </ul> <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・収集スペースを十分確保し、作業時間の短縮に努める。</li> <li>・廃棄物保管施設は、住居系が立地する側でない場所に配置する。</li> <li>・廃棄物処理業者に騒音防止意識を周知・徹底させる。</li> <li>・作業車両にアイドリング・ストップの働きかけを行う。</li> </ul>	<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・b2 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が、空地であることから、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 図10、図11参照

(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4地点。なお、E地点については、届出時「公園予定地」であったため、予測計算のみ行った。
- 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	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	第一種低層住居 専用地域	B	53	55以下	44	45以下	
B		B	54	55以下	45	45以下	
C	近隣商業地域	C	57	60以下	49	50以下	
D	商業地域	C	58	60以下	50	50以下	
(E)	(第1種中高層住居 専用地域)	B	(50)	55以下	(50)	45以下	公園

(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：建物の周囲について、音源毎に最短敷地境界地点及び保全対象として住居等の立地可能な屋外4地点。なお、e地点については、届出時「公園予定地」であったため、予測計算のみ行った。
- 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				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	基準値	保全対象	基準値	
a	商業地域	第3種区域	74	50	a : 45	40	来客車両
b	商業地域	第3種区域	74	50	b' : 45	40	来客車両
b2	商業地域	第3種区域	68	50	b2' : 37	40	来客車両
(e)	商業地域	第3種区域	(74)	50	(45)	40	来客車両：公園

※ 来客者車両走行音が原因で敷地境界予測地点 a, b, b2 で基準値を超過し、a, b 地点については、保全対象側 a', b' 地点でも超過するが、土地区画整理中の空地であり、周辺環境に及ぼす影響は軽微であると考えられる。'

(2) 廃棄物に係る事項等

指針等に基づく配慮事項	検討状況																																								
<p>ア 廃棄物等の保管について 図2参照            (ア) 保管のための施設容量の確保            廃棄物の保管施設の容量： 126 m<sup>3</sup> (高さ1.5 m)              No1 58.5 m<sup>3</sup>、No2 67.5 m<sup>3</sup>            (指針)「廃棄物等の保管量 (m<sup>3</sup>)」 = A × B ÷ C</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin: 10px 0;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;"></th> <th style="width: 25%;">A:1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t)</th> <th style="width: 20%;">B:廃棄物等の平均保管日数</th> <th style="width: 20%;">C:廃棄物等の見かけ比重</th> <th style="width: 20%;">排出予測量 (m<sup>3</sup>) (保管量)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>紙製廃棄物等</td> <td style="text-align: center;">1.46</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0.10</td> <td style="text-align: center;">14.6</td> </tr> <tr> <td>金属製廃棄物等</td> <td style="text-align: center;">0.1</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0.15</td> <td style="text-align: center;">0.67</td> </tr> <tr> <td>ガラス製廃棄物等</td> <td style="text-align: center;">0.07</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0.10</td> <td style="text-align: center;">0.75</td> </tr> <tr> <td>プラスチック製廃棄物等</td> <td style="text-align: center;">0.18</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0.01</td> <td style="text-align: center;">17.79</td> </tr> <tr> <td>生ごみ等</td> <td style="text-align: center;">1.4</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0.55</td> <td style="text-align: center;">2.55</td> </tr> <tr> <td>その他の可燃物等</td> <td style="text-align: center;">1.37</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0.38</td> <td style="text-align: center;">3.61</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">39.97</td> </tr> </tbody> </table> <p>小売店舗以外の施設からの廃棄物等の保管量 <span style="float: right;">1.2m<sup>3</sup></span>            指針による小売店舗の保管量と小売店舗以外の施設の保管量の合計 <span style="float: right;">39.97+1.2 = 41.17 m<sup>3</sup></span></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 毎日</p>		A:1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t)	B:廃棄物等の平均保管日数	C:廃棄物等の見かけ比重	排出予測量 (m <sup>3</sup> ) (保管量)	紙製廃棄物等	1.46	1	0.10	14.6	金属製廃棄物等	0.1	1	0.15	0.67	ガラス製廃棄物等	0.07	1	0.10	0.75	プラスチック製廃棄物等	0.18	1	0.01	17.79	生ごみ等	1.4	1	0.55	2.55	その他の可燃物等	1.37	1	0.38	3.61	合計				39.97	<p>※廃棄物に係る事項について、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がなされていると認められる。</p>
	A:1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t)	B:廃棄物等の平均保管日数	C:廃棄物等の見かけ比重	排出予測量 (m <sup>3</sup> ) (保管量)																																					
紙製廃棄物等	1.46	1	0.10	14.6																																					
金属製廃棄物等	0.1	1	0.15	0.67																																					
ガラス製廃棄物等	0.07	1	0.10	0.75																																					
プラスチック製廃棄物等	0.18	1	0.01	17.79																																					
生ごみ等	1.4	1	0.55	2.55																																					
その他の可燃物等	1.37	1	0.38	3.61																																					
合計				39.97																																					

(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 1,450 m<sup>2</sup> (敷地面積から建築面積を除いた面積の14.7%)            流山市開発指導要綱：敷地面積から建築面積を除いた面積(9,857 m<sup>2</sup>)の5%</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮            ・低層構造物とし、圧迫感を極力与えないよう配慮し、敷地に沿って緑地を配した。            ・都市広場に面した正面外観は雁行させた形状とし、住宅のような落ち着いた景観を作る。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等            ・点灯時間 日没から閉店時刻まで            ・光害対策 サーチライト等広範囲に光が漏れるものを避け、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 住民等の意見</p> <p>流山おおたかの森SC近くの富士見町交差点は、交通渋滞が激しいため店舗の開店が渋滞に拍車をかけることは確実です。説明会では、流山方面からの車は富士見町交差点へ誘導するといわれましたが、三角形の二辺にあたる富士見町交差点経由より、狭くても最短距離の道を選ぶのがドライバー心理です。</p> <p>現在工事中の流山おおたかの森SCの脇を通る大きな道が、流山運動公園方面まで開通するのはだいぶ先だと聞きました。開通すれば、お客様は富士見町交差点を通らなくても済むようになります。それまでの間、周辺住民に危険が及ばないように、抜け道に誘導員を配置するなど万全の対策を立てるべきだと思います。</p> <p>(対応)</p> <p>(1) 富士見町交差点の交通量を極力増やさないようにするため、どうしても当該交差点を通行せざるを得ない南側エリアからの車両に限って直進で通行するよう誘導します。他のエリアからは当該交差点を経由しないルートで誘導します。</p> <p>これらの誘導方法として、沿道に野立て看板設置、駐車場内での案内板設置、フロアガイド記載、チラシ掲載、ホームページによる事前告知等を行います。</p> <p>(2) 県道278号からの抜け道進入を抑制するために、矢印等の誘導看板を設置します。</p> <p>(3) 抜け道内に、狭隘で通行しにくい旨の看板を設置し、安易な通行に注意を促します。</p> <p>(4) オープンした後に万が一問題が生じた場合には、所轄警察等の関係機関に相談しながら交通安全に努めて参ります。</p> <p>(5) 現在計画されている計画道路の整備が計画通り進むように、関係機関に要請して参ります。</p>	<p>※ 住民等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、駐車需要を充足していると認められる。特別な事情により駐輪台数を算出しているが、算出根拠には合理性があり、駐輪需要を充足しているものと認められる。経路設定及びその周知方法については、必要な配慮がな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、適切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、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・b2 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が、空地であることから、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。
- 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 住民等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。なお、流山市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。

### 審議案件 3

### 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：（仮称）習志野4丁目商業施設
- 2 所在地：船橋市習志野四丁目2019番1ほか
- 3 建物設置者：オリックス株式会社 代表執行役 藤木保彦
- 4 小売業者名：株式会社コジマ（業種：住・生活関連品専門店）ほか
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 10,944㎡
  - ・所有形態 借地
  - ・都市計画区域 市街化区域
  - ・用途地域 工業地域
  - ・現況 宅地（更地）
  - ・建築確認 平成18年3月16日
- 6 建物の概要：
  - ・構造 鉄骨造4階建
  - ・建築面積 6,528㎡
  - ・延床面積 20,645㎡
  - ・店舗面積 7,500㎡
- 7 周辺の環境等：計画地は県道千葉鎌ヶ谷松戸線に面した工業地域で、南側はマンションが立地し、西側は道路を挟んで戸建て住宅があり、北側は流通センター、東側は県道千葉鎌ヶ谷松戸線を挟んで工場及び住宅展示場となっている。
- 8 処理経過：
  - 届出日 平成18年5月12日
  - 公告縦覧期間 平成18年5月26日～平成18年9月26日
  - 説明会日時 平成18年6月25日 午前11時～、午後2時～
  - 場所 三山市民センター
- 9 市町村・住民等の意見：
  - ・船橋市の意見 なし
  - ・住民等の意見 なし

#### <届出概要>

- 1 新設日：平成19年1月13日
- 2 店舗面積：7,500㎡
- 3 駐車場の位置：図3～7参照  
駐車場の収容台数：472台
- 4 駐輪場の位置：図3参照  
駐輪場の収容台数：281台
- 5 荷さばき施設の位置：図3参照  
荷さばき施設の面積：527㎡
- 6 廃棄物等の保管施設の位置：図3参照  
廃棄物保管施設の容量：79m<sup>3</sup>
- 7 開店時刻：午前10時  
閉店時刻：午後10時
- 8 駐車場利用可能時間帯：  
午前9時30分～午後10時30分
- 9 駐車場の出入口の位置：図3参照  
駐車場の出入口の数：3か所
- 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

(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 472台（身障者用 4台） 必要駐車場台数 459台</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>小売店舗に係る必要駐車台数（指針）  <math>(A: \text{店舗面積当たり日來客数原単位 } 1,100 \text{ 人/千m}^2) \times (S: \text{店舗面積 } 7,500 \text{ 千m}^2) \times (B: \text{ピーク率 } 14.4\%) \times (C: \text{自動車分担率 } 65\%) \div (D: \text{平均乗車人員 } 2.0 \text{ 人}) \times (E: \text{平均駐車時間係数 } 1.188) = 459 \text{ 台}</math> </li> </ul> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 図3～7参照</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1階平面駐車場(自走式) 89台 3階～屋上建物内設置方式(自走式) 396台 合計 495台（うち従業員用等 13台）</li> </ul> <p>出入口3か所 図3参照 敷地内駐車待ちスペース 出入口No.1～3 各6m</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"> <li>実街街道店舗前に右折レーンを設置し渋滞を回避する。</li> <li>「とんでん」前交差点の東方向からの車線を右折、左折の2車線化し渋滞を回避する。</li> <li>発生交通量を減らすため、シャトルバスを運行する。</li> <li>近隣に割引券などを配布し、徒歩、自転車による来店を促す。</li> <li>オープン時や年末等の繁忙時には、駐車場出入に交通整理員を配置し、交通への支障を回避する。</li> </ul> <p>ウ 駐輪場の確保等 図3参照 届出台数 281台（内自動二輪用 11台）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>指針参考値の駐輪台数 <math>7,500 \text{ m}^2 \div 35 \text{ m}^2 = 215 \text{ 台}</math></li> <li>駐輪場の位置及び構造 1階店舗周辺に3か所にわけ281台を配置する。</li> <li>駐輪場の管理体制 必要に応じ従業員が見回りによる対応を行う。</li> <li>駐輪場案内の表示方法 駐輪区画の表示及び案内看板表示による。</li> </ul>	<p>※駐車場 指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要を充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場 指針に基づく参考値の台数が確保されており、駐輪需要を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：527㎡ (施設1 82㎡・施設2 445㎡)</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同時作業可能台数 : 4台 (施設1 2台・施設2 2台)</li> <li>・待機スペース : なし</li> <li>・搬出入車両専用出入口 : 施設1 なし・施設2 あり</li> <li>・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後10時</li> <li>・搬出入車両 : 合計 28台 (2、4、10t)</li> <li>・平均的な荷さばき処理時間 : 約20分</li> <li>・ピーク時の搬出入車両台数 : 各3台</li> </ul> <p>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 図8のとおり</p> <p>(ロ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場出入口及び駐車場内に案内看板を設置する。</li> <li>・新聞折込広告に案内経路図を掲載し周知する。</li> </ul>	<p>※荷さばき施設</p> <p>搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、適切な配慮がなされていると認められる。</p> <p>※経路</p> <p>経路設定及びその周知の方法は、必要な配慮がな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"> <li>・歩行者通路を設置し、路面標示する。</li> <li>・出入口付近に看板による案内をする。</li> <li>・夜間照明を設置する。</li> </ul>	<p>※ 歩行者の通行の利便性の確保について、適切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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・商品搬入時における減量化のため、折りたたみコンテナによる納品によりダンボール使用量の削減に努める。</li> <li>・計画的な商品仕入れや商品管理を行い、廃棄物の発生量を抑えていく。</li> <li>・ばら売りによる包装資材の削減、簡易包装の推進により廃棄物の減量化に努める。</li> <li>・買い物袋持参、容器等の回収ボックスの設置により廃棄物の減量化に努める。</li> </ul> <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・家電リサイクル対象品は配送時に回収してメーカーに引き渡す。</li> <li>・自動販売機のビン・缶は、納入業者による回収の後、リサイクル専門業者にてリサイクル処理を行う。</li> <li>・紙製廃棄物は、リサイクル専門業者に委託しリサイクル処理を行う。</li> <li>・魚のアラ、廃油、肉脂は、リサイクル専門業者にて飼料化を図る。</li> </ul>	<p>※ 廃棄物減量化及びリサイクル計画について、必要な配慮がなされていると認められる。</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"> <li>・自治体から要請があった場合は協力について検討する。</li> </ul> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場内に適切な照明設備及び防犯カメラを設置する。</li> <li>・警備員の巡回の実施又は機械警備を設置する。</li> <li>・駐車場利用時間外は駐車場出入口を施錠し閉鎖する。</li> </ul>	<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と認められる。</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

(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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・車路スロープに遮音壁（高さ1.5m、厚さ50mm、材質ALC）を設置する。</li> <li>・計画地の店舗周辺に緑地帯を設置する。</li> <li>・設備機器の配置を住居側から可能な限り離す。</li> </ul> <p>(イ) 荷さばき作業等小売店舗の営業活動に伴う騒音への対策</p> <p>a 荷さばき作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・十分な荷さばきスペースによる作業時間の効率化による短縮を図る。</li> <li>・従事者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を徹底する。</li> <li>・搬出入は計画的な運行により夜間作業を行わない。</li> </ul> <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外にBGM等の営業宣伝活動は行わない。</li> </ul> <p>(ウ) 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策</p> <p>a 室外機等からの騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・低騒音型の機器を設置する。</li> </ul> <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺に緑地帯を設置する。</li> <li>・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。</li> </ul> <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・深夜・早朝の作業禁止、作業時間厳守</li> <li>・廃棄物処理業者に騒音防止意識を周知・徹底させる。</li> </ul>	<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すべて基準を満たしている。夜間において発生する騒音ごとの予測結果において、敷地境界で設備機器音及び車両走行音が一部で基準値を超過するが、保全対象側では環境騒音または基準値以下であり、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：建物の周囲に近接した最も騒音の影響の受けやすい地点に立地し又は立地可能な住居等の屋外等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 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	工業地域	C	55～56	60 以下	46～48	50 以下	1～3F 各階高さで予測
B	第一種住居地域	B	55	55 以下	43	45 以下	1F 高さで予測
C	第一種住居地域	B	54	55 以下	42	45 以下	1～2F 各階高さで予測

(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を考慮した予測地点での最大騒音レベルを算出した。
- b 予測地点：建物の周囲について、音源毎に最短敷地境界地点及び保全対象側。
- c 評価方法：騒音規制法に係る夜間の規制基準。

店舗は工業地域（第4種区域：基準値 60 dB）に立地しているが、第一種住居地域（第3種区域：基準値 50 dB）に隣接するため、一部は第2特別区域（第3種区域：基準値 50 dB）となる。  
さらに、中学校に隣接するため、基準値から-5 dBを減じた数値（45 dB）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	基準値	保全対象	基準値	環境 騒音	
15～18	工業地域	第2特別区域	46～49	45	—	—	52	1F送風機 9:30～22:30稼動
39～40	工業地域	第2特別区域	46～48	45	—	—	52	2F送風機 9:30～22:30稼動
43～45	工業地域	第2特別区域	46～49	45	M1： 30～31	第一種住居地域 45		冷凍室外機 24時間稼動
53	工業地域	第2特別区域	48	45	M2： 40	第2特別地域 50		2F排風機 24時間稼動
54	工業地域	第2特別区域	48	45	—	—	52	2F排風機 9:30～22:30稼動
a1	工業地域	第4種区域	74	60	a2： 50	工業地域 60	68	来客車両走行音 9:30～22:30
b1	工業地域	第4種区域	74	60	b2： 50	工業地域 60	68	来客車両走行音 9:30～22:30
d1	工業地域	第2特別区域	74	45	d3： 41	第一種住居地域 45	52	来客車両走行音 9:30～22:30

※ 一部の設備音が原因で敷地境界予測地点で基準値を超過するが、保全対象側で基準値または環境騒音以下であり、周辺環境に及ぼす影響は軽微であると考えられる。

※ 来客者車両走行音が原因で敷地境界予測地点で基準値を超過するが、保全対象側では基準値以下となり、周辺環境に及ぼす影響は軽微であると考えられる。



(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
ア 廃棄物等の保管について 図4参照 (ア) 保管のための施設容量の確保 廃棄物の保管施設の容量： 79m <sup>3</sup> (高さ1.8m) No1 20.5m <sup>3</sup> 、No2 58.1m <sup>3</sup> (指針)「廃棄物等の保管量(m <sup>3</sup> )」= A × B ÷ C					※ 廃棄物に係る事項について、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がなされていると認められる。
	A:1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t)	B:廃棄物等の平均保管日数	C:廃棄物等の見かけ比重	排出予測量(m <sup>3</sup> ) (保管量)	
紙製廃棄物等	1.265	1	0.10	12.645	
金属製廃棄物等	0.047	1	0.10	0.465	
ガラス製廃棄物等	0.039	1	0.10	0.390	
プラスチック製 廃棄物等	0.125	1	0.01	12.450	
生ごみ等	1.044	1	0.55	1.899	
その他の可燃物等	0.405	1	0.38	1.066	
合計				28.915	
イ 廃棄物等の運搬や処分について : (ア) ・運搬・処理方法 許可業者等による敷地外処理 ・運搬頻度 毎日					

(3) 街並みづくり等への配慮等

指針等に基づく配慮事項		検討状況
ア 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 1,324m <sup>2</sup> (敷地面積10,944m <sup>2</sup> の12%) イ 街並みづくり、景観への配慮 ・建物や外壁の色彩は派手なものは避け周囲との調和を図る。 ・敷地内の緑化は常緑の樹木を選定し、低木と高木をバランスよく配置し景観に配慮する。 ・屋上に配置する室外機等を周囲から見えないよう外壁で隠した構造とする。 ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 午後10時30分まで ・光害対策 住宅に対して照射角度を配慮する。	※ 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なされていると認められる。	

3 市町村・住民等の意見について

なし

### 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、駐車需要を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の台数が確保されており、駐輪需要を充足していると認められる。経路設定及びその周知方法については、必要な配慮がな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、適切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すべて基準を満たしている。夜間において発生する騒音ごとの予測結果において、敷地境界で設備機器音及び車両走行音が一部で基準値を超過するが、保全対象側では環境騒音または基準値以下であり、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、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 船橋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。

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：(仮称) ベイシア成東店
- 2 所在地：山武市成東字北上宿下482番1ほか
- 3 建物設置者：株式会社ベイシア 代表取締役 土屋嘉雄
- 4 小売業者名：株式会社ベイシア（業種：食料品、衣料品、住・生活関連品）
- 5 敷地の概要：・敷地面積 4,400㎡ ・所有形態 賃貸借
  - ・都市計画区域 非線引地域
  - ・用途地域 無指定
  - ・現況 田（一部畑）
  - ・建築確認 平成18年12月上旬予定
- 6 建物の概要：・構造 鉄骨造平屋建
  - ・建築面積 6,576㎡
  - ・延床面積 6,576㎡
  - ・店舗面積 4,400㎡
- 7 周辺の環境等：東側は水路を挟み一部住居、西側は市道を挟み農地  
南側は農地、北側は国道を挟み農地である。
- 8 処理経過：届出日 平成18年4月3日  
公告縦覧期間 平成18年5月2日～平成18年9月2日  
説明会開催日時 平成18年5月13日 午後2時から  
場所 山武市成東文化会館視聴覚室
- 9 市町村・住民等の意見：山武市の意見 あり  
：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成18年12月4日
- 2 店舗面積：4,400㎡
- 3 駐車場の位置：図2  
駐車場の収容台数：221台
- 4 駐輪場の位置：図2  
駐輪場の収容台数：36台
- 5 荷さばき施設の位置：図2  
荷さばき施設の面積：388㎡
- 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：67㎡
- 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 221台(うち身障者用4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 968人/千㎡) × (S：店舗面積 4,400千㎡)            × (B：ピーク率 14.4%) × (C：自動車分担率 80%)            ÷ (D：平均乗車人員 2.00人) × (E：平均駐車時間係数 0.90)            = 221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3か所            交通への支障を回避するための方策            ・繁忙期 (土日祝日) 及び混雑が予想される日は、出入口と場内に交通整理員 (5人) を配置し通行をスムーズに行う。            ・交通整理員は、午前8時から午後7時まで配置し状況により延長する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図2 参照)            届出台数 36台 (内自動二輪用 6台)            算出根拠：既存店のベイシア茂原店を参考に平均的な休祭日ピーク1時間に必要な台数とした。            計画店舗面積 4,400㎡ ÷ 175㎡/台 (店舗面積/ピーク台数) = 25台 (必要台数)</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：388㎡            (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 (1か所)            ・荷さばき可能時間帯：午前6時～午後9時            ・搬出入車両：4台 (4t車以下)            ・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 (午後8時から午後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            特別な事情により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ものと認められる。</p> <p>※荷さばき施設            搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、必要な配慮がなされていると認められる。</p>

<p>オ 経路の設定  (ア) 案内経路 図4のとおり  (イ) 経路の周知等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・案内表示：案内誘導看板の設置（3か所）</li> <li>・チラシ等の配布：新聞折込広告に案内図を掲載する。</li> </ul>	<p>※ 経路  経路設定及びその周知の方法は、必要な配慮がな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"> <li>・敷地内に歩行者専用通路を設け事故の防止等安全対策に配慮する。(図2 参照)</li> <li>・歩行者の安全を確保するため屋外灯を設置する。</li> <li>・交通の混雑が予測される時には、各出入口及び駐車場内に交通整理員を配置する。</li> </ul>	<p>※ 歩行者の通行の利便性の確保について、必要な配慮がなされていると認められる。</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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・衣料品、住・生活関連品は、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、折りたたみコンテナの使用などを行い、取引企業とも連携して使用量の削減に努める。</li> <li>・生鮮食料品は、一部をパック詰め納品して生ゴミの減量化に努める。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul> <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・食品廃棄物は、食品リサイクル法の基本方針に基づき、発生の抑制、減量、再生利用に努める。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。</li> <li>・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。</li> <li>・リサイクル商品の多目的のグリーン販売を行いリサイクル品の流通に努める。</li> <li>・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。</li> <li>・回収ボックスに住民への周知のための案内表示を行う。</li> <li>・調理場及び生鮮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に委託する。</li> </ul>	<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"> <li>・行政から要望があれば協力する。</li> </ul> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場等へ適切な照明設備を設置する。</li> <li>・閉店後は出入口をバリカー等で施錠し店舗管理を行う。</li> </ul>	<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と認められる。</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

(4) 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 : 低騒音機器を採用し防振架台を設置する。</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対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・荷さばき作業: 荷さばき作業時の騒音意識を社内教育により徹底させ、アイドリング停止看板等を設置する。 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、ゴムローラ使用として走行音の低減に努める。</li> <li>・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。 荷下ろし後の作業は室内で行う。 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つ。</li> </ul> <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・営業宣伝活動を目的とした屋外への拡声器の設置はしない。</li> </ul> <p>(ウ) 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策</p> <p>a 室外機等からの騒音 : 機器は低騒音型機を採用し防振架台を設置する。</p> <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・段差のない平坦な駐車場とする。</li> <li>・アイドリング、空ぶかし停止看板を駐車場内各所に設置する。</li> <li>・出入口の段差をなくし排水蓋はボルトで固定する。</li> <li>・駐車場内に交通整理員を配置し円滑な場内走行を図る。</li> </ul> <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面の対策: 建物屋内に廃棄物保管庫を設置する。</li> <li>・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る。 作業者に作業時の騒音防止意識向上の働きかけを行う。</li> </ul>	<p>※騒音</p> <p>発生する騒音の予測・評価については、すべて基準値以下であり、適切な対応がとられていると認められる。</p>

イ 騒音の予測・評価について（図3 参照）

(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：建物の周囲に近接した最も騒音の影響の受けやすい地点に立地し又は立地可能な住居等の屋外6地点
- c 評価方法：都市計画法の用途指定外であり、騒音に係る環境基準の指定はないが、周辺の状況からB類型(主として住居の用に供される地域)として評価。
- d 騒音の総合的な予測結果

予測地点			総合的な予測（等価騒音レベル） 単位：dB				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地点	無指定	(B)	43	55以下	<30	45以下	
B地点	無指定	(B)	45	55以下	<30	45以下	
C地点	無指定	(B)	49	55以下	<30	45以下	
D地点	無指定	(B)	49	55以下	35	45以下	
E地点	無指定	(B)	46	55以下	<30	45以下	
F地点	無指定	(B)	43	55以下	<30	45以下	

(イ) 発生する騒音ごとの予測・評価方法

- a 予測方法：音源ごとに距離減衰効果を考慮した予測地点での最大騒音レベルを算出した。
- b 予測地点：建物の周囲について、音源毎に最短敷地境界地点。
- c 評価方法：都市計画法の用途地域外であり、騒音規制法のあてはめがないため、成東町公害防止条例のその他の地域の夜間基準値で評価。
- 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	基準値	保全対象	基準値	
a	その他	—	43	50	—	—	室外機
b	その他	—	48	50	—	—	室外機
c	その他	—	47	50	—	—	給水ポンプ
d	その他	—	47	50	—	—	キュービクル
e	その他	—	43	50	—	—	室外機



(5) 廃棄物に係る事項等

指針等に基づく配慮事項					検討状況
ア 廃棄物等の保管について (図2 参照) (ア) 保管のための施設容量の確保 廃棄物の保管施設の容量 : 67m <sup>3</sup> (44.8m <sup>2</sup> ×高さ1.2m)  (指針)「廃棄物等の保管容量(m <sup>3</sup> )」(A×B÷C)					※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がなされていると認められる。
	A:1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t)	B:廃棄物等の平均保管数 (日)	C:廃棄物等の見かけ比重	保管容量 (m <sup>3</sup> )	
紙製廃棄物等	0.915	1.2	0.10	10.980	
金属製廃棄物等	0.031	3.0	0.10	0.930	
ガラス製廃棄物等	0.026	1.2	0.10	0.312	
プラスチック製廃棄物等	0.088	1.2	0.01	10.560	
生ごみ等	0.744	1.2	0.55	1.623	
その他の可燃物等	1.238	1.2	0.38	0.752	
合計				25.157	
※ 平均保管日数は、休祭日は回収しないため年間の休祭日(65日)を考慮し、平均保管日数を算出 (365日÷300日=1.2日)					
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 休祭日を除く毎日					

(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
ア 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 533m <sup>2</sup> (敷地面積 17,739m <sup>2</sup> の3.0%) (都市計画法では3%以上確保)		※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なされていると認められる。
イ 街並みづくり、景観への配慮 : 建物は平屋建とし高さを押さえ、外壁はアイボリー系を基調とした色彩とする。		
ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 日没から午後9時30分 ・光害対策 住宅に対して照射角度を配慮する。		

3 市町村・住民等の意見について

<p>ア 山武市の意見</p> <p>(ア) 屋外広告物（誘導サインを含む。）について、反射しないような素材を使用し、また交差点付近など設置場所に注意すること。</p> <p>(対応)</p> <p>屋外広告物及び誘導サインの設置については、反射しない物を使用し、また交通に影響のない場所に設置する。</p> <p>(イ) 廃棄物の発生抑制及び資源の有効な利用をすること。</p> <p>(対応)</p> <p>廃棄物減量化及びリサイクル計画に基づき、廃棄物の減量化リサイクルの推進に努める。</p> <p>(ウ) 消火栓の設置については、協議すること。</p> <p>(対応)</p> <p>山武市役所総務課消防防災係と協議し適切な箇所に消防水利（消火栓）を設置します。</p>	<p>※ 山武市からの意見については、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。特別な事情により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ものと認められる。経路の設定及びその周知方法について、必要な配慮が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。
- 6 山武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。なお、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 5

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：(仮称) ロックシティ館山店
- 2 所在地：館山市八幡字小松原697番2ほか
- 3 建物設置者：ロック開発株式会社 代表取締役 横田稔弘
- 4 小売業者名：イオン株式会社 (業種：総合)ほか
- 5 敷地の概要：・敷地面積 115,112㎡ ・所有形態 賃貸借  
・都市計画区域 非線引き区域  
・用途地域 第二種住居地域  
・現況 更地  
・建築確認 平成18年9月27日
- 6 建物の概要：・構造 鉄骨造平屋建一部3階  
・建築面積 41,231㎡  
・延床面積 42,874㎡  
・店舗面積 26,740㎡
- 7 周辺の環境等：東側に鉄道、西側は商工会議所を挟み市道及び海  
南側は市道を挟み住居、北側は事務所である。
- 8 処理経過：届出日 平成18年5月12日  
公告縦覧期間 平成18年6月2日～平成18年10月2日  
説明会開催日時 平成18年7月9日 午後1時30分、午後5時  
場所 館山商工会議所
- 9 市町村・住民等の意見：館山市の意見 あり  
：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成18年12月10日
- 2 店舗面積：26,740㎡
- 3 駐車場の位置：図2  
駐車場の収容台数：2,049台
- 4 駐輪場の位置：図2  
駐輪場の収容台数：451台
- 5 荷さばき施設の位置：図2  
荷さばき施設の面積：929㎡
- 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：309㎡
- 7 開店時刻：午前9時  
閉店時刻：翌午前9時
- 8 駐車場利用可能時間帯：午前7時～翌午前7時
- 9 駐車場の出入口の数：5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3時～午後10時

第2 大規模小売店舗の施設の配置及び運営方法に関する事項（届出事項等）

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

(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 2,049台(うち身障者用45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 26,740千㎡)            × (B:ピーク率 14.4%) × (C:自動車分担率 80%)            ÷ (D:平均乗車人員 2.5人) × (E:平均駐車時間係数 1.75)            = 2,049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5か所            交通への支障を回避するための方策            ・繁忙期(年末年始等)に交通整理員を出入口に配置する。            ・案内看板、フロアガイド等により来店経路を示し出入口の分散を促すことにより、来退店の混雑防止を図る。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等(図2 参照)            ・届出台数 451台(内自動二輪用 40台)            現在営業している「ジャスコ館山店」の実態調査結果と計画店舗の面積比を用いて算出した。            必要台数 = 最大滞留台数 × 店舗面積比(新規店舗面積/既存店舗面積)            自転車必要台数 431台 = 196台 × 2.20            自動二輪必要台数 20台 = 8台 × 2.20            合計 451台            ・駐輪場の寒露体制 混雑時には、交通整理員が巡回し整理等を行う。            ・駐輪場案内の表示方法 壁面サイン又はサインポールによる案内を行う。</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: 929㎡(A、560㎡ B、185㎡ C、184㎡)            (イ) 計画的な搬出入            ・同時作業可能台数 : 10台(荷さばきA4台、荷さばきB4台、荷さばきC2台)            ・待機スペース : あり(荷さばきA・B)、なし(荷さばきC)            ・搬出入車両専用出入口 : あり(荷さばきA・B共用)、なし(荷さばきC)            ・荷さばき可能時間帯 : イオン(株)(午前3時~午後10時)、専門店(午前6時~午後10時)            ・搬出入車両 : 54台(2t車21台、4t車29台、10t車4台)</p>	<p>※駐車場            指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要を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            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と認められる。</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>・平均的な荷さばき処理時間：15分</li> <li>・ピーク時の搬出入車両台数：14台</li> </ul> <p>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 図4のとおり</p> <p>(イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・チラシ等の配布：新聞折込広告に案内図を掲載する。</li> <li>・駐車場誘導案内板の設置。(5か所)</li> </ul>	<p>※ 経路</p> <p>経路設定及びその周知の方法は、必要な配慮がな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"> <li>・計画地に接する道路を拡幅し、歩行者、自転車のため専用通路を整備する。</li> <li>・敷地内の歩行者専用通路をカラー表示し歩行者の安全を確保する。(図3 参照)</li> <li>・歩行者の安全を確保するため屋外灯を設置する。</li> <li>・繁忙時には各出入口に交通整理員を配置し、歩行者及び自転車等の安全対策に努める。</li> </ul>	<p>※ 歩行者の通行の利便性の確保について、必要な配慮がなされていると認められる。</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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・商品搬入ダンボールの減量のため、折りたたみコンテナを使用、ハンガー納品を行う。</li> <li>・商品搬入ダンボールの減量のため、リサイクルカート・パレットを使用する。</li> <li>・店舗全体として、過剰包装のないように努める。</li> <li>・事務所内においては、再生紙の利用等に努める。</li> </ul> <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・食品廃棄物は、食品リサイクル法の基本方針に基づき、発生の抑制・減量・再利用に努める。(具体的には、生ゴミの減量化及びその堆肥化や飼料化に取り組む。)</li> <li>・廃家電を製造業者の指定取引場へ運び適性に処理する。</li> <li>・中古品として売れないパソコンは、リサイクル法に基づき処理する。</li> <li>・店舗リサイクル回収ボックスを設置し、リサイクル回収(食品トレイ・ペットボトル・牛乳パック等)を推進する。</li> <li>・マイバスケット運動により買物袋の持参を推進する。</li> </ul>	<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"> <li>・行政から要望があれば協力する。</li> </ul> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場等の施設への適切な照明設備及び防犯カメラの設置を行う。</li> </ul>	<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と認められる。</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>・警備員による巡回の徹底を図る。</li> <li>・所轄警察署との連携による緊急時の通報体制の整備を図る。</li> </ul>	
--	--

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 : 開発敷地周辺を主体に緑地帯を整備し緩衝帯とする。</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対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・荷さばき作業：荷さばき施設は隣接する人家付近を避け、北側及び店舗東側（鉄道）に設置する。 待機車両、搬出入車両のアイドリング禁止を徹底するため掲示版を設置する。 夜間の荷さばき作業におけるバックブザーの使用を禁止する。 搬入車両の低速走行（10Km/h）の徹底を図る。 荷さばき作業の効率化による作業時間の短縮を図る。 作業員の騒音防止意識の向上を図る。</li> </ul> <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外の拡声器はBGM等の営業宣伝活動には使用しない。</li> </ul> <p>(エ) 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"> <li>・送風機は低騒音型を採用し、室外機等には防振架台を設置する。</li> </ul> <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・アイドリングストップ、空ぶかし禁止等の看板を駐車場内に設置する。</li> </ul> <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面の対策：専用保管庫として収集作業スペースを十分確保し作業時間を短縮する。</li> <li>・運用面の対策：作業者に作業時の騒音防止意識向上の働きかけを行う。 回収時間帯は深夜及び早朝を避ける。</li> </ul>	<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すべて基準を満たしている。夜間において発生する騒音ごとの予測結果において、来客車両走行音及び荷さばき車両走行音が敷地境界で基準値を超過する。</p> <p>来客車両走行音については、保全対象側では基準値以下または環境騒音のほうが大きく、生活環境に与える影響は軽微であると認められる。</p> <p>荷さばき車両走行音については、保全対象側でも基準を超過しているが、近隣住民と協議していること及び該当時間帯の車両台数が2台であること、そのほか周辺の状況等を総合的に勘案すると、周辺の地域の生活環境に著しい悪影響を及ぼすものではないと認められる。</p>

イ 騒音の予測・評価について（図3 参照）

(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：建物の周囲に近接した最も騒音の影響の受けやすい地点に立地し又は立地可能な住居等の屋外7地点
- 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地点	第一種住居地域	B	50	55以下	44	45以下	
B地点	第一種住居地域	B	47	55以下	39	45以下	
C地点	第一種住居地域	B	47	55以下	39	45以下	
D地点	第一種住居地域	B	46	55以下	40	45以下	
E地点	第二種住居地域	B	50	55以下	42	45以下	
F地点	第二種住居地域	B	50	55以下	45	45以下	
G地点	第一種住居地域	B	51	55以下	45	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及び回折減衰を考慮した予測地点での最大騒音レベルを算出した。
- b 予測地点：建物の周囲について、音源毎に最短敷地境界地点。
- c 評価方法：騒音規制法に係る夜間の規制基準。
- d 発生する騒音ごとの予測結果

予測地点			音源ごとの予測（最大騒音レベル） 単位：dB					備考
地点名	用途地域区分	騒音規制法 区域区分	夜 間（22:00～6:00）					
			敷地境界	基準値	保全対象	基準値	環境 騒音	
a 地点	第一種住居地域	第二種区域	44	45	—	—	—	荷さばき車両走行音
b 地点	第一種住居地域	第二種区域	48～88	45	47～59	45	50	荷さばき車両走行音
c 地点	第一種住居地域	第二種区域	46～55	45	46～55	45	52	荷さばき車両走行音
			50～72		42～45			来客車両走行音
d 地点	第一種住居地域	第二種区域	49～72	45	41～45	45	56	来客車両走行音 22:00～23:00
e 地点	第二種住居地域	第二種区域	52	45	49	45	50	来客車両走行音 22:00～23:00
f 地点	第二種住居地域	第二種区域	48～50	45	48～50	45	52	荷さばき車両走行音
			50		51			45
g 地点	第一種住居地域	第二種区域	48～49	45	48	45	—	荷さばき車両走行音

- ※ 来客者車両走行音及び荷さばき車両走行音が原因で、敷地境界予測地点で基準値を超過する地点がある。
- ※ b, g 地点については、荷さばき車両走行音が原因で保全側でも基準値を超過するが、走行台数が2台であること、時間帯も早朝3時からであり、鉄道の影響が見込まれる。
- ※ c 地点については、来客車両走行音は保全対象側で、基準値以下となるものの、荷さばき車両走行音は保全側でも基準値を超過する。しかし、b 地点と同様に、走行台数が2台であること、時間帯も早朝3時からであり、鉄道の影響が見込まれる。
- ※ d, e 地点については、来客車両走行音が原因で基準値を超過するが、保全側は、基準値以下または環境騒音のほうが大きく、周辺環境に及ぼす影響は軽微であると考えられる。
- ※ f 地点については、荷さばき車両走行音及び来客車両走行音が原因で、基準値を超過するが、環境騒音のほうが大きく、周辺環境に及ぼす影響は軽微であると考えられる。
- ※ なお、騒音の状況及び対策については近隣住民に説明している。

(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 : 309m<sup>3</sup> (A、94m<sup>2</sup>×1.5m B、64m<sup>2</sup>×1.5m C、37m<sup>2</sup>×1.5m)                      (ヤマダ電機 11m<sup>2</sup>×1.5m)</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m<sup>3</sup>)」(A×B÷C)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>A:1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t)</th> <th>B:廃棄物等の平均保管数 (日)</th> <th>C:廃棄物等の見かけ比重</th> <th>保管容量 (m<sup>3</sup>)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>紙製廃棄物等</td> <td>3.476</td> <td>1</td> <td>0.10</td> <td>34.76</td> </tr> <tr> <td>金属製廃棄物等</td> <td>0.145</td> <td>1</td> <td>0.10</td> <td>1.45</td> </tr> <tr> <td>ガラス製廃棄物等</td> <td>0.118</td> <td>1</td> <td>0.10</td> <td>1.18</td> </tr> <tr> <td>プラスチック製廃棄物等</td> <td>0.3548</td> <td>1</td> <td>0.01</td> <td>35.48</td> </tr> <tr> <td>生ごみ等</td> <td>2.9414</td> <td>1</td> <td>0.55</td> <td>5.348</td> </tr> <tr> <td>その他の可燃物等</td> <td>2.054</td> <td>1</td> <td>0.38</td> <td>3.80</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>82.018</td> </tr> </tbody> </table> <p>廃家電の保管容量 (株)ヤマダ電機 450t÷0.142÷12か月÷30日×2日=17.610</p>						A:1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t)	B:廃棄物等の平均保管数 (日)	C:廃棄物等の見かけ比重	保管容量 (m <sup>3</sup> )	紙製廃棄物等	3.476	1	0.10	34.76	金属製廃棄物等	0.145	1	0.10	1.45	ガラス製廃棄物等	0.118	1	0.10	1.18	プラスチック製廃棄物等	0.3548	1	0.01	35.48	生ごみ等	2.9414	1	0.55	5.348	その他の可燃物等	2.054	1	0.38	3.80	合計				82.018	<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がなされていると認められる。</p>
	A:1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t)	B:廃棄物等の平均保管数 (日)	C:廃棄物等の見かけ比重	保管容量 (m <sup>3</sup> )																																									
紙製廃棄物等	3.476	1	0.10	34.76																																									
金属製廃棄物等	0.145	1	0.10	1.45																																									
ガラス製廃棄物等	0.118	1	0.10	1.18																																									
プラスチック製廃棄物等	0.3548	1	0.01	35.48																																									
生ごみ等	2.9414	1	0.55	5.348																																									
その他の可燃物等	2.054	1	0.38	3.80																																									
合計				82.018																																									
<p>イ 廃棄物等の運搬や処分について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理</li> <li>・運搬頻度 毎日</li> </ul>																																													

(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 3,453m<sup>2</sup> (敷地面積 115,112m<sup>2</sup>の3.0%)                      (都市計画法では3%以上確保)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 「イオンふるりの森づくり」により植樹を行い、緑あふれるショッピングセンターづくりを目指す。                      計画地の外周部に緑地帯を設け、圧迫感を与えない景観とする。                      建物に設置する看板及び広告塔は必要最小限の大きさ及び設置箇所に留める。                      室外機は、周囲から見えないよう屋上に設置し、周囲を建物外壁で囲う。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・点灯時間 日没から午後11時まで。</li> <li>・光害対策 住宅に対して照射角度を配慮する。</li> </ul>	<p>※街並みづくり等への配慮</p> <p>地域環境との調和に適切な配慮がなされていると認められる。</p>	

### 3 市町村・住民等の意見について

<p>ア 館山市の意見</p> <p>(ア) 多数の来客により交通渋滞が予測される際は、出入口等に交通整理員を適時かつ適正に配置するなど、駐車場内及び隣接市道の車両等の流れ、歩行者の横断等に支障を及ぼさないよう、交通安全対策に十分配慮すること。</p> <p>(対応) 年末・年始等の時期で多数の来店客により、交通混雑時が予想される際には、周辺交通流への影響を少なくするため、必要に応じて交通整理員を適切な場所に配置するなどの交通安全対策を行います。</p> <p>(イ) 隣接市道について、現在の利用形態及び機能を損ねないようにすること。</p> <p>(対応) 隣接する市道については、交通管理者及び道路管理者と協議を行い、現在の利用形態及び機能を損ねない計画としています。</p> <p>(ウ) 区域北側の出入口No.6付近の駐車待ちスペースについては、隣接会社の出入りに支障のないように設置すること。また、隣接会社の出入りに対して、ミラーを設置するなど安全対策を図ること。</p> <p>(対応) 必要に応じて隣接施設の管理者と協議を行い、必要な安全対策を講じます。</p> <p>(エ) 午後11時以降閉鎖する駐車場並びに出入口の閉鎖方法及び閉鎖時間を明確にすること（特に区域南側の民家外周に隣接する駐車場について）。</p> <p>(対応) 午後11時から翌日の7時までの間、入口を施錠等により閉鎖し、車の進入を防止する形態とします。また、南側の住宅に接する駐車スペースは、午後11時から翌日7時までの間に駐車スペースに車が駐車出来ないような対策を講じます。</p> <p>(オ) 駐車場Bの最も西側の列は駐車スペースとしないこと。</p> <p>(対応) 駐車場Bの市道船形館山港線に接する部分については、南進する運転者の視距を妨げないような対策を講じます。</p> <p>(カ) 各出入口について、車両の運転手から歩行者や自転車が見えにくくなるような位置や構造で、誘導看板や広告物、植栽等を設置しないこと。</p> <p>(対応) 各出入口において、誘導看板・広告物及び植栽等の設置する場合には、運転者の視距を妨げないように配慮するとともに、必要に応じて交通整理員等を配置します。</p> <p>(キ) 出入口については、「とまれ」等の路面表示や注意を喚起する看板等を設置すること。</p> <p>(対応) 各出入口については、交通安全のために必要な路面標示や案内看板等の設置を行います。</p>	<p>※ 館山市からの意見について、必要な対応がなされると認められる。</p>
--	---

### 3 市町村・住民等の意見について

<p>(ク) 出入口No.4とNo.5の間は、車両が通り抜けられない構造にすること。 (対応) 荷捌き車両と来店客車両の動線が輻輳しないようにするため、緊急時以外に通り抜けができないような運用を行います。</p> <p>(ケ) 車道と歩道との区分を歩車道境界ブロック等により明確にするほか、歩行者が横断するため場所を路面に表示し、歩行者や自転車が見えにくくなるような看板、広告物、植栽等は設置しないなど、歩行者の安全確保に十分配慮する処置を講じられたい。 (対応) 駐車場で歩行者が通行する部分は、カラー舗装にするなどして歩車道を明確化するとともに、駐車場内に不必要な看板・広告物などの設置は行わない等の対策を講じます</p> <p>(コ) 出入口No.1及びNo.6について、夜間、歩行者及び自転車は出入り可とすること。 (対応) 午後11時から翌日の7時までの間、入口を施錠等により閉鎖し、車の進入を防止しますが、歩行者・自転車等は、利用可能な運用を検討します。</p> <p>(サ) 消防防災設備の位置を平面図へ明示すること。また、当該設備は救急車両が部署できる場所に設置すること（付近に駐車区画等を設置しないこと。）。 (対応) 消防防災設備（防火水槽）については、安房郡市消防本部館山消防署と協議を行い、設置位置等を確認の上決定しています。設置位置については、開発行為許可申請書の消防水利計画平面図に明示しています。</p> <p>(シ) 津波警報発令時の来店者への広報の方法並びに来店者及び周辺住民の避難先の明示等をあらかじめ防災計画等で定められたい。また、屋上等退避場所を確保すること。 (対応) 津波警報システムを導入し、早期に指定避難場所（八幡神社）に誘導を行うとともに、ヤマダ電機2階売場、2階屋根及び3階倉庫に避難誘導を行ないます。また、避難に遅れた一部の人々に対し、タラップ・避難はしごにより、1階屋根に誘導を行います。</p> <p>(ス) 店舗（建物）外放送設備を設置する場合は、音量に注意するとともに必要以上の放送をしないなど、隣接地へ配慮されたい。 (対応) 店舗外放送設備の設置は致しますが、BGM等を用いた営業宣伝活動の予定はありません。しかし、お客様の呼び出し、緊急時・非常時のみに使用予定です。</p> <p>(セ) 館山市八幡七四〇番地の住宅に隣接する駐車区画の設置方法及び駐車向き並びに外周フェンスの高さや仕様について、当該住宅の居住環境等を阻害しないよう住民と協議すること。 (対応) 隣接する住宅付近の駐車場の駐車区画の設置方法・駐車方法等は、周辺の居住者の方と十分な協議を行います。</p>	
--	--

3 市町村・住民等の意見について

(ソ) 館山市街並み景観形成指導要綱を遵守されたい。

(対応) 「館山市街並み景観形成指導要綱」に配慮した店舗づくりを行います。

(タ) 入居テナントも含めて商工団体への加入、各種地域振興イベントへの参加等並びに地域貢献に関する計画書の提出及び公表をお願いしたい。

(対応) 商工会については、各テナント別の入会を基準としており、促進いたします。

イベント等への参加については、具体的に現在、把握しておりませんので、今後の情報収集を含め内容を確認し、地域への貢献も含めて検討して参ります。

### 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、駐車需要を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。  
経路の設定及びその周知方法について、必要な配慮が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、適切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すべて基準を満たしている。夜間において発生する騒音ごとの予測結果において、来客車両走行音及び荷さばき車両走行音が敷地境界で基準値を超過する。  
来客車両走行音については、保全対象側では基準値以下または環境騒音のほうが大きく、生活環境に与える影響は軽微であると認められる。  
荷さばき車両走行音については、保全対象側でも基準を超過しているが、近隣住民と協議していること及び該当時間帯の車両台数が2台であること、そのほか周辺の状況等を総合的に勘案すると、周辺の地域の生活環境に著しい悪影響を及ぼすものではないと認められる。
- 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。
- 6 館山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。なお、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、荷さばき車両走行音が、一部地点で夜間最大値の基準値を超過しているが、騒音対策について近隣住民と協議しており、荷さばき車両の台数が少ないことなどから、著しい悪影響を及ぼすものではないと認められる。今後、店舗に担当窓口を設け、周辺住民との協議を継続し、苦情があった場合は適切な措置を講じてください。

また、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。