

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：東武柏駅ビル、(株)高島屋柏店、(仮称) 柏駅西口共同ビル
- 2 所在地：柏市末広町1番地7ほか
- 3 建物設置者：みずほ信託銀行株式会社 代表取締役 池田 輝彦 ほか
- 4 小売業者名：株式会社高島屋（業種：百貨店）ほか
 ※ 今回の変更案件は、隣り合った2つの大型店舗（東武柏駅ビル、(株)高島屋柏店）を連絡通路で結び一体化するとともに、隣接地に新たに店舗（(仮称) 柏駅西口共同ビル）を増築し、これも連絡通路で一体化するものであり、3つを合わせて1つの店舗となることから、変更前の東武柏駅ビルをベースとして、これらの合体及び増築による増床について届出がなされたものである。
- 5 敷地の概要：・面積 2, 221㎡ ・所有形態：自己所有・賃貸借
 ※ ・都市計画区域 市街化区域 ・用途地域 商業地域
 ※(仮称)柏駅西口共同ビル分
- 6 建物の概要：・建物構造 鉄骨鉄筋コンクリート造 地上12階・地下2階・塔屋1階（増築部分）
 ・建築面積 15, 169㎡
 内訳 東武柏駅ビル 10,296㎡、(株)高島屋柏店 3,157㎡、(仮称)柏駅西口共同ビル 1,716㎡
 ・延床面積 102, 404㎡
 内訳 東武柏駅ビル 48,847㎡、(株)高島屋柏店 34,326㎡、(仮称)柏駅西口共同ビル 19,231㎡
 ・店舗面積 48, 698㎡
 内訳 東武柏駅ビル 20,905㎡、(株)高島屋柏店 23,776㎡、(仮称)柏駅西口共同ビル 4,017㎡
- 7 周辺の環境等：届出店舗は、国道6号から近くJR柏駅前に位置し、周辺には商業施設が集積している。
- 8 変更しようとする事項

<届出事項>

- 1 変更日：平成20年9月1日
- 2 店舗面積：48, 698㎡
- 3 駐車場の位置：図2・3・4
 駐車場の収容台数：1, 479台
- 4 駐輪場の位置：図2・5
 駐輪場の収容台数：929台
- 5 荷さばき施設の位置：図6・7
 荷さばき施設の面積：945㎡
- 6 廃棄物等の保管施設の位置：図7・8
 廃棄物等の保管施設の容量：402m³
- 7 開店時刻：午前10時
 閉店時刻：午後9時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
 午前9時～午後10時
- 9 駐車場の出入口の位置：図10
 駐車場の出入口の数：12か所
- 10 荷さばき可能時間帯：
 午前5時～午後10時

(1) 大規模小売店舗の店舗面積の合計

単位：㎡

名称	変更前	変更後	増床
東武柏駅ビル	23, 933	20, 905	△ 3, 028
(株)高島屋柏店	23, 202	23, 776	574
(仮称) 柏駅西口共同ビル	—	4, 017	4, 017
合計	47, 135	48, 698	1, 563

- (2) 駐車場の位置及び収容台数
 (変更前) 805台 (変更後) 1,479台
- (3) 駐輪場の位置及び収容台数
 (変更前) 650台(うち自動二輪 5台) (変更後) 929台(うち自動二輪 18台)
- (4) 荷さばき施設の位置及び面積
 (変更前) 478㎡(2か所) (変更後) 945㎡(4か所)
- (5) 廃棄物等の保管施設の位置及び容量
 (変更前) 201㎡(2か所) (変更後) 402㎡(4か所)
- (6) 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
 変更なし
- (7) 駐車場の自動車の出入口の数及び位置
 (変更前) 11か所 (変更後) 12か所
- (8) 荷さばき施設において荷さばきを行うことができる時間帯
 (変更前) 午前7時～午後8時 (変更後) 午前5時～午後10時
 (夜間にかかる時間帯は従来から榎高島屋柏店が行っている)

9 処理経過：

- ・届出日 平成18年10月19日
- ・公告縦覧期間 平成18年11月10日～平成19年3月10日
- ・説明会 日時 平成18年10月29日(日)午前11時～、10月30日(月)午後7時～
 場所 柏商工会議所 会議室

10 市町村・住民等の意見：

- ・柏市の意見 あり
- ・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 1, 479台 必要台数= ①既存店舗分1, 000台+②増築分241台=1, 241台 ・①既存店舗分については、東武柏駅ビルの届出は805台、榎高島屋柏店の届出は631台、合計は1, 436台であるが、長年の運用実績を有することから、必要台数は平均的休祭日のピーク利用状況等から積算した。 ・②増築分については、増床後の店舗面積（48, 698㎡）に係る指針必要台数と、増床前の2店舗の実面積（41, 996㎡）に係る指針必要台数との差とした。 指針必要台数：1, 749台（増床後）－1, 508台（増床前）＝241台 増床後必要台数：(A:店舗面積当り日來客数原単位 950人/千㎡) × (S:店舗面積 48.698千㎡) × (B:ピーク率 14.4%) × (C:自動車分担率 37.5% (駅からの距離 0m)) ÷ (D:平均乗車人員 2.5人) × (E:平均駐車時間係数 1.75) = 1, 749台 増床前必要台数も同様に計算して、1, 508台とした。</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等（図2・3・4参照） (ア) 専用駐車場ビル（自走式） 4か所 建物外平面駐車場（自走式） 2か所 地下駐車場（自走式） 1か所 循環駐車場（機械式・専用建物）・建物外平面駐車場（自走式）併用 1か所 専用駐車場ビル（機械式） 1か所 計9か所 1, 479台 (イ) 出入口の数 11か所→12か所 既存駐車場 11か所→11か所 増床建物 1か所 (ウ) 交通への支障を回避するための方策 ・ 休日、繁忙期、オープン直後には駐車場入り口等、ポイントとなる箇所に交通整理員を配置する。 ・ 駐車場出入口には案内看板を設置する。 ・ 公共交通機関の利用を促すため、店内、駐車場での案内掲示、フロアガイド、館内放送、折込チラシ、ホームページ等で呼びかけを行う。 ・ 巡回員等を配置し、路上駐車の発生を防ぐ。</p>	<p>※駐車場 特別な事情による駐車台数の算出を併用しているが、算出根拠には合理性があり、駐車需要は充足していると認められる。</p>

ウ 駐輪場の確保等 (図2・5参照)

収容台数 929台 (うち自動二輪18台)

必要台数= ①既存店舗分550台+②増築分355台=905台

・①既存店舗分は650台 (うち自動二輪5台) であるが、東武柏駅ビルと㈱高島屋柏店の駐輪場として長年の運用実績を有し、充足している実情から、変更前のベースである東武柏駅ビルの届出台数550台 (うち自動二輪5台) とした。

・②増築分については、柏市の指導により、「柏市自転車等放置防止条例」に基づき、各建物ごとに必要台数を計算し、合計355台 (うち自動二輪13台) とした。

(参考) 指針参考値による駐輪台数 $48, 698 \text{ m}^2 \div 35 \text{ m}^2/\text{台} = 1, 391 \text{ 台}$

柏市自転車等放置防止条例に基づく附置義務台数 355台 (61台+28台+266台)

東武柏駅ビル 増床分 $2, 456 \text{ m}^2 \div 20 \text{ m}^2/\text{台} \div 2 = 61 \text{ 台}$

㈱柏高島屋 増床分 $574 \text{ m}^2 \div 20 \text{ m}^2/\text{台} = 28 \text{ 台}$

(仮称) 柏駅西口共同ビル 増床分 $5, 640 \text{ m}^2 \rightarrow 5, 000 \text{ m}^2 \div 20 + 640 \text{ m}^2 \div 40 = 266 \text{ 台}$

※ 柏市自転車等放置防止条例では、店舗面積 200 m^2 を超えるものにおいて 20 m^2 に1台の割合で駐輪場を設置することとされており、また $5,000 \text{ m}^2$ を超えるものについては、超えた部分について2分の1を乗ずることとされている。

- ・駐輪場の位置及び構造 既存分 平面式 650台 (うち 自動二輪5台)
増床分 立体式及び平面式 279台 (うち 自動二輪13台)
- ・駐輪場の管理体制 警備員が巡回する。
夜間は、チェーン等により施錠する。
- ・駐輪場案内の表示方法 店舗入口及び各駐輪場に看板を設ける。
フロアガイドに明記する。

※駐輪場

特別な事情による駐輪台数の算出をしているが、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。

エ 荷さばき施設の整備等（図6・7参照）

	合計	既存荷さばき施設（変更なし）			増設荷さばき施設 （仮称）柏 駅西口共同ビル
	704㎡→ 945㎡	東武柏駅ビル No.1	東武柏駅ビル No.2	㈱ 高島屋柏店	
（ア）荷さばき施設の整備		238㎡	240㎡	226㎡	241㎡
（イ）計画的な搬出入					
同時作業可能台数	22台	8台	6台	3台	5台
待機スペース	あり	なし	あり	あり	あり
搬出入車両専用出入口	2か所	1か所	1か所	なし	なし
荷さばき可能時間帯	午前5時～ 午後10時	午前7時～ 午後8時	午前7時～ 午後8時	午前5時～ 午後10時	午前6時～ 午後10時
搬出入車両	211台	82台 (4t・2t)	46台 (4t・2t)	66台 (4t・2t)	17台 (2t)
平均的 な荷さばき処理時間	—	10分 ～20分	10分 ～20分	10分 ～20分	10分
ピーク時の 搬出入車両台数	—	14台	8台	17台	3台

※荷さばき施設

搬出入計画に基づき必要な規模の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。

オ 経路の設定

（ア）案内経路（図9・10参照）

（イ）周知の方法

- ・道路管理者、交通管理者と協議し来店経路に案内板を設置する。
- ・駐車場内及び連絡通路に案内看板を設置する。
- ・新聞折込みチラシ・フロアガイド等に案内経路を掲載し周知する。
- ・混雑時には、適切な箇所に適正な人数の交通整理員を配置する。

※経路

経路設定及びその周知方法は、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"> ・駅から各店舗への通路として連絡通路（スカイウォーク）の設置 ・駐車場内で歩行者と自動車の動線が重なる箇所においては、横断歩道を設置する。 ・駐車場内の安全を図るために、必要な箇所に照明を設置する。 	<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"> ・「柏市廃棄物処理清掃条例」に基づき設置者は、平成19年度「事業用大規模建物における再利用計画」を策定し、前年度実績に対して減量化、再利用率アップを計画している。 ・過剰梱包を極力行わないように、納品業者に徹底する。 ・地域、取引先と連携し、リサイクル可能な資源の回収～運搬～中間処理～再生の全行程を把握し、合理的な仕組みを確立して持続的なリサイクルを追求する。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・ダンボールは所定の保管室に集め、指定取引先が回収し再利用する。 ・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の上、再資源化を図る。 ・店頭においてはリサイクルボックスを設置し、また、業務系から出たものについても回収する。 ・売り場においては食品トレイを専用回収箱で回収し、水洗い、シールをはがした後、乾燥して指定取引先が回収する。 ・業務用食用廃油・魚腸骨は業者に委託し、飼料としてリサイクルする。 ・プラスチック等も同様に分別回収し再資源化をする。 ・地域・自治体と連携して、ペットボトル回収拠点として協力を進める。 ・電池については売り場で回収する。 	<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"> ・災害時における生活必需物資の供給協力等、適宜関係官庁と連絡をとり、地域への寄与に努める。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・死角となる場所等を含め、必要なか所に防犯カメラを設置する。 ・警備員の巡回を行う。 ・照明設置を行う。 	<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

(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"> ・防音壁の設置はない。(屋上に目隠しとなる壁は設置する。) <p>(イ) 荷さばき作業等小売店舗の営業活動に伴う騒音への対策</p> <p>a 荷さばき作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存店は荷さばき施設を半室内に増築店舗は地下に設置し、騒音が外に漏れないようにする。 ・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。 ・作業員に防音意識を徹底させる。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋外にBGM等の営業宣伝活動は行わない。 <p>(ウ) 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策</p> <p>a 室外機等からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・設備機器を極力屋上に設置し、建物外壁の内側に配置する。 <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・アイドリングストップの看板掲示を行う。 ・混雑時は誘導員を配置し、場内走行の円滑化を図る。 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存店は廃棄物保管施設を半室内に増築店舗は地下に設置する。 ・収集スペースを十分確保し、作業時間の短縮を図る。 ・収集業者への作業騒音低減の意識の徹底を行う。 ・収集業者にアイドリングストップの働きかけを行う。 	<p>※ 今回の変更は、増床及び荷さばき施設の増設等であるが、騒音の予測・評価については、すべて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>

イ 騒音の予測・評価について

今回の変更は、既存店2店（東武柏駅ビル及び（株）高島屋柏店）が一つの店舗となり、新規増床分（（仮称）柏駅西口共同ビル）も加わるものである。届出手続き上、東武柏駅ビルからの変更になるが、騒音については、（株）高島屋柏店分を含む既存店部分の音源に変更はない。そのため、新規増床分について、騒音の予測・評価を行った。

(ア) 騒音の総合的な予測・評価方法（図12・13参照）

- a 予測方法：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て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：今回の変更に伴い騒音レベルの変化が予想される地点3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	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	商業地域	C	51	60以下	44	50以下
B	商業地域	C	52	60以下	46	50以下
C	商業地域	C	50	60以下	43	50以下

(イ) 発生する騒音ごとの予測・評価方法

- a 予測方法：音源ごとに距離減衰効果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3地点
- c 評価方法：騒音規制法に係る夜間の規制基準：店舗は商業地域（基準値50dB）に立地している。
- d 発生する騒音ごとの予測結果：

予測地点			音源ごとの予測（最大騒音レベル） 単位：dB				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	39	50	—	—	冷却水ポンプ
b			31	50	—	—	冷却水ポンプ
c			43	50	—	—	冷却水ポンプ

(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 (図7・8参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> 保管のための施設容量の確保 <p>廃棄物の保管施設の容量： 409m³ (東武柏駅ビル2か所は高さ1.5m、他は高さ1m) 東武柏駅ビルNo.1 131m³、No.2 65m³、(株)高島屋柏店 148m³、(仮称)柏駅西口共同ビル 58m³</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管量 (m³)」= A × B ÷ C</p> <table border="1" data-bbox="208 395 1597 699"> <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日数</th> <th>C:廃棄物等の見かけ比重</th> <th>排出予測量 (m³) (保管量)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>紙製廃棄物等</td> <td>3.69</td> <td>1</td> <td>0.10</td> <td>36.92</td> </tr> <tr> <td>金属製廃棄物等</td> <td>0.22</td> <td>1</td> <td>0.15</td> <td>1.41</td> </tr> <tr> <td>ガラス製廃棄物等</td> <td>0.16</td> <td>1</td> <td>0.10</td> <td>1.62</td> </tr> <tr> <td>プラスチック製廃棄物等</td> <td>0.41</td> <td>1</td> <td>0.01</td> <td>41.84</td> </tr> <tr> <td>生ごみ等</td> <td>3.36</td> <td>1</td> <td>0.55</td> <td>6.11</td> </tr> <tr> <td>その他の可燃物等</td> <td>2.64</td> <td>1</td> <td>0.38</td> <td>6.94</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>95.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 小売店舗以外からの排出予測量 東武柏駅ビル 21m³ + 高島屋柏店 3.4m³ + (仮称) 柏駅西口共同ビル3.5m³ = 27.9m³ 小売店舗 95m³ + 小売店舗以外 27.9m³ = 122.9m³</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 指定業者による敷地外処理 運搬頻度 毎日 		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 ³) (保管量)	紙製廃棄物等	3.69	1	0.10	36.92	金属製廃棄物等	0.22	1	0.15	1.41	ガラス製廃棄物等	0.16	1	0.10	1.62	プラスチック製廃棄物等	0.41	1	0.01	41.84	生ごみ等	3.36	1	0.55	6.11	その他の可燃物等	2.64	1	0.38	6.94	計				95.00	<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 ³) (保管量)																																					
紙製廃棄物等	3.69	1	0.10	36.92																																					
金属製廃棄物等	0.22	1	0.15	1.41																																					
ガラス製廃棄物等	0.16	1	0.10	1.62																																					
プラスチック製廃棄物等	0.41	1	0.01	41.84																																					
生ごみ等	3.36	1	0.55	6.11																																					
その他の可燃物等	2.64	1	0.38	6.94																																					
計				95.00																																					

(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 222.68m² (敷地面積2,221m²の10.03%) (図11参照) (柏市緑化指導要綱及び柏市緑化指導の要点: 敷地面積の1/10以上)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> 周辺の景観と溶け合うような環境デザインに配慮する。 自然素材を用いる等、街のランドマークとなるような外観を演出し、潤いのある商業空間となるよう配慮する。 植栽等による敷地内の緑化を行い、景観と環境に配慮する。 <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> 点灯時間 日没から閉店時刻まで。 光害対策 住宅等に対して照射角度を配慮する。 	<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 柏市の意見</p> <p>(ア) 来店車両の集中状況に応じ、深刻な交通渋滞を常時生じさせないような抑制策を講じていく対応をされたい。</p> <p>(対応) 各種媒体を通じた隔地駐車場への誘導を周知、徹底させると共に、シャトルバスの運行の充実、交通整理員同士の連携強化による空き駐車場への誘導體制を確立する。</p> <p>また上記措置を講じても交通渋滞が発生し緩和が見られない場合は、マイカーの利用を抑制するために公共交通機関利用客に特典を付与することも視野に入れている。</p> <p>(イ) 建物並びに道路施設等については、バリアフリーに配慮した対応を図られたい。</p> <p>(対応) 交通バリアフリー法を踏まえて平成14年に策定された「柏市交通バリアフリー基本構想」に基づき、駅コンコースから道路上空通路（スカイウォーク）を経由したバリアフリーな経路の新設を計画している。</p>	<p>※ 柏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、特別な事情による駐車台数の算出を併用しているが、算出根拠には合理性があり、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、特別な事情による駐輪台数の算出を行っているが、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、必要な配慮がされていると認められる。
- 3 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 柏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。

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：（仮称）市原ちはら台ショッピングセンター
- 2 所在地：市原市ちはら台西3丁目4番地ほか
- 3 建物設置者：株式会社福田組 代表取締役 福田勝之
- 4 小売業者名：株式会社ヒマラヤ（業種：住・生活関連専門店）ほか
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 114,672㎡
 - ・所有形態 賃貸借
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 近隣商業地域（一部、第二種中高層住居専用地域）
（駐車場、第一種低層住居専用地域）
 - ・現況 宅地
 - ・建築確認 平成18年11月20日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造2階建（一部4階建）
 - ・建築面積 38,315㎡
 - ・延床面積 72,669㎡
 - ・店舗面積 31,363㎡
- 7 周辺の環境等：東側は道路を挟み住居と自然公園、西側は道路を挟み住居と空地
南側は道路を挟み農地と河川、北側は公園と住居である。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成18年10月24日
 - ・公告縦覧期間 平成18年11月14日～平成19年3月14日
 - ・説明会開催日時 平成18年11月29日 午後7時
平成18年12月 3日 午前10時30分
 - ・場 所 市原市ちはら台コミュニティーセンター
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ・市原市の意見 あり
 - ・住民等の意見 あり

<届出概要>

- 1 新設日：平成19年9月6日
- 2 店舗面積：31,363㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：2,134台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：1,022台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：770㎡
- 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：235㎡
- 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～翌午前1時
- 9 駐車場の出入口の位置：図3
駐車場の出入口の数：8か所
- 10 荷さばき可能時間帯：午前6時～翌午前4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 2,134台(うち身障者用24台) (A 駐車場 363台 B 駐車場 365台 C 駐車場 853台 屋上 553台) 必要駐車台数 2,100台 = 1,802台 + 145台 + 153台</p> <ul style="list-style-type: none"> 小売店舗に係る必要駐車台数 1,802台 (指針) 必要駐車場台数 = (A : 店舗面積当たり日來客数原単位 950人/千㎡) × (S : 店舗面積 31.363千㎡) × (B : ピーク率 14.4%) × (C : 自動車分担率 60%) ÷ (D : 平均乗車人員 2.5人) × (E : 平均駐車時間係数 1.75) = 1,802台 利用者層の異なる施設 <ul style="list-style-type: none"> シネマコンプレックス 153台 (既存類似施設を参考に自動車来台数を算出) ピーク1時間当たりの来客数 510人 × 自動車分担率 60% ÷ 平均乗車人員 2.0人 飲食・サービス 145台 (小売店舗面積の2割を超える店舗分を算出) (A : 店舗面積当たり日來客数原単位 950人/千㎡) × (S : 店舗面積 2.527千㎡) × (B : ピーク率 14.4%) × (C : 自動車分担率 60%) ÷ (D : 平均乗車人員 2.5人) × (E : 平均駐車時間係数 1.75) <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図2 参照) (ア) 建物外平面駐車場 (自走式) 1,681台 建物屋上駐車場 553台 (イ) 出入口8か所 (A 駐車場3か所、B 駐車場1か所、C 駐車場4か所) (ウ) 敷地内駐車場待ちスペース ・ 駐車場A 1 → 55m A 2 → 100m 駐車場B → 95m 駐車場C 1 → 35m C 3 → 21m (エ) 交通への支障を回避するための方策 ・ オープンセール期間及び繁忙期に、交通整理員 (12名) を出入口8か所と駐車場内に配置する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照) ・ 届出台数 1,022台 (うち自動二輪用 51台) * 指針参考値の駐輪台数 31,363㎡ ÷ 35㎡ = 896台 (A 862台 B 86台 C 74台) ・ 駐輪場の管理体制 警備員が適宜見回りを行う。 ・ 駐輪場案内の表示方法 案内看板を設置する。</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> <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：770 m² (A 332 m²、B 287 m²、C 151 m²)</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同時作業可能台数 : 9台 (A 4台、B 4台、C 1台) ・待機スペース : (A B あり、C なし) ・搬出入車両専用出入口 : (A あり、BC なし) ・荷さばき可能時間帯 : (A 午前6時～翌午前4時、B 午前7時～午後6時、C 午前9時～午後6時) ・搬出入車両 : 86台 (10 t車3台、8 t車21台、4 t車62台) ・平均的な荷さばき処理時間 : 16分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 3台 (A 1台、B 1台、C 1台) <p>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 (図6 参照)</p> <p>(イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・チラシ等の配布：新聞折込広告に案内図を掲載する。 ・店舗周辺約5 km圏内の誘導経路上 (11か所) に案内看板を設置する。 	<p>※荷さばき施設</p> <p>搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、適切な配慮がなされていると認められる。</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"> ・歩行者及び自転車専用の出入口 (3か所) を設け、また、場内は歩行者通路を設置しカラー表示して安全を確保する。(図3 参照) ・繁忙期には各出入口に交通整理員 (12名) を配置する。 ・歩行者の安全を確保するため屋外灯を設置する。 	<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"> ・ダンボール減量のため、折りたたみコンテナ並びにリサイクルカート・パレット及びハンガー納品を実施する。 ・廃棄物減量化のため過剰包装のないように努める。 ・再生紙利用に努める。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。(食品廃棄物の全量を肥料として再利用し、循環型社会に寄与する。具体的には、生ゴミは堆肥化プラントを有する企業に委託し、堆肥化リサイクルをする。) ・家電4商品(エアコン、テレビ、冷蔵庫、洗濯機)を販売する時は、配送センターから直接消費者に配送する。その際古い家電を回収し、製造業者等に引き渡してリサイクルする。 ・段ボールは、リサイクル専門業者に委託する。 ・食品トレイ・アルミ缶・牛乳パックは、店頭でリサイクル回収ボックスを設置しそれぞれ専門業者に委託しリサイクルを行う。 ・古いパソコンの持ち込みは受け付けないが、お客様が直接メーカーの再資源化センターへ送る仕組みを説明する。 	<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"> ・行政から要請があった場合は、協力する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・館内は常時制服及び私服の警備が巡回する。 ・夜間も常駐警備員を配置し、館内及び駐車場を巡回する。 ・館内及び館外に監視カメラを設置し、防犯対策を行う。 ・閉店後、各駐車場出入口に着脱式の車止めを設置する。 ・駐車場内に適切な照明設備を設置する。 ・緊急時の通報体制の整備を行い、警察への連絡体制を整える。 	<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

(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：屋上駐車場外周及びスロープに遮音壁を設置する。 (高さ 1.3m、厚さ 160 mm、材質 ALC) 敷地外周及び法面に緑地帯設置する。 低騒音型の機器を使用する。</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"> ・荷さばき作業：搬出入車両のアイドリング禁止を徹底する。 搬出入車両の冷凍機停止を励行する。 夜間のバックブザーは使用しない。 樹脂キャスター付きパレットを導入する。 作業員及び店員に騒音防止意識の徹底を図る。 ・荷さばき施設：作業床をコンクリート平滑仕上げとする。 荷さばき施設を住宅密集地から離れた場所に設置する。 駐車待機スペースを十分確保し走行騒音の低減を図る。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋外での BGM等の営業宣伝活動はしない。 ・屋内での BGMの音漏れに注意する。 <p>(ウ) 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策</p> <p>a 室外機等からの騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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"> ・住宅周辺側の区画は一部夜間利用制限を行う。(図 5 参照) ・空ぶかし禁止、アイドリングストップの看板を設置し周知徹底を図る。 <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：室内に設置する。 ・運用面の対策：夜間、早朝、夕方の回収は行わない。 作業員及び処理業者への騒音抑制意識向上を働きかける。 	<p>※ 騒音の総合的な予測・評価については、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。</p> <p>夜間において発生する騒音ごとの予測評価において、荷さばき車両走行音、荷おろし音、自動車走行音が、敷地境界で基準を超過するが、保全対象側予測地点において基準以下、または環境騒音レベルのほうが大きく、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5 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働状況から等価騒音レベルを算出した。
- b 予測地点：建物の周囲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5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				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	第一種住居地域	B	47	55以下	34	45以下	
B地点	第一種低層住居専用地域	A	45	55以下	36	45以下	
C地点	第一種低層住居専用地域	A	48	55以下	37	45以下	
D地点	第一種低層住居専用地域	A	45	55以下	35	45以下	
E地点	第一種低層住居専用地域	A	42	55以下	37	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（保全対象側Aは第一種住居地域、No2'は近隣商業地域）
- 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	予測地点等	
No1-a	近隣商業地域	第3種区域	74	50	44	45	予測地点A 環境騒音 60~66dB	来客車両走行音
No1-b			91		60			荷さばき車両走行音
No1			52		49			荷おろし音
No2	近隣商業地域	第3種区域	74	50	49	50	No2'	来客車両走行音

※B駐車場とC駐車場の一部は、利用可能時間を午後10時までとする。

※荷さばき車両走行音・荷おろし音・来客車両走行音が原因で、敷地境界予測地点で基準値を超過し、保全対象側でも超過する地点があるが、現況の環境騒音の方が大きく、環境に与える影響は軽微であると認められる。

(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3 参照) (ア) 保管のための施設容量の確保 廃棄物の保管施設の容量 : 235m ³ (高さ1.5m) 【保管施設1→59m ³ 保管施設2→16m ³ 保管施設3→89m ³ 保管施設4→48m ³ 保管施設5→23m ³ 】 (指針)「廃棄物等の保管容量(m ³)」(A×B÷C)					※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 ³)	
紙製廃棄物等	3.239	2	0.100	64.780	
金属製廃棄物等	0.153	2	0.125	2.448	
ガラス製廃棄物等	0.121	2	0.200	1.210	
プラスチック製廃棄物等	0.344	2	0.025	27.520	
生ごみ等	2.886	1	0.550	5.247	
その他の可燃物等	1.693	1	0.380	4.455	
合計				101.205	
*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 指針に基づく排出予測量 101m ³ + 廃家電等排出予測量 5m ³ + 小売店舗以外の排出予測量 24m ³ = 全体排出予測量 130m ³ 廃家電等排出予測量 (既存類似店舗から予測) 5m ³ 小売店舗以外の施設からの廃棄物等の排出予測量 24m ³					
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 2日に1回 (生ごみは毎日)					

(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
<p>ア 敷地内の緑化計画：緑化面積 20,805㎡(敷地面積 114,672㎡の18%) (市原市緑の保全及び推進に関する条例により敷地面積の10%以上)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮：市原市都市景観条例に基づき、新興住宅地である周辺環境との調和を目指し、市原市固有のモチーフを取り入れた建物デザインとした。 ちはら台西地区及び中央地区地区計画に基づき、建築の壁面位置の調整を行った。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 日没から閉店まで。 ・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 市原市の意見</p> <p>(ア) 店舗開設後は、周辺道路における交通渋滞の抑制に努めること。</p> <p>(対応) 開店後しばらくの間、周辺の主要交差点に交通誘導員を配置し、来店経路の周知を図る。敷地外に計11か所の誘導案内看板を設けるとともに、チラシやフロアガイドに来店経路を表示し、誘導経路の周知を図り、交通混雑の緩和に努める。また、地元自治会連合会との協定に基づき、交通渋滞の抑制及び周辺生活環境の保全に努める。</p> <p>(イ) 緊急時において、物資の提供や避難者の一時避難場所としての駐車場の使用、また、新設する井戸を避難者や地域住民の生活用水として提供する等協力を行うこと。</p> <p>(対応) 地元自治会連合会との協定に基づき積極的に協力する。また、店舗に設置される井戸を生活用水として提供する等の協力を行う。</p> <p>(ウ) 工事完了後、適切な維持管理がなされ、美しい状態が保たれるよう努めること。</p> <p>(対応) 緑地の植栽維持管理、ゴミ拾い等を定期的に行い、周辺地域の生活環境維持に努める。</p> <p>イ 住民等の意見</p> <p>(ア) 施設完成後、騒音レベルを実測してください。</p> <p>(対応) 騒音問題について、地元自治会連合会との協定に基づき、必要に応じて協議・調査・対策等を行う。</p> <p>(イ) 駐車場の出入口C3とC4を閉鎖して欲しい。</p> <p>(対応) 地元自治会連合会との協定に基づき、混雑時以外は極力当該出入口を利用しないよう努める。</p>	<p>※ 市原市の意見及び住民等の意見については、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。
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 騒音の発生に係る事項について、騒音の総合的な予測・評価については、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。
夜間において発生する騒音ごとの予測評価において、荷さばき車両走行音、荷おろし音、自動車走行音が、敷地境界で基準を超過するが、保全対象側予測地点において基準以下、または環境騒音レベルのほうが大きく、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 市原市の意見及び住民等の意見については、必要な対応がなされると認められる。

以上のことから、当該店舗の立地に関し、周辺地域の生活環境の保持を図るため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：(仮称) 印西牧の原BIGHOP
- 2 所在地：印西市原一丁目 2 番
- 3 建物設置者：株式会社ミキシング 代表取締役 佐藤 美樹
- 4 小売業者名：株式会社カンセキ（業種：スポーツ用品店）ほか
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 157,159㎡
 - ・所有形態 定期借地権
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 近隣商業地域
 - ・現況 更地
 - ・建築確認 平成18年9月26日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造2階建
 - ・建築面積 38,638㎡
 - ・延床面積 66,773㎡
 - ・店舗面積 36,885㎡
- 7 周辺の環境等：計画地は北総線印西牧の原駅南口前に立地し、北側は国道464号線及び北総線が通り、これを挟んで反対側には大規模商業施設（牧の原モア、ジョイフル本田）が立地している。西側・南側は集合住宅に、また、東側は駅前広場に隣接している。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成18年11月10日
 - ・公告縦覧期間 平成18年12月 1日～平成19年4月1日
 - ・説明会 日時 平成18年12月13日 午後5時30分～、午後7時30分～
 - 場所 そうふけ公民館
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ・印西市の意見 あり
 - ・住民等の意見 あり

<届出概要>

- | | | |
|----|--------------|-------------------|
| 1 | 新設予定日 | ：平成19年9月1日 |
| 2 | 店舗面積 | ：36,885㎡ |
| 3 | 駐車場の位置 | ：図3 |
| | 駐車場の収容台数 | ：2,227台 |
| 4 | 駐輪場の位置 | ：図3 |
| | 駐輪場の収容台数 | ：1,374台 |
| 5 | 荷さばき施設の位置 | ：図4 |
| | 荷さばき施設の面積 | ：580㎡ |
| 6 | 廃棄物等の保管施設の位置 | ：図4 |
| | 廃棄物保管施設の容量 | ：95m ³ |
| 7 | 開店時刻 | ：午前7時 |
| | 閉店時刻 | ：翌午前1時 |
| 8 | 駐車場利用可能時間帯 | ：午前6時30分～翌午前1時30分 |
| 9 | 駐車場の出入口の位置 | ：図3 |
| | 駐車場の出入口の数 | ：4か所 |
| 10 | 荷さばき可能時間帯 | ：午前4時～翌午前2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 2, 227台 (うち身障者用 34台) (駐車場1→201台 駐車場2→672台 駐車場3→638台 駐車場4→382台 駐車場5→139台 駐車場6→195台)</p> <p>必要駐車場台数 2, 058台 = 1, 625台 + 433台</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小売店舗に係る必要駐車台数 (指針) 必要駐車場台数 $(A: \text{店舗面積当たり日來客数原単位 } 950 \text{ 人/千} \text{m}^2) \times (S: \text{店舗面積 } 36.885 \text{ 千} \text{m}^2) \times (B: \text{ピーク率 } 14.4\%) \times (C: \text{自動車分担率 } 46.0\%) \div (D: \text{平均乗車人員 } 2.5 \text{ 人}) \times (E: \text{平均駐車時間係数 } 1.75) = 1,625 \text{ 台}$ ・利用者層が異なる施設 アミューズメント施設 433台 (既存施設の事業者データに基づき算出) $(\text{一日來客数 (休日) } 10,320 \text{ 人/千} \text{m}^2) \times (\text{自動車分担率 } 46.0\%) \times (B: \text{ピーク率 } 11.4\%) \div (\text{平均乗車人員 } 2.5 \text{ 人}) \times (\text{平均駐車時間係数 } 2.00) = 433 \text{ 台}$ <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図3参照)</p> <p>(ア) 建物外平面駐車場(自走式) 2, 227台</p> <p>(イ) 出入口 4か所 (入口専用1か所 出入口3か所)</p> <p>(ウ) 敷地内駐車待ちスペース 入口1→93m 入口2→85m 入口3→30m 入口4→10m</p> <p>(エ) 交通への支障を回避するための方策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・広域案内として周辺の主要な場所に案内板を設置する。 ・国道からの引込レーンを約90m整備し、国道への影響を軽減する。 ・敷地内各出入口部に駐車待ちスペースを確保する。 ・平日及び休日等の繁忙期に、駐車場各出入口及び敷地内の周回道路上に交通整理員を配置する。 <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3参照)</p> <p>届出台数 1, 374台 (うち自動二輪用 310台)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・指針参考値の駐輪台数 $36,885 \text{ m}^2 \div 35 \text{ m}^2 = 1,054 \text{ 台}$ ・駐輪場の位置及び構造 自転車向け4か所、自動二輪向け2か所にわけ、敷地内6か所にバランスを考慮して配置。 ・駐輪場の管理体制 敷地を巡回する管理者が定期的に巡回し、管理を行う。 ・駐輪場案内の表示方法 駐輪場案内表示を設置する。 	<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4参照)</p> <p>(ア) 荷さばき施設の整備 面積：580㎡ (荷さばき1→328㎡ 荷さばき2→75㎡ 荷さばき3→65㎡ 荷さばき4→112㎡)</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 : 9台 (荷さばき1→4台 荷さばき2→2台 荷さばき3→1台 荷さばき4→2台) ・待機スペース : なし ・搬出入車両専用出入口 : あり ・荷さばき可能時間帯 : 荷さばき1・荷さばき2→午前6時～午後8時 荷さばき3→午前6時～午後6時 荷さばき4→午前4時～翌午前2時 ・搬出入車両 : 合計 151台 (2t車 84台、4t車 67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 : 23台 (午前7時～午前8時) <p>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 (図6参照)</p> <p>(イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・チラシ等の配布：新聞折込広告に案内図を掲載する。 ・店舗周辺約3km圏内の誘導経路上(11か所)に案内看板を設置する。 ・ガイドマップ等の配布物に案内を記載する。 	<p>※荷さばき施設</p> <p>搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、適切な配慮がなされていると認められる。</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"> ・敷地周辺歩道から建物までのアクセスは自動車と分離した専用出入口とし、勾配、ルートに配慮する。 ・駐車場から建物までの歩行者のルート中、歩行者の横断箇所を特定し、速度抑止策(道路鋸等)により安全性に配慮する。 ・出入口部に交通整理員を配置する。 ・国道側敷地に夜間照明を設置し、歩道の夜間の安全な通行に配慮する。 	<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"> ・商品の搬入時において商品の梱包等に余分な梱包資材を使用しないよう簡略化・適正化に努める。 ・包装用品・事務用品・売場用品などのグリーン購入調達を実施する。 ・ハンガー納品・折りたたみコンテナ（通い箱）等を極力使用する。 ・テナントでの発注精度を高め、各ショップでの売れ残りを防ぐ。 ・トイレトーパー等再生品の利用に努める。 ・ゴミ分別の種類・方法等を統一し、資源ゴミのリサイクルを推進する。 ・商品の販売等の営業活動において、余分に包装資材を使用しないよう簡略化・適正化に努める。 ・事務所等で再生紙を使用する。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。（特に、地元産品等の魚を扱う場合の魚骨・アラ等は、地域の回収業者と連携し飼料化に努める。） ・段ボール及び古紙は、リサイクル専門業者に委託し、完全な再商品化を推進する。 ・食品トレイやペットボトルは、回収ボックスを設置し、それぞれ専門業者による回収リサイクルを行う。 ・ビン及び缶は分別収集し、缶は圧縮機により圧縮し管理する。 ・廃油は、専門業者に引き渡し処理するが、燃料等再利用のための協力要請がある場合には回収に協力する。 ・ファッション業のテナントが多いため、ビニール類について、別途分類の上整理・保管する。 	<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"> ・行政等から協力の要請があった場合は、誠意をもって対応する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物及び駐車場等の定期的な巡回を行う。 ・照明設備による死角の解消に努める。 ・緊急時の通報体制の整備を行い、警察への連絡体制を整える。 ・防犯対策のマニュアルを作成し、適正・迅速に対処する。 ・施設内外に防犯カメラを設置する。 ・24時間有人管理を行う。 	<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"> ・隣接地に近い場所の受電設備外周に遮音壁を設置する。(高さ5.8m、厚さ250mm、ALC板) ・騒音・光害対策の緩衝帯として周回道路南部に緑地帯を設置する。 ・敷地内の段差を極力解消し、走行上の不必要な騒音を軽減する。 <p>(イ) 荷さばき作業等小売店舗の営業活動に伴う騒音への対策</p> <p>a 荷さばき施設、作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・極力、住居・保全対象側から距離をとり、施設内では屋内化が可能なようにシャッターを設置する。 ・荷さばき作業時のアイドリングストップの徹底や作業員の騒音防止意識の徹底を図る。 ・作業の屋内化を極力図るとともに、各テナントへ静音型台車の導入を要請する。 ・効率的な搬出入計画を策定し、荷さばき時間を短縮するなど効率化に努める。 ・荷さばき車については、国道側の周回道路を通行するとともに、夜間は、出入口付近の専用走行路では低速走行とし、走行音の抑制に努める。 ・夜間荷さばき車のバックブザーは使用せず、荷さばき作業時に防音マットを使用する。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・営業宣伝活動に伴うBGMは行わない。 ・拡声器の使用は客の呼び出しや緊急時のみとし、利用する場合も放送時間・音量に配慮する。 <p>(ウ) 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策</p> <p>a 室外機等からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低騒音型設備機器を採用するとともに、建物屋上及び周辺に設置し住宅等保全対象から距離をとる。 <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・極力段差を無くし騒音を抑制するとともに、緩勾配とし加速減速が不必要に起こらないようにする。 ・深夜利用が可能な駐車場は住宅から距離がある場所とする。 ・アイドリングストップ、クラクションの禁止、静かな乗降など注意を促す。 ・夜間は出入口の警報ブザーの音を停止する。 ・夜間利用する駐車場は、駐車場1と駐車場2とし、出入口2と3は利用しない。 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・作業場所は一部を除き施設内に設け、作業の短縮のため廃棄物を適正に整理する。 ・早朝等はシャッターを下ろし、外部と閉鎖の上作業を行う。 ・収集業者へ騒音抑制協力を行う。 	<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。</p> <p>夜間において発生する騒音ごとの予測結果において、来客車両及び荷さばき車両走行音が原因で、敷地境界予測地点及び保全対象側で基準値を超過するが、現況夜間の騒音レベルのほうが大きく、周辺環境に与える影響は軽微であると認められる。</p> <p>なお、苦情等が発生した場合は、誠意を持って対応するとしている。</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た住居等の屋外4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				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	第一種中高層住居専用地域	A	53	55以下	38	45以下	
B	第一種中高層住居専用地域	A	48	55以下	<30	45以下	
C	第一種中高層住居専用地域	A	48	55以下	<30	45以下	
D	第一種中高層住居専用地域	A	49	55以下	33	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（保全対象側は第一種中高層住居専用地域）
- 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	近隣商業地域	第三種区域	74	50	41 (a [^])	40	45	来客車両走行音
b	近隣商業地域	第三種区域	74	50	44 (b [^])	40	45	参考：来客車両走行音
c	近隣商業地域	第三種区域	74	50	46 (c [^])	40	50	参考：来客車両走行音
d	近隣商業地域	第三種区域	84	50	49 (d [^])	40	50	荷さばき車両走行音

- ※ 夜間利用する駐車場は、駐車場1と駐車場2とし、出入口2と3は利用しないが、参考までに算出している。
- ※ 来客車両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し、保全対象側でも基準値を超過するが、現況夜間の騒音レベルのほうが大きく、周辺環境に与える影響は軽微であると認められる。
- ※ なお、苦情等が発生した場合は、誠意を持って対応することとしている。

(2) 廃棄物に係る事項等

指針等に基づく配慮事項	検討状況																																								
<p>ア 廃棄物等の保管について (図4参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> 保管のための施設容量の確保 廃棄物の保管施設の容量：95m³ (保管施設1→46m³ 保管施設2→22m³ 保管施設3→16m³ 保管施設4→11m³、高さ1.5m) <p>(指針)「廃棄物等の保管量(m³)」= A × B ÷ C</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">A:1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t)</th> <th style="text-align: center;">B:廃棄物等の平均保管日数</th> <th style="text-align: center;">C:廃棄物等の見かけ比重</th> <th style="text-align: center;">排出予測量(m³) (保管量)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>紙製廃棄物等</td> <td style="text-align: center;">1.588</td> <td style="text-align: center;">1.0</td> <td style="text-align: center;">0.100</td> <td style="text-align: center;">15.88</td> </tr> <tr> <td>金属製廃棄物等</td> <td style="text-align: center;">0.135</td> <td style="text-align: center;">1.0</td> <td style="text-align: center;">0.125</td> <td style="text-align: center;">1.08</td> </tr> <tr> <td>ガラス製廃棄物等</td> <td style="text-align: center;">0.098</td> <td style="text-align: center;">1.0</td> <td style="text-align: center;">0.200</td> <td style="text-align: center;">0.49</td> </tr> <tr> <td>プラスチック製廃棄物等</td> <td style="text-align: center;">0.213</td> <td style="text-align: center;">1.0</td> <td style="text-align: center;">0.025</td> <td style="text-align: center;">8.51</td> </tr> <tr> <td>生ごみ等</td> <td style="text-align: center;">1.632</td> <td style="text-align: center;">1.0</td> <td style="text-align: center;">0.550</td> <td style="text-align: center;">2.97</td> </tr> <tr> <td>その他の可燃物等</td> <td style="text-align: center;">1.992</td> <td style="text-align: center;">1.0</td> <td style="text-align: center;">0.380</td> <td style="text-align: center;">5.24</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">34.17</td> </tr> </tbody> </table> <p>※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 指針に基づく排出予測量34.17m³+小売店舗以外の排出予測量35.07m³=全体排出予測量:69.24m³</p> <p>小売店舗以外の施設からの廃棄物等の排出予測量 35.07m³</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 許可業者等による敷地外処理 運搬頻度 毎日 		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 ³) (保管量)	紙製廃棄物等	1.588	1.0	0.100	15.88	金属製廃棄物等	0.135	1.0	0.125	1.08	ガラス製廃棄物等	0.098	1.0	0.200	0.49	プラスチック製廃棄物等	0.213	1.0	0.025	8.51	生ごみ等	1.632	1.0	0.550	2.97	その他の可燃物等	1.992	1.0	0.380	5.24	合計				34.17	<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 ³) (保管量)																																					
紙製廃棄物等	1.588	1.0	0.100	15.88																																					
金属製廃棄物等	0.135	1.0	0.125	1.08																																					
ガラス製廃棄物等	0.098	1.0	0.200	0.49																																					
プラスチック製廃棄物等	0.213	1.0	0.025	8.51																																					
生ごみ等	1.632	1.0	0.550	2.97																																					
その他の可燃物等	1.992	1.0	0.380	5.24																																					
合計				34.17																																					

(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 19,492m² (敷地面積157,159m²の12.4%) 印西市開発指導要綱の基準(5%以上)を上回っている。</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 商業施設として、外観の色彩は親しみを帯びた明るいイメージにしつつ、建物の住宅側(南西側)の配色を青・緑・白を基調として既存周辺環境との調和を目指し、緑化部分には檜やケヤキなど緑豊かで親しみのある樹木を植栽する等配慮した。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> 点灯時間 日没から閉店まで。 光害対策 住宅に対して照射角度を配慮する。 	<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

<p>ア 印西市の意見</p> <p>(ア) 歩行者及び車両に対する誘導等を徹底すること。 (対応) オープン時はオープン体制で誘導を行うとともに、通常時においても状況に応じて対応する。</p> <p>(イ) 排出される廃棄物については減量化・資源化に努めることとし、エリア内での減量化・資源化システムを構築すること。 また、事業系一般廃棄物減量化計画書の提出及び廃棄物管理責任者の選任をすること。 (対応) 施設としてゴミの減量化に取り組む。また、システムを構築し継続的に取り組めるようにする。計画書及び管理者の専任は適宜行う。</p> <p>(ウ) 防災計画を策定すること。 (対応) 施設全体として防災・防犯に対する対応計画を作成する。</p> <p>(エ) 通過車両の増加が予想される場合は、市道周辺の住民への説明を行うこと。騒音規制法、振動規制法及び市環境保全条例の規制基準を遵守するとともに、騒音発生施設・拡声器等の設置については、周辺環境への影響を考慮すること。 (対応) 交通に関し実際の運営においても問題が生じた場合には、誠意をもって対応する。関係法令も遵守する。 また、騒音発生施設・拡声器については、周辺環境への影響を十分考慮して設置・運用する。騒音の苦情が発生したときには誠意をもって対応する。</p> <p>(オ) 排出する廃棄物については、関係諸法令を遵守し適正に処理すること。廃棄物の保管場所については衛生に努め、周囲の生活環境に影響を及ぼさないようにすること。 (対応) 関係法令を遵守する。また、適正な管理を行い悪臭等の影響がないように運営する。</p> <p>(カ) ネオンサインなど屋外照明の適正化に配慮すること。また、揚水施設を設置する場合は、県環境保全条例に基づく許可申請又は市環境保全条例に基づく届出をすること。 (対応) ネオンサインなど屋外照明等が光害とならないように配慮した設計・運営を行う。関係法令は遵守・対応する。</p> <p>(キ) 周辺町内会等近隣住民に対し、十分な事前説明をすること。 (対応) 現在、現場事務所も開設し、現場責任者も専任で配置しており、地域との窓口を継続的に確保している。</p> <p>(ク) 店舗内に医療機関が入る計画がある場合は、医師会からの要望により事業者から医師会への事前説明をすること。 (対応) ご指摘の場合は、市の窓口で報告し、必要に応じて医師会に説明する。</p> <p>(ケ) 店舗内に身障者用トイレ及びオストメイト対応トイレも設置すること。 (対応) ユニバーサルデザインの考え方を取り入れた設計としているとともに、オストメイトへの対応にも配慮したトイレを設置する。</p>	<p>※ 印西市の意見及び住民等の意見については、必要な対応がなされていると認められる。</p>
--	--

イ 住民等の意見

ルミエラガーデンズ自治会ほか住民2名

(ア) 関係当局、周辺住民と十分協議の上、周辺道路の混雑緩和対策と交通安全対策に万全を期していただきたい。

特に、①十分な人数の交通整理人の配置

②来店経路及び帰路を適切に誘導するための十分な数の看板等の設置

③信号機や横断歩道の設置を道路管理者等と調整願いたい。

(対応) 計画の初期段階より交通については、敷地内外について十分な配慮しながら計画を進めてきたが引き続き混雑緩和・安全策について検討を進める。現在も関係当局や関係団体等と継続して協議しており、必要に応じて住民の方々とも意見交換をさせていただいている。また、オープン後も実際の状況に応じて臨機応変に対応する。信号機及び道路整備については、関係機関と引き続き協議・調整している。

(イ) 店舗・店舗周辺における犯罪・迷惑行為の防止策に万全を期していただきたい。

特に、①夜間などの閑散時における駐車場等の防犯対策として、十分な人数の警備員の配置や防犯設備機器の設置等

②犯罪や迷惑行為が発生した際には、速やかに関係当局への通報及び周辺住民への情報伝達

(対応) 犯罪・迷惑行為等の防止については、施設としても十分に留意しながら管理・運営する(万全の警備体制や敷地管理を行う)。犯罪等が発生した場合には警察当局に協力する。

(ウ) 近隣は住宅となっているため、騒音対策に万全を期していただきたい。

特に、①夜間における店外案内・BGMは行わないこと。

②駐車場には騒音軽減のための対策を行うこと。

(対応) 店舗の運営に際し、騒音について留意していく。不必要な騒音を出さないよう運営し、管理上も配慮する。なお、騒音の苦情が発生したときには誠意をもって対応する。夜間の店外案内・BGMは行わない。

(エ) 駐車場の排気ガス対策として、アイドリングストップの徹底や、排気ガスは住居側から離れた位置で屋外に排出するなど、十分な対策を講じていただきたい。

(対応) 運営に際し、アイドリングストップを徹底するよう周知に努める。

また、駐車場管理として例えば需要が少ない場合には、住居側から極力離す場所に駐車を限定するなど、実際の運営についても配慮する。

(オ) 夜間、近隣の住宅へ照明があたらないよう、照明の向きを調整するなど、十分な対策を講じていただきたい。

(対応) 屋外照明等が光害とならないように配慮した設計・運営を行う。

(カ) 牧の原地区の景観を損なわないモデル風致地区となるような配慮を願いたい。特に、住宅側に面する樹木、芝生等は十分な手入れをするほか、ゴミの除去等を徹底して行い、都市景観を損なわないように十分な配慮を願いたい。

(対応) 敷地については、緑地の管理や清掃を心がけ都市景観を損なわないように運営する。

(キ) 近隣住民の意見を反映した店舗づくり・運営をお願いしたい。特に、観覧車については、近隣住宅のプライバシーに影響を与えることがないように営業時間等、十分な配慮をお願いしたい。

(対応) 観覧車については、計画当初から周辺の皆様に説明し、様々な意見・要望等（賛否それぞれ意見があった）を聞いてきたが、本事業としては必要な施設として設置を進めている。意見の中で対応可能な配慮（色／スポーク形状／ネオン管によるキラキラを採用しない／向き など）は行っている。

(ク) B I G H O P 敷地内に地元の産物を販売したり、地元商店も臨時に出店できるコーナーを設置する等、地元産業の振興・地元商店との共存にも貢献してもらいたい。

(対応) 施設内には、一部地元の産物を販売できる場所・臨時販売スペースの確保を検討して市産業振興課とも協議をしている。また、県の関係課とも協議を行っている。

(ケ) 観覧車の設置に関して基本的には設置に反対であるが、設置をやめられないのなら、特に西の原一丁目住宅地に面するゴンドラの視界を遮る（例えば窓を曇りガラスにする）等、プライバシーに配慮した構造にしてもらいたい。

また、観覧車の設置による電波障害を予防することは勿論であるが、万一、電波障害が周辺に出たときの対応をお願いしたい。

(対応) 観覧車については、計画当初から周辺の皆様に説明し、様々な意見・要望等（賛否それぞれご意見があった）を聞いてきたが、本事業としては必要な施設として設置を進めている。意見の中で対応可能な配慮（色／スポーク形状／ネオン管によるキラキラを採用しない／向き など）は検討のうえ調整を既に行っている。電波障害についても予測として問題ない旨確認しているが、万一当該施設が原因で問題が生じた時には誠意を持って対応する。

(コ) 牧の原駅周辺は里山の自然が残っている。排水等で周辺環境が汚染されることのないよう、施設内設備の整備をしていただきたい。

(対応) 排水については、関係機関と協議を経て排水計画を作成している。具体的には市下水道課との協議を経て、雨水、汚水分流にて敷地東側、南側及び西側市道の雨水本管、下水本管へそれぞれ放流する計画である。

(サ) 観覧車を建設しないでいただきたい。

(対応) 観覧車については、計画当初から周辺の皆様に説明し、様々な意見・要望等（賛否それぞれご意見があった）を聞いてきたが本事業としては必要な施設として設置することとしている。意見の中で対応可能な配慮（色／スポーク形状／ネオン管によるキラキラを採用しない／向き など）を既に行っている。

(シ) 敷地西側、南側の道路に沿って緑地帯を設け、高木を植えていただきたい。

(対応) 指摘の箇所は、高木を植栽した緑地帯とする計画にしている。また、必要な箇所には視界やヘッドライトを遮るフェンスも設置する計画である。

- (ス) 店舗外観は、周囲の街並みと調和した美しい外観としていただきたい。
(対応) 商業施設としての賑わいを考慮した親しみやすく明るい外観としつつ、緑化部分には檜やケヤキなど緑豊かで親しみのある樹木を植栽し周辺の街並みと調和した外観とする。
- (セ) 屋外に設置される空調室外機やキュービクル等の設備機器の周囲に遮音壁を設置していただきたい。
(対応) 施設屋外に設置する設備については、住宅側道路境界から十分距離があるため、問題ないと認識している。実際の店舗運営において問題等が発生した場合は適切に対応する。
- (ソ) ゲームセンター等の遊興施設を設置しないでいただきたい。
(対応) アミューズメント施設は、計画当初から周辺の皆様に説明し、様々な意見・要望等（賛否それぞれご意見があった）を聞いてきたが、本事業としては必要な施設として設置することとしている。また、地域の学校関係者とも意見交換等をさせて頂いている。実際の営業にあたっては、防犯等の対応などについてマニュアルを作成し、適切に対応する所存である。
- (タ) 夜間照明、サイン照明の明るさをおさえるとともに、駐車場照明等の照明の照射方向を周辺住宅と逆方向に向ける様に配慮いただきたい。
(対応) 敷地内の照明については、周辺への光害に配慮して設置する。照度については、安全性等も考慮して設定する。
- (チ) 屋外大型ビジョンやネオンサインのような動く光の看板は設置しないでいただきたい。
(対応) ご指摘のような看板設置は計画していない。
- (ツ) 荷さばき施設の作業時間を午前6時から午後8時としていただきたい。
(対応) 荷さばき計画は極力昼間の時間帯にスケジュールしているが、営業上どうしても一部夜間に係わるものがあるので、その際には走行、作業について特段の配慮を行うように関係者を指導する。
- (テ) 駐車場の利用時間を午後8時までとしていただきたい。
(対応) 本施設は夜間営業を予定している飲食やアミューズメント施設の利用者も利用できる時間を設定するが、夜間の運営（駐車位置、走行箇所、出入口など）については、十分に配慮していく。
- (ト) 店舗施設全体の24時間騒音シミュレーション（騒音予測）を行い、報告していただきたい。
(対応) 大店立地法で対象とされる騒音予測については、暗騒音を含め検証している。その結果、等価騒音レベルについては基準を満足しているが、最大値について一部規制基準を超過する。この点は、現況夜間の騒音レベルと比較して検証している。対象外の施設（アミューズメントなど）については、実際の店舗運営において配慮していきたい。
- (ナ) 店舗オープン後、24時間の騒音測定をフローラルシティ西の原一丁目団地道路境界線上で行い、報告していただきたい。
(対応) オープン後について、問題が生じた場合には誠意を持って対応し、必要な場合は騒音測定を行う。

第3 総合判断

- 1 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、来客車両及び荷さばき車両走行音が原因で、敷地境界予測地点及び保全対象側で基準値を超過するが、現況夜間の騒音レベルのほうが大きく、周辺環境に与える影響は軽微であると認められる。なお、苦情等が発生した場合は、誠意を持って対応するとしている。
- 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 印西市の意見及び住民等の意見については、必要な対応がなされると認められる。

以上のことから、当該店舗の立地に関し、周辺地域の生活環境の保持を図るための施設の配置及び運営方法について、指針に照らし適正に配慮が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するとともに、周辺住民との対話を継続して行ってください。