

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称) 東金ファッションモール
- 2 所在地：東金市押堀字広田655番1ほか
- 3 建物設置者：株式会社しまむら 代表取締役 野中正人
- 4 小売業者名：株式会社しまむら (業種：衣料品専門店)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 6,898㎡
 - ・所有形態 賃貸借
 - ・都市計画区域 非線引き都市計画区域
 - ・用途地域 無指定地域
 - ・現況 農地(田、畑)
 - ・建築確認 平成19年7月中旬予定
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造平屋建
 - ・建築面積 2,655㎡
 - ・延床面積 2,522㎡
 - ・店舗面積 2,240㎡
- 7 周辺の環境等：北は駐車場、南は道路を挟み店舗
東側は道路を挟み店舗、西側は農地と一部住居である。
- 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12日～平成19年4月12日
 - ・説明会開催日時 平成19年1月9日 午後2時30分
 - ・場 所 東金市中央公民館
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ・東金市の意見 あり
 - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成19年7月11日
- 2 店舗面積：2,240㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：100台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：80台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：186㎡
- 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：37㎡
- 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：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：
午後9時～翌午前1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 100台(うち身障者用2台) (指針) 必要駐車場台数 = (A:店舗面積当たり日來客数原単位 1.033人/千㎡) × (S:店舗面積 2,240千㎡) × (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 0.71) = 95台</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等(図3 参照) ・建物外平面駐車場(自走式) 100台 ・出入口3か所 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等の繁忙期に、交通整理員を出入口に配置する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等(図3 参照) ・届出台数 80台(内自動二輪用 4台) *指針参考値の駐輪台数 2,240㎡ ÷ 35㎡ = 64台 ・駐輪場の管理体制 従業員の見回りを実施する。 ・駐輪場案内の表示方法 路面表示を行う。</p> <p>エ 荷さばき施設の整備等(図3 参照) (ア) 荷さばき施設の整備 面積: 186㎡(しまむら 103㎡ シャンブル 83㎡) (イ) 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数 : 2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 : 午後9時～翌午前1時 ・搬出入車両 : 2台(4t車) ・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 : 2台</p> <p>オ 経路の設定 (ア) 案内経路 (図5 参照) (イ) 周知の方法 ・チラシ等の配布: 新聞折込広告に案内図を掲載する。 ・敷地駐車場内に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 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>※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> <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"> ・歩行者の安全を図るため夜間照明を設置する。 	<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"> ・納品時の梱包資材を極力減らす。 ・搬入時はダンボールを再利用し削減に努める。 ・ハンガー納品を行いダンボールの減量化に努める。 ・過剰包装のないようにして廃棄物の減量化を行う。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・納品後の不要なハンガーは、店舗にて希望するお客様に配布する。 ・店舗間にて商品の移動を行う場合は、納品時のダンボールを再利用する。 ・納品時に商品が入っていた袋は、販売時全て取り外し、店舗作業用に再利用する。 ・ダンボール、缶、ビンは指定業者に委託しリサイクルを行う。 	<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"> ・行政から要望があれば協力する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・閉店後は、駐車場出入口をチェーンで施錠し施設管理を強化する。 ・従業員による駐車場の見廻りを実施する。 ・駐車場、施設へ照明を適切に設置するとともに、防犯カメラを設置する。 	<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 : 空調室外機は低騒音型を採用する。</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：搬送作業の効率化により、作業の短縮化を図る。 搬出入車両のアイドリング禁止を徹底する。 作業員への騒音防止意識の徹底を図る。 荷さばき車両のバックブザーは使用しない。 荷さばきは、全て手降ろしにより行う。 ・荷さばき施設：十分な荷さばきスペースを確保し、荷さばき時間の短縮を図る。 出入口の段差をなくし、車両入出庫時の騒音の削減を図る。 夜間の荷さばきは、「しまむら」側でのみ行う。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・BGM等の営業宣伝活動はしない。 <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対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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"> ・アイドリングストップの看板を設置し注意を喚起する。 ・段差を少なくし、発生する騒音の低減を図る。 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・早朝、深夜の作業は行わない。 ・作業者に騒音抑制意識向上の徹底を行う。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の総合的な予測・評価については、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。</p> <p>夜間に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が、敷地境界で基準を超過するが、保全対象がなく、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4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地点	無指定	(B)	46	55 以下	<30	45 以下	
B地点	無指定	(B)	45	55 以下	32	45 以下	
C地点	無指定	(B)	43	55 以下	<30	45 以下	
D地点	無指定	(B)	49	55 以下	39	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、第二種区域(住居系)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	環境騒音	
D	無指定	第二種区域	75	45	なし	—	—	荷さばき車両走行音
E	無指定	第二種区域	34	45	—	—	—	キュービクル

※夜間の荷さばき作業は、「しまむら」側でのみ行う。

※荷さばき車両走行音が原因で、敷地境界予測地点Dで基準値を超過するが、保全対象(隣接地は駐車場)がなく、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 : 37 m³ (高さ1.5 m) 【しまむら 21 m³ シャンブル 16 m³】</p> <p>(指針) 「廃棄物等の保管容量 (m³)」 (A×B÷C)</p> <table border="1" data-bbox="197 430 1512 917"> <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 (日)</th> <th>C: 廃棄物等の見かけ比重</th> <th>保管容量 (m³)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>紙製廃棄物等</td> <td>0.470</td> <td>2</td> <td>0.10</td> <td>9.40</td> </tr> <tr> <td>金属製廃棄物等</td> <td>0.016</td> <td>7</td> <td>0.10</td> <td>1.12</td> </tr> <tr> <td>ガラス製廃棄物等</td> <td>0.013</td> <td>7</td> <td>0.10</td> <td>0.91</td> </tr> <tr> <td>プラスチック製廃棄物等</td> <td>0.040</td> <td>2</td> <td>0.01</td> <td>8.00</td> </tr> <tr> <td>生ごみ等</td> <td>0.380</td> <td>2</td> <td>0.55</td> <td>1.38</td> </tr> <tr> <td>その他の可燃物等</td> <td>0.120</td> <td>2</td> <td>0.38</td> <td>0.63</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>21.44</td> </tr> </tbody> </table> <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 7日1回 (生ごみは2日に1回) 		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 (日)	C: 廃棄物等の見かけ比重	保管容量 (m ³)	紙製廃棄物等	0.470	2	0.10	9.40	金属製廃棄物等	0.016	7	0.10	1.12	ガラス製廃棄物等	0.013	7	0.10	0.91	プラスチック製廃棄物等	0.040	2	0.01	8.00	生ごみ等	0.380	2	0.55	1.38	その他の可燃物等	0.120	2	0.38	0.63	合計				21.44	<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日数 (日)	C: 廃棄物等の見かけ比重	保管容量 (m ³)																																					
紙製廃棄物等	0.470	2	0.10	9.40																																					
金属製廃棄物等	0.016	7	0.10	1.12																																					
ガラス製廃棄物等	0.013	7	0.10	0.91																																					
プラスチック製廃棄物等	0.040	2	0.01	8.00																																					
生ごみ等	0.380	2	0.55	1.38																																					
その他の可燃物等	0.120	2	0.38	0.63																																					
合計				21.44																																					

(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㎡（敷地面積 6,898㎡の3.2%） （都市計画法の3%以上）</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮：店舗はシンプルな1階建てとし、店舗前面にフラワーポットを設置し景観に配慮する。</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

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 東金市の意見</p> <p>(ア) 国道128号から国道126号への通り抜け防止策を実施すること。 (対応) 通り抜け禁止の看板を設置します。</p> <p>(イ) 出入口No.1の左折を徹底してもらいたい。 (対応) 左折案内看板を設置します。</p> <p>(ウ) 国道128号下り車線から入口No.2方面へ右折禁止の徹底をしてもらいたい。 (対応) 右折禁止の案内看板を設置します。</p> <p>(エ) 混雑時交通整理員を配置してもらいたい。 (対応) 開店時、繁忙時には交通整理員を配置します。</p> <p>(オ) 災害時の避難経路などのマニュアルを整備し、防災訓練、従業員に対する防災教育を実施すること。 (対応) 東金市総務課消防安全係と協議し、消防計画を作成し対応します。</p> <p>(カ) 特定施設等の届出について協議願いたい。 (対応) 東金市環境保全課と協議済みで本施設は該当しない。</p>	<p>※東金市からの意見については、必要な対応がなされると認められる。</p>

第3 総合判断

- 1 駐車需要の充足等交通に係る事項について、駐車場については、指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要を充足していると認められる。
駐輪場については、指針に基づく参考置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が、敷地境界で基準を超過するが、保全対象がなく、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 東金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：精文館書店木更津店
- 2 所在地：木更津市太田2丁目5番1号
- 3 建物設置者：株式会社精文館書店 代表取締役 木和田泰正
- 4 小売業者名：株式会社精文館書店（業種：書籍販売）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 9,986㎡
 - ・所有形態 賃貸借
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 準住居地域（一部、第一種住居地域）
 - ・現況 宅地
 - ・建築確認 平成16年12月（確認済み）
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造平屋建
 - ・建築面積 2,808㎡
 - ・延床面積 2,763㎡
 - ・店舗面積 2,606㎡
- 7 周辺の環境等：東側は道路を挟み駐車場、西側は道路を挟み住居
南側は道路を挟み住居、北側は住居と空地である。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成18年12月7日
 - ・公告縦覧期間 平成19年1月5日～平成19年5月5日
 - ・説明会開催日時 平成19年2月1日 午後2時、午後7時
 - ・場所 木更津市太田自治会集会場
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ・木更津市の意見 あり
 - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成19年8月8日
- 2 店舗面積：2,606㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：144台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：85台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：89㎡
- 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：15㎡
- 7 開店時刻：午前10時
閉店時刻：翌午前2時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前9時30分～翌午前2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：7か所
- 10 荷さばき可能時間帯：午前9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 144台(うち身障者1台)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小売店舗に係る必要駐車台数 100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 1,022 人/千㎡) × (S: 店舗面積 2,606 千㎡) × (B: ピーク率 14.4%) × (C: 自動車分担率 70%) ÷ (D: 平均乗車人員 2.0 人) × (E: 平均駐車時間係数 0.739) = 100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) 144台</p> <p>(イ) 出入口7か所 (第1駐車場3か所、第2駐車場3か所、第3駐車場1か所)</p> <p>(ウ) 敷地内駐車場待ちスペース</p> <ul style="list-style-type: none"> ・出入口No.1 → 20m 入口No.3 → 12m <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"> ・土日等繁忙時に、交通整理員 (7名) を出入口7か所に配置する。 <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 85台 (うち自動二輪用 10台) *指針参考値の駐輪台数 2,606 ㎡ ÷ 35 ㎡ = 75 台 ・駐輪場の管理体制 従業員が適宜見回りを行う。 ・駐輪場案内の表示方法 案内看板の設置及び、路面表示を行う。 <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: 89㎡</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 : 1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9時～午後10時 ・搬出入車両 : 5台 (2t車5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 	<p>※駐車場</p> <p>指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要を充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場</p> <p>指針に基づく参考値の台数が確保されており、駐輪需要は充足していると認められる。</p> <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>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 (図5 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(6か所)に案内看板を設置する。 	<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(7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を使用し梱包を最小限にする。 ・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。 ・コピー及びメモは両面使用する。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・段ボールは、リサイクル専門業者に委託する。 ・自動販売機のペットボトル・アルミ缶等は、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。 	<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"> ・店内及び駐車場は警備会社による巡回を行う。 ・店内に監視カメラを設置し、防犯対策を行う。 ・閉店後、各駐車場出入口にチェーンバリカー等で閉鎖し青少年の溜り場にならないよう配慮する。 ・駐車場内に適切な照明設備を設置する。 	<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

(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：低騒音型の機器を採用する。 駐車場内に緑地帯を設ける。</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：荷卸は手作業で行う。 台車は店内のみで使用する。 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：荷さばき施設は十分なスペースを確保し作業時間の軽減を図る。 衝撃音の発生が予想される箇所（プラットフォーム、台車と扉）には緩衝用のゴムを取り付け騒音の低減を図る。 床に弾力性のあるウレタン保護材を塗布し平滑な仕上げとし、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対策</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"> ・駐車場内は段差を少なくし騒音の低減を図る。 ・アイドリングストップの看板を設置し周知徹底を図る。 ・出入口5は、夜間利用しない。 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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、来客車両走行音が、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。</p>

イ 騒音の予測・評価について (図4 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6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	準住居地域	B	40	55以下	38	45以下	
B地点	第一種住居地域	B	42	55以下	40	45以下	
C地点	第一種住居地域	B	43	55以下	41	45以下	
D地点	第一種住居地域	B	48	55以下	43	45以下	
E地点	第一種住居地域	B	44	55以下	39	45以下	
F地点	準住居地域	B	44	55以下	42	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 a2 は準住居地域、b2・c2・d2 は第一種住居地域)
- 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					
地点名	用途地域区分	騒音規制法区域区分	夜間 (22:00~6:00)				備考	
			敷地境界	基準値	保全対象：予測地点	基準値		環境騒音
a1	準住居地域	第2種区域	74	45	60 : a2	45	63	来客車両走行音
b1			54		48 : b2		57	来客車両走行音
c1	第一種住居地域		74		50 : c2		51	来客車両走行音
d1			74		42 : d2		44	来客車両走行音

※現在、届出規模未満で営業中の店舗である。

※出入口5は、利用可能時間を午後10時までとする。また、第3駐車場(従業員用)への通路も夜間利用しない。

※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。

(3) 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 : 15 m ³ (高さ 1.5m) (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	0.5420	1	0.10	5.42	
金属製廃棄物等	0.0182	1	0.10	0.18	
ガラス製廃棄物等	0.0156	1	0.10	0.16	
プラスチック製廃棄物等	0.0520	1	0.01	5.21	
生ごみ等	0.4404	1	0.55	0.80	
その他の可燃物等	0.1407	1	0.38	0.37	
合計				12.14	
イ 廃棄物等の運搬や処分について ・運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理 ・運搬頻度 毎日					

(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 184 m ² (敷地面積 9,986 m ² の 1.8%) (土地区画整理地内のため義務規定はない。)		※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 : 店舗色彩は全体的に落ち着いた色調とする。 ストアロゴをアクセントとして周辺環境に溶け込む建物とする。		
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。		

3 市町村・住民等の意見について

<p>ア 木更津市の意見</p> <p>(ア) 土、日等来客者が多く見込まれる場合は、特に車両及び歩行者の誘導に配慮願いたい。 (対応) 特別セール期間中の土、日祭日は、駐車場の出入口に交通整理員を配置し、車両・歩行者が安全に来店帰宅できるように誘導します。なお、平常の土、日祭日については、状況を見ながら対応します。</p> <p>(イ) 木更津市廃棄物の減量化、資源化及び適正処理等に関する条例第10条に基づく減量化及び資源化計画書の提出をお願いしたい。 (対応) 条例第10条第1項の規定による減量化及び資源化計画書を提出し、その後毎年1回届出します。</p> <p>(ウ) ①騒音規制法及び振動規制法並びに木更津市環境保全条例に基づく特定施設に該当するものは届出をすること。 ②生活環境保全のため深夜、早朝等において駐車場出入口の施錠等必要な措置を講じ適切に管理すること。 (対応) ①新設前までに空調室外機のうち原動機の出力が騒音規制法、振動規制法並びに市条例に該当するものについて、特定施設の届出をします。 ②深夜、早朝の駐車場利用について、駐車場の出入口を営業時間外は施錠し、防犯対策等適切に管理します。</p> <p>(エ) 木更津市廃棄物の減量化、資源化及び適正処理等に関する条例第4条にあるように廃棄物の減量化、資源化に努めるとともに適正な処理をすること。処理に当たっては、許可業者に依頼すること。 (対応) 減量化、資源化に努めるとともに許可業者（共進社）に依頼し、種類分類別により適正に処理します。</p>	<p>※ 木更津市の意見については、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、来客車両走行音が、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。
- 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 木更津市の意見については、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、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) 松戸新田NSC
- 2 所在地：千葉県松戸市松戸新田字店屋舗245番ほか
- 3 建物設置者：芦田 弘一郎
- 4 小売業者名：サミット株式会社ほか（業種：食料品、住・生活関連等ほか）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 13,309㎡
 - ・所有形態 自己所有
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第一種住居地域
 - ・現況 更地
 - ・建築確認 平成18年11月20日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造平屋及び2階建
 - ・建築面積 6,594㎡
 - ・延床面積 7,181㎡
 - ・店舗面積 4,200㎡
- 7 周辺の環境等：計画地は、新京成電鉄松戸新田駅に隣接し、市道と新京成電鉄に挟まれた第一種住居地域で、東側と西側は住宅地、北側は幹線道路の市道を挟んで店舗、事務所等、南側は鉄道敷となっている。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成19年1月11日
 - ・公告縦覧期間 平成19年1月30日～平成19年5月30日
 - ・説明会開催日時 平成19年3月5日 午後6時30分
 - ・場 所 松戸市明市民センター
- 9 市町村・住民等の意見

：松戸市の意見	なし
：住民等の意見	なし

<届出概要>

- | | | |
|----|--------------|-------------------|
| 1 | 新設日 | ：平成19年9月12日 |
| 2 | 店舗面積 | ：4,200㎡ |
| 3 | 駐車場の位置 | ：図3 |
| | 駐車場の収容台数 | ：248台 |
| 4 | 駐輪場の位置 | ：図3 |
| | 駐輪場の収容台数 | ：199台 |
| 5 | 荷さばき施設の位置 | ：図4 |
| | 荷さばき施設の面積 | ：348㎡ |
| 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 | ：40㎡ |
| 7 | 開店時刻 | ：午前9時 |
| | 閉店時刻 | ：午後10時 |
| 8 | 駐車場利用可能時間帯 | ：午前8時30分～午後10時30分 |
| 9 | 駐車場の出入口の数 | ：3か所 |
| | 駐車場の出入口の位置 | ：図3 |
| 10 | 荷さばき可能時間帯 | ：午前6時～午後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 248台(内身障者用5台) (指針) 必要駐車場台数 = (A：店舗面積当たり日來客数原単位 1,232人/千㎡) × (S：店舗面積 4.200千㎡) × (B：ピーク率 14.4%) × (C：自動車分担率 65%) ÷ (D：平均乗車人員 2.0人) × (E：平均駐車時間係数 0.885) = 214台</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図3 参照) ・建物外平面駐車場(自走式) 116台、屋上駐車場(自走式) 132台 ・出入口3か所 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土日祭日の繁忙期に、交通整理員を出入口に配置する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照) ・届出台数 199台(内自動二輪用 9台) *指針参考値の駐輪台数 4,200㎡ ÷ 35㎡ = 140台 ・駐輪場の管理体制 従業員が必要に応じて対応する。 ・駐輪場案内の表示方法 駐輪区画の表示及び案内看板を設置する。</p> <p>エ 荷さばき施設の整備等 (図4 参照) (ア) 荷さばき施設の整備 面積：348㎡ (①313㎡、②35㎡) (イ) 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数 : 3台 ・待機スペース : なし ・搬出入車両専用出入口 : あり ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後10時 ・搬出入車両 : 32台 (4t車27台、2t車5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 : 7台</p> <p>オ 経路の設定 (ア) 案内経路 図5のとおり (イ) 周知の方法 ・チラシ等の配布：販促チラシに経路案内図を掲載する。 ・駐車場出入り口案内看板を設置する。 ・土日繁忙期、オープン時には交通整理員を配置する</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 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>※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> <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"> ・ 歩行者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) ・ 出入口付近において看板による案内をする。 	<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"> ・ 集配センターからの一括納入による無駄な梱包を最小限にする。 ・ 折りたたみコンテナ、リサイクルカート・パレットを使用する。 ・ 衣類はハンガー納品を実施する。 ・ POS データ管理により売れ残りを削減し、廃棄物減量化を図る。 ・ 事務所において再生紙の利用に努める。 ・ 野菜などのばら売りを実施することにより、廃棄物減量化を計る。 ・ 買い物袋持参による廃棄物減量化を推進する。 <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。 ・ 専用回収ボックスの設置、店頭告知により店舗利用者及び周辺住民に対し積極的に周知を図り、リサイクルを行う。 ・ 魚のアラ、廃油、牛脂は飼料化等のため専門業者に委託する。 ・ ビン、缶類は専門業者に収集を委託する。 	<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"> ・ 松戸市より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"> ・ 駐車場内は警備員による巡回、防犯カメラの設置、適切な照明設備配置による防犯対策を行う。 ・ 駐車場利用時間外は、駐車場の閉鎖・施錠をし、青少年の溜り場等にならないよう配慮する。 	<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

(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 : 機器は低騒音型を採用し、主に駅側に配置する。 店舗周囲に緑地を配置する。 複合棟は二階の外壁(防音壁)と建物との間に配置する。 SM・衣料棟の屋上駐車場周囲及び車路に防音壁を設置する。 (ALC1.65mH、0.18mW)</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(冷凍・冷蔵車を除く)のアイドリング禁止を徹底する。 夜間に荷さばき作業を行わない。 作業員への騒音防止意識の徹底を図る。 ・荷さばき施設: 壁や天井に防音マットを設置する。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・BGM等の営業宣伝活動はしない。 <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対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低騒音型を採用する。 ・複合棟は二階の外壁(防音壁)と建物との間に設備を配置する。 <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を設置し注意を喚起する。 ・段差を少なくし、発生する騒音の低減を図る。 ・屋上駐車場は夜間 22 時以降閉鎖し、西側(住居側)出口は、22 時以降閉鎖する。 (閉店時間は 22 時であり、22 時以降の入口利用はない) <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・壁や天井に防音マットを設置する。 ・作業者に騒音抑制意識向上の徹底を行う。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の総合的な予測・評価については、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。</p> <p>夜間に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、敷地境界で基準を超過し、保全対象側でも超過するが、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6・7 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				
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	43	55以下	31	45以下	
B地点	第一種住居地域	B	47	55以下	36	45以下	
C地点	第一種住居地域	B	47	55以下	35	45以下	
D地点	第一種住居地域	B	51	55以下	40	45以下	
E地点	第一種住居地域	B	50	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					
地点名	用途地域区分	騒音規制法 区域区分	夜 間 (22:00~6:00)					備 考
			敷地境界	基準値	保全対象	基準値	環境騒音	
av	第一種 住居地域	第二種区域	63	45	63	45	64	来客車両走行音 (22:00~22:30)
aw	第一種 住居地域	第二種区域	55	45	50 (aw2)	45	53	

※屋上駐車場は夜間 22 時以降閉鎖し、西側 (住居側) 出口は、22 時以降閉鎖する。

(閉店時間は 22 時であり、22 時以降の入口利用はない)

※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																																								
<p>ア 廃棄物等の保管について (図4 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 : 40 m³ (33.5 m² × 1.2 m) (保管施設1 → 21 m³ 保管施設2 → 4 m³ 保管施設3 → 4 m³ 保管施設4 → 11 m³)</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m³)」(A × B ÷ C)</p> <table border="1" data-bbox="197 472 1512 956"> <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 (日)</th> <th>C: 廃棄物等の見かけ比重</th> <th>保管容量 (m³)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>紙製廃棄物等</td> <td>0.874</td> <td>1</td> <td>0.10</td> <td>8.736</td> </tr> <tr> <td>金属製廃棄物等</td> <td>0.029</td> <td>1</td> <td>0.10</td> <td>0.294</td> </tr> <tr> <td>ガラス製廃棄物等</td> <td>0.025</td> <td>1</td> <td>0.10</td> <td>0.252</td> </tr> <tr> <td>プラスチック製廃棄物等</td> <td>0.084</td> <td>1</td> <td>0.01</td> <td>8.400</td> </tr> <tr> <td>生ごみ等</td> <td>0.710</td> <td>1</td> <td>0.55</td> <td>1.291</td> </tr> <tr> <td>その他の可燃物等</td> <td>0.227</td> <td>1</td> <td>0.38</td> <td>0.597</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>19.570</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 19.57 m³ + 小売店舗以外の排出予測量 0.25 m³ (類似店舗の実績による。) = 全体排出予測量 19.82 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 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 (日)	C: 廃棄物等の見かけ比重	保管容量 (m ³)	紙製廃棄物等	0.874	1	0.10	8.736	金属製廃棄物等	0.029	1	0.10	0.294	ガラス製廃棄物等	0.025	1	0.10	0.252	プラスチック製廃棄物等	0.084	1	0.01	8.400	生ごみ等	0.710	1	0.55	1.291	その他の可燃物等	0.227	1	0.38	0.597	合計				19.570	<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日数 (日)	C: 廃棄物等の見かけ比重	保管容量 (m ³)																																					
紙製廃棄物等	0.874	1	0.10	8.736																																					
金属製廃棄物等	0.029	1	0.10	0.294																																					
ガラス製廃棄物等	0.025	1	0.10	0.252																																					
プラスチック製廃棄物等	0.084	1	0.01	8.400																																					
生ごみ等	0.710	1	0.55	1.291																																					
その他の可燃物等	0.227	1	0.38	0.597																																					
合計				19.570																																					

(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 1,205㎡ (必要緑化敷地面積 11,849㎡の10.17%) (松戸市宅地開発事業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：周辺の低層住宅に合わせた建物高さとする。 建物の色や外壁は周囲と調和の取れる計画とする。 緑化においては常緑の樹種を選択する。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 日没から午後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。</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

針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 松戸市の意見：なし</p> <p>イ 住民等の意見：なし</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、指針に基づく参考置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、来客車両走行音が、敷地境界で基準を超過し、保全対象側でも超過するが、環境騒音レベルの方が大きく、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 松戸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：ジョイフル本田八千代店 B 館
- 2 所在地：千葉県八千代市村上字白筋 2700 番 4 ほか
- 3 建物設置者：(株)ジョイフルカンパニー 代表取締役 本田 昌也
- 4 小売業者名：(株)ジョイフル本田（業種：住・生活関連品専門店）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 13,477㎡
 - ・所有形態 自己所有及び借地
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第一種中高層住居専用地域
 - ・現況 店舗、駐車場
 - ・建築確認 平成19年9月予定
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造平屋及び2階建
 - ・建築面積 3,074㎡
 - ・延床面積 3,499㎡
 - ・店舗面積 2,807㎡
- 7 周辺の環境等：北側は駐車場及び住居、南側は土地区画整理事業地区及び住居
東側は中学校、西側は住居及び空地である。
- 8 変更しようとする事項
 - (1) 店舗面積
 (変更前) 1,500㎡ (変更後) 2,807㎡
 - (2) 駐車場の収容台数
 (変更前) 226台 (変更後) 153台
 - (3) 駐輪場の収容台数
 (変更前) 0台 (変更後) 19台
 - (4) 荷さばき施設の位置及び面積
 (変更前) 60㎡ (変更後) 210㎡
 - (5) 廃棄物等の保管施設の位置及び容量
 (変更前) 12㎡ (変更後) 35㎡

<届出概要>

- 1 変更日：平成19年8月14日
- 2 店舗面積：2,807㎡
- 3 駐車場の位置：図2
駐車場の収容台数：153台
- 4 駐輪場の位置：図2
駐輪場の収容台数：19台
- 5 荷さばき施設の位置：図2
荷さばき施設の面積：210㎡
- 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：35㎡
- 7 開店時刻：午前9時
閉店時刻：午後8時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前8時30分～午後8時30分
- 9 駐車場の出入口の数：5か所
駐車場の出入口の位置：図2
- 10 荷さばき可能時間帯：
午前6時～午後9時

(6) 開店時刻及び閉店時刻

- ① 開店時刻 (変更前) 午前9時 (変更後) 午前9時
② 閉店時刻 (変更前) 午後7時 (変更後) 午後8時
(年間120日は午後7時30分)

(7) 駐車場利用時間帯

(変更前) 午前8時30分～午後7時30分 (変更後) 午前8時30分～午後8時30分
(年間120日は午後8時)

(8) 駐車場の自動車の出入口の数及び位置

(変更前) 3か所 (変更後) 5か所

- 9 処理経過: ・届出日 平成18年12月13日
・公告縦覧期間 平成19年1月5日～平成19年5月5日
・説明会開催日時 平成19年2月7日 午後3時、午後6時
・場 所 八千代市市民会館

- 10 市町村・住民等の意見 : 八千代市の意見 なし
: 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 153台 (指針) 必要駐車場台数 = (A:店舗面積当たり日來客数原単位 1,016 人/千㎡) × (S:店舗面積 2.807 千㎡) × (B:ピーク率 14.4%) × (C:自動車分担率 70%) ÷ (D:平均乗車人員 2.0 人) × (E:平均駐車時間係数 0.757) = 109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) 153台 ・出入口5か所 交通への支障を回避するための方策 ・土日祭日の繁忙期に、交通整理員を適宜配置する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図2 参照) ・届出台数 19台 ※荷姿の大きな資材等を扱うため、変更前から駐輪場は無かったが、今回19台を確保した。 ※指針参考値の駐輪台数 $2,807 \text{ m}^2 \div 35 \text{ m}^2 = 80$ 台 ・駐輪場の管理体制 従業員が巡回し管理等を行う。 ・駐輪場案内の表示方法 案内看板及び路面表示をする。</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: 210㎡ (①60㎡、②60㎡、③90㎡) (イ) 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数 : 3台 ・待機スペース : なし ・搬出入車両専用出入口 : なし ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後9時 ・搬出入車両 : 36台 (8t車7台、4t車15台、2t車14台) ・平均的な荷さばき処理時間 : 20分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 5台</p> <p>オ 経路の設定 (ア) 案内経路 (図3 参照) (イ) 周知の方法 ・チラシ等の配布: 販促チラシに経路案内図を掲載する。 ・駐車場出入り口案内看板を設置する。 ・土日繁忙期、オープン時には交通整理員を配置する。</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 特別な事情により駐輪台数の決定を行っているが、業種を考慮すると妥当であり、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> <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"> ・歩行者用通路を余裕を持った幅員とし、歩行者の安全を確保する。 ・駐車場出入口付近に「止まれ」及び「停止線」のマーキングを行う。 ・駐車場の照明は暗がりを作らないように配慮し、照度を確保する。 	<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"> ・搬入時、パレットを使用することによるダンボール等の減量を図る。 ・商品の包装は必要最小限とする。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ダンボール等の資源ごみについては、業者委託し100%リサイクル化を図る。 ・アルミ缶、ペットボトルについては納入業者によりリサイクルを行う。 ・発泡スチロールは回収業者を通じて溶解・固形化してリサイクルを行う。 ・事務所において再生紙、裏紙等を使用する。 ・従業員には廃棄物の分別を行うよう周知徹底する。 	<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"> ・関係機関からの要請があれば、防災協定を締結する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場の照明は暗がりを作らないように配慮し、照度を確保する。 ・植栽の定期的な管理や、見通しを妨げない看板等の配置、フェンスをメッシュや格子にすることにより、周囲からの見通しを確保する。 ・閉店時は駐車場の出入口を門扉・チェーンで施錠する。 	<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

(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 : 資材置場に遮音壁 (2.0mH 0.15mW) を設置する。 設備機器は低騒音型を設置する。</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"> ・搬出入車両のアイドリング禁止を徹底する。 ・夜間作業は行わない。 ・作業員への騒音防止意識の徹底を図る。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・BGM等の営業宣伝活動はしない。 <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対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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"> ・アイドリングストップの看板を設置し注意を喚起する。 ・段差を少なくし、発生する騒音の低減を図る。 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・早朝、深夜の作業は行わない。 ・作業者に騒音抑制意識向上の徹底を行う。 	<p>※騒音</p> <p>今回の変更は、店舗の増床等であるが、騒音の予測・評価結果は、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（図4 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）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				
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	第一種中高層住居専用地域	A	49	55以下	—	45以下	
B地点	第一種中高層住居専用地域	A	48	55以下	—	45以下	
C地点	第一種中高層住居専用地域	A	54	55以下	—	45以下	
D地点	第一種中高層住居専用地域	A	55	55以下	—	45以下	
E地点	第一種中高層住居専用地域	A	44	55以下	—	45以下	

※ 夜間の作業及び稼動する設備はありません。

(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)</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 : 35 m³ (23.4 m² × 1.5 m) (保管施設1 → 11.7 m³ 保管施設2 → 11.7 m³ 保管施設3 → 11.7 m³)</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m³)」(A × B ÷ C)</p> <table border="1" data-bbox="199 472 1512 957"> <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 (日)</th> <th>C: 廃棄物等の見かけ比重</th> <th>保管容量 (m³)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>紙製廃棄物等</td> <td>0.582</td> <td>1</td> <td>0.10</td> <td>5.82</td> </tr> <tr> <td>金属製廃棄物等</td> <td>0.020</td> <td>1</td> <td>0.15</td> <td>0.13</td> </tr> <tr> <td>ガラス製廃棄物等</td> <td>0.018</td> <td>1</td> <td>0.30</td> <td>0.06</td> </tr> <tr> <td>プラスチック製廃棄物等</td> <td>0.056</td> <td>1</td> <td>0.04</td> <td>1.40</td> </tr> <tr> <td>生ごみ等</td> <td>0.471</td> <td>1</td> <td>0.55</td> <td>0.86</td> </tr> <tr> <td>その他の可燃物等</td> <td>0.151</td> <td>1</td> <td>0.38</td> <td>0.40</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>8.67</td> </tr> </tbody> </table> <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 		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 (日)	C: 廃棄物等の見かけ比重	保管容量 (m ³)	紙製廃棄物等	0.582	1	0.10	5.82	金属製廃棄物等	0.020	1	0.15	0.13	ガラス製廃棄物等	0.018	1	0.30	0.06	プラスチック製廃棄物等	0.056	1	0.04	1.40	生ごみ等	0.471	1	0.55	0.86	その他の可燃物等	0.151	1	0.38	0.40	合計				8.67	<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日数 (日)	C: 廃棄物等の見かけ比重	保管容量 (m ³)																																					
紙製廃棄物等	0.582	1	0.10	5.82																																					
金属製廃棄物等	0.020	1	0.15	0.13																																					
ガラス製廃棄物等	0.018	1	0.30	0.06																																					
プラスチック製廃棄物等	0.056	1	0.04	1.40																																					
生ごみ等	0.471	1	0.55	0.86																																					
その他の可燃物等	0.151	1	0.38	0.40																																					
合計				8.67																																					

(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（第2資材館）342㎡（八千代市緑化推進指導要綱により建ぺい空き地面積の20%以上）</p> <p style="padding-left: 40px;">※（2,647㎡（第2資材館と同一筆の面積）－945㎡（延床面積））×0.2＝340.4㎡</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・増設部分の外壁等については、周辺環境と調和するよう、原色は使用せず落ち着いたものとする。 ・増築部分の建物の高さは2階建とし、周辺景観と調和したデザインとする。 <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

針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 八千代市の意見：なし</p> <p>イ 住民等の意見：なし</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、特別な事情により駐輪台数の決定を行っているが、業種を考慮すると妥当であり、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 今回の変更は、店舗の増床等であるが、騒音の予測・評価結果は、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。
- 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 八千代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。