

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称) ナリタヤ鎌ヶ谷店
- 2 所在地：鎌ヶ谷市富岡三丁目1539番1
- 3 建物設置者：株式会社ナリタヤ 代表取締役 菊川一平
- 4 小売業者名：株式会社ナリタヤ (業種：食・生活関連用品) ほか
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 7, 189㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 近隣商業地域及び第1種住居地域
 - ・現況 山林
 - ・建築確認 平成21年5月予定
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造平屋建
 - ・建築面積 2, 828㎡
 - ・延床面積 2, 819㎡
 - ・店舗面積 2, 046㎡
- 7 周辺の環境等：東側は道路・鉄道を挟み事務所及び店舗、西側は農地、南側及び北側は道路を挟み住居である。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成20年4月9日
 - ・公告縦覧期間 平成20年4月30日～平成20年8月30日
 - ・説明会開催日時 平成20年5月24日 午前10時、午後1時
 - ・場所 かまがや まなびいプラザ
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ・鎌ヶ谷市の意見 なし
 - ・住民等の意見 あり

<届出概要>

- 1 新設日 : 平成20年12月10日
- 2 店舗面積 : 2, 046㎡
- 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 : 103台
- 5 荷さばき施設の位置 : 図3
荷さばき施設の面積 : 120㎡
- 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 : 35㎡
- 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30分～午後9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 : 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 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 1,039 人/千㎡) × (S : 店舗面積 2.046 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 0.69) = 74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 ・オープン時、年末年始などの繁忙期は、交通整理員を配置し来客車両の誘導を行う。 ・看板を設置し路面表示を行う。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照) ・届出台数 103台 *鎌ヶ谷市宅地開発施設整備基準 2,046 ㎡ ÷ 20 ㎡/台 = 102 台 ・駐輪場の管理体制 従業員による適宜見回りし管理する。 ・駐輪場案内の表示方法 案内看板の設置と路面表示を行う。</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 : 120 ㎡ (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 : あり ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後10時 ・搬出入車両 : 29台 (2t車10台、4t車19台) ・平均的な荷さばき処理時間 : 15分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 5台</p> <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。 ・店舗周辺約1km圏内の誘導経路上 (3か所) 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 特別な事情により指針数値を用いず必要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> <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"> 敷地内に歩行者自転車専用の出入口を設け、歩車分離しカラー表示して安全確保する。(図3 参照) 歩行者の安全を確保するため屋外灯を設置する。 | <p>※歩行者の利便性</p> <p>歩行者の通行の利便性の確保について、必要な配慮がなされていると認められる。</p> |

(3) 廃棄物減量化及びリサイクルについての配慮

| 指針等に基づく配慮事項 | 検討状況 |
|---|---|
| <p>ア 廃棄物減量化</p> <ul style="list-style-type: none"> 入荷食品量が過剰とならないように計画的な入荷を実施し、調理くず、食品廃棄などの排出量を削減する。 商品搬入は、ダンボール減量のために、コンテナ納品を実施する。 商品梱包材は業者へ返却する。 ばら売りを推進し、トレイの使用を抑制する。 過剰包装のないように努める。 レジ袋削減への取組として、お客へ声かけをするとともに、エコバック使用者に対しスタンプサービスを実施する。 事務所において再生紙の利用等に努める。 <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。 魚のアラなど生ゴミは専門業者を通じて有機肥料へ資源化する。 廃油は専門業者を通じて、石鹼としてリサイクルする。 トレー、ペットボトル、紙製パック、アルミ缶、スチール缶は店頭回収ボックスを設置して分別回収し、リサイクルを行う。 商品搬入時に発生したダンボールは、お客に商品持ち帰り用に利用してもらう。 店頭でリサイクルに関する取組について掲示し、アピールする。 従業員に対し、分別及びリサイクルの意識向上の指導を行う。 | <p>※廃棄物</p> <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、協定を締結し、食料品や水等の緊急物資を優先的に提供する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> 従業員の定期的な巡回を実施し店舗管理を実施する。 警備会社に委託するとともに、監視カメラの設置による防犯対策を行う。 閉店後は、出入口をチェーンバリカーで閉鎖し店舗管理を行う。 | <p>※防災・防犯</p> <p>防災・防犯対策への協力について、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：低騒音型機器を使用する。</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ストップを徹底する。 作業員への騒音防止意識の徹底を図る。 夜間の荷さばき作業を行わない。 計画搬入の実施により待機車両を低減する。 ・荷さばき施設：荷さばき施設は十分なスペースを確保し、作業時間の短縮を図る。 <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。 <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"> ・床や排水蓋等による段差を無くす。 ・アイドリングストップ、不要なクラクションの禁止、静かなドアの開閉等を表示板等による呼びかけをする。 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運用面の対策：深夜、早朝の回収は行わない。 廃棄物処理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・評価及び夜間において発生する騒音ごとの予測評価については、基準を超過する予測地点があるが、保全対象側が畑であり保全対象がない、又は保全対象側では基準以下であるので、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（図4 参照）

(ア) 騒音の総合的な予測・評価

- a 予測方法：音源ごとに距離減衰効果を考慮した予測地点での騒音レベルを求め、昼間（6：00～22：00）及び夜間（22：00～6：00）における各音源の稼働状況から等価騒音レベルを算出した。
- b 予測地点：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とした。
- c 評価方法：騒音に係る環境基準
- d 騒音の総合的な予測結果

| 予測地点 | | | 総合的な予測（等価騒音レベル） 単位：dB | | | | 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 | 予測レベル | 基準 | |
| A | 第1種住居地域 | B | 41 | 55以下 | <30 | 45以下 | |
| B | 第1種住居地域 | B | 45 | 55以下 | <30 | 45以下 | |
| C | 第1種住居地域 | B | 54 | 55以下 | 54 | 45以下 | |
| D | 第1種低層専用住居地域 | A | 41 | 55以下 | 38 | 45以下 | |
| E | 近隣商業地域 | C | 42 | 60以下 | <30 | 50以下 | |
| F | 第1種低層専用住居地域 | A | 43 | 55以下 | 38 | 45以下 | |

※ 予測地点Cにおいて、夜間の環境基準を超過するが保全対象側が畑であり保全対象がないので、生活環境に与える影響は軽微であると認められる。

(イ) 発生する騒音ごとの予測・評価

- a 予測方法：音源の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及び保全対象として住居等の立地可能な屋外とした。
- c 評価方法：騒音規制法の規制基準
- 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 | 保全対象 | 基準 | |
| C | 第1種住居地域 | 第2種区域 | 43～51 | 45以下 | <30～31 (C,D) | 40以下 | 室外機・キュービクル |

※ 冷凍室外機が原因で、敷地境界予測地点で基準を超過するが、保全対象側が畑であり保全対象がない、又は保全対象側では基準以下であるので、生活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 : 35.21m ³ (高さ 1.5m) (指針)「廃棄物等の保管容量 (m ³)」(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、運搬等についても適切な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 | 0.425 | 1 | 0.10 | 4.25 | |
| 金属製廃棄物等 | 0.014 | 1 | 0.10 | 0.14 | |
| ガラス製廃棄物等 | 0.012 | 1 | 0.10 | 0.12 | |
| プラスチック製廃棄物等 | 0.041 | 1 | 0.01 | 4.10 | |
| 生ごみ等 | 0.346 | 1 | 0.55 | 0.63 | |
| その他の可燃物等 | 0.111 | 1 | 0.38 | 0.29 | |
| 合計 | | | | 9.53 | |
| 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 216m ² (敷地面積 7,189m ² の3.0%) (鎌ヶ谷市みどりの条例の3%を確保) | | ※街並みづくり 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 : 街並みや周辺の景観を損なわないように、建物の高さを抑えるように平屋建てとし、形状はおうとつの少ないシンプルな形状、店舗外壁は白を基調とした落ち着いた色調とする。 | | |
| ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 日没から駐車場閉鎖時間まで。 ・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 鎌ヶ谷市の意見 なし</p> <p>イ 住民等の意見 (ア) 工事期間中は施設周辺を塀等遮へい物で囲い、騒音、振動、粉じん、排気ガス、臭気、電波障害等が発生しないよう万全な対策を講ずること。 (対応) 工事に関する、騒音、振動、粉じん、排気ガス、臭気、電波障害等については施工業者に対策を徹底させます。</p> <p>(イ) 工事の事前、事後において近隣住民とよく話し合い、また、調査等を行い影響を最小限とするように努め、影響が出る場合は改善策を講ずるとともに被害が発生した場合はこれを補償すること。 (対応) 工事による近隣への影響を最小限となるよう配慮するとともに、振動規制法、騒音規制法を遵守し施工します。</p> <p>(ウ) 工事後も施設の側道面には塀等をめぐらし騒音、振動、排気ガス、臭気等の影響を最小限とするよう対策を講ずること。 (対応) 店舗の側道面での騒音レベル予測結果は環境基準値内であるため、防音壁の設置予定はありません。側道面には最大限に植栽帯を施し、来客車両等には看板などによりアイドリング禁止の呼びかけを行います。搬入車両に関しては徐行・アイドリング禁止を徹底させ、騒音・振動・排気ガス・臭気を抑制するよう配慮いたします。</p> <p>(エ) 側道は私道であるため、営業車や買い物客の車の通行に使用しないこと。 (対応) 道路No.3 は車両の通行は行いません。道路No.1 は荷さばき・廃棄物収集車および一部の来客車が通行します。道路No.1 は、建築基準法 第 42 条 1 項 3 号道路であり、本私道の過半は当該計画地の土地所有者の所有となっており、一部は他者の所有地となっています。 当該道路には、現在住民が暮らす民家が存在しているだけでなく、その先には市道へ通じている事から以前より一般の人、自動車が通行しているため、本計画においても荷さばき・廃棄物収集車および来客車の通行に利用するよう計画しています。 設置者の配慮として、この道路No.1 をさらに 2m 拡幅(セットバック)し、荷さばき車両等の通行に利用するよう計画しています。幅員を増やすことにより、歩行者および車両の通行に安全性が増すと期待しています。</p> <p>(オ) 商業施設の前面道路は学童の通学路となっているため、交通事故や障害が発生しないよう営業中は常時監視体制を敷くこと。 (対応) 繁忙期には出入口に交通整理員を配置し入出庫の安全に配慮いたします。 荷さばき車両については、朝の通学時間 30 分程度は搬入・搬出車両が出入しないよう調整します。午後に関しても調整し少なく計画しています。</p> <p>(カ) 営業後も、近隣住民との話し合いの場を設けて影響等について問題があれば改善に努めること。 (対応) 開店後は店長が窓口となり、誠意をもって対応いたします。</p> | <p>※意見 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> |
|---|--|

(キ) 出店は即「取り消し」にしていただきたい。

(対応) 経営方針により出店を取り消すことはできません。

ナリタヤは「よい商品の提供と喜ばれる接客をする」をモットーに、地域密着型の店舗として、地域の皆様に貢献することを目標としています。

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。
駐輪場については、特別な事情により指針数値を用いず必要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 騒音の総合的な予測・評価及び夜間において発生する騒音ごとの予測評価については、基準を超過する予測地点があるが、保全対象側が畑であり保全対象がない、又は保全対象側では基準以下であるので、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 住民等からの意見については、必要な対応がなされていると認められる。なお、鎌ヶ谷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

第69回大規模小売店舗立地審議会資料（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：ニッケコルトンプラザ
- 2 所在地：市川市鬼高一丁目95番地1
- 3 建物設置者：日本毛織株式会社 代表取締役 降井利光
- 4 小売業者名：株式会社ダイエー（業種：総合店）ほか
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 88,451㎡ ・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 商業地域、第一種住居地域、工業地域
 - ・現況 宅地
 - ・建築確認 平成20年4月1日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨・鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造4階建
 - ・建築面積 55,025㎡
 - ・延床面積 115,767㎡
 - ・店舗面積 48,108㎡
- 7 周辺の環境等：東側は道路を挟み裁判所及び住居、西側は道路を挟み店舗及び住居、南側は道路を挟み博物館、ゴルフ練習場及び住宅展示場、北側は道路及びJR総武線高架を挟み住居である。

<届出概要>

- 1 変更日：平成21年5月1日
- 2 店舗面積：48,108㎡
- 3 駐車場の位置：図2
駐車場の収容台数：2,233台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：2,113台
- 5 荷さばき施設の位置：図3・4
荷さばき施設の面積：1,133㎡
- 6 廃棄物等の保管施設の位置：図3・4
廃棄物保管施設の容量：367㎡
- 7 開店時刻：午前9時
閉店時刻：午後11時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前8時30分～午後11時30分
- 9 駐車場の出入口の位置：図2
駐車場の出入口の数：9か所
- 10 荷さばき可能時間帯：
午前6時～午後9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) 44,345㎡ (変更後) 48,108㎡
増床面積 3,763㎡

(2) 駐車場の位置及び収容台数

(変更前) 2,025台 (変更後) 2,233台
増加台数 208台

(3) 駐輪場の位置及び収容台数

(変更前) 2,396台 (変更後) 2,113台
減少台数 283台

(4) 荷さばき施設の位置及び面積

(変更前) 1,070㎡ (変更後) 1,133㎡
増加面積 63㎡

No.1 192㎡ No.2 512㎡ No.3 366㎡ No.1 192㎡ No.2 512㎡ No.3 333㎡ No.4 96㎡

(5) 廃棄物等の保管施設の位置及び容量

(変更前) 259㎡ (変更後) 367㎡
増加容量 108㎡

No.1 96㎡ No.2 67㎡ No.3 96㎡ No.1 96㎡ No.2 67㎡ No.3 96㎡ No.4 31㎡ No.5 19㎡ No.6 58㎡

(6) 駐車場の自動車の出入口の数及び位置

(変更前) 8か所 (変更後) 9か所

- ## 9 処理経過：
- ・届出日 平成20年5月23日
 - ・公告縦覧期間 平成20年6月10日～平成20年10月10日
 - ・説明会開催日時 平成20年7月21日 午後6時
 - ・場 所 市川商工会議所

- 10 市町村・住民等の意見 : 市川市の意見 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

(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, 233台(うち身障者用11台)</p> <p>(ア) 変更後指針必要 駐車場台数 $= (A: \text{店舗面積当たり日來客数原単位 } 1,100 \text{ 人/千} \text{m}^2) \times (S: \text{店舗面積 } 48.108 \text{ 千} \text{m}^2) \times (B: \text{ピーク率 } 14.4\%) \times (C: \text{自動車分担率 } 40\%) \div (D: \text{平均乗車人員 } 2.5 \text{ 人}) \times (E: \text{平均駐車時間係数 } 1.75) = 2,134 \text{ 台}$ ※併施設割合 54.8% : 指針比例式 $0.008 \times 54.8 + 0.9 = 1.3384$ 併施設を含めた必要台数 $2,134 \times 1.3384 = 2,856 \text{ 台}$</p> <p>(イ) 変更前指針必要 駐車場台数 $= (A: \text{店舗面積当たり日來客数原単位 } 1,100 \text{ 人/千} \text{m}^2) \times (S: \text{店舗面積 } 44.345 \text{ 千} \text{m}^2) \times (B: \text{ピーク率 } 14.4\%) \times (C: \text{自動車分担率 } 40\%) \div (D: \text{平均乗車人員 } 2.5 \text{ 人}) \times (E: \text{平均駐車時間係数 } 1.75) = 1,967 \text{ 台}$ ※併施設割合 55.8% : 指針比例式 $0.008 \times 55.8 + 0.9 = 1.3464$ 併施設を含めた必要台数 $1,967 \times 1.3464 = 2,648 \text{ 台}$</p> <p>(ウ) 必要駐車場台数の算出 変更前駐車台数 + ((ア) - (イ)) : $2,025 \text{ 台} + (2,856 \text{ 台} - 2,648 \text{ 台}) = 2,233 \text{ 台}$</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図2 参照)</p> <table border="1" data-bbox="174 842 1630 1145"> <thead> <tr> <th colspan="3">(変更前)</th> <th colspan="3">(変更後)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>本館駐車場</td> <td>1,453台</td> <td>屋上等建物内設置方式(自走式)</td> <td>本館駐車場</td> <td>1,516台</td> <td>屋上等建物内設置方式(自走式)</td> </tr> <tr> <td>立体駐車場</td> <td>397台</td> <td>専用駐車場ビル(自走式)</td> <td>立体駐車場</td> <td>401台</td> <td>専用駐車場ビル(自走式)</td> </tr> <tr> <td>臨時第1駐車場</td> <td>70台</td> <td>建物外平面駐車場</td> <td>臨時第1駐車場</td> <td>98台</td> <td>建物外平面駐車場</td> </tr> <tr> <td>臨時第2駐車場</td> <td>105台</td> <td>建物外平面駐車場</td> <td>臨時第2駐車場</td> <td>110台</td> <td>建物外平面駐車場</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>臨時第3駐車場</td> <td>108台</td> <td>建物外平面駐車場</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>2,025台</td> <td></td> <td>合計</td> <td>2,233台</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>・ 出入口8か所→9か所 臨時第3駐車場の出入口を新たに加えた。(図2 参照)</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"> ・ 繁忙期に交通整理員を最大15人配置して誘導を行っている。 ・ 敷地内に案内看板を設置するとともに路面表示を行う。 ・ JR本八幡駅より無料シャトルバスを平日に51便、休日に65便運行している。 ・ 館内放送等により周辺道路が混雑する時間帯を案内する。 | (変更前) | | | (変更後) | | | 本館駐車場 | 1,453台 | 屋上等建物内設置方式(自走式) | 本館駐車場 | 1,516台 | 屋上等建物内設置方式(自走式) | 立体駐車場 | 397台 | 専用駐車場ビル(自走式) | 立体駐車場 | 401台 | 専用駐車場ビル(自走式) | 臨時第1駐車場 | 70台 | 建物外平面駐車場 | 臨時第1駐車場 | 98台 | 建物外平面駐車場 | 臨時第2駐車場 | 105台 | 建物外平面駐車場 | 臨時第2駐車場 | 110台 | 建物外平面駐車場 | | | | 臨時第3駐車場 | 108台 | 建物外平面駐車場 | 合計 | 2,025台 | | 合計 | 2,233台 | | <p>※駐車場 特別な事情により指針数値を用いず必要台数を算出しているが、算出根拠には合理性があり、駐車需要を充足していると認められる。</p> |
| (変更前) | | | (変更後) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 本館駐車場 | 1,453台 | 屋上等建物内設置方式(自走式) | 本館駐車場 | 1,516台 | 屋上等建物内設置方式(自走式) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 立体駐車場 | 397台 | 専用駐車場ビル(自走式) | 立体駐車場 | 401台 | 専用駐車場ビル(自走式) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 臨時第1駐車場 | 70台 | 建物外平面駐車場 | 臨時第1駐車場 | 98台 | 建物外平面駐車場 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 臨時第2駐車場 | 105台 | 建物外平面駐車場 | 臨時第2駐車場 | 110台 | 建物外平面駐車場 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 臨時第3駐車場 | 108台 | 建物外平面駐車場 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 2,025台 | | 合計 | 2,233台 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照)

- ・届出台数 2, 113台 * 指針参考値の駐輪台数 $48,108 \text{ m}^2 \div 35 \text{ m}^2 = 1,375$ 台
- ※市川市の附置義務条例 (市川市自転車等の放置防止及び自転車等駐車場の整備に関する条例施工規則) により算出
- 設置基準: 店舗等面積 20 m^2 に1台、ただし $5,000 \text{ m}^2$ を超える部分についてはその面積に $1/2$ を乗じた面積 20 m^2 に1台
- 小売店舗部分 $(5,000 \text{ m}^2 + (48,108 \text{ m}^2 - 5,000 \text{ m}^2) \times 1/2) \div 20 \text{ m}^2 / \text{台} = 1,328$ 台
- 小売店舗以外 $(5,000 \text{ m}^2 + (26,364 \text{ m}^2 - 5,000 \text{ m}^2) \times 1/2) \div 20 \text{ m}^2 / \text{台} = 785$ 台
- 必要台数 $1,328 + 785 = 2,113$ 台
- ・駐輪場の管理体制 常時整理員が巡回し管理を行う。
- ・駐輪場案内の表示方法 看板を設置し、来客に周知する。

エ 荷さばき施設の整備等 (図5・6 参照)

| | 合計 | No. 1 | No. 2 | No. 3 | No. 4 |
|-----------------|-----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| (ア) 荷さばき (変更前) | 1, 070 m ² | 192 m ² | 512 m ² | 366 m ² | — |
| 施設の整備 (変更後) | 1, 133 m ² | 192 m ² | 512 m ² | 333 m ² | 96 m ² |
| (イ) 計画的な搬出入 | | | | | |
| ・同時作業可能台数 | 15台 | 3台 | 6台 | 2台 | 4台 |
| ・待機スペース | — | あり | あり | あり | あり |
| ・専用出入口 | — | あり | あり | あり | あり |
| ・荷さばき可能時間帯 | — | 午前6時～ 午後9時 | 午前6時～ 午後9時 | 午前6時～ 午後8時 | 午前6時～ 午後9時 |
| ・搬出入車両 | 172台 | 34台 | 81台 | 7台 | 50台 |
| ・平均的な荷さばき 3t 以上 | — | 20分 | 20分 | 20分 | 20分 |
| 処理時間 3t 以下 | — | 15分 | 15分 | 15分 | 15分 |
| ・ピーク時の搬出入 車両台数 | 41台 | 10台 | 13台 | 3台 | 15台 |

オ 経路の設定

- (ア) 案内経路 (図1・6 参照)
- (イ) 周知の方法
 - ・店舗周辺主要道路に案内看板を設置している。
 - ・繁忙時には交通整理員を配置し安全確保に努めるとともに、隔地駐車場への円滑な誘導を図る。

※駐輪場

特別な事情により指針数値を用いず必要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。

※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"> ・歩行者自転車専用出入口及び通路を設け、歩行者自転車の安全を確保する。(図3 参照) ・増床部分の屋外に夜間照明を3基設置し、歩行者の安全に配慮する。 | <p>※歩行者の通行の利便性 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"> ・商品搬入時、折りたたみコンテナを使用し、ダンボールの排出抑制に努める。 ・マイバッグ運動を実施し、レジでの声かけを行うとともに、レジ袋不要カードの導入等によりレジ袋の使用削減に努める。 ・ギフト商品の包装の簡素化を推進する。 ・包装用品、事務用品、売り場用品における再生品の利用を推進する。 <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。 ・青果物などの食品残渣、魚のあら、廃油は専門業者に委託して主に飼料、堆肥としてリサイクルする。 ・店頭空き缶、牛乳パック、食品トレイの回収ボックスを設置し、再利用を図っている。 ・家電リサイクル法に基づき、廃棄物となった家電4品目は配達時に回収を行い、家電メーカーへの引渡しを行っている。 ・従来からのダンボールに加えて、雑誌やパンフレットについてもリサイクル化を開始した。 ・店頭でリサイクルに関する取組について掲示し、アピールする。 | <p>※廃棄物 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"> ・市川市と核テナントのダイエーが、災害発生時の協力について平成20年2月に協定を締結している。 ・行政から要請があった場合には、駐車場等の一時的な使用や必要な物資の供給について協力する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・警備会社による巡回を実施し、駐車場等には適切な照明設備を設置している。 ・店内及び駐車場には60台の防犯カメラを設置している。 ・閉店後はチェーン及びカラーコーンで駐車場出入口を封鎖する。 | <p>※防災・防犯 防災・防犯対策への協力について、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>(イ) 騒音問題への一般的対策：低騒音型機器を使用する。</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ストップを徹底する。 作業員への騒音防止意識の徹底を図る。 深夜・早朝における荷さばき作業は行わない。 ・荷さばき施設：荷さばき施設は十分なスペースを確保し、作業時間の短縮を図る。 近隣からの距離を確保することで騒音を抑制する。 <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。 <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"> ・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"> ・排水蓋は段差を無くし、走行による音の抑制に努める。 ・利用の最も多い本館駐車場は屋内駐車場とする。 ・住宅と近接する臨時第1～第3駐車場は、夜間の時間帯は利用しない。(利用時間帯：午前10時～午後9時) ・夜間帯の出庫ブザー音を下げる。 <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：廃棄物回収場所を建物内にする。 近隣からの距離を確保することで騒音を抑制する。 ・運用面の対策：深夜、早朝の回収は行わない。 廃棄物処理業者に騒音抑制意識向上の徹底を行う。 バックブザーの使用を制限する。 | <p>※騒音</p> <p>騒音の総合的な予測・評価については、昼間の等価騒音レベルは基準を満たしていることから、増床による周辺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7・8 参照)

(ア) 騒音の総合的な予測・評価 (新規駐車場以外の増床部分から発生する騒音については、周辺に及ぼす影響が小さいことから省略し、新規に供用される駐車場の周辺のみ予測した。)

a 予測方法：来客車両走行音を対象に、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)の状況から等価騒音レベルを算出した。

b 予測地点：駐車場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とした。

c 評価方法：騒音に係る環境基準

d 騒音の総合的な予測結果

| 予測地点 | | | 総合的な予測 (等価騒音レベル) 単位：dB | | | | |
|------|---------|--------|------------------------|------|-----------------|------|--------|
| 地点名 | 用途地域区分 | 環境基準類型 | 昼間 (6:00~22:00) | | 夜間 (22:00~6:00) | | 備考 |
| | | | 予測レベル | 基準 | 予測レベル | 基準 | |
| A | 第1種住居地域 | B | 43 | 55以下 | — | 45以下 | 高さ1.2m |
| | | | 43 | | — | | 高さ4.2m |
| B | 第1種住居地域 | B | 43 | | — | | 高さ1.2m |
| | | | 43 | | — | | 高さ4.2m |
| C | 第1種住居地域 | B | 41 | | — | | 高さ1.2m |
| | | | 42 | | — | | 高さ4.2m |
| | | | 45 | — | 高さ7.2m | | |
| D | 工業地域 | C | 41 | 60以下 | — | 55以下 | 高さ1.2m |
| | | | 42 | | — | | 高さ4.2m |
| | | | 46 | | — | | 高さ7.2m |

(イ) 発生する騒音ごとの予測・評価

新設する駐車場の利用時間は夜間にかからないこと、また駐車場以外の増床部分から発生する騒音については、周辺に及ぼす影響が小さいことから、発生する騒音ごとの予測は省略した。

(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・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 : 367 m³ (変更前) 259 m³ (高さ1.5m) No.1 96 m³ No.2 67 m³ No.3 96 m³ (変更後) 367 m³ (高さ1.5m) No.1 96 m³ No.2 67 m³ No.3 96 m³ No.4 31 m³ No.5 19 m³ No.6 58 m³</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (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 (日)</th> <th style="text-align: center;">C: 廃棄物等の見かけ比重</th> <th style="text-align: center;">保管容量 (m³)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>紙製廃棄物等</td> <td style="text-align: center;">4.817</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0.10</td> <td style="text-align: center;">48.17</td> </tr> <tr> <td>金属製廃棄物等</td> <td style="text-align: center;">0.231</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">0.10</td> <td style="text-align: center;">4.62</td> </tr> <tr> <td>ガラス製廃棄物等</td> <td style="text-align: center;">0.184</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">0.10</td> <td style="text-align: center;">3.68</td> </tr> <tr> <td>プラスチック製廃棄物等</td> <td style="text-align: center;">0.514</td> <td style="text-align: center;">1~2</td> <td style="text-align: center;">0.01</td> <td style="text-align: center;">87.30</td> </tr> <tr> <td>生ごみ等</td> <td style="text-align: center;">4.205</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0.55</td> <td style="text-align: center;">7.65</td> </tr> <tr> <td>その他の可燃物等</td> <td style="text-align: center;">2.598</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0.38</td> <td style="text-align: center;">6.83</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合 計</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">158.25</td> </tr> </tbody> </table> <p>※小売店舗以外からの排出量 56.91 m³</p> <p>指針に基づく排出予測量 : 158.25 m³ + 小売店舗以外からの排出予測量 : 56.91 m³ = 全体排出予測量 : 215.16 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 2日に1回 (紙製廃棄物、プラスチック製廃棄物の一部、生ごみ等、その他可燃物は毎日) | | 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 | 4.817 | 1 | 0.10 | 48.17 | 金属製廃棄物等 | 0.231 | 2 | 0.10 | 4.62 | ガラス製廃棄物等 | 0.184 | 2 | 0.10 | 3.68 | プラスチック製廃棄物等 | 0.514 | 1~2 | 0.01 | 87.30 | 生ごみ等 | 4.205 | 1 | 0.55 | 7.65 | その他の可燃物等 | 2.598 | 1 | 0.38 | 6.83 | 合 計 | | | | 158.25 | <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、運搬等についても適切な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 | 4.817 | 1 | 0.10 | 48.17 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 金属製廃棄物等 | 0.231 | 2 | 0.10 | 4.62 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ガラス製廃棄物等 | 0.184 | 2 | 0.10 | 3.68 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| プラスチック製廃棄物等 | 0.514 | 1~2 | 0.01 | 87.30 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 生ごみ等 | 4.205 | 1 | 0.55 | 7.65 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他の可燃物等 | 2.598 | 1 | 0.38 | 6.83 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合 計 | | | | 158.25 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

(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 8,818㎡（敷地面積 79,967㎡の11.0%） 市川市環境保全条例（敷地面積の10%以上）を確保している。 イ 街並みづくり、景観への配慮：市川市景観条例、市川市景観計画に基づき、既存建物及び景観に調和した計画とする。 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 周辺建物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

| 指針等に基づく配慮事項 | 検討状況 |
|-------------|------|
| ア 市川市の意見：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、特別な事情により指針数値を用いず必要台数を算出しているが、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、特別な事情により指針数値を用いず必要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 騒音の総合的な予測・評価については、昼間の等価騒音レベルは基準を満たしていることから、増床による周辺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 市川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。