

審議案件 1

第95回大規模小売店舗立地審議会資料（法第5条第1項）

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称)ベイシアワールドスポーツ野田さくらの里店
- 2 所在地：野田市桜の里二丁目2番1
- 3 建物設置者：株式会社ベイシア 代表取締役 赤石好弘
- 4 小売業者名：株式会社ベイシア（業種：スポーツ用品専門店）
- 5 敷地の概要：・敷地面積 6,425㎡ ・所有形態 借地  
・都市計画区域 市街化区域  
・用途地域 第1種住居地域、第1種中高層住居専用地域  
・現況 更地
- 6 建物の概要：・構造 鉄骨造り平屋建て  
・建築面積 2,875㎡  
・延床面積 2,802㎡  
・店舗面積 2,477㎡
- 7 周辺の環境等：北側は河川。東側は道路を挟み更地。南側は道路を挟み商業施設。  
西側は更地（その先道路を挟み当店舗の隔地駐車場、その先商業施設）。
- 8 処理経過：・届出日 平成24年1月10日  
・公告縦覧期間 平成24年1月27日～平成24年5月27日  
・説明会開催日時 平成24年2月18日 午後2時  
・場 所 野田市商工会議所大会議室
- 9 市町村・住民等の意見：野田市の意見 なし  
：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成24年9月11日
- 2 店舗面積：2,477㎡
- 3 駐車場の位置：図3  
駐車場の収容台数：94台
- 4 駐輪場の位置：図3  
駐輪場の収容台数：71台
- 5 荷さばき施設の位置：図3  
荷さばき施設の面積：94㎡
- 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：14m<sup>3</sup>
- 7 開店時刻：午前9時  
閉店時刻：午後9時
- 8 駐車場利用可能時間帯：  
午前8時30分～午後9時30分
- 9 駐車場の出入口の数：3か所  
駐車場の出入口の位置：図3
- 10 荷さばき可能時間帯：  
午前6時～午後9時

## 第2 大規模小売店舗の施設の配置及び運営方法に関する事項（届出事項等）

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

### （1）駐車需要の充足等交通に係る事項

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 駐車場の収容台数：届出台数 94台(内身障者用4台、高齢者用1台)            (指針) 必要駐車場台数=94台 (出店計画書P6参照)</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等(図3参照)            ・屋外平面駐車場(自走式)            ・出入口3か所            交通への支障を回避するための方策            ・オープンや特売セール時等の混雑時に駐車場の出入口と駐車場内に交通整理員を配置する。            ・誘導看板の設置、誘導矢印や停止線等の路面表示を行う。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等(図3参照)            ・届出台数 71台 指針の参考値に基づく必要台数 71台(出店計画書P8参照)            ・駐輪場の管理体制 従業員及び交通成員が適宜巡回し、駐輪場の整理を行う。(時間外は出入口を施錠する)            ・駐輪場案内の表示方法 駐輪場は看板及び路面表示等で明示する。</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: 94㎡            (イ) 計画的な搬出入            ・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6時～午後9時            ・搬出入車両 : 7台(2t×5台、4t×2台)            ・平均的な荷さばき処理時間 : 2t、4t=20分            ・ピーク時の搬出入車両台数 : 4台/時間(※延べ80分であるが待機スペースがあるため可)</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: オープン時等の新聞折込み広告に案内経路を掲載する。            ・誘導経路上及び駐車場出入口に案内看板を設置する。            ・混雑が予想される時に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            指針の参考値に基づく必要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、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(2) 歩行者の通行の利便性の確保等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駐車場等敷地内に歩行者・自転車専用通路を設ける。(図3参照)</li> <li>・ 歩行者用通路はすべりにくい舗装とする。視覚障害者誘導ブロックを設置する。</li> <li>・ 混雑が予想される時には交通整理員を配置する</li> </ul>	<p>※ 歩行者の通行の利便性の確保について、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(3) 廃棄物減量化及びリサイクルについての配慮

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 廃棄物減量化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 搬入には折りたたみコンテナを使用する。</li> <li>・ 総量納品を採用し梱包資材の削減や配送車両便数の削減を図る。</li> <li>・ 簡易包装を促進する。</li> <li>・ お客様に確認し小物商品はセロハンテープ貼りを進める。</li> <li>・ レジ袋削減の声かけをおこなう。</li> </ul> <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ ペットボトル、アルミ缶、スチール缶などの回収ボックスを設置する。</li> <li>・ 自社でリサイクル品（コピー用紙、石鹼、トイレットペーパー）を使用する。</li> <li>・ 店舗に責任者を置いて分別の徹底を行う。</li> </ul>	<p>※ 廃棄物の減量化及びリサイクル計画について、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(4) 防災・防犯対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 防災対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地元行政から要請があった場合は、対応する。</li> </ul> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駐車場内には、適切な照明設備を配置する</li> <li>・ 駐車利用時間後はバリカー等で施錠閉鎖する。</li> <li>・ 警備会社に委託管理する</li> <li>・ 建物入口や店内に防犯カメラを設置する。</li> </ul>	<p>※ 防災・防犯対策への協力については、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

2 騒音の発生その他による大規模小売店舗の周辺の地域の生活環境の悪化の防止のために配慮すべき事項

(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：室外機は低騒音型機器を導入する。</p> <p>(イ) 荷さばき作業等小売店舗の営業活動に伴う騒音への対策</p> <p>a 荷さばき作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・荷さばき作業：荷さばき作業時の騒音防止意識を社内教育により徹底させ、アイドリング停止の看板等を設置する。 注意看板で社外搬入業者にも騒音防止に協力を依頼する。 台車はゴムローラのものを使用して走行音の低減を図る。</li> <li>・荷さばき施設：荷さばき施設の作業床をコンクリート平滑仕上げにする。 荷下ろし後の作業は屋内で行う。 シャッターはオーバースライダー型を採用し、騒音の低減を図る。</li> </ul> <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外の拡声器は緊急時の誘導・連絡放送のために設置するが、これを営業宣伝活動には使用しない。</li> </ul> <p>(ウ) 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策</p> <p>a 室外機等からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・低騒音型を使用し、架台に防振処理を施す。</li> </ul> <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面の対策：駐車場の段差をなくし、横断溝を固定蓋にする。</li> <li>・運用面の対策：駐車場内での無駄なアイドリングを行わないよう掲示板で告知する。 混雑が予想される繁忙期には交通整理員を配置し、円滑な場内通行を図る。 駐車場利用可能時間帯以外はチェーン等により出入口を封鎖する。</li> </ul> <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面の対策：建物屋内に廃棄物保管庫を設置する。</li> <li>・運用面の対策：回収時間帯は深夜・早朝を避けて設定する。 回収作業員へ騒音抑制意識向上の働きかけを行う。</li> </ul>	<p>※騒音</p> <p>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。
- 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	第二種住居地域	B	47	55 以下	<30	45 以下	
B	第一種低層住居専用地域	A	48	55 以下	<30	45 以下	

（イ）発生する騒音ごとの予測・評価方法

- a 予測方法：音源ごとに距離減衰効果を考慮した予測地点での最大騒音レベルを算出した。
- b 予測地点：建物の周囲について、敷地境界地点。
- c 評価方法：騒音規制法の夜間の規制基準。
- 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	隣地敷地境界	基準値	
a	第一種低層住居 専用地域	第一種区域	37	40	—	—	キュービクル

(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)            (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 : 14 m<sup>3</sup> (高さ1.5 m)            (指針) 廃棄物等の保管容量 14 m<sup>3</sup></p> <p>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 金属・ガラス製廃棄物は週1回、その他は毎日</p>	<p>※廃棄物            廃棄物に係る事項等について、保管施設は指針を満たす保管容量が確保されており、運搬等についても適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(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 322 m<sup>2</sup>以上 (敷地面積 6,425 m<sup>2</sup>の5%)            (野田市大規模小売店舗等出店指導要綱にもとづく5%を確保)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 建物は高さを抑え、外壁は原色を避けた落ち着いた色彩とする。            建物を道路から2 m以上し、敷地外周に緑地を設ける</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等            ・点灯時間 日没から駐車場利用時間終了まで            ・光害対策 照射角度や照度に配慮し、周辺住居に悪影響を及ぼさないようにする。</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

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 野田市の意見 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、指針に基づく必要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、適切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及び適切な運営計画であると認められる。
- 3 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 野田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、指針に照らし適切に配慮されていると判断する。

### 第4 県の意見(案)

「意見なし」

なお、店舗の維持・運営に当たっては、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切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：ジョイフル本田市原店
- 2 所在地：市原市五所字神明1735番1ほか
- 3 建物設置者：株式会社ジョイフル本田 代表取締役 矢ヶ崎健一郎
- 4 小売業者名：株式会社ジョイフル本田（業種：住・生活関連品専門店）
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 22,212㎡
  - ・所有形態 自己所有、一部賃借
  - ・都市計画区域 市街化区域
  - ・用途地域 第二種住居地域
  - ・現況 商業施設ほか
- 6 建物の概要：
  - ・構造 鉄骨造2階建一部平屋建て
  - ・建築面積 7,364㎡
  - ・延床面積 7,493㎡
  - ・店舗面積 7,206㎡
- 7 周辺の環境等：東側は住居地域、西側は店舗。  
南側は住居等、北側は道路を挟み店舗。
- 8 処理経過：
  - ・届出日 平成24年1月24日
  - ・公告縦覧期間 平成24年2月7日～平成24年6月7日
  - ・説明会開催日時 平成24年3月21日 午後2時
  - ・場 所 五井市民会館
  - ・
- 9 市町村・住民等の意見：市原市の意見 あり  
：住民等の意見 なし

<届出概要>

- ※（ ）内は変更前
- 1 変更日：平成24年9月25日
  - 2 店舗面積：7,206㎡（5,867㎡）
  - 3 駐車場の位置：図3  
駐車場の収容台数：391台（283台）
  - 4 駐輪場の位置：図3  
駐輪場の収容台数：40台（変更なし）
  - 5 荷さばき施設の位置：図3（位置の変更）  
荷さばき施設の面積：135㎡（変更なし）
  - 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：45㎡（43㎡）
  - 7 開店時刻：午前 8時（午前9時）  
閉店時刻：午後 8時（変更なし）
  - 8 駐車場利用可能時間帯：  
午前7時30分（午前8時30分）  
～午後8時30分（変更なし）
  - 9 駐車場の出入口の位置：図5  
駐車場の出入口の数：8か所（変更なし）
  - 10 荷さばき可能時間帯：  
午前6時～午後9時（変更なし）



## 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 391台（内身障者用2台）            ※当該店舗の過去の利用実績から算出した必要駐車場台数＝391台（出店計画書P8参照）</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等（図3参照）            ・屋外平面駐車場（自走式）            ・出入口8か所（変更なし）            交通への支障を回避するための方策            ・出入口周辺に平日は1名、休祭日等の繁忙期は4名の交通整理員を配置している。            ・駐車場の各出入口に案内看板を設置している。            ・駐車場内の路面表示を行い適切な誘導を行っている。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等（図3参照）            ・届出台数 40台 ※当該店舗の過去の利用実績から算出した必要台数＝40台（出店計画書P12参照）            ・駐輪場の管理体制 営業時間中は、店員等が随時見回りを行い、閉店後は、チェーン等で施錠している。            ・駐輪場案内の表示方法 駐輪場付近に案内看板を設置している。</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：135㎡            (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            ・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：32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／時間</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            ・店頭案内ポスターを掲示。            ・店頭で駐車場の案内チラシを配布。            ・繁忙期に交通整理員を適宜配置。</p>	<p>※駐車場            当該店舗の実績に基づく必要台数が確保されており、駐車需要は充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場            当該店舗の実績に基づく必要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) 歩行者の通行の利便性の確保等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> <li>・歩行者が安全に通行できるように横断歩道等を設置し、行者の安全を確保している。</li> <li>・駐車場の通路について余裕をもった幅員とし、歩行者の安全確保を行っている。</li> </ul>	<p>※ 歩行者の通行の利便性の確保については、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(3) 廃棄物減量化及びリサイクルについての配慮

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 廃棄物減量化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・計画的な商品の仕入れ、管理を行い廃棄物の発生量を抑えている。</li> <li>・商品搬入用ダンボール減量のため、パレット、リターナルブルコンテナの使用を行っている。</li> <li>・使用できなくなった木製コンテナを木材チップ化し、再利用している。</li> <li>・お客様にレジ袋削減の声かけを行っている。</li> <li>・贈答品等の簡易包装を推進している。</li> <li>・商品への包装は、ひも・テープ・紙袋等を使用し、紙袋には100%リサイクルペーパーを使用している。</li> <li>・木材加工場において、加工した木材の木端等をまとめて低価格にて販売する。</li> </ul> <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・家電リサイクルを効率的に運用するため、エアコン、テレビ、冷蔵庫等、洗濯機について家電リサイクル券システムを導入している。</li> <li>・ダンボール等の資源ごみについては、業者委託し、100%のリサイクル化を実施している。</li> <li>・アルミ缶、ペットボトルについては、納入業者に依頼し、リサイクルを実施している。</li> <li>・発泡スチロールについては、回収業者を通じて溶解、固形化して、リサイクルを実施している。</li> <li>・事務所では、再生紙及びリサイクル品を使用し、裏紙を使用している。</li> </ul>	<p>※ 廃棄物の減量化及びリサイクル計画について、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(4) 防災・防犯対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 防災対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・行政から防災協定の要請があれば検討する。</li> </ul> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場等の照明については、暗がりを作らないよう配慮し、照度を確保している。</li> <li>・植栽の定期的剪定や見通しを妨げない工作物の配置により、周辺からの見通しを確保している。</li> <li>・フェンス、柵については、メッシュや格子などとし、周囲からの見通しを確保している。</li> <li>・閉店時は、駐車場、荷さばき施設などの出入口を施錠している。</li> <li>・夜間は、警備員の巡回及び機械警備を実施している。</li> <li>・店内には、防犯カメラを設置している。</li> </ul>	<p>※ 防災・防犯対策への協力については、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

2 騒音の発生その他による大規模小売店舗の周辺の地域の生活環境の悪化の防止のために配慮すべき事項

(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：低騒音型機器を選定する。</p> <p>(イ) 荷さばき作業等小売店舗の営業活動に伴う騒音への対策</p> <p>a 荷さばき作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 荷さばき作業：アイドリングストップを徹底する。 荷さばき作業員への騒音防止意識を徹底させる。 計画的な搬入計画により夜間の荷捌きを行わない。</li> <li>・ 荷さばき施設：荷さばき施設は、店舗後方へ配置する。 荷さばき施設は、床や排水蓋等の段差のない平面構造とする。</li> </ul> <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ BGM等の営業宣伝活動はしない。</li> </ul> <p>(ウ) 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策</p> <p>a 室外機等からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 適宜メンテナンスを行い、騒音が大きくなった時は速やかに修理し騒音の低減に努める。</li> </ul> <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設面の対策：床面、排水蓋等の段差をなくす。</li> <li>・ 運用面の対策：徐行及びアイドリングストップを呼びかける。</li> </ul> <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設面の対策：特になし。</li> <li>・ 運用面の対策：深夜、早朝における作業を回避する。 廃棄物収集作業に係る騒音に関しては、廃棄物収集作業員の騒音防止・騒音抑制意識の徹底を図る。</li> </ul>	<p>※騒音</p> <p>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を考慮した予測地点での騒音レベルを求め、  
昼間（6：00～22：00）における各音源の稼働状況から等価騒音レベルを算出した。
- 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。
- 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	第二種住居地域	B	49	55 以下	—	45 以下	
B	第二種住居地域	B	49	55 以下	—	45 以下	
C	第二種住居地域	B	54	55 以下	—	45 以下	
D	第二種住居地域	B	53	55 以下	—	45 以下	

※夜間に発生する騒音源はない。

（イ）発生する騒音ごとの予測・評価

夜間に稼働する騒音源はない。

(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5参照)                      (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 : 45 m<sup>3</sup>                      (指針) 廃棄物等の予測保管容量 = 28.76 m<sup>3</sup> (出店計画書 P20 参照)</p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理</li> <li>・運搬頻度 毎日</li> </ul>	<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>

(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 110 m<sup>2</sup> (敷地面積 22,212 m<sup>2</sup>の0.5%)                      (法令等の基準はなし)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 建物の配色は奇抜な色を使用せず、周辺環境に配慮している。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・点灯時間 日没から閉店まで</li> <li>・光害対策 周辺の住環境への照射角度を配慮する。</li> </ul>	<p>※街並みづくり等への配慮</p> <p>地域環境との調和に適切な配慮がなされていると認められる。</p>

3 市町村・住民等の意見について

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 市原市の意見 あり</p> <p><b>騒音関係</b></p> <p>(ア) 騒音の発生により、周辺住民の生活環境が損なわれないよう配慮すること。なお、公害苦情が発生した場合は、真摯に対応すること。</p> <p>(対応)</p> <p>現状においては、周辺住民の皆様から騒音に係る苦情等はありませんが、今後苦情等が発生した場合には、住民の方とも真摯に協議のうえ、十分な対応を検討してまいりたいと考えています。</p> <p><b>廃棄物の減量化及びリサイクルほか関係</b></p> <p>(イ) 店舗から生ずる廃棄物のうち、紙類、びん、缶、ペットボトル、生ごみ等については、引き続きできる限り再資源化を行い、廃棄物の減量及び市清掃施設への搬入抑制に努めること。</p> <p>(対応)</p> <p>紙類、金属製、ガラス製、プラスチック製廃棄物は、100%の再資源化に努めているところですが、生ごみ、その他可燃物等についても廃棄物の減量・市清掃施設への搬入抑制の観点から、更なる再資源化に努めてまいりたいと思います。</p> <p>(ウ) 店舗から生ずる廃棄物は、一般廃棄物と産業廃棄物（金属類、ガラス類、プラスチック類等）に区別して、引き続き適正に処理すること。ごみの収集時間は、深夜・早朝をさけること。</p> <p>(対応)</p> <p>一般廃棄物・産業廃棄物は、今後とも区別して適正に処理してまいります。また、廃棄物収集は、昼の時間帯に実施しており、深夜・早朝の周辺住民の生活環境を害するおそれがある時間帯については、今後とも実施いたしません。</p> <p><b>防災・防犯関係</b></p> <p>(エ) 災害時における物資の提供の協力について、市との協定締結に向けて協議願いたい。</p> <p>(対応)</p> <p>災害時における物資の提供の協定については、市との協定締結を考えています。</p> <p><b>街並みづくり関係</b></p> <p>(オ) 市原市景観計画で定める景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針に沿うように努めてください。</p> <p>(対応)</p> <p>平野部における幹線道路（白金通り）沿いの親しまれる市街地景観を育てる方針に配慮し、良好な景観形成のために努めます。</p> <p>イ 住民等の意見 なし</p>	<p>※市からの意見については、適切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、駐車場及び駐輪場については、当該店舗の実績に基づく必要台数が確保されており、駐車及び駐輪需要はともに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、適切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及び適切な運営計画であると認められる。
- 3 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 市原市からの意見については、適切な対応がとられていると認められる。また、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、指針に照らし適切な配慮が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。  
また、届出事項の変更があるときは、その旨を届け出てください。

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称 イオンモール柏
- 2 所在地 柏市豊町二丁目810番8の1ほか
- 3 建物設置者 中央三井信託銀行株式会社 代表取締役 田辺和夫
- 4 小売業者名 イオンリテール株式会社ほか(業種：総合店)
- 5 変更しようとする事項

(1) 店舗面積

(変更前) 25,242㎡  
 (変更後) 26,773㎡

※施設の変更なし。

非物販テナントを物販テナントへの入れ替えによる小売店舗面積の増

6 処理経過

- (1) 届出日 平成24年1月6日
- (2) 公告縦覧期間 平成24年1月27日～平成24年5月27日
- (3) 説明会 平成24年2月7日説明会不要承認

7 市町村・住民等の意見

- (1) 柏市の意見 なし
- (2) 住民等の意見 なし

<届出概要>

( ) 内は変更前

- 1 変更日 : 平成24年10月1日
- 2 店舗面積 : 26,773㎡ (25,242㎡)
- 3 駐車場の位置 : 図3  
駐車場の収容台数 : 2,000台
- 4 駐輪場の位置 : 図3  
駐輪場の収容台数 : 1,040台
- 5 荷さばき施設の位置 : 図3  
荷さばき施設の面積 : 168㎡
- 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 : 169㎡
- 7 開店時刻 : 午前9時  
閉店時刻 : 翌前9時  
※一部午後11時
- 8 駐車場利用可能時間帯 :  
午前9時～翌午前9時
- 9 駐車場の出入口の数 : 6か所  
駐車場の出入口の位置 : 図3
- 10 荷さばき可能時間帯 :  
①午前3時～午前6時  
②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
ア 駐車場の収容台数 : 届出台数 2,000台 (指針) 必要駐車場台数=1,766台 ※変更なし	※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。  ※駐輪場 既存類似店舗の実績から算出した必要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。
イ 駐車場の位置及び構造等 ※変更なし	
ウ 駐輪場の確保等 : 届出台数 1,040台 (指針) 必要台数 765台 ※変更なし	
エ 荷さばき施設の整備等 : 店舗面積の増に伴う影響なし ※変更なし	
オ 経路の設定 : 店舗面積の増に伴う影響なし ※変更なし	

### （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
店舗面積の増に伴う影響なし ※変更なし	

### （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
店舗面積の増に伴う影響なし ※変更なし	

### （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
店舗面積の増に伴う影響なし ※変更なし	

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
店舗面積の増に伴う影響なし ※変更なし	

(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
廃棄物の保管施設の容量 : 169 m <sup>3</sup> (指針) 廃棄物等の保管容量 27 m <sup>3</sup> ※変更なし	※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適切な配慮がなされていると認められる。

(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
店舗面積の増に伴う影響なし ※変更なし	

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 柏市の意見 なし	
イ 住民等の意見 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、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、指針による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。
- 2 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、適切な配慮がされていると認められる。
- 3 柏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、指針に照らし適切に配慮されていると判断する。

### 第4 県の意見(案)

「意見なし」

なお、店舗の維持・運営に当たっては、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切な配慮をしてください。