

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称) イオンタウン新船橋
- 2 所在地：船橋市北本町一丁目811番9 ほか
- 3 建物設置者：イオンタウン株式会社 代表取締役 大門 淳
- 4 小売業者名：マックスバリュートーキョウ株式会社 ほか（業種：食料品等 ほか）
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 8,265㎡
  - ・所有形態 自己所有
  - ・都市計画区域 市街化区域
  - ・用途地域 工業地域
  - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
  - ・構造 鉄骨造り地上2階建て
  - ・建築面積 4,097㎡
  - ・延床面積 5,510㎡
  - ・店舗面積 3,000㎡
- 7 周辺の環境等：北側は道路を挟んで集合住宅建設予定地、西側は道路を挟んで公園予定地、南側は集合住宅建設予定地、東側は道路を挟んで更地
- 8 処理経過：
  - ・届出日 平成24年5月2日
  - ・公告縦覧期間 平成24年5月22日～平成24年9月22日
  - ・説明会開催日時 平成24年6月1日 午後7時、6月2日 午後4時
  - ・場 所 船橋市 海神公民館（6月1日）、塚田公民館（6月2日）
- 9 市町村・住民等の意見：
  - ：船橋市の意見 なし
  - ：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成25年3月1日
- 2 店舗面積：3,000㎡
- 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：100台
- 5 荷さばき施設の位置：図3  
荷さばき施設の面積：102㎡
- 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：26㎡
- 7 開店時刻：午前0時  
閉店時刻：午前0時
- 8 駐車場利用可能時間帯：  
午前0時～翌午前0時
- 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0時～翌午前0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 144台(内身障者用2台、高齢者用2台) (指針) 必要駐車場台数=139台 (出店計画書P4参照)</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図3参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物外平面及び建物内(屋上)駐車場(自走式)</li> <li>・出入口3か所</li> </ul> <p>交通への支障を回避するための方策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・繁忙期等必要に応じて駐車場出入口に交通整理員を配置する。</li> <li>・駐車場の出口方向への看板を設置し、進行方向の路面表示を行う。</li> </ul> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・届出台数 100台</li> <li>必要駐輪場台数 86台 <math>3,000\text{m}^2 \div 35\text{m}^2 = 86\text{台}</math> (出店計画書P7参照)</li> <li>・駐輪場の管理体制 日常的に従業員が巡回し見回りを実施する。 来客の駐輪スペースを確保するために、通勤・通学のための駐輪を防止するための看板を設置する。</li> <li>・駐輪場案内の表示方法 駐輪場脇に駐輪場表示の看板を設置する。 店内入口付近の案内掲示板で表示する。</li> </ul> <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: 102㎡</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同時作業可能台数 : 2台</li> <li>・待機スペース : なし</li> <li>・搬出入車両専用出入口 : なし</li> <li>・荷さばき可能時間帯 : 午前0時～翌午前0時</li> <li>・搬出入車両 : 32台 (2t×15台、4t×17台)</li> <li>・平均的な荷さばき処理時間 : 15分</li> <li>・ピーク時の搬出入車両台数 : 6台/時間 (2t×4台、4t×2台)</li> </ul> <p>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 図5のとおり</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。</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</p>

<p>(イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・案内看板の設置：店舗周辺に誘導経路の野立て案内板、駐車場出入口に行き先を表示した案内看板を設置する。</li> <li>・チラシ等の配布：新聞折込みチラシに来店自動車の誘導経路、駐車場出入口を掲載する。</li> <li>・交通整理員の配置：繁忙時には必要に応じて駐車場出入口に交通整理員を配置する。</li> <li>・ホームページで店舗への誘導経路等を掲載し、公共交通の積極的利用などで渋滞発生の防止を促す。</li> </ul>	<p>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>・道路から店舗入口まで歩行者通路を設置し、来店客の安全を確保する。</li> <li>・繁忙期には駐車場出入口に交通整理員を配置する。</li> </ul>	<p>※ 歩行者の通行の利便性の確保について、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>・運搬時にリターナブルコンテナを利用することで、段ボールを減らす。</li> <li>・野菜や果物の産地等からリターナブルコンテナで運搬し、そのまま売場で「ばら売り」「はかり売り」をする。</li> <li>・計画的な発注により、売れ残りによる廃棄物の減少を図る。また、発注の電子化で紙の使用量の減量を図る。</li> <li>・魚のアラ・廃油・食品残渣のリサイクルを実施し、肥料などに再資源化する。</li> <li>・簡易包装に努め、紙・資材の使用量を抑制する。</li> <li>・ばら売りをを行い、容器包装を削減する</li> <li>・買い物袋持参運動やレジ袋持参運動を行い、レジ袋削減に努める。</li> </ul> <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・廃棄物減量化計画に基づき分別回収を行い、食品リサイクルを実施する。</li> <li>・「特定家庭用機器再商品化法」に基づき、適切に商品の収集・処理を行い、特定家電用機器は製造業者へ引き渡す。</li> <li>・食品トレイ・牛乳パック等の店頭回収、ペットボトル・段ボール・アルミ缶・スチール缶等のリサイクルを行う。</li> <li>・「再生資源の利用の促進に関する法律」に従い、パソコンの回収を行い、専門業者に引き渡してリサイクルをする。</li> </ul>	<p>※ 廃棄物の減量化及びリサイクル計画について、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(4) 防災・防犯対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 防災対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・県内のグループ会社との調整を図りながら、協定締結を検討する。</li> </ul> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・夜間の営業時間帯には、青少年に対し呼びかけを行う。</li> <li>・駐車場等の施設への適切な照明設備を設置する。</li> <li>・所轄警察署との連携による緊急時の通報体制を整備する。</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：緑地帯を設置する。アイドリング禁止の看板（客用）を設置する。 設備機器等の定期点検及び清掃を適宜実施し、異常音の発生防止に努める。</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：待機車両を削減するために、可能な限り計画的な搬出入を実施する。 待機車両、搬入車両のアイドリング禁止を徹底する旨、搬出入業者に要請、指導する。 作業員への騒音防止意識を徹底する。 早朝や夜の時間帯に搬入する場合には、低速走行（10km/h）・アイドリングの禁止・ドアの開閉音の低減等を搬出入業者へ要望・指導する。 夜間においては、周辺の安全を十分確認し、後進ブザー音の停止を図る。</li> <li>・荷さばき施設：荷捌き施設は建物内に設置する。 床や排水蓋等の段差をなくし、作業床を平滑仕上げとして騒音の発生を抑制する。 待機車両、搬出入車両のアイドリング禁止を徹底する看板を設置する。 荷捌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。 台車と扉及び搬入車プラットホームに緩衝用ゴムを設置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>・BGM等の営業宣伝活動はしない。（ただし、緊急時、非常時には呼び出し、店内案内などを行う）</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>・可能な限り低騒音型機器を採用する。</li> <li>・設備機器は、可能な限り防振防音対策（防振架台）をする。</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：路面の平滑化、床や排水柵等の段差を解消し、排水溝のグレーチングをボルトで固定する。</li> <li>・運用面の対策：徐行し、不必要なアイドリング、クラクション等を行わないよう注意表示及び夜間の騒音低減を促す表示を行う。</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：十分な作業スペースを確保し、作業時間の短縮を図る。 床や排水蓋の段差をなくし、作業床を平滑にして騒音の低減を図る。</li> <li>・運用面の対策：夜間の時間帯は回収作業を行わない。アイドリングストップの看板を設置し、注意を喚起する。 廃棄物処理業者へ騒音抑制意識向上の働きかけを行う。 ごみの減量化を徹底し、廃棄物を適正に管理することにより作業時間を短縮する。</li> </ul>	<p>※騒音</p> <p>騒音の総合的な予測・評価については、1地点で夜間の等価騒音レベルが基準値を超過しているが、保全対象である建設予定の集合住宅位置では基準値を満たしている。昼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ついては、来客車両及び荷さばき車両走行音が敷地境界で超過するが、一部を除き隣地側敷地境界において基準値を満たしている。</p> <p>出入口ゲート付近では、減速されるとして通常の予測に用いられる20km/hではなく10km/hの条件で予測されているが、予測手法に問題があったため、通常の予測手法による予測値についても県が追加検討を行った。</p> <p>隣地敷地境界で基準超過する2地点については、現況騒音以下であると考えられることから、当該店舗が環境へ与える影響は軽微であると認められる。</p> <p>以上から、周辺地域の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	工業地域	C	50	60 以下	48	50 以下	
B	第二種住居地域	B	46	55 以下	45	45 以下	
C	工業地域	C	54	60 以下	54	50 以下	
C'	工業地域	C	—	60 以下	48	50 以下	
D	工業地域	C	51	60 以下	49	50 以下	

※C地点で夜間において基準超過するが、保全対象である建設予定の集合住宅位置では基準値を満たしている。

(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					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	隣地敷地境界	基準値	現況	
N	工業地域	第4種区域	56	60	—	—	—	荷捌き台車走行
①④	工業地域 (第2特別地域)	第3種区域	88	50	61	50	63	荷捌き車両走行
②⑤	工業地域 (第2特別地域)	第3種区域	67【74】	50	44【48】	45	【63<】	来客車両走行
③	工業地域	第4種区域	67【74】	60	47【52】	60	—	来客車両走行
⑥	工業地域	第4種区域	53	60	—	—	—	来客車両走行
a	工業地域	第4種区域	52	60	48 (a')	50	—	定常騒音合成
b	工業地域 (第2特別地域)	第3種区域	48	50	—	—	—	定常騒音合成
c	工業地域	第4種区域	52	60	49 (c')	50	—	定常騒音合成
d	工業地域	第4種区域	57	60	—	—	—	定常騒音合成

※①④地点で敷地境界においても基準値を超過するが、現況の騒音を測定したところ 63dB であり、当該店舗が環境へ与える影響は軽微であると認められる。

※a、c 地点については、より基準が厳しい a'、c'地点においても予測を行ったところ基準を満たしていた。

(県補足)

②③の来客車両走行については、出入口ゲート付近では減速されるとして、通常の予測に用いられる 20km/h ではなく 10km/h の条件で予測されている。しかし、予測手法に問題があったため、県が追加検討を行った。

【 】は通常の予測手法による予測値及び現況騒音推定値である。

①④の現況騒音の測定を行った時期は、①④が面する店舗北側道路は未開通であり、②⑤が面する店舗東側道路が主な騒音源であった。②⑤地点の現況騒音は 63dB 以上と考えられ予測値を上まわることから、当該店舗が環境へ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 26 m<sup>3</sup> (高さ1.5 m)            (指針) 廃棄物等の保管容量 13.9 m<sup>3</sup> (出店計画書 P17 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 1,158 m<sup>2</sup> (敷地面積 8,265 m<sup>2</sup> の 14%)            (「船橋市環境共生まちづくり条例」に基づき緑地率 14%以上を確保する計画)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 店舗建物の外壁の色彩は極力原色を避けた明るい色とし、周辺環境に調和した都市景観を形成する。            店舗周辺の道路や、公園、河川敷、駅前、店舗周辺の道路など公共施設・用地をボランティアで清掃したり、植樹のための各種募金活動等を行うなど、「クリーン&amp;グリーン活動」を通じて周辺環境の美化や環境の保全を行う。            (街並みづくりの地区計画等: 船橋市景観条例 地区計画上の配慮事項は工業系地域に該当)            外溝: 敷地内の植栽、既存樹木の維持活用と四季の演出、垣・柵及び壁面の位置の配慮            形態: 周辺景観との調和、壁面・開口部、高さ、上部・正面デザイン、長大な壁面の配慮、周辺住宅への配慮            色彩: 周辺建築物や背景色彩との調和 (基調色の色彩)            材料: 周辺景観との調和、耐久性・維持管理に優れたもの            屋外設備: 周辺景観や建物本体との調和、付帯施設・屋外広告物のデザイン、壁面緑化・屋上緑化、過度にならない照明            その他: 付属施設・設置物等の配慮</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 日没から日の出まで</li> <li>・光害対策 屋外照明は上方向に光が拡散しにくい器具を採用し、下方に向けて歩道を照射する。            広告塔照明は広告塔下部より上方向に向かって照射する。            何れもタイマーによる間引き点灯制御を採用する。</li> </ul>	<p>※街並みづくり等への配慮</p> <p>地区計画に沿った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
ア 船橋市の意見      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、指針の参考値から算出した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 騒音の総合的な予測・評価については、1 地点で夜間の等価騒音レベルが基準値を超過しているが、保全対象である建設予定の集合住宅位置では基準値を満たしている。昼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ついては、来客車両及び荷さばき車両走行音が敷地境界で超過するが、一部を除き隣地側敷地境界において基準値を満たしている。出入口ゲート付近では、減速されるとして通常の予測に用いられる 20km/h ではなく 10km/h の条件で予測されているが、予測手法に問題があったため、通常の予測手法による予測値についても県が追加検討を行った。  
隣地敷地境界で基準超過する2地点については、現況騒音以下であると考えられることから、当該店舗が環境へ与える影響は軽微であると認められる。  
以上から、周辺地域の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、地区計画に沿った適切な配慮がなされていると認められる。
- 6 船橋市及び住民等からの意見はなかった。

以上のことから、当該店舗の立地に関し、周辺地域の生活環境の保持を図るため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：(仮称) カスミ匝瑳八日市場店
- 2 所在地：匝瑳市八日市場ホ字大境1番1ほか
- 3 建物設置者：株式会社カスミ 代表取締役 小瀨 裕正
- 4 小売業者名：株式会社カスミ (業種：食料品・日用品店)
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 7, 569 m<sup>2</sup> ・所有形態 借地
  - ・都市計画区域 非線引き区域
  - ・用途地域 第一種中高層住宅専用地域、第一種住居専用地域、準工業地域
  - ・現況 水田、宅地、更地、耕地
- 6 建物の概要：
  - ・構造 鉄骨造り地上1階建て(塔屋有り)
  - ・建築面積 3, 314 m<sup>2</sup>
  - ・延床面積 2, 996 m<sup>2</sup>
  - ・店舗面積 2, 258 m<sup>2</sup>
- 7 周辺の環境等：北側は住居、東側は道路を挟んで飲食店・店舗、南側は道路を挟み店舗・駐車場、西側は道路を挟んで集合住宅。
- 8 処理経過：
  - ・届出日 平成23年5月18日
  - ・公告縦覧期間 平成23年6月1日～平成23年10月1日
  - ・説明会開催日時 平成24年6月30日 午前10時30分、午後1時
  - ・場 所 匝瑳市商工会館
- 9 市町村・住民等の意見：
  - ：匝瑳市の意見 なし
  - ：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成25年1月19日
- 2 店舗面積：2, 258 m<sup>2</sup>
- 3 駐車場の位置：図3  
駐車場の収容台数：156台
- 4 駐輪場の位置：図3  
駐輪場の収容台数：70台
- 5 荷さばき施設の位置：図3  
荷さばき施設の面積：54 m<sup>2</sup>
- 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：30 m<sup>3</sup>
- 7 開店時刻：午前9時  
閉店時刻：翌午前0時
- 8 駐車場利用可能時間帯：  
午前8時30分～翌午前0時30分  
(屋上駐車場は午後10時まで)
- 9 駐車場の出入口の数：2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  
(一部荷さばき施設は午前2時～午前6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 156台(内身障者用2台、高齢者用2台)            (指針) 必要駐車場台数=95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)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外平面駐車場(自走式)及び屋上駐車場(自走式)</li> <li>・出入口2か所</li> </ul> <p>交通への支障を回避するための方策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・オープン時や繁忙期に駐車場の出入口に交通整理員を配置する。その後は状況を見ながら適宜配置する。</li> <li>・誘導看板の設置、誘導矢印や停止線等の路面表示を行う。</li> </ul> <p>ウ 駐輪場の確保等(図3参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・届出台数 70台 指針の参考値による必要台数 65台(出店計画書P8参照)</li> <li>・駐輪場の管理体制 従業員が適宜巡回し、駐輪場の整理を行う。(時間外は出入口を施錠する)</li> <li>・駐輪場案内の表示方法 看板と路面表示等で明示する。</li> </ul> <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: 54㎡</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同時作業可能台数 : 2台</li> <li>・待機スペース : なし</li> <li>・搬出入車両専用出入口 : あり</li> <li>・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後10時(一部は午前2時～午前6時)</li> <li>・搬出入車両 : 13台(4t)</li> <li>・平均的な荷さばき処理時間 : 15分</li> <li>・ピーク時の搬出入車両台数 : 2台/時間</li> </ul> <p>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 図5のとおり</p> <p>(イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・チラシ等の配布: オープン時の新聞折込み広告に掲載する。</li> <li>・駐車場内各所に案内看板を設置する。</li> <li>・繁忙時に駐車場出入口に交通整理員を配置する。</li> </ul>	<p>※駐車場            指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要を充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場            指針による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>・敷地内に横断歩道や停止線を設置する。(図3参照)</li> <li>・混雑が予想される場合は、誘導員を配置する。</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>・リターナブルコンテナを使用する。</li> <li>・計画的な仕入れ管理を行い発生量を抑える。</li> <li>・無包装ばら売りやトレーをできる限り使用しない簡易包装を行う。</li> <li>・来店客に呼びかけを行い、マイバックの推進を行う。</li> <li>・簡易包装を推進し、包装資材の削減に努める。</li> </ul> <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・リサイクルの進捗状況を把握し、自社のリサイクル意識を高める。</li> <li>・事務用コピー用紙は再生紙利用に努める。</li> <li>・食品リサイクル法の指針20%以上の再資源化に取り組む。</li> <li>・リサイクルステーションを設け、ペットボトル、牛乳パック、トレー、ビン、缶等の回収を行い再資源化する。 (2008年度全店舗計実績：ペットボトル10.9t、牛乳パック172t、アルミ缶133t、トレー76t)</li> <li>・発泡スチロールの再資源化に取り組む。</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>・自治体等から要請があった場合は、できる限り協力する。</li> </ul> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・従業員による定期的な巡回を行う</li> <li>・閉店後は出入口をチェーンバリカー等で施錠閉鎖する。</li> <li>・店内には防犯カメラを設置する。店舗閉店後はセンサーによる機械警備を行う。</li> <li>・夕方から営業時間終了まで十分な照度を確保する。</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：緑地帯を設置し、店舗西側の室外機スペースに防音壁（1.8m）を設置する。</p> <p>(イ) 荷さばき作業等小売店舗の営業活動に伴う騒音への対策</p> <p>a 荷さばき作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・荷さばき作業：計画搬入により待機車両を解消する。 搬入車両のアイドリング禁止を徹底する。 作業員へ作業時の騒音防止意識の徹底、ドアの開閉音の低減、低速走行により騒音低減を図る。 荷さばきにおいて使用する台車は低騒音型を採用する。</li> <li>・荷さばき施設：荷さばき施設は建物内に設置する。</li> </ul> <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外で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>・室外機は低騒音且つ低振動型を導入する。定期点検及び清掃を随時実施し、騒音の増大化を防ぐ。</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：周囲の緑地帯を緩衝とする。 路面は段差のない仕様にする。</li> <li>・運用面の対策：千葉県環境保全条例に基づき、来店客に対しアイドリング禁止の周知看板を設置する。</li> </ul> <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面の対策：回収時間を短縮するために十分な作業スペースを確保する。</li> <li>・運用面の対策：廃棄物処理業者への騒音抑制意識向上の働きかけを行う。 建物側至近での作業を徹底する。 作業時間を厳守し、深夜及び早朝作業を禁止する。</li> </ul>	<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>定常騒音及び来客車両走行音が敷地境界において基準値を超過するが、隣地敷地境界または住居位置において基準値を満たしている。</p> <p>荷捌車両走行音が住居位置でも基準値を超過するが、現況の等価騒音より予測値が小さいため、当店舗が周辺環境へ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。
- 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	第一種住居地域	B	48	55 以下	38	45 以下	
B	第一種住居地域	B	44	55 以下	39	45 以下	
C	準工業地域	C	46	60 以下	39	50 以下	
D	第一種中高層住居専用地域	A	45	55 以下	40	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				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）			現況騒音	
			敷地境界	隣地敷地境界	住居位置		
ア	第一種中高層 住居専用地域	第一種区域	42(40)	40(40)	—	—	定常騒音合成
エ	第一種中高層 住居専用地域	第一種区域	55(40)	35(40)	—	—	定常騒音合成
A-1	第一種住居地域	第二種区域	74(45)	49(45, B)	38(45, B')	—	来客車両走行音 A-1
A-13	準工業地域	第三種区域	74(50)	57(50, C)	33(45, B')	—	来客車両走行音 A-13
a1	第一種住居地域	第二種区域	56(45)	45(45, a1')	44(45, a1'')	—	来客車両走行音 A-25
A-13	第一種住居地域	第二種区域	89(45)	72(50, C)	48(45, B')	60	荷捌車両走行音 A-13
a4	第一種住居地域	第二種区域	54(45)	52(45, a4')			
a2	第一種中高層 住居専用地域	第一種区域	65(40)	61(40, a2')	51(45, B')	60	荷捌車両走行音 A-16
a3	第一種住居地域	第二種区域	60(45)	56(45, a3')			

※( , )は基準値及び地点名（地点名が明瞭な場合は略）。

荷捌車両走行音 A-13 及び A-16 が住居位置でも基準値を超過するが、a4' 地点及び A3' 地点（最も影響を受ける住居の方向の隣地敷地境界）での現況の等価騒音が 60dB であり、予測値を超過するため、当店舗が周辺環境へ与える影響は軽微であると認められる。（C 地点及び A2' 地点の周囲は店舗・駐車場等。）

(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 : 30 m<sup>3</sup> (高さ1.5 m)                      (指針) 廃棄物等の保管容量 11 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 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 280 m<sup>2</sup> (敷地面積 7,569 m<sup>2</sup>の3.7%)                      (市の条例等なし)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 周囲と調和のとれる形状と高さ、色彩の建物とする。                      外壁は主に茶色等を使用し、景観に溶け込む色彩とする。                      (街並みづくりの地区計画等: なし)</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、周辺住居及び道路走行中の運転手に光害による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 匝瑳市の意見 なし</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。  
定常騒音及び来客車両走行音が敷地境界において基準値を超過するが、隣地敷地境界または住居位置において基準値を満たしている。  
荷捌車両走行音が住居位置でも基準値を超過するが、現況の等価騒音より予測値が小さいため、当店舗が周辺環境へ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 匝瑳市及び住民等の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：ヤオコー市川新田店
- 2 所在地：市川市新田二丁目382番ほか
- 3 建物設置者：株式会社ヤオコー 代表取締役 川野 清巳
- 4 小売業者名：株式会社ヤオコー ほか（業種：食料品・日用雑貨（スーパー）ほか）
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 8,454㎡
  - ・所有形態 借地
  - ・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
- 6 建物の概要：
  - ・構造 鉄骨造り平屋建て
  - ・建築面積 3,632㎡
  - ・延床面積 3,425㎡
  - ・店舗面積 2,470㎡
- 7 周辺の環境等：北側は市道を挟んで戸建住宅、工場、集合住宅。東側は東京外かく環状道路予定地を挟んで住居、小学校、南側は道路を挟んで戸建住宅及び集合住宅。西側は市道を挟んで戸建住宅、集合住宅、小型店舗、駐車場等となっている。
- 8 処理経過：
  - ・届出日 平成24年5月23日
  - ・公告縦覧期間 平成24年6月8日～平成24年10月8日
  - ・説明会開催日時 平成24年7月14日 午前10時
  - ・場 所 市川市男女共同参画センター「ウィズ」5階研修室A・B
- 9 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

<届出概要>

- 1 新設日：平成25年1月24日
- 2 店舗面積：2,470㎡
- 3 駐車場の位置：図3  
 駐車場の収容台数：110台
- 4 駐輪場の位置：図3  
 駐輪場の収容台数：125台
- 5 荷さばき施設の位置：図3  
 荷さばき施設の面積：245㎡
- 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：13㎡
- 7 開店時刻：午前9時  
 閉店時刻：午後9時45分
- 8 駐車場利用可能時間帯：  
 午前8時45分～午後10時
- 9 駐車場の出入口の数：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  
 （一部については午前6時～午前8時45分）

## 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 110台(内身障者用2台、高齢者用2台) (指針) 必要駐車場台数=110台 (出店計画書P5参照)</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等(図3参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物外平面駐車場(自走式)</li> <li>・出入口3か所</li> </ul> <p>交通への支障を回避するための方策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場の出入口に誘導看板を設置し、繁忙期に駐車場出入口に交通整理員を配置する。</li> <li>・駐車場内に誘導矢印や停止線などの路面表示を行う。</li> <li>・</li> </ul> <p>ウ 駐輪場の確保等(図3参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・届出台数 125台 必要駐輪場台数 124台 市川市宅地開発事業に係る手続き及び基準等に関する条例における指導指針 2,470㎡÷20㎡=123.5≒124台(出店計画書P8参照)</li> <li>・駐輪場の管理体制 営業時間内は、従業員が適宜巡回し、駐輪場の整理を行う。 営業時間外は出入口を閉鎖し、敷地内への立ち入りができないようにする。</li> <li>・駐輪場案内の表示方法 駐輪場を示す路面表示・看板等により駐輪場の位置を周知する。</li> </ul> <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:245㎡</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同時作業可能台数 : 4台</li> <li>・待機スペース : あり</li> <li>・搬出入車両専用出入口 : あり</li> <li>・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後10時(一部は午前8時45分まで)</li> <li>・搬出入車両 : 23台(4t×23台)</li> <li>・平均的な荷さばき処理時間 : 20分</li> <li>・ピーク時の搬出入車両台数 : 5台/時間</li> </ul> <p>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 図5のとおり</p> <p>(イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・案内看板の設置: 駐車場出入口に誘導看板を設置する。店舗出入口付近に帰宅経路図を掲示する。</li> <li>・チラシ等の配布: オープン時や特売日にあわせて定期的に新聞折込み広告に来店経路を記載する。</li> </ul>	<p>※駐車場 指針の参考値から算出した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 市川市の条例における指導指針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。</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>

・繁忙期には、駐車場出入口に交通整理員を配置する。	
---------------------------	--

(2) 歩行者の通行の利便性の確保等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> <li>・北側の市道 0219 号との接道部については、敷地をセットバックして敷地内歩道を設置し、歩行者の安全を確保する。</li> <li>・駐車場内では、歩行者通路の明示を行い、歩行者の安全を確保する。</li> </ul>	※ 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。

(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>・ダンボール削減のため、店舗と物流センター間で通い箱を使用する。</li> <li>・商品搬入時の緩衝材、梱包材、ダンボール等は搬入業者が持ち帰り、リユース・リサイクルを実施する。</li> <li>・過剰包装を抑制するとともに、メーカーと協力し、梱包材や包装材の簡素化を実施する。</li> <li>・配送センターで1店舗に必要な商品を取りまとめ、搬入車の台数を減少させ、環境へ配慮する。</li> <li>・ゴミ発生抑制のため、無包装やバラ売りを実施するとともに、来店客にレジ袋削減の呼びかけを実施し、「お買い物袋スタンプカード」でポイント得点を付けてレジ袋削減及びマイバッグを促進する。</li> <li>・店舗・事務所内にゴミ減量意識の啓発ポスターなどを掲示し、事務所内では、再生紙の利用促進及び両面使用を行う。</li> </ul> <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・食品リサイクル法に基づき、廃棄物の発生抑制・再利用・減量化に努める。</li> <li>・食品加工時に発生した端材、野菜くず、魚のアラは、養豚用飼料として再利用するため、専門業者に委託する。</li> <li>・食用廃油のリサイクル（石けん）を計画し、ダンボールは古紙回収業者を通じてのリサイクルも実施する。</li> <li>・発泡スチロールは納品メーカーに引き取らせて、リサイクルする。</li> <li>・牛乳パック・食品トレイ・空き缶、ペットボトルなどリサイクルできるものは、店頭回収ボックスを設置して分別回収し、業者委託によりリサイクルする。市や町内のリサイクル活動にも協力するように努める。</li> </ul>	※ 廃棄物の減量化及びリサイクル計画について、適切な配慮がなされていると認められる。

(4) 防災・防犯対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 防災対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・防災協定等の締結要請があった場合には、適宜関係機関との連携をとり、災害時における避難場所として駐車場等敷地の一部使用、あるいは店舗で扱っている物資の緊急時における提供など必要な協力をする。</li> </ul> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・従業員・警備員による定期的な巡回を実施するとともに防犯カメラやセンサーを設置し、それらの日常の点検を適切に実施する。営業時間外は店舗及び駐車場出入口を門扉で閉鎖・施錠し、夜間は警備会社と契約して、外部から侵入できないようにするとともに照明の位置を工夫し、駐車場・駐輪場での犯罪を未然に防止する。</li> <li>・防犯マニュアルを使い、従業員の防犯意識の徹底を図るとともに緊急時の所轄警察署への通報体制を整備する。</li> </ul>	※ 防災・防犯対策への協力については、適切な配慮がなされていると認められる。

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

(1) 騒音の発生に係る事項

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 騒音問題に対応するための対応策</p> <p>(ア) 騒音問題への一般的対策：屋上の室外機器周辺に立ち上がり壁を設置する。 緑地帯を設置する。 音の大きな機器は住宅から可能な限り離れた位置に設置する。</p> <p>(イ) 荷さばき作業等小売店舗の営業活動に伴う騒音への対策</p> <p>a 荷さばき作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・荷さばき作業：従業員や納入業者に対し、騒音抑制意識を徹底する。 深夜・早朝の荷さばき作業は行わない。 アイドリングストップを徹底する。 ゴムキャスター付の台車の使用で走行音を低減する。</li> <li>・荷さばき施設：作業スペースを十分確保し作業時間を短縮する。 段差の少ない構造にして、台車走行音を低減する。</li> </ul> <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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>・低騒音型を選定し、必要最小限の稼働とする。</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：車路は、段差が無く静穏な走行ができる構造とする。</li> <li>・運用面の対策：アイドリングストップ、不要なクラクション禁止などを場内に看板等により表示し、来店客に呼びかける。 グレーチング設置においては、車両通行時に騒音発生のないように整備する。 来店客に静かなドアの開閉を呼びかけて夜間の環境保持に努める。</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：十分な作業スペースを確保する。</li> <li>・運用面の対策：廃棄物処理業者に騒音抑制意識向上の働きかけを行う。 廃棄物の減量化をする。夜間時間帯の回収作業はしない。</li> </ul>	<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、定常騒音合成が敷地境界で基準値を超過するが、隣地側敷地境界では基準値を満たしており、周辺地域の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				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	第一種住居地域	B	53	55以下	38	45以下	
B	第一種住居地域	B	53	55以下	42	45以下	
C	第一種住居地域	B	52	55以下	43	45以下	
D	第一種中高層住居専用地域	A	50	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				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	隣地敷地境界	基準値	
a	第一種住居地域	第二種区域	40	45	—	—	定常騒音合成
b	第一種住居地域	第二種区域	42	45	—	—	定常騒音合成
c	第一種住居地域	第二種区域	46	45	40	45	定常騒音合成
d	第一種住居地域	第二種区域	34	45	—	—	定常騒音合成

(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 13m<sup>3</sup> (高さ1.0m、1.5m)            (指針) 廃棄物等の保管容量 11.44m<sup>3</sup> (出店計画書P17参照)</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 804.76m<sup>2</sup> (敷地面積 8,018m<sup>2</sup>の10.03%)            (「市川市環境保全条例」の緑化基準: 敷地面積の10%)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 建築物の外観、屋根及び工作物の色彩は、原色を避け周辺の環境と調和した落ち着いた色調又は明るい色調とする。            「市川市景観条例」の精神を汲み、周辺環境、街並みとの調和を考えつつ、商業施設としての賑わいも創出できる外観とする。また、建物の色や外壁等は派手なものを避け、落ち着いた色調、シンプルな建物形状とし、周囲との調和が図れるよう配慮する。            敷地内には緑化基準を満たす緑地を設け、緑化の推進に努める。            (街並みづくりの地区計画等: 市川市景観計画 市街地ゾーン)            市内全域: 建築物の配置、高さ、デザイン、色相、屋外広告物など            市街地ゾーン: 地域の魅力を高める「豊かな表情」づくり            既存樹木の保全や積極的な緑化、生垣や塀の高さの抑制など</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 日没から駐車場閉鎖まで</li> <li>・光害対策 過度な照明による光害が発生しないよう、店舗や広告塔、駐車場等の照明については設置位置や照度、点灯時間帯、機器の選定において周辺環境に配慮した計画とする。また近隣住居を直接照射しないよう、照射角度に配慮する。</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
ア 市川市の意見          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、指針の参考値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、市川市の条例における指導指針から算出した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、定常騒音合成が敷地境界で基準値を超過するが、隣地側敷地境界では基準値を満たしており、周辺地域の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 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：スーパーベルクス野田七光台店
- 2 所在地：野田都市計画事業七光台駅西特定土地区画整理事業66街区1画地
- 3 建物設置者：株式会社サンベルクス 代表取締役 鈴木 秀夫
- 4 小売業者名：株式会社サンベルクス ほか（業種：食品専門店（スーパー） ほか）
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 9,610㎡
  - ・所有形態 自己所有
  - ・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
- 6 建物の概要：
  - ・構造 鉄骨造り地上2階建て
  - ・建築面積 5,027㎡
  - ・延床面積 6,437㎡
  - ・店舗面積 4,469㎡
- 7 周辺の環境等：北側は道路を挟んで野田市仮設駐輪場、東側は歩行者専用道路を挟んで東武野田線、南側は道路を挟んで更地、住居、事務所兼住宅、西側は道路と河川を挟んで住居
- 8 処理経過：
  - ・届出日 平成24年5月23日
  - ・公告縦覧期間 平成24年6月5日～平成24年10月5日
  - ・説明会開催日時 平成24年7月16日 午後3時、午後6時
  - ・場 所 野田市北部公民館
- 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25年1月24日
- 2 店舗面積：4,469㎡
- 3 駐車場の位置：図3  
駐車場の収容台数：112台
- 4 駐輪場の位置：図3  
駐輪場の収容台数：128台
- 5 荷さばき施設の位置：図3  
荷さばき施設の面積：390㎡
- 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：16㎡
- 7 開店時刻：午前9時  
閉店時刻：翌午前0時
- 8 駐車場利用可能時間帯：  
午前8時45分～翌午前0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：  
午前6時～午後7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 112台(内身障者用3台、高齢者用3台) (指針) 必要駐車場台数=112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)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物外平面駐車場(自走式)及び建物内設置屋上駐車場(自走式)</li> <li>・出入口3か所</li> </ul> <p>交通への支障を回避するための方策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・繁忙期及び児童の下校時に駐車場出口に交通整理員を配置する。</li> <li>・駐車場に案内看板を設置し、路面表示を行う。</li> </ul> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・届出台数 128台 必要駐輪場台数 128台 指針参考値による (出店計画書P8参照)</li> <li>・駐輪場の管理体制 駐車場出口の交通整理員が兼務し、誘導する。</li> <li>・駐輪場案内の表示方法 出入口に駐輪場入口看板を設置する。 駐輪区画線の路面表示を行う。</li> </ul> <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: 390㎡</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同時作業可能台数 : 2台</li> <li>・待機スペース : あり</li> <li>・搬出入車両専用出入口 : あり</li> <li>・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後7時</li> <li>・搬出入車両 : 37台 (2t×7台、4t×30台)</li> <li>・平均的な荷さばき処理時間 : 15分</li> <li>・ピーク時の搬出入車両台数 : 4台/時間 (2t×1台、4t×4台)</li> </ul> <p>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 図5のとおり</p> <p>(イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場入口及び出口に案内表示板を設置する。</li> <li>・開店前のチラシ、開店後定期的に配布するチラシに案内図を記載する。</li> <li>・交通整理員は繁忙時及び児童の下校時に必要に応じて配置する。</li> </ul>	<p>※駐車場 指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要を充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場 指針の参考値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。</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>・歩行者・自転車用出入口を設置する。</li> <li>・歩行者・自転車用通路を設置する、</li> <li>・歩行者・自転車用出入口に「自転車は降りて歩いてください」の看板を設置する。</li> <li>・児童の下校が集中する平日の午後3時～5時まで、交通整理員を配置して、歩行者の安全確保に努める。 なお、オープン後の状況により小学校との協議の上対策を見直す。</li> <li>・児童の登下校時に荷さばき車両が通行する場合、交差点に交通整理員を配置し、歩行者の安全確保に努める。</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>・無駄のない仕入れに努めるとともに、納入業者に対し過剰包装の自粛を呼びかけ、廃棄物の発生抑制を図る。</li> <li>・商品搬入時のダンボール減量のために、折りたたみ式通い箱を使用する。</li> <li>・野菜、果物等はばら売りし、パックやトレイの減量化を実施する。</li> <li>・店舗から発生する廃棄物については、各テナントでの分別を徹底し可能な限り再資源化に努める。</li> <li>・賞味期限が近くなった商品を、タイムサービスで販売することにより売れ残りを極力減らすように努める。</li> <li>・大型商品はテープで会計済みとする等、簡易包装に努めるとともに店内にてレジ袋削減の呼びかけを行う。</li> <li>・定期的に行う従業員研修の中で減量化やリサイクルに関する教育を行う。</li> <li>・ごみの減量化に関する呼びかけ（ポスター等）を従業員や納入業者によく見える位置に掲示する。</li> <li>・事務所で再生紙の使用を推進するとともに、両面コピーや裏紙の利用を図り、紙ごみの減量化に努める。</li> </ul> <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・年間100t以上の多量排出事業者に該当するため、調理残渣や売れ残り食品の削減や資源化を積極的に図る。</li> <li>・食品リサイクルの取り組みについて店舗内でPRを図り、食品リサイクル法に基づき定期報告を行う。</li> <li>・分別した食品循環資源は、再生処理業者にて適正にリサイクルする。</li> <li>・ごみ減量協力店制度に参加し、レジ袋不要カードによるレジ袋の削減、段ボール、ペットボトル、びん、缶、牛乳パック、発泡トレイのリサイクルを推進する。</li> </ul>	<p>※ 廃棄物の減量化及びリサイクル計画について、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(4) 防災・防犯対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 防災対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市や自治会等の要望により、必要に応じて協議する。</li> </ul> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場等の施設への適切な照明設備を配置する。</li> <li>・閉店後、駐車場等の出入口をチェーン等により閉鎖・施錠し、施設管理の強化を図る。</li> <li>・緊急時の通報体制を整備するとともに、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：遮音壁を設置する。(高さ：2.0m、厚さ：50mm、素材：鉄骨 ALC、外壁と一体構造) 緑地帯を設置する。空調機器等の騒音発生機器は小まめに電源を切る。</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：バックブザーは使用しない。     アイドリングストップをこまめに行う。     夜間や早朝の搬入を行わない。</li> <li>・荷さばき施設：荷下ろし作業をする場所ではできる限り敷地境界から離れた場所で行う。</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>・低騒音型を採用し、敷地境界より距離をおいて設置する。</li> <li>・遮音壁を設置する。</li> </ul> <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面の対策：1階平面駐車場の周囲に高さ 2.0m の遮音壁を設置する。</li> <li>・運用面の対策：駐車場利用時間外は閉鎖する。     アイドリングストップ等の標識を設置する。</li> </ul> <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面の対策：なし</li> <li>・運用面の対策：夜間は作業を行わない。</li> </ul>	<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超過するが、隣地側敷地境界または住居位置では基準値を満たしており、周辺地域の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				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	近隣商業地域	C	46	60以下	43	50以下	
B	近隣商業地域	C	38	60以下	34	50以下	
C	近隣商業地域	C	38	60以下	33	50以下	
D	近隣商業地域	C	44	60以下	39	50以下	
E	近隣商業地域	C	44	60以下	42	50以下	
F	近隣商業地域	C	49	60以下	38	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					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	隣地敷地境界	住居位置	基準値	
a	近隣商業地域	第三種区域	57	50	45	—	50	来客車両走行音
b	近隣商業地域	第三種区域	47	50	—	—	—	来客車両走行音
c	近隣商業地域	第三種区域	77	50	50	—	50	来客車両走行音
d	近隣商業地域	第三種区域	44	50	—	—	—	来客車両走行音
e	近隣商業地域	第三種区域	50	50	—	—	—	来客車両走行音
f	近隣商業地域	第三種区域	77	50	55	43	50	来客車両走行音

(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 16 m<sup>3</sup> (高さ0.4~1.2m)            (指針) 廃棄物等の保管容量 15.27 m<sup>3</sup> (出店計画書P21参照)</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 185.55 m<sup>2</sup> (敷地面積 9,609.78 m<sup>2</sup>の2%) (法令等に基準はなし)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 地区計画により地域の住環境への影響に配慮しているが、街並みづくり等に関する市の指導等があればその指導に従う。            景観に配慮した落ち着いた色を壁面の配色に採用する。            (街並みづくりの地区計画概要: 平成24年5月10日に地区計画の届出)            建物の用途をそろえるため、敷地の最低面積を500 m<sup>2</sup>とする。            ゆとりある街並みを確保するため、道路境界から壁面の位置を1m以上離す。            景観上の圧迫感を少なくするため、七光台西駅前線の道路境界にさくなどを設けない。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・点灯時間 日没から午前0時15分まで</li> <li>・光害対策 屋外照明、広告塔照明とも、周辺居住地に直接照明が当たらないように配置、方向、強さ、点灯時間に十分注意する。</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 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超過するが、隣地側敷地境界または住居位置では基準値を満たしており、周辺地域の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 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

<届出概要>

- 1 大規模小売店舗の名称：カインズモール木更津金田
- 2 所在地：木更津都市計画事業金田東特定土地区画整理事業153街区1画地
- 3 建物設置者：株式会社カインズ 代表取締役 土屋 裕雅
- 4 小売業者名：株式会社カインズほか（業種：住・生活関連用品専門店（ホームセンター）ほか）
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 52,000㎡
  - ・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
  - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
  - ・構造 鉄骨造り平屋建て
  - ・建築面積 16,315㎡
  - ・延床面積 16,072㎡
  - ・店舗面積 12,797㎡
- 7 周辺の環境等：北側は商業施設の駐車場、東側は更地（商業予定地）、南側は道路を挟んで郵便局、住居及び空地、西側は道路を挟んで更地（開発工事中）
- 8 処理経過：
  - ・届出日 平成24年5月25日
  - ・公告縦覧期間 平成24年6月8日～平成24年10月8日
  - ・説明会開催日時 平成24年6月30日 午後2時
  - ・場 所 木更津市立金田小学校 体育館
- 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

- 1 新設日 :平成25年1月26日
- 2 店舗面積：12,797㎡
- 3 駐車場の位置：図3  
駐車場の収容台数：744台
- 4 駐輪場の位置：図3  
駐輪場の収容台数：26台
- 5 荷さばき施設の位置：図3  
荷さばき施設の面積：519㎡
- 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：110m<sup>3</sup>
- 7 開店時刻：午前9時  
(株カインズについては午前8時)  
閉店時刻：午後9時
- 8 駐車場利用可能時間帯：  
午前7時30分～午後9時30分
- 9 駐車場の出入口の数：4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 744台(内身障者用10台、高齢者用8台) (指針) 必要駐車場台数=741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) ・建物外平面駐車場(自走式) ・出入口4か所 交通への支障を回避するための方策 ・オープン時及び繁忙期に駐車場出入口に交通整理員を配置する。 ・誘導看板の設置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 26台 *既存類似店舗の実績に基づく必要台数 13台(出店計画書P9参照) ・駐輪場の管理体制 営業時間内は、従業員及び交通整理員が巡回し、点検整理を行う。 (時間外は出入口を閉鎖する) ・駐輪場案内の表示方法 駐輪場位置に案内看板を設置し、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: 519㎡ (イ) 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数 : 6台 ・待機スペース : あり ・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9時 ・搬出入車両 : 41台(10t×12台、4t以下×29台) ・平均的な荷さばき処理時間 : 10t×25分、4t以下×15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 ・案内標示の設置: 駐車場内及び出入口に案内看板を設置する。 ・チラシ等の配布: 新聞折込みチラシに案内図を掲載する。 ・交通整理員の配置: 繁忙時には駐車場出入口に交通整理員を配置する。 予想される混雑時間帯や経路を店舗入口に掲示する。</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 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。</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>・敷地外周の歩道に歩行者・自転車の専用出入口を設け、建物入口までカラー舗装の歩行者専用通路を設ける。</li> <li>・混雑が予測される時には、車路と並列する出入口に交通整理員を配置する。</li> <li>・バリアフリー新法の認定を受けて高齢者やハンディキャップを持つ人たちに優しい店舗にする。</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>・配送センターでの合積み納品等により搬入車両台数を減少させる。</li> <li>・メーカーと一体となって搬入時の梱包材の減量化に努める。</li> <li>・折りたたみ式コンテナ等を使用し、大型商品などの搬入時には通いパレットを使用する。</li> <li>・納品時に使用する破損防止クッションは繰り返し使えるものとする。</li> <li>・レジ袋削減の声かけをするとともに、テープ貼り・簡易包装への協力・理解を求める。</li> <li>・社内に省エネ推進部を設置し、展示商品の電源を切るなどの活動を行っている。</li> <li>・各店舗に責任者を置いて廃棄物の分別を徹底して、再利用を進め、最終廃棄物の削減に努める。</li> </ul> <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・リサイクル品目は、各リサイクル法に基づきメーカー等に引き渡してリサイクルする。</li> <li>・インクカートリッジ、乾電池、電球、蛍光灯、空き缶、ペットボトルなどの回収ボックスを店頭を設置する。</li> <li>・リサイクル商品の多品目の販売を行いリサイクル品の流通に努める。</li> <li>・リサイクル品の買い物カゴ、パレットやリサイクル品のコピー用紙、石鹸、トイレットペーパー等を使用する。</li> <li>・各店舗に責任者をおいて分別を徹底し最終廃棄物ごみゼロを目指す。</li> <li>・地球環境保護や資源のリサイクルに率先して取り組み、社員の意識徹底をはかると同時にお客様あるいは取引企業などに呼び掛けて環境保護活動に取り組む。</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>・地元行政より要請があれば協力する。</li> </ul> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場内には、適切な照明設備を配置する</li> <li>・建物入口や店内要所に防犯カメラを設置する。</li> <li>・店舗建物外周は機械警備装置を設置する。</li> <li>・従業員・警備員による巡回を随時実施する。</li> <li>・利用時間外は駐車場出入口を閉鎖し、警備会社による 24 時間警備（夜間巡回）を実施する。</li> <li>・緊急時における所轄警察署への通報体制を整備する。</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：遮音壁を設置する。</p> <p>(イ) (高さ：4.5m、厚さ：100mm、素材：ALC、荷さばき所(1)(2)側面) 駐車場の外周部に緑地帯を設置する。 設備屋外機・換気扇などは低騒音機器を導入する。 騒音発生源である室外機等は敷地境界から離れた位置に配置する。 設備は稼働時間帯も含め点検整備を行い管理する。</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：計画時間帯に搬入する。 深夜・早朝の貨物搬入及び荷さばき作業を禁止する。 人力によるハンドホークやエンジン音のない電動ホークリフトを配置する。 荷さばき作業時の騒音防止意識を社内教育で徹底させ、アイドリング停止の看板を設置する。 注意看板等で社外搬入業者にも騒音防止に協力を依頼する。</li> <li>・荷さばき施設：荷さばき所(1)～(3)はスペースを屋根下に取り作業床をコンクリート平滑仕上げとする 荷さばき所(4)(5)は台数が少ないので営業時間内に行う。 作業スペースを広く取り荷捌き時間の短縮を図る。 荷さばき所(1)(2)のシャッターは開閉音の静かなオーバースライダー式にする。</li> </ul> <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外には誘導・連絡用に拡声器を設置するが、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>・低騒音型を使用する。</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：外周部に緑地を設ける。横断溝のグレーチングをボルトで固定する。</li> <li>・運用面の対策：営業時間及び前後30分以外は、チェーンにて出入口を閉鎖する。 アイドリング停止看板を駐車場の各所に設置する。</li> </ul> <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面の対策：作業床はコンクリート平滑仕上げとする。</li> <li>・運用面の対策：早朝、深夜における作業回避等、回収時間帯を制限する。 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を設置する。 注意看板等で社外搬出業者にも騒音防止に協力を依頼する。</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)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。
- 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	近隣商業地域	C	59	60以下	<30	50以下	
B	近隣商業地域	C	52	60以下	<30	50以下	
C	準住居地域	B	48	55以下	<30	45以下	
D	準住居地域	B	47	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	近隣商業地域	第3種地域	<30	50	—	—	定常騒音合成
b	近隣商業地域	第3種地域	<30	50	—	—	定常騒音合成
c	近隣商業地域	第3種地域	<30	50	—	—	定常騒音合成
d	近隣商業地域	第3種地域	34	50	—	—	定常騒音合成
e	近隣商業地域	第3種地域	<30	50	—	—	定常騒音合成
f	近隣商業地域	第3種地域	<30	50	—	—	定常騒音合成

(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 110m<sup>3</sup> (高さ0.6m~1.2m)                      (指針) 廃棄物等の保管容量 49m<sup>3</sup> (出店計画書P25参照)</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 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 2,541m<sup>2</sup> (敷地面積 52,000m<sup>2</sup>の4.9%)                      (法的規制はなし)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 低層建築物として、建物の高さを抑え、金田東地区の地区計画に適合させるように壁面を道路境界から2m以上離し、統一感のある意匠や色彩、光の反射しない材料などに配慮し、接道部分や駐車場内に植栽して緑化に努めるなど周辺環境との調和を図る。                      敷地内の巡回パトロールや従業員教育により、ごみの散乱しない施設を目指す。                      (街並みづくりの地区計画等: 金田東地区地区計画「複合利用地区」                      建物の用途制限、建築物は最低1,000m<sup>2</sup>以上、壁面の位置は道路から2m以上、かき又はさくの構造制限に適合させる)</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等                      ・点灯時間 日没から駐車場閉鎖時刻までとし、防犯に必要な最小限の常夜灯を設置する。                      ・光害対策 周辺の住居などに悪影響を与えないよう敷地外周より内側へ照射角度を向け、外部への直接照射の出ないように設置する。</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 木更津市の意見 あり                      (ア) 道路沿いに植栽等緑化を行うこと                      (対応)                      道路沿いに緑地帯を配置して沿道緑化に務める計画ですので今後、植栽などについて協議させていただきます。</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、既存類似店舗の実績から算出した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 市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。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。