

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称) マミーマート松戸古ヶ崎店
- 2 所在地：松戸市古ヶ崎字供養塚753番1ほか
- 3 建物設置者：株式会社マミーマート 代表取締役 岩崎 裕文
- 4 小売業者名：株式会社マミーマート (業種：スーパーマーケット(食料品専門店))
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 8,171㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第一種住居地域及び第二種住居地域
 - ・現況 畑及び宅地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造平屋建て
 - ・建築面積 2,942㎡
 - ・延床面積 2,732㎡
 - ・店舗面積 2,062㎡
- 7 周辺の環境等：東側は道路を挟んで店舗、北側にはコンビニエンスストアがあり、北西側から西側にかけて畑が広がっている。南側、南西側には病院や住宅があり道路をはさんで河川
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成24年12月20日
 - ・公告縦覧期間 平成25年1月18日～平成25年5月18日
 - ・説明会開催日時 平成25年2月4日 午後4時30分、午後7時
 - ・場 所 古ヶ崎市民センター
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ：松戸市の意見 あり
 - ：住民等の意見 あり

<届出概要>

- 1 新設日：平成25年8月21日
- 2 店舗面積：2,062㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：106台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：65台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：107㎡
- 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㎡
- 7 開店時刻：午前9時
閉店時刻：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：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

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 106台(内身障者用2台、高齢者用6台) (指針) 必要駐車場台数=88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"> ・建物外平面駐車場(自走式) ・出入口2か所 <p>交通への支障を回避するための方策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・オープン時や年末年始等の繁忙期及び平日・土日祝日のピーク時等の混雑が予想される時は、職員を含めた交通整理員を必要に応じて出入口付近に適宜配置する。 ・駐車場出入口に誘導看板を設置し、駐車場車路に右左折等の路面表示を行う。 <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 65台 (指針) 指針に基づく必要台数 59台 (出店計画書P8参照) ・駐輪場の管理体制 混雑が予想される場合等は交通整理員を配置し、歩道への駐輪を行わないよう注意喚起する。閉店後はチェーンバリカーで閉鎖する。 ・駐輪場案内の表示方法 看板の掲示、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: 107㎡</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 : 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 : 午前6時～午後10時 ・搬出入車両 : 17台 (2t×2台、6t×8台、10t×7台) ・平均的な荷さばき処理時間 : 12分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 4台/時間 <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"> ・案内看板の設置: 店舗より1kmの商圈内に野立て看板を2か所設置する。 	<p>※駐車場 指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要を充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場 指針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>

<ul style="list-style-type: none"> ・チラシ等の配布：新聞折込みチラシに案内経路図を掲載する。 ・交通整理員の配置：オープン時や年末年始等の繁忙期及び平日・土日祝日のピーク時等の混雑が予想される時は、職員を含めた交通整理員を必要に応じて出入口付近に適宜配置する。 	
--	--

(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"> ・歩行者通路（2方向）を設置する。 ・その他繁忙期や混雑時には状況を見ながら適宜誘導員を配置する。 ・出入口（2ヶ所）に「歩行者注意」の看板等を設置する。 ・敷地内の外灯により夜間照明を行う。 	<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"> ・ダンボール・発砲スチロールの減量のため、パレット・リターナブルコンテナを使用する。 ・贈答品の簡易包装を推進する。エコバッグの販売や、レジ袋削減のための声かけを行う。 ・マイバッグ持参の来店客にポイント加算を行い、商品交換券等として利用できる制度を導入し、レジ袋を削減するとともに、店内ポスター等で周知する。 ・袋の厚みを10%削減したレジ袋、重量を8%軽くした軽量トレイを導入する。 ・ばら売り販売を行い包装容器の削減を行う。少量パックを採用し売れ残りによる廃棄の削減を行う。 ・商品の販売データを把握するシステムを構築しロス削減に努める。 <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、処理業者へ委託し魚のあらや生ごみは堆肥・飼料等に廃油は石鹼等に再利用する。 ・店頭にてトレー、牛乳パック、ペットボトル、空き缶・ビンのリサイクルボックスを設置する。 ・店内にリサイクルに関する取組みについて掲示し、PRする。 ・事務所のコピー用紙を両面使用後、再資源化する。 	<p>※ 廃棄物の減量化及びリサイクル計画について、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(4) 防災・防犯対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 防災対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・災害時に物資提供等の要請が行政からあれば協力する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・警備員による、定期的な巡回を行う。店内各所に防犯カメラを設置する。 ・閉店後はチェーンバリカー等で施錠閉鎖し、警備会社による機械警備を行う。 	<p>※ 防災・防犯対策への協力については、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

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

(1) 騒音の発生に係る事項

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 騒音問題に対応するための対応策</p> <p>(ア) 騒音問題への一般的対策：緑地帯を設置する。</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"> ・荷さばき作業：低騒音型台車を使用し、騒音を極力小さくするよう努める。 重量物の積み下ろしの際の衝撃音やドアの開閉等、最小限に抑えるよう指導し、徹底する。 荷捌き車両のアイドリング禁止の徹底等、作業員への騒音防止の徹底を指導する。 場内走行速度は10km/h以下とし、発生騒音の低減に努める。 ・荷さばき施設：荷捌き施設の十分なスペースを確保し、作業時間の短縮に努める。 床の段差を解消し、騒音を極力小さくするよう努める。 <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"> ・低騒音型機器の採用による空調室外機音の低減。 <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設面の対策：駐車場内側溝蓋のボルト止等、衝撃音の発生を抑制する。 ・運用面の対策：駐車マスにスムーズに出入り出来るようなレイアウトを検討し、アイドリング・クラクション・空ふかし等が抑えられるよう案内板等に掲示する予定。 夜間は使用制限区間を設ける。 <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：床の段差を解消し、騒音を極力小さくするよう努める。 ・運用面の対策：早朝、深夜の作業を回避する。 重量物の積み下ろしの際の衝撃音やドアの開閉等、最小限に抑えるよう指導し、徹底する。 回収車両のアイドリング禁止の徹底等、作業員への騒音防止の徹底を指導する。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の総合的な予測・評価については、昼間・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ついては、来客車両走行音が敷地境界及び隣地側敷地境界で超過するが、1地点においては現況の騒音以下であり、残る1地点は当店舗土地所有者の住宅であり、住民の了解を得ていることから、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。(無指定地域であるが、周辺の状況を考慮しB類型の基準を用いた。)
- 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				
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	45	55 以下	<30	45 以下	
B	第二種住居地域	B	48	55 以下	<30	45 以下	
C	第一種住居地域	B	45	55 以下	<30	45 以下	
D	第一種住居地域	B	40	55 以下	<30	45 以下	
E	第一種住居地域	B	38	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、敷地境界地点及び隣地敷地境界地点。
- 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	現況	
a'	第二種住居地域	第2種区域	74	45	49	45	62	来客車両走行音 C36
b'	第二種住居地域	第2種区域	43	45	—	45	—	来客車両走行音 C3
c'	第一種住居地域	第2種区域	52	45	52	45	—	来客車両走行音 C14
d'	第一種住居地域	第2種区域	42	45	—	45	—	来客車両走行音 C14
e'	第一種住居地域	第2種区域	37	45	—	45	—	来客車両走行音 C21

※a'、c'地点は隣地敷地境界でも基準値を超過する。a'地点は現況の騒音を測定したところ 62dB であり、環境へ与える影響は軽微であると考えられる。c'地点は当店舗の土地所有者の住宅であり、騒音の基準超過等について了解を得ている。

(2) 廃棄物に係る事項等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 廃棄物等の保管について (図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 30 m³ (高さ1.0 m) (指針) 廃棄物等の必要保管容量 9.5 m³ (出店計画書 P13 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"> ・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>※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 712 m² (敷地面積のうち算定用面積7,047 m²の10.10%) (「松戸市における宅地開発事業等に関する条例」に基づき緑地率10%以上を確保する計画)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 松戸市景観条例等に則り、建物等の高さ・形状・色彩等周辺住宅地域に馴染むようにベージュ系の色合いの外観に企業カラーのグリーンの看板とする。また、シンボルサインもグリーンが基調の企業ロゴを配し、落ち着いたイメージとして周辺との調和を図る。 (街並みづくりの地区計画等: 松戸市景観条例)</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 日没から閉店時間まで ・光害対策 照射角度や照度に配慮し、敷地外への光を遮るようにする。 	<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 松戸市の意見 あり</p> <p>駐車場関係</p> <p>(ア) 駐車場は駐車場法施行令の技術的基準にのっとり計画すること。 (対応)</p>	<p>※市からの意見については、適切な対応がなされていると認められる。</p>

駐車場法施行令にのっとり計画します。

交通関係

(ア) 交通解析結果から「周辺道路への影響は軽微」と記載があるが、店舗運用にあたり状況の変化がある場合には、事業者において対応すること。

(対応)

営業にあたり周辺道路の状況が変化した場合は、適宜対応します。

景観関係

(イ) 景観条例に基づく事前協議を行い、松戸市景観計画に則り景観に配慮すること。

(対応)

松戸市に景観条例事前協議書を提出し、平成25年1月28日付けで承認をいただき、同月30日に景観法第16条第1項の届出を行っています。

イ 住民等の意見 あり

(ア) 一日も早い出店をお願いします。

(対応)

工事を円滑に進め、一日でも早く開店できるよう努力いたします。

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、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、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ついては、来客車両走行音が敷地境界及び隣地側敷地境界で超過するが、1地点においては現況の騒音以下であり、残る1地点は当店舗土地所有者の住宅であり、住民の了解を得ていることから、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については、適切な対応がなされていると認められる。

以上のことから、当該店舗の立地に関し、周辺地域の生活環境の保持を図るため施設の配置及び運営方法について、指針に照らし適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：コストコホールセール千葉ニュータウン倉庫店
- 2 所在地：印西市草深字泉新田前1184番1 ほか
- 3 建物設置者：コストコホールセールジャパン株式会社 代表取締役 ケン・テリオ
- 4 小売業者名：コストコホールセールジャパン株式会社（業種：食料品、日用品、雑貨及び関連品店）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 56,207㎡
 - ・所有形態 自己所有
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 準工業地域
 - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造り平屋建て
 - ・建築面積 14,370㎡
 - ・延床面積 14,370㎡
 - ・店舗面積 9,976㎡
- 7 周辺の環境等：東側は公園予定地、西側は道路を挟んで更地、南側は道路及び更地、北側は道路を挟んで更地及び農地。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成24年12月17日
 - ・公告縦覧期間 平成25年1月11日～平成25年5月11日
 - ・説明会開催日時 平成25年2月2日 午後2時30分、午後6時30分
 - ・場 所 印西市立中央駅前地域交流館会議室
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ：印西市の意見 あり
 - ：住民等の意見 あり

<届出概要>

- 1 新設日：平成25年8月18日
- 2 店舗面積：9,976㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：772台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：20台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：462㎡
- 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：64㎡
- 7 開店時刻：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：5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4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 772台(内身障者用10台、高齢者用0台) (指針) 必要駐車場台数=772台 (出店計画書P7参照)</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5か所 交通への支障を回避するための方策 ・混雑が予測される日(オープン、特売セール、土・日・祭日など)に駐車場出入口に交通整理員を配置する。 ・誘導看板及び矢印、停止線、止まれ、徐行マーク等の路面表示を設置する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等(図3参照) ・届出台数 20台 既存類似店舗の実績に基づく必要台数 18台(出店計画書P10参照) ・駐輪場の管理体制 従業員による巡回を適宜実施し、整理整頓に努める。 営業時間外は出入口を閉鎖する。 ・駐輪場案内の表示方法 駐輪場を示す案内標示を設置する。</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:462㎡ (イ) 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数 : 4台(10t×2台、4t×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4時～午後10時 ・搬出入車両 : 34台(10t×9台、4t×25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 : 4台/時間(10t×2台、4t×2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 ・案内看板の設置: 駐車場内等に来退店経路を誘導する案内看板等を設置する。 ・チラシ等の配布: 会員入会時等にチラシの配布等を行い、来店経路の周知に努める。</p>	<p>※駐車場 指針に基づく必要台数は確保されており、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>

<ul style="list-style-type: none"> ・交通整理員の配置：混雑が予測される時に、駐車場出入口に交通整理員を配置する。 ・販促チラシに案内経路図を記載し、建物入口に駐車場の案内、入出庫経路を記載した案内ポスターを掲示する。 	
--	--

(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"> ・歩行者と車両の来店動線を分離する。 ・出入口に設置する看板等は、出庫時の安全確認を阻害しない仕様とする。停止線と STOP 標示を設け注意喚起。 ・混雑時には、必要に応じて交通整理員を適宜配置し、歩行者等の安全確保に努める。 ・敷地内に夜間照明を適切に設置する。 	<p>※ 歩行者の通行の利便性の確保について、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(3) 廃棄物減量化及びリサイクルについての配慮

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 廃棄物減量化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ダンボール減量のための自社物流センターで商品合積や通いパレットの推進を図る。 ・オリジナルバッグを販売し、買物袋の無料配布は行わない。 ・リサイクル製品、環境配慮商品の販売を推進する。 ・分別の徹底によるごみの減量化に努める。 ・簡易包装に理解を求めて包装紙の使用量の削減に努める。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・最終廃棄品や食品残りは、飼料・肥料へのリサイクルに廻す。 ・テレビ、冷蔵庫・冷凍庫、洗濯機、衣類乾燥機は家電リサイクル法に基づき家電メーカーに引き渡してリサイクルする。 ・回収したパソコンは、リサイクル業者を通じ適切にリサイクルを実施する。 ・リサイクル商品の多品目販売を行い流通に努める。 	<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"> ・地元行政より具体的な要請があれば、必要な協力を検討する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場の利用時間外は出入口をチェーンバリカーで閉鎖し、建物に機械警備を導入する。 ・18歳未満の単独入店を禁止する。 ・防犯責任者（店長）を配置し、従業員に対する防犯指導を行う。 ・防犯カメラの適切な設置など必要な防犯機材の備え付けに努める。 ・従業員による巡回を適宜実施する。 ・事務所等への一般客の立ち入りを制限する標示等を設ける。 ・防犯対策などへの協力要請があった場合には、要請内容に応じて、できる範囲で協力する。 	<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：敷地の外周部に緑地帯を設置する。 室外機等は低騒音型を導入し、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う。</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：搬入車両の徐行運転と不必要なアイドリングの禁止を徹底する。 作業員への騒音防止意識を徹底する。 夜間（22:00～6:00）の荷さばき作業時には、搬入車両の後進ブザー音の使用を禁止する。 ・荷さばき施設：密閉式のドックシェルター構造とし、作業は全て屋内で行い騒音の抑制を図る。 荷捌き作業スペースを十分に確保し、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"> ・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"> ・施設面の対策：車両通行部分の段差を極力なくす。 ・運用面の対策：アイドリングストップの看板を設置して周知を図る。 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設面の対策：施設を周辺住居に近接しない位置に配置する。 ・運用面の対策：深夜・早朝における収集作業を禁止する。 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。 	<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ついては、荷さばき車両走行音が敷地境界で超過するが1地点を除き住居位置では基準値を満たしている。</p> <p>基準超過する1地点については現況の騒音以下であり、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。(無指定地域については、周辺の状況を考慮しB類型の基準を用いた。)
- 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	第一種低層住居専用地域	A	55	55以下	44	45以下	
B	準工業地域	C	53	60以下	36	50以下	
C	準工業地域	C	49	60以下	34	50以下	
D	無指定地域	(B)	52	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、隣地敷地境界地点及び住居外壁地点。
- 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	住居位置	基準値	現況	
a	準工業地域	第2種区域*	44	45			—	50	—	機器合成音**
b	第一種低層住居 専用地域	第1種区域	38	40			—	50	—	機器合成音**
c	準工業地域	第2種区域*	40	45			—	50	—	機器合成音**
d	第一種低層住居 専用地域	第1種区域	36	40			—	50	—	機器合成音**
e	準工業地域	第2種区域*	40	45			—	50	—	機器合成音**
f	第一種低層住居 専用地域	第1種区域	34	40			—	50	—	機器合成音**
g	第一種低層住居 専用地域	第1種区域	74(g)	40	67(h)	50	48(i)	50	—	搬入車両走行1
j	第一種中高層 住居専用地域	第1種区域	92 (出入口)	45	52(k)	40	50(j)	40	71 (k)	搬入車両走行2

※*は第一特別地域のため準工業地域の基準より 5dB 減。

※a～f 地点の最大の音源は搬入車両走行音であり敷地境界で基準値を超過するが、音源から直近の住宅である i 地点（g 地点の住居位置）で基準値を満たしている。a～f 地点は参考として機器合成音を掲載する（**）。

※j 地点で住居位置においても基準値を超過するが、平成 20 年度版千葉県環境白書による国道 464 号印西市原山 2 丁目地点の現況の等価騒音 71dB を下回るため、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 64 m³ (高さ1.0 m) (指針) 廃棄物等の保管容量 20 m³ (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"> ・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>※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 5,576 m² (敷地面積 56,207 m²の10%) (新住宅市街地開発事業により計画的に公園及び緑地が整備されるので法的規制はなし。)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 平屋の建築物として、建物の高さを抑え、地区計画で定める壁面を道路境界から2 m以上離す。 千葉ニュータウン中央駅圏9住区業務施設地区計画に従い適切な市街地環境の形成に努める。 建物の外観等については、違和感や華美な印象を与えることのないように周辺の景観との調和に配慮する。 (街並みづくりの地区計画等: 千葉ニュータウン中央駅圏9住区業務施設地区計画)</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 日没から閉店後1時間以内 ・光害対策 駐車場面及び看板面に向けて照射し、必要時間外は消灯する。 	<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 印西市の意見 あり</p> <p>交通関係</p> <p>(ア) 店舗開設時期及び繁忙期についての配慮を願いたい。また、周辺地域の生活環境を保持する観点から交通渋滞回避への対策強化をお願いしたい。</p> <p>(対応)</p> <p>開店時の警備誘導計画について開店1ヶ月前には印西警察署様と協議を開始して誘導員の配置など周辺交通渋滞の回避に努めます。また、開店後の状況に応じた対応も検討して参ります。</p> <p>防災関係</p> <p>(イ) 災害時における防災活動協力に関する協定の締結。</p> <p>(対応)</p> <p>協議させていただきます。</p> <p>イ 住民等の意見 あり</p> <p>交通関係</p> <p>(ア) 平面自走式駐車場の台数が772台となっているが、住民側から考えると少ないと考える。当初より、立体駐車場を設置し、店舗外に駐車待ちの列があふれ出ないように十二分に配慮していただきたい。</p> <p>(対応)</p> <p>当店は会員制であり会員様以外の方は入店できませんので事前に会員の募集も行って来客者を把握できることもあり千葉県内の同規模の幕張店で約700台の駐車場で足りていることから、当該店舗の指針の来客駐車台数の772台のほか28台の従業員用と合わせて800台の駐車場が建物敷地内にありますので充足できると考えています。また、開店後の状況で恒常的に駐車場が足りないとなれば従業員用を来客用に転用するなど対応いたします。なお、開店時には周辺に臨時駐車場を確保するべく交渉を進めております。</p> <p>(イ) 誘導看板について</p> <p>①入店のための車両進入を防ぐために、原山団地、および泉地区付近道路に迂回を促すような看板設置をお願いしたい。</p> <p>②県道NT北環状線の大塚3丁目交差点については、Gゾーンの入店経路も国道464号線東行きを主とし、Aゾーンのみ船橋印西線の入庫経路を主としていただきたい。</p>	<p>※ 市及び住民からの意見については、適切な対応がなされていると認められる。</p>

(対応)

会員様の誘導については、誘導経路を記した案内を開店前にお配りいたします。また、周辺への案内看板は検討中です。

①周辺の生活道路へ来客車両が入らないように案内いたします。

②想定以上に交通が集中し、生活道路に支障をきたすようであれば誘導経路を見直すなど再検討いたします。

その他

(ウ) 店舗開店後において、交通渋滞等の環境問題の改善等に向けた周辺地域住民（町内会等）との継続的な対話の機会を設けてほしい。

(対応)

店舗開店後は担当窓口を設定して対応させていただきます。

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、既存類似店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。
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ついては、荷さばき車両走行音が敷地境界で超過するが1地点を除き住居位置では基準値を満たしている。
基準超過する1地点については現況の騒音以下であり、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 印西市及び住民等からの意見については、適切な対応がなされていると認められる。

以上のことから、当該店舗の立地に関し、周辺地域の生活環境の保持を図るため施設の配置及び運営方法について、指針に照らし適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。

特に、交通対策については開店後も状況把握に努め、必要に応じ関係機関と協議のうえ適切な配慮をしてください。