

審議案件 1

大規模小売店舗立地法に基づく届出に関する審議資料(法第5条第1項)

一 審議案件の概要

<届出事項>

- (1) 大規模小売店舗の名称 : カレスト幕張
- (2) 所在地 : 習志野市芝園1丁目1番19
- (3) 建物設置者 : 日産自動車株式会社 代表取締役 カルロス・ゴーン
- (4) 小売業者名 : 日産自動車株式会社 代表取締役 カルロス・ゴーン

(業種:自動車販売)

- (5) 敷地の概要:
 - ・面積 33,900m² ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 市街化区域 ・用途地域 準工業地域
 - ・地目 雑種地 ・現況 臨時駐車場等
 - ・開発許可 不要
 - ・建築確認 平成15年2月7日申請

- 建物の概要:
 - ・構造 鉄骨造・平屋建て
 - ・建築面積 6,877m² ・延床面積 6,759m²
 - ・店舗面積 4,313m²

- (6) 周辺の環境等: 計画地周辺に住居はなく、都市計画道路をはさんで北側はJRの敷地、南側は千葉工業大学、物流センターに隣接している。西側、東側は県企業庁用地であり、現状は空地と公園予定地となっている。

- (7) 処理経過:
 - 届出日 平成15年2月3日
 - 公告縦覧期間 平成15年2月14日~平成15年6月14日
 - 説明会 日時 平成15年3月19日 1回目 10時30分~11時30分
 - 2回目 19時~20時

場所 新習志野公民館

- (8) 市町村・住民等の意見:
 - ア 習志野市の意見 あり
 - イ 住民等の意見 なし

- 1 新設日 : 平成15年10月4日
- 2 店舗面積 : 4,313m²
- 3 駐車場の位置 : 別紙(図3)
駐車場の収容台数 : 346台
- 4 駐輪場の位置 : 別紙(図3)
駐輪場の収容台数 : 30台
- 5 荷さばき施設の位置 : 別紙(図3)
荷さばき施設の面積 : 692m²
- 6 廃棄物等の保管施設の位置 : 別紙(図3)
廃棄物等の保管施設の容量 : 52m³
- 7 開店時刻 : 午前10時
閉店時刻 : 午後10時
- 8 駐車場利用可能時間帯 :
午前9時30分~午後10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 : 別紙(図3)
- 10 荷さばき可能時間帯 : 午前7時~
午後10時

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>荷さばき施設の整備等</p> <p>ア 荷さばき施設の整備 ・面積 : 692㎡ (202㎡ 255㎡ 235㎡)</p> <p>イ 計画的な搬出入</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同時作業可能台数 : 1台 ・待機スペース : 有り ・搬出入車両専用出入口 : 有り ・荷さばき可能時間帯 : 午前7時～午後10時 ・搬出入時間帯 : 午前9時～午後7時 ・搬出入車両 : 7台/日 ・平均的な荷さばき処理時間 : 40分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 1台/h <p>経路の設定等</p> <p>ア 案内経路</p> <p>案内表示の設置 : 周辺地域(広域)4か所に案内経路の表示看板を設置する。 チラシ等の配布 : 新聞折込チラシに来店経路を掲載する。 交通整理員の配置 : 駐車場出入口に交通整理員を配置する。</p>	<p>* 荷さばき施設</p> <p>搬出入計画に基き、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ものと認められる。</p> <p>* 経路</p> <p>チラシ等の配布によるPR、交通整理員の配置等適切な配慮がなされているものと認められる。</p>

(2) 歩行者の通行の利便の確保等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内の歩車道分離のため、駐車場の車道を着色する。 ・夜間は外灯を歩行者通路に点灯し、歩行者の安全を確保する。 ・道路境界に植栽を施し、歩行者の安全と潤いの空間を提供する。 	<p>* 歩行者</p> <p>歩行者等の安全性及び利便性の確保に適切な配慮がなされているものと認められる。</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>廃棄物減量化及びリサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none">・習志野市廃棄物の減量及び適正処理に関する条例・規則に基づき、事業系一般廃棄物の減量化・資源化計画を提出。・店内で発生した発泡スチロール、段ボール、缶・瓶は分別収集してリサイクルする。 <p>周辺住民への周知方法</p> <ul style="list-style-type: none">・敷地内に配置するゴミ箱を資源ゴミ専用と一般ゴミ用とに分類し、来場者にリサイクル推進の誘導表示を行う。	<p>* 廃棄物減量化及びリサイクル計画 適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(4) 防災対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>敷地内に 40t の防火水槽を 2 か所設置する。</p> <p>近隣における災害時等で協力要請があれば必要な協力を行う。</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>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 : 騒音発生源(荷捌施設、ゴミ回収施設、室外機)を JR 線路側もしくは敷地中央に配置する。</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 荷さばき作業に伴う騒音対策</p> <p> 荷さばき施設 ・ 荷捌施設を JR 施設側に配置する。 ・ 十分な荷捌きスペースを確保し、作業時間の短縮を図る。</p> <p> 荷さばき作業 ・ 夜間の搬入作業を行わない。 ・ 搬入車両のアイドリング禁止を徹底する。 ・ 作業人員への騒音防止意識を徹底指導する。</p> <p> b 営業宣伝活動に伴う騒音対策 夜 8 時以降はスピーカーを使用しない。大音量での BGM 放送は行わない。</p> <p>ウ 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策 :</p> <p> a 冷却塔、室外機等からの騒音 ・ JR 線路側もしくは敷地中央に配置する。</p> <p> b 駐車場からの騒音 ・ なし</p> <p> c 廃棄物収集作業に伴う騒音 ・ 早朝・深夜の回収作業を行わない。 ・ 回収車のアイドリング禁止の徹底。 ・ 回収車のドア開閉音の抑制、回収業者へ騒音抑制意識の指導を徹底させる。</p> <p>騒音の予測・評価について</p> <p>ア 騒音の総合的な予測・評価方法 :</p> <p> 予測・評価は実施していないが、計画地周辺には保全対象とすべき施設はなく、周辺環境への影響はない。</p> <p> ・ 北側 JR 京葉線・東関東自動車道をはさんで最も近い民家まで 250m</p> <p> ・ 東側 芝園公園</p> <p> ・ 南側 都計道 3-3-21 号線(幅員 28.5m)をはさんで大学敷地まで 100m</p> <p> ・ 西側 空地であるが、県企業庁の業務用地(分譲地)</p>	<p>* 騒音</p> <p> 計画地周辺には住居等の保全対象とすべき施設はなく、周辺環境への影響はない。</p>

(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>廃棄物等の保管について</p> <p>ア 保管のための施設容量の確保 廃棄物等の保管施設の容量 : 22 m³</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量(m³)」紙製廃棄物 = 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t)1.078 t × 「B: 廃棄物等の平均保管日数1日 ÷ 「C: 廃棄物等の見かけ比重(t/m³)0.10 = 10.783m³</p> <p>空き缶・空き瓶 = 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t)0.160 t × 「B: 廃棄物等の平均保管日数1.8日 ÷ 「C: 廃棄物等の見かけ比重(t/m³)0.10 = 2.793m³</p> <p>厨芥その他 = 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t)0.423 t × 「B: 廃棄物等の平均保管日数1日 ÷ 「C: 廃棄物等の見かけ比重(t/m³)0.15 = 2.818m³</p> <p>合計 16.393 m³</p> <p>小売店舗以外の施設(サービス工場)から排出される産業廃棄物(タイヤ、バッテリー等)保管用として、産業廃棄物保管庫30 m³を別途設ける。</p> <p>廃棄物等の運搬や処理について :</p> <p>ア・運搬方法 業者委託 ・運搬頻度 一般ゴミ、紙製廃棄物 1日1回、空き缶・空き瓶 週4回、産業廃棄物 週1回 イ・運搬予定業者 市または県の許可業者</p>	<p>* 廃棄物</p> <p>保管容量については、指針を上回る保管容量が確保されており、また運搬及び処理委託業者についても指定業者による敷地外処理を計画しており、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>敷地内の緑化計画 : 緑化面積 1,326 m²(敷地面積 33,900 m²) 緑化率 3.9%</p> <p>景観への配慮: 敷地境界線、ポケットパークの緑化により憩いの場とする。建物外観は暖色系のアースカラーとし、サインとの統一を図り親しみのあるデザインとする。県企業庁の環境デザインマニュアルによる建物配置計画。</p> <p>屋外照明・広告塔照明等 : ・点灯時間 建物外灯 日没から22時まで 駐車場外灯 日没から22時15分まで 広告塔照明 日没から22時まで ・光害対策 屋外照明は高さ12mのポール型を採用し、広角型の照明器具は設置しない。広告塔はスポット照明とし、光の拡散を防ぐ。</p>	<p>* 緑化等</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

意見とその対応	検討状況
<p>(1) 習志野市の意見</p> <p>開店後、交通計画（予測）に反し交通渋滞等が発生した場合は、再協議すること。 (対応) 再協議する。</p> <p>誘導計画について詳細が決定した段階で協議すること。特に東15号橋脇交差点の上り車線の直進誘導を周知すること。 (対応) 再協議する。直進誘導の周知を図る。</p> <p>場内各出入口部の照度を確保すること。 (対応) 確保する。</p> <p>遠方からの来客車両が東関東自動車道以北の住宅地内に進入しないよう、チラシ、看板等で周知させること。 (対応) 周知させる。</p> <p>太陽光利用や雨水利用等について検討すること。 (対応) 今後の運営方針の検討課題とする。</p> <p>浄化機能を有した建築資材を活用し、自動車の排出ガスの浄化に努めること。 (対応) 排ガスについて、光触媒舗装による排気ガス浄化工法を取り入れたり、駐車場周辺に緑地帯を設置してCO低減に努める。</p> <p>(2) 住民等の意見 なし</p>	<p>は協議するとしている。</p> <p>については基本的には設置者が計画している措置の履行を求めるものでありその実施に努めるとしている。</p> <p>については指針に係る事項ではない。</p>

三 総合判断

- 1 駐車需要の充足等交通に関する事項について、駐車場については、指針に基づく必要台数に対し、指針を上回る収容台数が確保されており、駐車需要は充足されているものと認められる。
駐輪場については、駐輪需要は充足されているものと認められる。
荷さばき施設については、搬出入計画に基づく必要な規模の施設・運営計画であり、適切な配慮がなされているものと認められる。
- 2 騒音の発生に係る事項については、計画地周辺には住居等の保全対象とすべき施設はなく、適切な配慮がなされているものと認められる。
- 3 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なされているものと認められる。
- 4 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なされているものと認められる。

なお、習志野市の意見については、適切な対応がなされるものと認められる。

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の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。

四 県の意見（案）

「意見なし」

なお、店舗の維持・運営にあたっては、届け出たところにより、店舗周辺地域の生活環境保持に適正な配慮をしてください。

審議案件 2

大規模小売店舗立地法に基づく届出に関する審議資料(法第5条第1項)

一 審議案件の概要

<届出事項>

- (1) 大規模小売店舗の名称 : (仮称)カスミ印西原山店
- (2) 所在地 : 印西市原山3丁目1番ほか
- (3) 建物設置者 : 株式会社カスミ 代表取締役 小濱裕正
- (4) 小売業者名 : 株式会社カスミ 代表取締役 小濱裕正(業種:食品スーパー)
- (5) 敷地の概要: ・面積 6,899㎡ ・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
・地目 宅地 ・現況 更地
・開発許可 不要
・建築確認 平成15年4月申請
- 建物の概要: ・構造 鉄骨造・2階建
・建築面積 2,551㎡ ・延床面積 2,630㎡
・店舗面積 1,781㎡
- (6) 周辺の環境等: 計画地北側は道路(幅員12m)をはさみ中学校及び事務所、西側は道路(幅員25m)をはさみ駐車場、南側は遊歩道をはさみ公園、東側はコミュニティセンターとなっている。
- (7) 処理経過: 届出日 平成15年2月4日
公告縦覧期間 平成15年2月14日~平成15年6月14日
説明会 日時 平成15年3月19日 14時30分~15時30分
場所 サザンプラザ
- (8) 市町村・住民等の意見:
ア 印西市の意見 あり
イ 住民等の意見 なし

- 1 新設日 : 平成15年11月20日
- 2 店舗面積 : 1,781㎡
- 3 駐車場の位置 : 別紙(図3)
駐車場の収容台数 : 111台
- 4 駐輪場の位置 : 別紙(図3)
駐輪場の収容台数 : 90台
- 5 荷さばき施設の位置 : 別紙(図3)
荷さばき施設の面積 : 187㎡
- 6 廃棄物等の保管施設の位置 : 別紙(図3)
廃棄物等の保管施設の容量 : 27m³
- 7 開店時刻 : 午前9時
閉店時刻 : 翌午前零時
- 8 駐車場利用可能時間帯 :
午前8時30分~翌午前零時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 : 別紙(図3)
- 10 荷さばき可能時間帯 : 午前3時~
午後10時

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>荷さばき施設の整備等</p> <p>ア 荷さばき施設の整備 ・面積 : 187㎡</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 : 有り ・荷さばき可能時間帯 : 午前3時～午後10時 ・搬出入時間帯 : 午前3時～午後10時 ・搬出入車両 : 11台/日 ・平均的な荷さばき処理時間 : 15分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 2台/h <p>経路の設定等</p> <p>ア 案内経路</p> <p>案内表示の設置 : 案内看板を敷地内に設置する。周辺に誘導看板を設置する。</p> <p>チラシ等の配布 : 新聞折込チラシに来店経路を掲載する。</p> <p>交通整理員の配置 : 駐車場出入口に交通整理員を配置する。</p>	<p>* 荷さばき施設</p> <p>搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、適切な配慮がなされているものと認められる。</p> <p>* 経路</p> <p>適切な配慮がなされているものと認められる。</p>

(2) 歩行者の通行の利便の確保等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場出入口に交通整理員を配置し、歩行者や自転車通行者の安全を確保する。 ・ 夜間照明を設置し、夜間の利用者の安全を確保する。 	<p>* 歩行者</p> <p>歩行者等の安全性及び利便性の確保に適切な配慮がなされているものと認められる。</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>廃棄物減量化及びリサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none">・食品リサイクル法に基づき食品残さのリサイクルに取り組む。 生ゴミを堆肥化する、魚のアラを飼料に、廃油等を肥料・石鹼などにリサイクルする。・簡易包装、食品のばら売りを推進し、レジ袋、容器・包装資材の削減に努める。・発泡スチロール、段ボールをリサイクルする。・牛乳パック、食品トレー、アルミ缶を店頭回収し、リサイクルする。 <p>周辺住民への周知方法</p> <ul style="list-style-type: none">・店頭回収により行う。	<p>* 廃棄物減量化及びリサイクル計画 適切な配慮がなされているものと認められる。</p>

(4) 防災対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
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
<p>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。(1階荷捌施設周辺;高さ2m、厚さ5cm 中空セメント板、屋上室外機周辺;高さ5m、厚さ5cm ALC板) 設備機器を東側屋上に配置する。 店舗周囲に緑地帯を設ける。</p> <p>イ 荷さばき作業等小売店舗の営業活動に伴う騒音への対策 : a 荷さばき作業に伴う騒音対策 荷さばき作業 ・作業員への騒音防止意識の徹底。 ・施設配置により作業時間の短縮を図る。 b 営業宣伝活動に伴う騒音対策 屋外でBGM等は使用しない。</p> <p>ウ 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策 : a 冷却塔、室外機等からの騒音 ・冷凍室外機(9台) 空調室外機(16台)は、低騒音型を使用する。 b 駐車場からの騒音 ・徐行、アイドリングストップを促す看板を設置する。 c 廃棄物収集作業に伴う騒音 ・施設東側に遮音壁を設置する。 ・廃棄物処理業者へ騒音抑制意識の徹底を図る。</p> <p>騒音の予測・評価について</p> <p>ア 騒音の総合的な予測・評価方法 : a 予測方法 各音源ごとに距離減衰効果、回折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~翌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 敷地の周囲3方向から、5地点で実施。 c 評価方法 騒音に係る環境基準</p>	<p>*騒音</p> <p>発生する騒音の予測・評価については敷地境界において超過する地点があるものの、保全対象側地点において基準値以下であり、必要な対応がとられているものと認められる。</p>

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	第一種中高層住居専用地域	A	42	55 以下	< 30	45 以下	
B	第一種中高層住居専用地域	A	34	55 以下	30	45 以下	
C	近隣商業地域	C	34	60 以下	< 30	50 以下	
D	近隣商業地域	C	38	60 以下	30	50 以下	
E	第一種中高層住居専用地域	A	34	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 各音源ごとに距離減衰効果、回析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 敷地の周囲3方向から、5地点の店舗側敷地境界で実施。
- c 評価方法 騒音規制法に係る夜間の規制基準値

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
			予測レベル	基 準 値	
P1	第一種中高層住居専用地域	第 1 種	5 4	4 0 以下	荷捌車輦走行音
P2	第一種中高層住居専用地域	第 1 種	< 3 0	4 0 以下	
P3	近隣商業地域(中学校隣接地)	第 3 種	4 7	4 5 以下	来客車輦走行音
P4	近隣商業地域(中学校隣接地)	第 3 種	4 7	4 5 以下	来客車輦走行音
P5	近隣商業地域	第 3 種	5 3	5 0 以下	来客車輦走行音

（注1）敷地境界地点（P1地点）において搬入車輦走行音（3台）のみが基準値を超過するが、道路及び公園をはさんだ保全対象側住宅地点の予測値は38dBであり基準以下となる。

（注2）敷地境界（P3,P4,P5地点）においては来客車輦車走行音が基準値を超過するが、道路をはさんだ保全対象側住宅地点の予測値はそれぞれ40、43、<30dBと基準以下となる。

(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>廃棄物等の保管について</p> <p>ア 保管のための施設容量の確保 廃棄物等の保管施設の容量 : 27.0 m³ (紙製廃棄物 9.0 m³、空き缶・空き瓶 4.5 m³、生ゴミ室 6.75 m³、リサイクル品 6.75 m³)</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m³)」紙製廃棄物 = 「A : 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.57 t × 「B : 廃棄物等の平均保管日数 1日 ÷ 「C : 廃棄物等の見かけ比重 (t / m³) 0.10 = 5.7m³</p> <p>空き缶・空き瓶 = 「A : 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.07 t × 「B : 廃棄物等の平均保管日数 3.5日 ÷ 「C : 廃棄物等の見かけ比重 (t / m³) 0.15 = 1.63m³</p> <p>厨芥その他 = 「A : 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.50 t × 「B : 廃棄物等の平均保管日数 1日 ÷ 「C : 廃棄物等の見かけ比重 (t / m³) 0.15 = 3.33m³</p> <p>合計 10.66 m³</p> <p>廃棄物等の運搬や処理について :</p> <p>ア・運搬方法 発泡スチロール・段ボール等は自社搬入車が回収、厨芥等は業者委託 ・運搬頻度 生ゴミ・可燃物 1日1回、不燃物、空き缶・空き瓶 週2回 イ・運搬予定業者 許可業者</p>	<p>* 廃棄物</p> <p>保管容量については、指針を上回る保管容量が確保されており、また運搬及び処理委託業者についても指定業者による敷地外処理を計画しており、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>敷地内の緑化計画 : 緑化面積 393 m² (敷地面積 6,898.88 m²) 緑化率 5.7%</p> <p>景観への配慮 : 街並みの形成及び景観との調和が図られた配置計画、建築設計とする。</p> <p>屋外照明・広告塔照明等 : ・点灯時間 屋外照明 日没から閉店まで ・光害対策 指向性をもった照明器具を採用する。</p>	<p>* 緑化等</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

意見とその対応	検討状況
<p>(1) 印西市の意見</p> <p>道路工事施工承認のとおり、出入口の歩道の切下げを行うこと。 (対応) 承認のとおり施工する。</p> <p>廃棄物は減量化、資源化に努め、関係法令を遵守して処理すること (対応) 関係法令を遵守し処理する。</p> <p>騒音は法令の規制基準を遵守すること。施工の際特定建設作業等に該当する場合には届出書を提出すること。 (対応) 該当する場合には提出する。</p> <p>店内放送・音楽等の音が周辺環境に影響を及ぼさないように留意すること。 (対応) 放送・音楽等は店内のみとし、夜間は音量を下げるなどして配慮する。</p> <p>廃棄物の保管・管理について、防臭、防虫等衛生に努め、周囲の生活環境に影響を及ぼさないようにすること。 (対応) 建物内に廃棄物保管庫を設け、廃棄物を区分して保管する。生ゴミは毎日回収し、回収後は清掃を徹底する。</p> <p>(2) 住民等の意見 なし</p>	<p>印西市の意見は、基本的には設置者が計画している措置の履行を求めるものであり、その実施に努めている。</p>

三 総合判断

- 1 駐車需要の充足等交通に関する事項について、駐車場については、指針に基づく必要台数に対し、指針を上回る収容台数が確保されており、駐車需要は充足されているものと認められる。
駐輪場については、市条例に基づき必要な収容台数が確保されており、駐輪需要は充足されているものと認められる。
荷さばき施設については、搬出入計画に基づく必要な規模の施設・運営計画であり、適切な配慮がなされているものと認められる。
- 2 騒音の発生に係る事項については、発生する騒音の予測評価を実施した結果、発生する騒音ごとの予測評価において、荷捌施設における荷捌車輛走行音及び中学校隣接地における来客車輛走行音が敷地境界において基準値を超過する地点があるものの、道路等をはさんだ保全対象側住宅地点では基準以下となり、必要な対応がとられているものと認められる。
- 3 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なされているものと認められる。
- 4 街並みづくり等への配慮について、地域環境との調和に適切な配慮がなされているものと認められる。

なお、印西市の意見については、適切な対応がなされるものと認められる。

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の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。

四 県の意見（案）

「意見なし」

なお、店舗の維持・運営にあたっては、届け出たところにより、店舗周辺地域の生活環境保持に適正な配慮をしてください。

一 審議案件の概要

- (1) 大規模小売店舗の名称 : ワンダーグー東金店
- (2) 所在地 : 東金市田間字末無222番ほか
- (3) 建物設置者 : 片岡美徳
- (4) 小売業者名 : 株式会社ブックランドカスミ 代表取締役 野村邦男 (業種 : CD、書籍販売)
- (5) 敷地の概要 :
 - ・敷地面積 5,651m² ・所有形態 自己所有、一部賃貸借契約
 - ・都市計画区域 市街化区域 (準住居、無指定)
 - ・現況 更地、駐車場
 - ・農地転用 平成15年5月15日
 - ・開発許可 平成15年5月15日
 - ・建築確認 平成15年7月25日

建物の概要 :

 - ・構造 鉄骨造平屋建て ・建築面積 1,859m²
 - ・延床面積 1,859m² ・店舗面積 1,649m²
- (6) 周辺の環境等 : 北側で国道126号に面し、南側、東側は水路を挟んで住宅地区、西側及び国道を挟んだ北側は商業業務地区となっている。
- (7) 処理経過 :

届出日	平成15年2月7日
公告縦覧期間	平成15年2月25日～平成15年6月25日
説明会 日時	(1回目) 平成15年3月15日 午後1時から
	(2回目) 平成15年3月29日 午後1時から
場所	東金アリーナ (東金市)
- (8) 市町村・住民等の意見 :
 - ・東金市の意見 あり
 - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- | | |
|----|--|
| 1 | 新設日 : 平成15年11月1日 |
| 2 | 店舗面積 : 1,649m ² |
| 3 | 駐車場の位置 : 図3
駐車場の収容台数 : 88台 |
| 4 | 駐輪場の位置 : 図3
駐輪場の収容台数 : 44台 |
| 5 | 荷さばき施設の位置 : 図3
荷さばき施設の面積 : 13m ² |
| 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 : 16m ³ |
| 7 | 開店時刻 : 午前10時
閉店時刻 : 翌午前0時 |
| 8 | 駐車場利用可能時間帯 : 午前9時30分
～ 翌午前0時30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～午前10時 |

二 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>駐車場の収容台数 : 届出台数 88台 (指針) 必要駐車場台数 = (A : 店舗面積当たり日来客数原単位 1,051 人/千㎡) × (S : 店舗面積 1.649 千㎡) × (B : ピーク率 15.7%) × (C : 自動車分担率 75%) ÷ (D : 平均乗車人員 2 人) × (E : 平均駐車時間係数 0.65) = 67 台</p> <p>駐車場の位置及び構造等 (図3 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 店舗と同一敷地内に平面駐車場を 88 台確保する。 ・ 従業員等駐車場は、敷地内に別途 10 台確保する。 <p>出入口</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 店舗と同一敷地で、国道に接する 入口専用 1 か所 ・ 国道から引き込んだ市道に接する 出入口 1 か所 <p>交通への支障を回避するための方策 (図3 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 開業時及び繁忙時等混雑が予想される日には、交通整理員を各出入口に配置する。 (午前 10 時 ~ 午後 6 時) <p>駐輪場の確保等 (図3 参照)</p> <p>届出台数 44台 指針による参考値 $1,649 \text{ m}^2 \div 38 \text{ m}^2 = 43 \text{ 台}$</p>	<p>駐車場 指針に基づく必要台数が設定されており、駐車需要は充足していると認められる。</p> <p>駐輪場 駐輪場の需要については、指針の参考値を用い、充足していると認められる。</p>

<p>荷さばき施設の整備等（図3 参照）</p> <p>イ 荷さばき施設の整備 面積：12.5㎡</p> <p>ロ 計画的な搬出入</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同時作業可能台数：大型車 1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～午前10時 ・搬出入車両：1日1台 ・平均的な荷さばき処理時間：15分 ・ピーク時の搬出入車両台数：1台 <p>経路の設定等（図4 参照）</p> <p>イ 案内経路</p> <p>駐車場出入口に看板を設置、駐車場内の誘導経路を略図にて掲示する。 チラシ等の配布：開店時、新聞折込チラシの中に案内経路図を掲載。 交通整理員の配置：繁忙時には、交通整理員を配置する。</p>	<p>荷さばき施設</p> <p>搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、適切な配慮がなされているものと認められる。</p> <p>経路</p> <p>経路設定及び経路案内は、案内看板の設置、チラシ掲載によるPR等、適切な配慮がなされているものと認められる。</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
歩行者用出入口を設置し、駐車場内に幅員1.5mの歩行者用通路を設置する。 夜間照明を設置する。	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ものと認められる。

（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
廃棄物減量化及びリサイクル計画： 荷下ろし後、包装等の廃棄物は持ち帰る。 過剰包装をしないよう周知徹底する。	廃棄物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ものと認められる。

（4）防災対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
なし。今後、要請があれば災害時には避難場所として駐車場を提供する。	防災対策について、適切な配慮がなされているものと認められる。

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>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 : 遮音壁の設置(高さ2.0m、厚さ95mm。グラスウール入り亜鉛メッキ鋼板・アルミパネル)</p> <p>ロ 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"> ・小型貨物を採用する。 ・荷さばき施設は住宅地より離れた場所に設置する。 ・計画的な搬入により作業時間を午前6時～午前10時に特定し、夜間には行わない。 ・作業時のアイドリングの禁止の徹底及び作業員への騒音防止意識の徹底を図る。 <p> b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・BGM等は使用しない。 <p>ハ 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"> 送風機を6台、室外機19台。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"> ・床の段差をなくす。 ・排水蓋を固定する。 ・夜間については、住宅地側の駐車場の利用制限をする。 ・誘導員・監視員により場内走行の円滑化。 ・アイドリングストップを促す看板を設置する。 <p> c 廃棄物収集作業に伴う騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> ・回収時間帯を午前6時～午前10時に制限する。 ・廃棄物処理業者への騒音抑制意識の働きかけに努める。 ・停車時にはアイドリングを禁止する。 	<p>騒音</p> <p>発生する騒音の予測・評価については、敷地境界において超過する地点があるものの、保全対象側地点において基準値以下であり、必要な対応がとられているものと認められる。</p>

騒音の予測・評価について(図2 参照)

イ 騒音の総合的な予測・評価方法

- a 予測方法 各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4方向からそれぞれ近接した最も騒音の影響の受けやすい地点に立地し又は立地可能な住居等の屋外5地点
- c 評価方法 騒音に係る環境基準(ただし、B~Eは、環境基準のあてはめはなく、「主として住居の用に供される地域」B類型として評価。)

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	準住居	A	41	55以下	32	45以下	
B	無指定	B	45	55以下	34	45以下	
C	"	B	43	55以下	33	45以下	
D	"	B	43	55以下	36	45以下	
E	"	B	45	55以下	34	45以下	

□ 発生する騒音ごとの予測・評価方法

- a 予測方法 各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4方向において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敷地境界5地点
- c 評価方法 騒音規制法に係る夜間の規制基準値(ただし、b～eは、騒音規制法のあてはめがなく、東金市環境保全条例によるその他地域の夜間の基準値50dBで評価。)

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
			予測レベル	基準値	
a	準住居	第二種	53	45以下	来客車輻走行音
b	無指定	その他	45	50以下	来客車輻走行音
c	"	"	44	50以下	来客車輻走行音
D	"	"	38	50以下	来客車輻走行音
e	"	"	38	50以下	来客車輻走行音

a点において、来客車輻走行音が基準値を超過するが、保全対象側の道路を挟んだ住宅側のA点においては43dbで基準値を下回る。

(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>廃棄物等の保管について(図3 参照)</p> <p>イ 保管のための施設容量の確保</p> <p>廃棄物の保管施設の容量 : 16m³</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量(m³)」 12.5m³</p> <p>(内訳)紙製廃棄物 = 「A:1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t)0.25×1.649千m²」× 「B:廃棄物等の平均保管日数 2日」÷「C:廃棄物等の見かけ比重(t/m³)0.10」 = 8.24m³</p> <p>空き缶・空き瓶 = 「A:1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t)0.037×1.649千m²」× 「B(廃棄物等の平均保管日数 3日)÷「C:廃棄物等の見かけ比重(t/m²) 0.15(缶) 0.20(瓶)」 = (缶)1.22m³、(瓶)0.92m³</p> <p>厨芥その他 = 「A:1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t)0.098×1.649千m²」× 「B(廃棄物等の平均保管日数 2日)÷「C(廃棄物等の見かけ比重(t/m³)0.15」 = 2.16m³</p> <p>合計 12.54m³</p> <p>廃棄物等の運搬や処分について :</p> <p>イ ・運搬・処理方法 市指定業者による敷地外処理を予定。</p> <p>ロ 運搬・処理予定業者</p> <p>・空き缶、紙製ゴミは資源化のため資源化業者に引き渡す。</p>	<p>廃棄物</p> <p>保管容量については、指針を上回る保管容量が確保されており、充足し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>・敷地内の緑化計画 : 緑化面積 309.53 m² (敷地面積 5,651.08 m²) 敷地の3.0%以上を確保する。</p> <p>・屋外照明・広告塔照明等 :</p> <p>・点灯時間 午後5時から翌午前0時30分まで</p> <p>・光害対策 照明光が周辺の住民の住居内に差し込まない角度とし、安全確保に必要な程度の照度とする。</p>	<p>緑化等</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

意見とその対応	検討状況
<p>(1) 東金市からの意見について 災害時における従業員や施設利用者の安全確保のため災害時行動マニュアルを作成し、防災体制の整備を図ること。 (対応) 防災マニュアルをレジ及び控え室などの従業員の目に付く場所に貼り、避難経路及び消化器の配置を明確にし、来客者の目に付く場所にも貼り、周知する。 廃棄物の処理方法について不明確であるため、市の指定業者による処理等、適切に自己処理されたい。 (対応) 従業員が出すゴミについては、従業員への教育を徹底し、各自持ち帰り自己処理する。搬出入等により出るゴミについては、搬出入時に運搬業者が責任を持ってすべて持ち帰る。</p> <p>(2) 住民等の意見 なし</p>	<p>市町村及び住民等意見 意見については、指針に係る事項ではなく、また、これに対応する旨の報告がなされている。 意見については、適切な対応がなされるものと認められる。</p>

三 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、駐車需要は充足されているものと認められる。
駐輪場についても、同様に駐輪需要は充足されているものと認められる。
荷さばき施設については、搬出入車輛の車輛種別、在庫状況、作業時間帯から必要な規模の施設・運営計画であり、適切な配慮がなされているものと認められる
- 2 騒音の発生に係る事項については、発生する騒音全体の予測評価を実施した結果、発生する騒音ごとの予測評価において、来客車輛走行音が敷地境界において基準を超過する地点があるものの、道路を挟んだ保全対象側の住居地点では基準値以下となり、必要な対応がとられているものと認められる。
- 3 廃棄物に係る事項等について、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、適切な配慮がなされているものと認められる。
- 4 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なされているものと認められる。

なお、東金市からの意見については、適切な対応がなされるものと認められる。
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の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。

四 県の意見(案)

意見なし。

なお、店舗の維持・運営にあたっては、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。