

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

- (1) 大規模小売店舗の名称 : オークショッピングセンター
- (2) 所在地 : 柏市大山台2丁目3番ほか
- (3) 建物設置者 : 日商岩井株式会社 代表取締役 西村英俊
- (4) 小売業者名 : 大和ハウス工業株式会社 代表取締役 樋口武男
業種 : HCほか
- (5) 敷地の概要
- ・敷地面積 : 63,853 m² ・所有形態 : 建物敷地 所有
: 隔地駐車場 借地
 - ・都市計画区域 : 市街化区域
 - ・用途地域 : 第2種住居地域、第1種住居地域、第1種低層住宅専用
地域
 - ・建築確認 : 平成15年9月19日
 - ・建物構造 : 鉄骨造り 地上2階・塔屋1階
 - ・建築面積 : 25,051 m²
 - ・延床面積 : 46,502 m²
 - ・店舗面積 : 25,243 m²
- 建物の概要
- (6) 周辺の環境等 : 計画地は、国道16号線に隣接した区画整理地内に立地する。
国道16号線沿線は路線型商業及び一部倉庫・工場の混在地で商業集積
が進んでいる。後背地は住宅地となっている。
- (7) 処理経過 : 届出日 平成15年7月10日
: 公告縦覧期間 平成15年8月1日から12月1日
: 説明会開催日時 平成15年8月9日午後6時から(第1回)
平成15年8月24日午後2時から(第2回)
平成15年8月24日午後5時から(第3回)

【届出事項】

- 1 新設日 : 平成16年3月11日
- 2 店舗面積 : 25,243 m²
- 3 駐車場の位置 : (図3・4・5・6)
駐車場の収容台数 : 1,980台
- 4 駐輪場の位置(図3)
収容台数 : 513台
- 5 荷さばき施設の位置(図3)
荷さばき施設の面積 905 m²
- 6 廃棄物等の保管施設の位置(図3)
廃棄物等の保管施設の容量 1,175 m³
- 7 開店時刻 : 午前10時
閉店時刻 : 午後9時
- 8 駐車場の利用可能時間帯 : 午前9時30分
~ 午後9時30分
- 9 駐車場の出入口の数 : 9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7時から午後6時

審議会委員による現地視察会

平成15年11月3日(月)休日 12時30分

~ 16時30分

- (8) 市町村・住民の意見 : 柏市の意見 あり
: 住民等の意見 あり

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 1,980台</p> <p>(指針) 必要駐車台数 = (A: 店舗面積当たり日來客数原単位 950 / 千㎡) × (S: 店舗面積 25.243 千㎡) × (B: ピーク率 15.7%) × (C: 自動車分担率 75%) ÷ (D: 平均乗車人員 2.5 人) × (E: 平均駐車時間係数 1.75)</p> <p>= 1,977台</p> <p>駐車場の位置及び構造等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 自走式で、敷地内平面駐車場 A: 344台、B: 332台、C1: 屋内駐車場: 164台、屋上駐車場: 750台 隔地駐車場: 390台の合計1980台確保する。 ・ 出入口 : 建物東側 出入口1か所、出口1か所 : 建物西側 入口1か所、出入口1か所 : 隔地駐車場 出入口2か所 入口1か所、出口2ヶ所 ・ 交通への支障を回避するための方策 周辺経路に案内板設置、チラシ配布等により周知する。 交通整理員を配置: 土日祭日は22名、平日7名、配置時間、土日祭日は10:00から19:00 平日は11:00から19:00、隔地駐車場のD3・D4には下校時間帯14:00から18:00 <p>駐輪場の確保等</p> <p>届出台数 513台</p> <p>指針による必要台数 $25,243 \text{ m}^2 \div 38 \text{ m}^2 = 664$台</p> <p>柏市の附置義務台数 503台</p> <p>柏市の条例は、商業地区に適用であるが、今回は商業的土地利用のため、柏市と協議し条例に準拠して算出。</p> <p>駐輪場案内看板の設置。</p>	<p>駐車場</p> <p>指針に基づく必要駐車台数を確保しており、駐車需要は充足しているものと認められる。</p> <p>駐輪場</p> <p>市条例に準拠した必要台数が確保されており、類似店の利用実績等を勘案しても駐輪需要は充足されていると認められる。</p>

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：荷さばき施設A 570㎡ 荷さばき施設B 335㎡ 合計905㎡</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 荷さばき施設A 10t車2台、4t車6台 荷さばき施設B 10t車1台、4t車1台 ・ 待機スペース あり <ul style="list-style-type: none"> ・ 搬出入車両専用出入口 あり 出入口2か所 ・ 荷さばき可能時間帯 午前7時～午後6時（荷さばき施設A・Bとも） ・ 搬出入時間帯 荷さばき施設A：午前7時～午後5時 荷さばき施設B：午前8時～午後3時 ・ 平均的な荷さばき処理時間 荷さばき施設A：14分 荷さばき施設B：20分 ・ ピーク時の搬出入車両台数 16台/h <p>経路の設定等（図11・12）</p> <p>ア 案内経路</p> <p>敷地外12ヶ所に誘導案内板を設置し、周辺よりの来場客を駐車場まで円滑に誘導する。 開店販促折込みチラシ等により周知。開店後の折込チラシにも来店経路を表示。 駐車場出入口へ交通整理員の配置。</p>	<p>荷捌き施設</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と認められる。</p> <p>経路</p> <p>経路、誘導案内については、住宅環境の保持の上から、一部見直しの必要があると認められる。</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：歩行者の安全確保の歩道として23-225号から2通路確保。23-222号から1通路確保。 ・ 敷地外：市道23-225号には両側歩道設置済み。市道23-222号には敷地側は歩道があり、ヤマダ、ケイヨー側は一部設置されている。 ・ 通学路の安全確保：隔地駐車場のD3、D4の歩道は通学路になっているため、平日の下校時間帯に安全確保のため、要員各1名を配置する。 ・ 夜間照明の設置 敷地内：市道から敷地内歩道通路（3箇所）に街灯を設置。 敷地外：市道23-225号、23-222号に街灯設置。 	<p>歩行者の通行の利便性については、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

指針に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none">・食品スーパーは、食品リサイクル法の対象企業。牛乳パック、食品トレー、ペットボトル、アルミ缶の回収。・柏市のリサイクル計画に準拠して廃棄物減量化、リサイクル化に努める。・生ゴミは堆肥化プラントで敷地内処理し、堆肥は農家、住民に配布し再資源化を進める。・廃棄物保管施設は、リサイクル品の保管施設として使用する。・周辺住民への周知方法は、チラシ、案内板等で周知を図る。	廃棄物減量化、リサイクル計画については、適切な配慮がなされていると認められる。

(4) 防災対策への協力

指針に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none">・地元からの防災対策への協力要請については協力する。	

2 騒音の発生その他による大規模小売店舗の周辺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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 遮音壁の設置 : 公園側敷地境界に設置 (材質 A L C、高さ 1.4m、厚さ 100mm) : 建物内駐車場、(材質: R C、高さ 1.7mアルミ目隠し、厚さ 160mm) : スロープ立上げ壁 (材質: R C、高さ 1.1m、厚さ 160mm) : 屋上駐車場 (材質: R C、高さ 1.3m、厚さ 160mm、住宅側は高さ 1.3mの上にポリカーボネート波板 400mmを付ける) ・ 緑地帯の設置 : 建物北側隣地境、幅 7 m以上等、敷地周辺に設置。 ・ その他の騒音軽減策 : 主たる荷さばき施設・騒音発生源は公園側に配置する。 <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> <ul style="list-style-type: none"> ・ 荷さばき施設: 公園側に荷さばき施設を配置。 : 搬出入車両の余裕ある駐車スペース及び待機スペースの配置による走行騒音の低減。 : キャスター騒音低減のため床はコンクリートにする。 : 作業床の上に緩衝機能のあるクッション素材を採用。 ・ 荷さばき作業: 荷さばき中の車両のアイドリング禁止。 : 保冷車の冷凍機のスイッチを切る。 : 荷さばき施設に後方進入の時にバックブザー音の切り替えができる車両は切るように指導。 : 作業員・店員の騒音防止の意識の徹底を図る。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ BGM : 屋外での B G Mは使用しない。 : 屋内 B G Mは使用音が屋外へ騒音が漏れないようにボリュームを調整する。 <p>ウ 付帯設備及び付帯設備等における騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 冷却塔、室外機等からの騒音: 冷却塔 (2 台)、空調用室外機 (104 台)等は低騒音型を使用。 井水濾過プラントは室内設置。 	<p>騒音</p> <p>発生する騒音の予測・評価については、すべて基準以下であり、必要な対応がとられているものと認められる。</p>

指針に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場からの騒音 <ul style="list-style-type: none"> : 平面駐車場 A・B は駐車場出入口の段差をなくす。 : 室内駐車場 C 1 はスロープ勾配を緩やかにする。スロープ及び駐車場の住宅側には遮音壁を設置。 : 屋上駐車場はスロープ、側壁に遮音壁を設置。 : 隔地駐車場は隣地との環境の緩衝を兼ねて周囲に植栽をする。走行速度 8 km / 時以下とするサイン看板を設置。 : 従業員駐車場は隣地が住宅のため、夜間駐車を禁止する。すべての駐車場について、アイドリング、空ぶかし、クラクション禁止の看板を設置。 ・ 廃棄物収集作業に伴う騒音 : <ul style="list-style-type: none"> 1 の廃棄物保管施設は、住宅地への影響を考慮し、公園側に設け、屋内化。 : 夜間は回収を行わない。 : 生ゴミの堆肥化プラントは屋内化。 : 2 の開口部は、住宅側に近い隣地境に目隠しと遮音効果を兼ねた植栽をする。 : 保管場所を少なくし、回収車の出入り回数を抑える。 : 作業時間の短縮を業者に指導する。 : 作業員を置き、施設に廃棄する騒音防止を図る。 	

指針に基づく配慮事項							検討状況
騒音の予測・評価について							
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：店舗の周囲4方向からそれぞれ近接した住居、今後住居が立地可能な9地点で実施。							
c 評価方法：騒音にかかる環境基準							
d 騒音の総合的な予測結果							
敷地							
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 1	第2種住居	B	45	55以下	<30	45以下	1階相当高
A 2	第2種住居	B	49	55以下	40	45以下	4階相当高
B	第2種住居	B	46	55以下	<30	45以下	
C	第1種中高層	A	49	55以下	37	45以下	
D	第1種中高層	A	49	55以下	<30	45以下	
E	第1種中高層	A	45	55以下	<30	45以下	
F	第2種住居	B	49	55以下	33	45以下	
G 1	第2種住居	B	37	55以下	<30	45以下	3階相当高
G 2	第2種住居	B	47	55以下	33	45以下	4階相当高
夜間は、変動騒音、衝撃騒音は発生しない。							

指針に基づく配慮事項							検討状況
隔地駐車場							
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1種中高層	A	45	55以下			
B	第1種住居	B	47	55以下			
C	第1種中高層	A	43	55以下			
D	第1種中高層	A	46	55以下			
E	第1種中高層	A	49	55以下			
F	第1種中高層	A	51	55以下			
隔地駐車場は、夜間は閉鎖する。							
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、回折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：店舗の周囲4方向からそれぞれ近接した住居、今後住居が立地可能な8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			騒音ごとの予測（最大騒音レベル）単位：dB		
地点名	用途地域区分	騒音規正法区域区分	夜間（22:00～6:00）		備考
			敷地境界	基準値	
A 1	第2種住居	第2種	< 30	45以下	
A 2	第2種住居	第2種	< 30	45以下	
B	第2種住居	第2種	< 30	45以下	
C	第2種住居	第2種	< 30	45以下	
d	第2種住居	第2種	< 30	45以下	
e	第2種住居	第2種	< 30	45以下	
G 1	第2種住居	第2種	< 30	45以下	
G 2	第2種住居	第2種	< 30	45以下	

夜間に発生する定常騒音は敷地境界側ですべて基準値を下回る。

夜間は、変動騒音、衝撃騒音は発生しない。

(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>廃棄物等の保管について</p> <p>ア 保管のための保管容量の確保</p> <p>廃棄物保管施設の容量 施設1 <u>1,106 m³</u> 施設2 <u>69 m³</u> 合計 <u>1,175 m³</u> (指針)「廃棄物の保管容量」 92.9 m³</p> <p>【指針による算定】</p> <p>紙製廃棄物 「A：一日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 4.54 t」 × 「B：廃棄物等の平均保管日数 1日」 ÷ 「C：廃棄物の見かけ比重 (t / m³) 0.1 = 45.4 m³</p> <p>空き缶・空き瓶 「A：一日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 1.32 t」 × 「B：廃棄物等の平均保管日数 2日」 ÷ 「C：廃棄物の見かけ比重 (t / m³) 0.1 = 26.4 m³</p> <p>厨芥その他 「A：一日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 3.14 t」 × 「B：廃棄物等の平均保管日数 1日」 ÷ 「C：廃棄物の見かけ比重 (t / m³) 0.15 = 21.1 m³</p> <p style="text-align: right;">合計 92.9 m³</p> <p>小売店以外の施設からの廃棄物の排出予測は、同規模施設の事例を参考に 5.74m³ を予測しているが計画されている廃棄物保管庫で十分保管できる。</p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 運搬方法 生ゴミ以外は業者委託。 ・ 運搬頻度 1日2回から2日1回まで。 ・ 運搬予定業者 生ゴミは敷地内処理、他は許可業者による敷地外処理。 ・ 処分予定業者 生ゴミは日商岩井、他は許可業者による。 	<p>廃棄物</p> <p>保管容量については、指針を上回る容量を確保されており、また、運搬、処分方法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

指針に基づく配慮事項	検討状況
<p>・「柏市景観街づくり条例」に基づき、地域の景観形成に相応しい調和したデザインとする。 建物は白やベージュを基調したベースカラーを採用。ファサード、塔屋のテナントサインはベースカラーとの調和を考慮する。</p> <p>建物敷地面積 : 52,260㎡ 緑化面積: 5,270㎡ (緑化率: 10.1%) 隔地駐車場敷地面積 : 25,825㎡ 緑化面積: 2,791㎡ (緑化率: 10.8%)</p> <p>柏市の緑化条例に基づき10%以上確保する。</p> <p>・照明灯の方向は、投光機で道路側から駐車場面に下向きに投光する。 ・光害対策として、光は全て上方から下方に向け外側から内側に向ける。</p>	<p>緑化等 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) 柏市の意見</p> <p>国道16号で千葉方面から来店する車両による右折待ち渋滞が原因で本線の交通容量が低下し交通渋滞が予想される。市民生活に利便を確保する観点から、来店経路の適切な誘導及びピーク時に車両での来店を抑制するための対策を講じること。</p> <p>(対応) 松ヶ崎交差点の右折回避の案内看板を増やし、開店時にはプラカードによって徹底する。経路については、混雑を回避する誘導方法を場内の案内看板及びフロアガイド等に掲載し、来店者に周知し、啓蒙を行なう。</p> <p>又、広告・チラシ上でピーク時間帯の来店を避ける旨の呼びかけを行うほか、特売のタイムサービス等の来店者が集中するイベントの開催を同時時間帯に行わない等の対応によって、来店者の集中の緩和を図る。</p> <p>松葉町3丁目交差点及び松ヶ崎東交差点の2交差点及び接続する市道18-116、23-1号線については現状のままでは交通処理に支障をきたすおそれがある。渋滞及び事故を防止し市民の安全を確保するため、交差点の改良、信号機の設置等安全対策が必要であり、松葉第二小学校東側道路、松葉中学校東側、西側道路においても安全施設の設置が必要である。これらの安全対策を実施するための応分の負担を求める。また、誘導員の配置等の安全対策を適宜実施すること。松葉町3丁目交差点から東方向に設定されている退店経路については経路設定の見直しを行い、来退店車両が幅員の狭い道路で交錯しないように配慮し、その経路を来店客へ周知徹底すること。また、来退店車両が、幅員の狭い道路に進入しないよう、松葉町3丁目交差点、松ヶ崎東交差点、寿町バス停付近においては誘導看板の設置箇所について見直すこと。</p> <p>(対応) 柏市と協議の上、設置者側として対応できる安全対策は実施し、交差点の改良等行政側で行う対策については、その応分の負担を事業者として受入れる意向。退店経路、誘導看板の設置箇所についても関係部署と協議した上で、安全面を配慮して柔軟に対応していく。</p>	<p>柏市の意見</p> <p>については、設置者として指針の範囲で実施可能な対策は図られていると認められる。</p> <p>国道16号は、現状でも交通渋滞が慢性化しており、平成15年12月に追加実施した交通量調査でも同様の結果が出ている。しかし、店舗出店により発生する国道16号からの右折車両は、来店車両全体の4%程度であり、また、経路の変更については、我孫子・松葉町方面は道路が狭隘で、他に振替可能な適当な経路が見あたらない状況である。なお、将来的には、千葉柏道路が計画されており、交通渋滞の緩和が期待される。</p> <p>については、設置者の範囲で対応可能な安全対策は協力するとしている。なお、指針の範囲外ではあるが交差点の改良等に対する応分の負担を受け入れる意向が示されている。</p>

意見とその対応	検討状況
<p>駐車場への導入方法について、隔地駐車場と施設内駐車場への誘導方法を、市道18-232号線に負荷がかからないように配慮しつつ、ピーク時にはA-1入口への右折入庫処理も含め合理的に見直すこと。</p> <p>(対応) 駐車場への誘導方法については、各駐車場への誘導の見直し、A-1入口への右折入庫について計画地のセットバックも含め検討する。</p> <p>店舗の運営に当り周辺生活環境への影響に注意を払い、周辺住民等と協議して、状況変化には速やかに対応策を講じること。</p> <p>(対応) 開店前後にかかわらず、周辺住民との協議は引続き行う意向で、状況の変化については機敏に対応し、周辺生活環境への影響を最小限に留めるように努める。</p> <p>(2) 住民等の意見 柏商工会議所の意見 国道16号の松ヶ崎、十余二交差点について、右折ラインの延長や右折信号の青時間比を変えるなど交差点の渋滞解消策を図って欲しい。</p> <p>松葉町、松ヶ崎地区を中心とした生活道路の混雑がさらに広がるのが予想されるので、関係当局、周辺住民と十分協議のうえ、安全対策に万全を期し、出店後においても、交通処理計画と異なり、安全面で危惧が生じた場合は同様に関係者が協議のうえ、その解消に努めて欲しい。</p> <p>(対応) 周辺住民との対話は出店後も引続き継続するほか、現場に責任者が常駐し、諸問題について対応を行う。又、安全面での問題が発生した場合、即座に対応できる体制を整える。</p>	<p>については、隔地駐車場は収容台数や利用者の心理からあくまでも補助的な役割を果たすものと位置づけ、主要な役割を担う建物敷地内駐車場へスムーズに誘導するため、経路変更とA-1入口への右折入庫について、計画地をセットバックし右折車線を設けることを含めて、見直しが必要と認められる。</p> <p>については、店舗の運営に当たっては、周辺住民等と協議し、状況の変化に速やかに対応し、周辺生活環境への影響を最小限に留めるよう努力をすとしてい</p> <p>住民等の意見について 柏商工会議所 については、オープン後の渋滞状況を踏まえ、県としても道路管理者等関係機関と協議の上、対応を考えたい。</p> <p>については、責任者の常駐、迅速な対応体制を整えるとしている。</p>

意見とその対応	検討状況
<p>住民の意見（大山台SCの影響を考える会ほか住民）</p> <p>駐車場処理計画は、信頼性に乏しく、隣接道路の渋滞を招くことが予想される。交通問題に止まらず、排気ガス、騒音等にも影響が及ぶと懸念されるので、計画の抜本的な見直しを要望する。</p> <p>（対応）来客が多いと予想される松葉町方向や松ヶ崎方向に対応する隔地駐車場を設置し、来客車両を分散し、建物敷地内駐車場への集中を緩和させるなど、周辺生活環境の影響について十分検討した上で届出を行っている。</p> <p>住宅環境の悪化を招かないような計画に変更すること。</p> <p>（対応）来客車両の対策として、駐車場出入口部分に引き込み車線を設け、駐車場奥にスムーズに誘導し、住宅地に面する交通量の緩和を図るなど、住宅環境への影響は最小限に留めるよう配慮している。</p> <p>大規模小売店舗立地法の眼目は、周辺環境の保持にあるので行政が住民側に力点をおくならば、柏市の結論も異なり、それによって設置者は県への届出にいたらなかったのではないかと。</p> <p>今回の計画は、柏市の地区計画に沿っていない。</p> <p>売上計画は周辺の交通状況から考えると難しいのではないかと。</p> <p>交通量調査結果は、データに基づく説明が不足しており、また、結果数値は信頼性に乏しい</p> <p>（対応）交通量調査については、ケイヨー、ヤマダ電機出店後に再調査のうえ届出し、11月の審議会委員による現地調査後に、国道16号の7地点で新たに追加調査を実施している。</p> <p>住宅地内の生活道路を車両の進入経路にする隔地駐車場は設けないように要望する。</p> <p>（対応）交通処理計画上、隔地駐車場は必要である。</p> <p>ショッピングセンターの建設に反対である。</p> <p>（対応）ショッピングセンターを地域の生活利便施設と位置づけており、地域の生活者の皆様に利便とサービスの提供を第一に考えて出店するものである。</p>	<p>住民の意見</p> <p>については、設置者は十分な検討をした上で、届出を行ったとしているが、隔地駐車場はあくまでも補助的役割を果たすものと位置づけるべきであり、車両の誘導については再検討が必要である。</p> <p>については、適切な配慮がなされていると認められる。</p> <p>については、柏市は事業者が計画の見直しを求め、変更計画をもって市の地区計画と整合すると認め、設置者の県への届出がなされたものと認識している。</p> <p>については、指針の範囲外の事項である。</p> <p>については、3回の交通量調査を実施している。</p> <p>については、交通処理計画上必要であるが、その役割はあくまでも補助的なものと位置づけるべきである。</p> <p>については、立地法は出店そのものを規制するものではない。</p>

意見とその対応	検討状況
<p>周辺の道路整備と併せてショッピングセンターを建設すべきである。</p> <p>(対応)道路整備と時期を合わせて建設することは理想であるが、事業的にそれに合わせることは難しい。住民に十分な計画内容を説明し、理解を得た後に工事に着工するよう要望する。</p> <p>(対応)近隣住民への説明会15回、大店立地法に基づく説明会3回の合計18回の説明会を実施しており、住民に対する計画内容の説明は十分行ったと考える。</p> <p>隔地駐車場の市道23-1号線に面したD3入口とD4出口の位置が不適切なので、取りやめるか、位置を変更していただきたい。</p> <p>(対応)D3、D4の出入口については交通誘導員を配置する等の対応によって、安全性を確保し周辺への影響がないように努める。</p> <p>校区児童の安全確保のためには道路整備を進めると同時に、隔地駐車場の閑散時間及び夜間の保安体制に万全を期し、地域児童が犯罪に巻き込まれないよう要望する。</p> <p>(対応)安全確保については、設置者で対応できることについては対応する意向であり、保安体制についても常駐警備員の巡回、監視カメラの設置によって対応してゆく。</p>	<p>については、周辺の道路整備に合わせるのは理想ではあるが、立地法上それを条件とすることまでは求められない。</p> <p>については、設置者は大店立地法上の最大回数(3回)を実施している。</p> <p>については、交通誘導員を配置する等の対応をとっており、適切な配慮がなされていると認められる。</p> <p>については、常駐警備員による巡回や監視カメラの設置により出来る限り努力するとしている。</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に対して、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と認められる。

駐輪場については、市条例に準拠した必要な収容台数が確保されており、類似店の利用実績等を勘案しても駐輪需要は充足されていると認められる。

経路設定や安全対策については、大規模小売店舗立地法の範囲で設置者が対応可能な対策は図られていると認められる。

国道 16 号の渋滞に関して詳述すると、店舗出店により発生する国道 16 号からの右折車両は、来店車両全体の 4 %程度であり、また、経路変更については、我孫子・松葉町方面からの経路は狭隘な道路が多く、かつ、住宅地を通過することから、振替可能な適当な経路が見あたらない状況である。なお、将来的には、千葉柏道路が計画されており、交通渋滞の緩和が期待される。

駐車場への誘導方法については、ピーク時に隔地駐車場の利用を多く見込んでいるが、建物敷地内駐車場との台数の割合や来客者の心理等から、隔地駐車場はあくまでも補助的な役割を果たすものと位置づけ、一部、誘導経路の変更による建物敷地内駐車場への A - 1 入口からの右折入庫も含め処理計画の再検討が必要であると認められる。

荷さばき施設については、搬出入車両の車種別、入庫状況、作業時間帯から必要な規模の施設・運営計画であり、適切な配慮が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はすべての場合において基準以下であり、必要な対応がとられているものと認められる。

- 3 廃棄物に係る事項については、指針に基づく予測排出量を充足させる施設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 街並みづくりへの配慮については、地域環境との調和に適正な配慮がなされているものと認められる。

なお、柏市からの意見については、駐車場への誘導方法について上記 1 のとおり対応が不十分と認められる。

また、住民等の意見については、「駐車場処理計画」の見直しについては、再検討が必要と認められるが、その他の事項については、設置者が対応する範囲の事項については概ね適切な対応が認められる。

以上のことから、当該店舗の立地に関し、交通対策について、四 県の意見（案）を事業者へ通知することが必要であると判断する。

四 県の意見（案）

駐車場への誘導方法については、建物敷地内駐車場と隔地駐車場の役割を見直し、建物敷地内駐車場への誘導経路の一部変更と出入口A 1での右折入庫処理を含め適切な対策を講じること。

（理由）

駐車場への誘導方法については、ピーク時に我孫子方面、松ヶ崎周辺の車両を隔地駐車場に誘導することとしているが、建物敷地内駐車場（1,590台）と隔地駐車場（390台）の収容台数の割合や、来店客の心理などを考慮すると、建物敷地内駐車場の利用が多くならざるを得ないものと思われる。したがって、隔地駐車場はあくまでも補助的役割を果たすものと位置づけ、建物敷地内駐車場への車両の入場に対応するために誘導経路の一部変更を含めA 1入口の右折入庫のための対策が必要である。

一 審議案件の概要

- (1) 大規模小売店舗の名称 : フードプラザハヤシ片貝店
- (2) 所在地 : 山武郡九十九里町片貝字西5-1-16番ほか
- (3) 建物設置者 : 株式会社ハヤシ 代表取締役 林博史
- (4) 小売業者名 : 株式会社ハヤシ 代表取締役 林博史 (業種: 食料品スーパー) ほか
- (5) 敷地の概要 :
 - ・敷地面積 10,113㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 都市計画区域内 (無指定)
 - ・現況 (株)ハヤシ、(株)マイドラッグ (医薬品) 営業中
 - ・農地転用 許可済み
 - ・開発許可 許可済み
 - ・建築確認 平成15年12月15日 (増築申請)
- 建物の概要 :
 - ・構造 鉄骨造1階建て
 - ・建築面積 2,649㎡
 - ・延床面積 2,526㎡
 - ・店舗面積 1,955㎡
- (6) 周辺の環境等 : 主要地方道県道25号線沿いに位置し、周囲には商業施設や介護施設、住宅地や田畑が混在している。
- (7) 処理経過 :
 - 届出日 平成15年7月7日
 - 公告縦覧期間 平成15年7月18日～11月18日
 - 説明会 日時 平成15年9月3日 午後2時から
 - 場所 九十九里町立中央公民館 (九十九里町)
- (8) 市町村・住民等の意見 :
 - ・九十九里町の意見 あり
 - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日 : 平成16年3月10日
- 2 店舗面積 : 1,955㎡
現在、849㎡で営業中 (H7.6 オープン) のハヤシ店舗を増築し、マイドラッグ 478㎡ (H11.10 オープン) との敷地境界フェンスを取り外すことにより、店舗面積が1,000㎡を超える。
- 3 駐車場の位置 : 図3
駐車場の収容台数 : 231台
- 4 駐輪場の位置 : 図3
駐輪場の収容台数 : 60台
- 5 荷さばき施設の位置 : 図3
荷さばき施設の面積 : 185㎡
- 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 : 50m³
- 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30分
～午後10時
- 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7時～午後5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 231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 1,041 人/千㎡) × (S : 店舗面積 1.955 千㎡) × (B : ピーク率 15.7%) × (C : 自動車分担率 75%) ÷ (D : 平均乗車人員 2.0 人) × (E : 平均駐車時間係数 0.6792) = 81 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"> ・ 店舗と同一敷地内第1駐車場に17台、町道を挟んだ第2駐車場に94台、第3駐車場に120台確保する。 ・ 従業員等駐車場は、敷地外に別途20台確保する。 <p>出入口</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 第1駐車場で町道に接する 出入口1か所、第3駐車場で町道に接する入口専用1ヶ所、出口専用1ヶ所 ・ 第2駐車場で県道に接する左折専用入口1ヶ所、町道に接する出入口1ヶ所 <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"> ・ 開店時・年末等繁忙期に午前9時～午後8時まで、出入口 に1人、町道に1人、T字路に1人の合計3人配置する。 <p>駐輪場の確保等 (図3 参照)</p> <p>届出台数 60台 指針による参考値 $1,955 \text{ m}^2 \div 38 \text{ m}^2 = 53 \text{ 台}$</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：ハヤシ 155㎡、マイドラッグ 30㎡</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＞ハヤシ 2台、マイドラッグ 2台 ・待機スペース：ハヤシ あり、マイドラッグ なし ・搬出入車両専用出入口：ハヤシ 専用出入口1ヶ所、 マイドラッグは、出入口 を利用し、開店前に搬入作業を行う。 ・荷さばき可能時間帯：午前7時～午後5時 ・搬出入車両：ハヤシ 12台、マイドラッグ 2台 ・平均的な荷さばき処理時間：10分～20分 ・ピーク時の搬出入車両台数：各2台 <p>経路の設定等（図4 参照）</p> <p>イ 案内経路</p> <p>県道に接する左折専用入口1ヶ所には、右折進入禁止看板を設置し、代わりに県道と町道とのT字路に右折誘導看板を設置する。</p> <p>チラシ等の配布：オープン時及び1ヶ月程度、チラシに周辺からの来店誘導図を掲載する。</p> <p>交通整理員の配置：開店・年末・夏季時等繁忙期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>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
店舗入口近くに、歩行者・自転車通路を設置し、安全性を確保する。	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
<p>廃棄物減量化及びリサイクル計画 (ハヤシ：食品リサイクル法対象店舗) 現在、リターナブルコンテナを使用している。 食品廃棄物を収集運搬業者又は自社運搬により、他社の運営する堆肥化プラントに搬入して、堆肥へとリサイクル処理を行う。また、所有する店舗の中から1店舗を選定し、食品廃棄物の分別手段方法の練習を開始し、マニュアル作成・及びデータ収集を行う計画を予定している。 トレー・紙製パック、ペットボトルを分別回収し業者委託により、リサイクルを行う。 店舗出入口1ヶ所に回収ボックスを設置する。</p>	<p>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。</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>防災協定なし。</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>イ 騒音問題への一般的対策 : 民家から離れた位置に冷凍機等を設置する。</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"> ・荷さばき施設の十分なスペース確保による荷捌き時間の短縮 ・計画的な搬入により夜間の搬入は行わない。 ・作業員の騒音防止意識の徹底 ・作業車両のアイドリングストップの徹底 <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28台及び室外機21台に低騒音型を使用する。 <p> b 駐車場からの騒音対策 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ・アイドリングストップの看板を設置する。 ・誘導員による場内走行の円滑化を図る。 <p> c 廃棄物収集作業に伴う騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> ・廃棄物の収集場所を屋内化とする。 ・台車は硬質ゴム製のキャスターを使用し、騒音の発生は抑える。 ・計画的な搬入により夜間の回収は行わない。 	<p>騒音</p> <p>発生する騒音の予測・評価については、すべ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10地点
- c 評価方法 環境基準のあてはめがないことから、「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				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	無指定	B	42	55以下	31	45以下	
B	"	B	43	55以下	32	45以下	
C	"	B	44	55以下	32	45以下	
D	"	B	48	55以下	32	45以下	
E	"	B	46	55以下	35	45以下	
F	"	B	49	55以下	43	45以下	
G	"	B	47	55以下	45	45以下	
H	"	B	47	55以下	45	45以下	
I	"	B	45	55以下	41	45以下	
J	"	B	43	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2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 騒音規制法のあてはめがないことから、九十九里町公害防止条例のその他の地域に係る夜間の規制基準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	町条例の区域区分	夜間(22:00~6:00)		備考
			予測レベル	基準値	
	無指定	その他	43	50以下	浄化槽プロア
	"	"	49	50以下	浄化槽プロア
	"	"	44	50以下	冷凍機
	"	"	40	50以下	冷凍機
	"	"	40	50以下	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>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 : 50m³</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量(m³)」 10.29m³</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)0.32×1.955千m²」× 「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」 = 6.26m³</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)0.037×1.955千m²」× 「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, 0.3」 = 0.37m³</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)0.28×1.955千m²」× 「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」」 = 3.66m³</p> <p>合計 10.29m³</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 許可業者による敷地外処理を予定。 ・運搬頻度 毎日</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 316.33 m² (敷地面積 10,112.51 m²) 敷地境界沿いに敷地面積の3.0%以上(都市計画法)の緑地面積を確保する。</p> <p>・屋外照明・広告塔照明等 :</p> <p>・点灯時間 夕暮れから午後10時まで</p> <p>・光害対策 駐車場灯は下向きに投光し、照度は歩行者の安全歩行程度とする。</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) 九十九里町の意見 駐車場から店舗に入るには町道横断をしなければならず、交通事故の危険性があるため、来客者の道路横断の際の交通整理員について適正な人員配置を願いたい。 (対応) 繁忙期には、町道を横断する場所に交通整理員を配置し、町道横断者を安全に誘導する。</p> <p>(2) 住民等の意見 なし</p>	<p>市町村及び住民等意見 町の意見に対して、適切な対応がなされると認められる。</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、すべて基準値以下となり、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、九十九里町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。

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。

一 審議案件の概要

- (1) 大規模小売店舗の名称 : 睦沢マーケットプレイス
- (2) 所在地 : 長生郡睦沢町字上之郷2031番1
- (3) 建物設置者 : 株式会社ハヤシ 代表取締役 林博史
- (4) 小売業者名 : 株式会社ハヤシ 代表取締役 林博史（業種：食料品スーパー）ほか
- (5) 敷地の概要 :
 - ・敷地面積 21,330㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 都市計画区域外（無指定）
 - ・現況 原野
 - ・農地転用 許可済み
 - ・開発許可 平成15年10月16日
 - ・建築確認 平成15年10月29日

建物の概要 :

 - ・構造 鉄骨造1階建て
 - ・建築面積 7,581㎡
 - ・延床面積 7,113㎡
 - ・店舗面積 5,972㎡
- (6) 周辺の環境等 : 県道150号線と広域農道の交差点に位置している。
 計画地周辺は、飲食店3店舗と農産物生産直売所がある以外は住宅の張り付きはなく、田畑と原野が広がっている。
- (7) 処理経過 :
 - 届出日 平成15年8月7日
 - 公告縦覧期間 平成15年9月5日～平成16年1月5日
 - 説明会 日時 平成15年9月17日 午後2時から
 - 場所 睦沢町農村環境改善センター（睦沢町）
- (8) 市町村・住民等の意見 :
 - ・睦沢町の意見 なし
 - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日 : 平成16年4月8日
- 2 店舗面積 : 5,972㎡
- 3 駐車場の位置 : 図3
駐車場の収容台数 : 353台
- 4 駐輪場の位置 : 図3
駐輪場の収容台数 : 166台
- 5 荷さばき施設の位置 : 図3
荷さばき施設の面積 : 464㎡
- 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 : 86m³
- 7 開店時刻 : 午前9時
閉店時刻 : 午後10時
- 8 駐車場利用可能時間帯 : 午前8時30分
～午後10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5時～翌午前2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 353台 (指針) 必要駐車台数 = (A : 店舗面積当たり日來客数原単位 959 人/千㎡) × (S : 店舗面積 5.972 千㎡) × (B : ピーク率 15.7%) × (C : 自動車分担率 75%) ÷ (D : 平均乗車人員 2.0 人) × (E : 平均駐車時間係数 1.0474) = 350 台</p> <p>駐車場の位置及び構造等 (図3 参照) ・ 店舗と同一敷地内に平面駐車場を 353 台確保する。 ・ 従業員等駐車場は、敷地外に別途 40 台確保する。</p> <p>出入口 ・ 店舗と同一敷地で、県道に接する 出入口 1 か所、広域農道に接する入口専用 1ヶ所、出入口 1ヶ所</p> <p>交通への支障を回避するための方策 (図3 参照) ・ 開店時及び年末等繁忙期には交通整理員を適宜配置し、人数及び配置場所についても、開店時の状況を把握し的確な人員及び場所の配置をする。 ・ 計画地周辺を通行する自動車及び歩行者の安全確保に努める。 ・ 県道 150 号線及び広域農道が通学路指定になっているため、登校時間帯の通学児童の対応として、開店時及び繁忙期の状況を把握し、交通整理員の配置が必要な場合には、交通整理員を適宜配置し、通学児童の安全確保に努める。</p> <p>駐輪場の確保等 (図3 参照) 届出台数 166台 指針による参考値 $5,972 \text{ m}^2 \div 38 \text{ m}^2 = 157 \text{ 台}$</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：ハヤシ 204㎡、ヤックス 76㎡、ケーヨーデイツー 184㎡</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>ハヤシ 2台、ヤックス 1台、ケーヨーデイツー 2台 ・待機スペース : なし ・搬出入車両専用出入口 : 来客車両出入口Cと共用。 月1～2回程度、来客車両出入口Aを利用し、営業時間前にケーヨーデイツーが店舗前で搬出入作業を行う。 ・荷さばき可能時間帯 : 午前5時～翌午前2時 ・搬出入車両 : ハヤシ 12台、ヤックス 3台、ケーヨーデイツー 2台 ・平均的な荷さばき処理時間 : 10分～45分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 1～3台 <p>経路の設定等（図4 参照）</p> <p>イ 案内経路</p> <p>計画店舗周辺3ヶ所に誘導表示看板を設置する。 チラシ等の配布：オープン時及び1ヶ月程度、チラシに周辺からの来店誘導図を掲載する。 交通整理員の配置：開店時及び繁忙期に駐車場3ヶ所に各1名交通整理員を配置し、来店者の誘導を行う。</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
<p>駐車場内の安全確保のため、来店する歩行者及び自転車客に対して2ヶ所の専用通路を設置し、安全な誘導を行う。 登校時間帯の通学児童の対応として、開店時及び繁忙期の状況を把握し、交通整理員の配置が必要な場合には、交通整理員を適宜配置し、通学児童の安全確保に努める。</p>	<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 (ハヤシ：食品リサイクル法対象店舗、ケヨーデイツー：家電リサイクル法対象店舗)</p> <p>ハヤシ：食品廃棄物を収集運搬業者又は自社運搬により、他社の運営する堆肥化プラントに搬入して、堆肥へとリサイクル処理を行う。また、所有する店舗の中から1店舗を選定し、食品廃棄物の分別手段方法の練習を開始し、マニュアル作成・及びデータ収集を行う計画を予定している。</p> <p>トレー・紙製パック・ペットボトルを分別回収して業者委託により、リサイクル処理を行う。店舗出入口2ヶ所に回収ボックスを設置する。</p> <p>ヤックス：段ボールの資源化及び減量化として、プラスチックケースでの搬入も実施する。過剰包装はしないように努める。</p> <p>商品ケースは店舗で引き取り、商品のみを来店者に渡すよう努める。</p> <p>廃棄物となる段ボール・ビン・缶は業者委託により、リサイクル処理を行う。</p> <p>ケヨーデイツー：段ボールの資源化及び減量化として、プラスチックケースでの搬入も実施する。過剰包装はしないように努める。</p> <p>商品ケースは店舗で引き取り、商品のみを来店者に渡すよう努める。</p> <p>廃棄物となる段ボール・ビン・缶は業者委託により、リサイクル処理を行う。</p>	<p>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。</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>特になし。</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>イ 騒音問題への一般的対策 : 遮音壁(高さ4m、厚さ100mm、長さ20m、コンクリート板)を設置し、発電機(3機)及び室外設備等の騒音を軽減する。</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"> ・荷さばき施設の十分なスペースの確保による荷捌き時間の短縮。 ・荷捌き車両のアイドリング禁止を徹底する。 ・作業員及び従業員への騒音防止意識を徹底する。 ・早朝及び深夜の搬入車両については、バックブザーを停止する。また、荷下ろしや台車の走行は住環境に配慮し静穏な作業を実施する。 ・ドライバーに対しドアの開閉を静かにするよう徹底させる。 ・老朽化した台車については早々に交換し音の低減に努める。 <p> b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・BGM等は使用しないが、ケーヨーデイツーにて客用及び従業員への連絡、呼び出し用にスピーカーを設置。 <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> <p> 特になし。</p> <p> b 駐車場からの騒音対策 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ・来客に対し、徐行運転及びアイドリングの停止、空ぶかし禁止を呼びかける看板を掲示する。 <p> c 廃棄物収集作業に伴う騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> ・廃棄物保管場所を屋内化とする。 ・廃棄物保管施設を一括にし、運搬・収集作業の効率化を図る。 ・登下校時間帯についてはドライバーへ徐行運転を徹底させる。 ・ドライバーに対しドアの開閉を静かにするよう徹底させる。 ・老朽化したカゴカートについては早々に交換し、音の低減に努める。 ・車両のアイドリング禁止を徹底させる。 ・廃棄物処理業者への騒音防止意識を徹底させる。 	<p>騒音</p> <p>発生する騒音の予測・評価については、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準を満たしている。</p> <p>夜間に発生する騒音ごとの予測において、</p> <p> 来客車両走行音等が超過する地点があるものの保全対象側においては基準値以下となる。</p> <p> 夜間荷捌き作業音が超過するが、現在、畑であること、さらに将来、住宅等が建設される場合、基準値を満足させるべく対策を検討することとしている。</p> <p>以上から、必要な対応がとられていると認められる。</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8地点
- c 評価方法 環境基準のあてはめがないことから、「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				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	無指定	B	45	55以下	35	45以下	
B	"	B	45	55以下	36	45以下	
C	"	B	49	55以下	37	45以下	
D	"	B	49	55以下	41	45以下	
E	"	B	51	55以下	45	45以下	
F	"	B	46	55以下	38	45以下	
G	"	B	46	55以下	36	45以下	
H	"	B	50	55以下	39	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8地点
- c 評価方法 騒音規制法のあてはめがないことから、睦沢町公害防止条例のその他の地域に係る夜間の規制基準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	町条例の区域区分	夜間（22:00～6:00）			備考
			予測レベル	保全対象側	基準値	
a	無指定	その他	41		50以下	室外機
b	"	"	39		50以下	キュービクル
c	"	"	44		50以下	荷捌車両走行音
d	"	"	56 52	50	50以下	荷捌車両走行音 荷捌き作業音
e	"	"	56	49	50以下	荷捌車両走行音
f	"	"	55	43	50以下	来客車両走行音
g	"	"	60	49	50以下	来客車両走行音
h	"	"	55	50	50以下	来客車両走行音

1. 午後10時閉店後の退店車両走行音、及び午後11時から翌午前6時までの間の荷さばき車両走行（3台）が原因で、敷地境界d、e、f、g、hの5地点で基準値を超過する。しかしながら、保全対象側においては、全ての地点において基準値以下となる。
2. 夜間の荷捌き作業音が敷地境界dで超過するが、現況は畑であり、住居等として使用されていない。
なお、将来、住居となった場合には住民と誠意を持って話し合い、必要に応じて遮音壁などの対策を講ずる。

(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 : 70m³</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量(m³)」 26.39m³</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)0.24×5.972千m²」× 「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」 = 14.33m³</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)0.037×5.972千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」 = 2.93m³</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)0.23×5.972千m²」× 「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)」 = 9.13m³</p> <p>合計 26.39m³</p> <p>廃家電置き場を15m³、別途屋内に設置する。</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 許可業者による敷地外処理を予定。 ・運搬頻度 1~2日</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 662.09 m² (敷地面積 21,329.94 m²) 敷地境界沿いに敷地面積の3.0%以上(都市計画法)の緑地面積を確保する。</p> <p>・屋外照明・広告塔照明等 :</p> <p>・点灯時間 夕暮れから午後10時まで</p> <p>・光害対策 投光は下向きとし、近隣に光害のないよう配慮する。</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>

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、入庫状況、作業時間帯から必要な規模の施設・運営計画であり、適切な配慮が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、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準を満たしているが、夜間に発生する騒音ごとの予測において、
来客車両走行音等が超過する地点があるものの保全対象側においては基準値以下となる。
夜間荷捌き作業音が超過するが、現在、畑であること、さらに将来、住宅等が建設される場合、基準値を満足させるべく対策を検討することとしている。
以上のことから、必要な対応がとられていると認められる。
- 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、睦沢町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。

一 審議案件の概要

- (1) 大規模小売店舗の名称 : P a s e o s 新茂原店
- (2) 所在地 : 茂原市高師字高柳2218番1ほか
- (3) 建物設置者 : 株式会社田原屋 代表取締役 田熊太郎
- (4) 小売業者名 : 株式会社田原屋 代表取締役 田熊太郎 (業種 : 衣料品専門店)
- (5) 敷地の概要 :
 - ・敷地面積 5,214㎡ ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 都市計画区域内 (準住居地域、第一種住居地域)
 - ・現況 駐車場
 - ・農地転用 平成15年4月15日 ・開発許可 平成15年12月15日
 - ・建築確認 平成15年12月18日

建物の概要 :

 - ・構造 鉄骨造1階建て ・建築面積 1,995㎡
 - ・延床面積 1,919㎡ ・店舗面積 1,740㎡
- (6) 周辺の環境等 : 国道128号沿いに位置し、歯科医院、アパート、住宅、ボーリング場が隣接し、国道の向かい側には店舗併用住宅、アパートがある。
- (7) 処理経過 :
 - 届出日 平成15年8月8日
 - 公告縦覧期間 平成15年9月5日～平成16年1月5日
 - 説明会 日時 平成15年9月19日 午後6時から
 - 場所 弁財天宇賀神社集会所 (茂原市)
- (8) 市町村・住民等の意見 :
 - ・茂原市の意見 あり
 - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日 : 平成16年4月9日
- 2 店舗面積 : 1,740㎡
- 3 駐車場の位置 : 図3
駐車場の収容台数 : 71台
- 4 駐輪場の位置 : 図3
駐輪場の収容台数 : 40台
- 5 荷さばき施設の位置 : 図3
荷さばき施設の面積 : 101㎡
- 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 : 9m³
- 7 開店時刻 : 午前10時
閉店時刻 : 午後9時
- 8 駐車場利用可能時間帯 : 午前9時30分
～午後9時30分
- 9 駐車場の出入口の数 : 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8時～午前9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 71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 1,048 人/千㎡) × (S:店舗面積 1.740 千㎡) × (B:ピーク率 15.7%) × (C:自動車分担率 75%) ÷ (D:平均乗車人員 2.0 人) × (E:平均駐車時間係数 0.6595) = 71台</p> <p>駐車場の位置及び構造等(図3 参照) ・ 店舗と同一敷地内に平面駐車場を71台確保する。 ・ 従業員等駐車場は、敷地内共用で3台確保する。</p> <p>出入口 ・ 店舗と同一敷地で、国道に接する 入口専用1ヶ所、出口専用1ヶ所</p> <p>交通への支障を回避するための方策(図3 参照) ・ オープン時、セール時等繁忙期には午前10時から午後9時迄、出入口に2名交通整理員を配置する。</p> <p>駐輪場の確保等(図3 参照) 届出台数 40台 現況の交通量調査結果より、自転車及び自動二輪車の交通量は全体の3.6%であることから、 必要駐輪場台数 = (A:店舗面積当たり日来客数原単位 1,048 人/千㎡) × (S:店舗面積 1.740 千㎡) × (B:ピーク率 15.7%) × (C:二輪車分担率 3.6%) ÷ (D:平均乗車人員 1.0 人) = 10台</p> <p>P a s e o s 既存店舗の駐輪場利用状況(平日:平成16年2月10日(火) 休日:平成16年2月15日(日)) 栃木県真岡市 真岡店:1,265㎡ 駐輪場収容台数10台、ピーク時 平日16時~17時:4台 千葉県銚子市 銚子店:1,388㎡ 駐輪場収容台数10台、ピーク時 平日17時~18時:2台 埼玉県上尾市 上尾店: 999㎡ 駐輪場収容台数38台、ピーク時 休日17時~18時:5台</p> <p>指針による参考値 1,740㎡ ÷ 38㎡ = 46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、既存店舗の実績から、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：101㎡</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 : 専用出入口1か所 ・荷さばき可能時間帯 : 午前8時～午前9時 ・搬出入車両 : 1日1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 : 1台 <p>経路の設定等（図4 参照）</p> <p>イ 案内経路</p> <p>出店地周辺の主要な交差点に誘導看板を設置する。 チラシ等の配布：開店当日に案内経路図を記載した新聞折り込み広告を配布する。 交通整理員の配置：店舗オープン時及び大売り出し等の催し物の時は、交通整理員を配置し、歩行者及び自転車等の安全に努める。</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
駐車場内の歩行スペースを確保する。 敷地内に照明灯を配置する。 繁忙期には必要に応じて従業員又は交通整理員を出入口付近に配備する。 店舗開店後において地元からの要望等があれば、必要に応じて看板等の対応を行う。	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
<p>廃棄物減量化及びリサイクル計画 :</p> <p>廃棄物は基本的に段ボール類のみであり、業者に委託しリサイクルに努める。 売場、バックヤードのゴミ箱から廃棄物があふれ出て散乱することがないように開店前には必ずゴミ箱の清掃を行う。 随時、ゴミ箱の点検を行い、必要に応じて廃棄物等を廃棄物保管施設に移動する。</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>市からの要請があれば協議して協力に応じる。</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>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 : 特筆すべき事項なし</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"> ・搬入車両はアイドリングストップとする。 ・ドアの開閉等の作業を静かに行うよう、啓蒙啓発を行い、騒音制御に努めるよう教育を徹底する。 <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"> ・室外機10台を低騒音型で設置し、キュービクルには防振架台を設置する。 <p> b 駐車場からの騒音対策 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ・看板設置により、来店客へ車両アイドリングストップの協力を促す。 ・従業員の出勤、帰宅時における騒音発生防止を徹底する。 <p> c 廃棄物収集作業に伴う騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> ・早朝、夜間は作業を行わない。 ・廃棄物収集車はアイドリングストップとする。 	<p>騒音</p> <p>発生する騒音の予測・評価については基準値以下であり、必要な対応がとられているものと考えられる。</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3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4地点
- c 評価方法 騒音にかかる環境基準値

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	
1	第一種住居	B	50	55以下	40	45以下	
2	"	B	54	55以下	<30	45以下	
3	"	B	44	55以下	<30	45以下	
4	準住居	B	42	55以下	<30	45以下	

ロ 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3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4地点
- c 評価方法 騒音規制法に係る夜間の規制基準値

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	
1	第一種住居	第二種	40	45以下	キュービクル
2	"	"	<30	45以下	
3	"	"	<30	45以下	
4	準住居	"	<30	45以下	

(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 : 8.9m³</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量(m³)」 7.9m³</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)0.31×1.740千m²」× 「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」 = 5.39m³</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)0.037×1.740千m²」× 「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, 0.20」 = 0.757m³</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)0.15×1.740千m²」× 「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)」 = 1.74m³</p> <p>合計 7.9m³</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 許可業者による敷地外処理を予定。 ・運搬頻度 週6日</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 : 開発行為指導に準ずる。 「茂原市宅地開発指導要綱」により、敷地面積に対し3%以上の緑地を設けるよう指導があり、敷地面積 5,214.12 m² × 3% = 156.42 m²の緑地を駐車場周囲に確保する。</p> <p>・屋外照明・広告塔照明等 :</p> <p>・点灯時間 閉店後、消灯する。</p> <p>・光害対策 照明灯が周辺の住居内に射し込まない角度とし、強度の照明は使用せず、安全確保に必要な程度の明るさとする。</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) 茂原市の意見 当該駐車場への入庫待ちによる国道128号の渋滞及び市道3級7068号線の渋滞が予測されるため、その対応策を講ずること。 (対応) オープン、セール時等混雑が想定される場合は、交通整理員を出入口に配置して、万一路上に駐車待ちが発生する場合には、通過するよう誘導する。 市道3級7068号線の幅員が5mとなるよう、セットバックする。</p> <p>関係法令等に基づき、廃棄物の減量化及びリサイクル活動を推進するよう努めること。 (対応) 廃棄物は基本的に段ボール類のみだが、業者に委託し、リサイクルに努める。</p> <p>駐車場内において、来店者に対し表示板等による不必要なアイドリング、クラクション、ドアの開閉音の低減等の呼びかけを行うなど適切な措置を講ずること。また、今後も騒音対策等、対応の規模に不足があった場合は誠実に実効ある措置を講ずること。 (対応) 市の意見に従います。</p> <p>廃棄物に関する法令及び条例等を遵守し、市及び広域と協議の上適正に処理すること。また、夜間営業に際し、ポイ捨てできない環境づくりに配慮すること。 (対応) 市の意見に従います。</p> <p>(2) 住民等の意見 なし</p>	<p>市町村及び住民等意見 ~ のすべての市意見に対して、適切な対応がなされると認められる。</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、1日1台の搬出入で、処理能力は確保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、施設から発生する騒音全体が指針における評価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。
- 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、茂原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。

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。