

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：スーパーしげのや光風台店
- 2 所在地：市原市光風台一丁目375番地1ほか
- 3 建物設置者：株式会社しげのや 代表取締役 繁野久和
- 4 小売業者名：株式会社しげのや 代表取締役 繁野久和（業種：食料品専門店）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 6,862㎡
 - ・所有形態：自己所有及び賃貸
 - ・都市計画区域 市街化区域内（第1種住居）
 - ・現況 宅地
 - ・建築確認 平成17年12月22日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造2階建て
 - ・建築面積 1,855㎡
 - ・延床面積 2,302㎡
 - ・店舗面積 1,213㎡
- 7 周辺の環境等：小湊鉄道光風台駅より北に400m、西側を市道13号と水路を挟んで農地、南側はヤックス、東側は小湊鉄道を挟んで農地、北側は水路と道路を挟んで住宅地
- 8 処理経過：届出日 平成17年7月1日
 - 公告縦覧期間 平成17年7月29日～平成17年11月29日
 - 説明会 日時 平成17年8月23日（火） 午後6時30分から
 - 場所 光風台自治会館
- 9 市町村・住民等の意見
 - ・市原市の意見 有り
 - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成18年5月30日
- 2 店舗面積：1,213㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：126台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：32台
- 5 荷さばき施設の位置：図4
荷さばき施設の面積：197㎡
- 6 廃棄物等の保管施設の位置：図4
廃棄物保管施設の容量：65㎡
- 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：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4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 126台 (うち身障者用1台) (指針) 必要駐車場台数 = (A:店舗面積当たり日來客数原単位 1,064人/千㎡) × (S:店舗面積 1.213千㎡) × (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 0.607) = 46台</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箇所) ・店舗西側入り口1箇所、出口1箇所・駐車場東側入り口1箇所、出口1箇所 交通への支障を回避するための方策 ・通年、交通整理員を配置を行います。 (4名)</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3参照) 届出台数 32台 *指針参考値の駐輪台数 1,213㎡ ÷ 38㎡ = 32台</p> <p>エ 荷さばき施設の整備等 (図4参照) (ア) 荷さばき施設の整備 面積: 197㎡ (屋内106㎡屋外91㎡) (イ) 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数 : 2台 ・待機スペース : あり (100㎡) ・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4時 ・搬出入車両 : 22台 (4t車22台) ・平均的な荷さばき処理時間 : 15分から20分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 4台</p>	<p>※駐車場 指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要は充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場 指針の参考値に基づく必要台数が確保されており、駐輪場の需要は充足していると認められる。</p> <p>※荷さばき施設 荷さばき施設については、搬出入車両の車輛種別、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、必要な配慮がなされているものと認められる。</p>

<p>オ 経路の設定等 (ア) 案内経路 チラシ等の配布：オープン時、チラシに周辺経路図を記載。 店舗出入口付近に交通整理員を4人配置</p>	<p>※経路 経路設定及び経路案内は、チラシ掲載によるPR等、必要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
<ul style="list-style-type: none"> ・歩行者、自転車用通路はカラー舗装にします。 ・道路より店舗入り口まで歩行者通路を設置し、来店者の安全を確保します。 ・夜間照明の設置 	<p>※ 歩行者の通行の利便性の確保について、必要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>ア廃棄物減量化及びリサイクル計画（食品リサイクル法罰則適用企業）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商品搬入ダンボール減量のために、折り畳みのコンテナ使用。 ・過剰包装のないよう努める。 ・ビン・缶・トレイ・紙製パック・ペットボトルを分別回収し、業者委託により処理する。 （業者によりリサイクルされます、ダンボール、廃油も委託業者によりリサイクルされます。） ・生ゴミは分別回収して業者委託により、敷地外処理し、堆肥としてリサイクル処理を行う。 ・周辺住民の周知徹底として、店内掲示と店舗出入口に回収ボックスを設置。 	<p>※ 廃棄物の減量化及びリサイクル計画について、必要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>災害時には、駐車場を避難場所として使用する。</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>騒音問題への一般的対策 : 荷降ろし時はエンジン停止</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：従業員への商品包装の減量化を徹底し荷降ろし時間の短縮に努める。 従業員への騒音防止意識を徹底。 待機車両がでない搬入計画の徹底。 ・荷さばき施設：荷さばき施設の十分なスペースの確保による荷さばき時間の短縮。 荷さばき作業時間のアイドリングの禁止の徹底。 <p>(b) 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・BGM等使用しない。 <p>(ウ) 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策</p> <p>(a) 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場の利用時間帯の制限（チェーンにて閉鎖） ・誘導員による場内走行の円滑化、見回りの実施 <p>(b) 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：廃棄物の収集場所を屋内化。 廃棄物の収集場所を一括にし、運搬・収集作業の効率化を図る。 ・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 深夜、早朝における作業回避等回収時間帯の制限 	<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、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

(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：店舗の周囲4方向からそれぞれ近接した最も騒音の影響を受けやすい地点に立地している又は立地可能な住居等の屋外とし、4地点を選定した。
- (c) 評価方法：騒音に係る環境基準。用途地域の指定がない市街化調整区域については、B類型相当とした。
- (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	市街化調整区域	(B)	47	55 以下	41	45 以下	
B	第1種住居地域	B	38	55 以下	< 30	45 以下	
C	第1種住居地域	B	41	55 以下	< 30	45 以下	
D	市街化調整区域	(B)	40	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：店舗の敷地の境界線とし、影響を受けやすい隣接住居等の立地を考慮した5地点を選定した。
- (c) 評価方法：騒音規制法に係る夜間の規制基準
- (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	騒音規制法の区域区分	夜間（22:00～6:00）		備考
			予測レベル	基準値	
a	第1種住居地域	第2種	38	45以下	
b	第1種住居地域	第2種	<30	45以下	
c	第1種住居地域	第2種	<30	45以下	
c'	第1種住居地域	第2種	38	45以下	
d	市街化調整区域	無指定	<30	50以下	隔地駐車場

(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</p> <p>(ア) 保管のための施設容量の確保 (図3)</p> <p>廃棄物の保管施設の容量 : 65 m³ (面積 21.7 m²)</p> <p>(指針) 「廃棄物等の保管容量 (m³)」 8.79 m³</p> <p>紙製廃棄物 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.389 (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」 = 3.89 m³ 計 3.89 m³</p> <p>空き缶 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.025 (t)」 × 「B (廃棄物等の平均保管日数 7日) ÷ 「C: 廃棄物等の見かけ比重 (t/m³) 0.1」 = 1.75 m³ 計 1.75 m³</p> <p>空き瓶 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.025 (t)」 × 「B (廃棄物等の平均保管日数 7日) ÷ 「C: 廃棄物等の見かけ比重 (t/m³) 0.2」 = 0.88 m³ 計 0.88 m³</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) 0.340 (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」 = 2.27 m³ 計 2.27 m³ 合計 8.79 m³</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(空き缶・空き瓶、食用廃油は週一回) 	<p>※廃棄物</p> <p>保管容量については、指針を満たす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>ア 敷地内の緑化計画 : なし (宅地開発された地区のため、地域全体で緑地が確保されている)</p> <p>イ 景観への配慮 : 周辺の景観を配慮し、調和のとれた外観として計画します。 (店舗の色は茶色を予定)</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 (ア) 点灯時間 夕暮れから午後9時30分まで (イ) 光害対策 必要以上に照度は避け周辺に光害を与えないよう配慮した。</p>	<p>※緑化等 地域環境との調和に必要な配慮がなされているものと認められる。</p>

3 市町村・住民等の意見について

<p>(1) 市原市の意見</p> <p>ア 駐車需要の充足等交通に係る事項 市道13号線が交通渋滞を起さないよう適切な対応を図ること。 (対応) 駐車場から市道13号線の行き来をスムーズに行なえるように警備員等の誘導係を配置し十分注意致します。</p> <p>イ 歩行者の通行の利便の確保等に係る事項 交通量の多い地域であることから、交通事故の防止に努めること。 (対応) お子様、お年寄りを中心に人の出入りは警備員等の誘導係を配置し十分注意致します。</p> <p>ウ 騒音の発生に係る事項 騒音、振動及び悪臭等により、周辺住民の生活環境が損なわれないよう配慮すること。 (対応) 騒音については法第6条1項の規定に基づいて対処いたします。振動については法第6条1項の規定に基づいて対処いたします。生活環境については、条例第9条他の規定に基づいて対処いたします。</p> <p>エ 町並みづくりに関する事項 地域景観の見本となるようなデザイン作りに努めること。 (対応) センスと品の良い建物を造って参りたいと考えております。なお裏の室外機はパラペットで目隠しになるように作ります。</p>	<p>※市町村及び住民等意見 市の意見については、必要な対応がとられていると認められる。</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、駐車需要は充足していると認められる。駐輪場の需要については、指針の参考値に基づく必要台数が確保されており、駐輪場の需要は充足し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、必要な配慮がなされているものと認められる。
- 3 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、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、指針を満たす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、必要な配慮がなされているものと認められる。
- 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必要な配慮がなされているものと認められる。

なお、市原市の意見については、必要な対応がとられると認められる。

また、住民等から意見はなかった。

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、指針に照らし適正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正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：ファッションセンターしまむら小見川店
- 2 所在地：香取郡小見川町小見川713番地1ほか
- 3 建物設置者：株式会社しまむら 代表取締役 野中正人
- 4 小売業者名：株式会社しまむら 代表取締役 野中正人(業種：衣料品専門店)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 3,397㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 都市計画区域内（第2種住居）
 - ・現況 宅地
 - ・建築確認 平成17年2月15日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造1階建て
 - ・建築面積 1,405㎡
 - ・延床面積 1,349㎡
 - ・店舗面積 1,290㎡
- 7 周辺の環境等：南西側に国道356号線を挟み住宅、北西側住居と農地、北東側町道を挟み農地と住居南東側は住居。
- 8 処理経過：届出日 平成17年7月5日
 公告縦覧期間 平成17年7月29日～平成17年11月29日
 説明会 日時 平成17年8月26日（金） 午後1時から
 場所 小見川町民会館
- 9 市町村・住民等の意見
 - ・小見川町の意見 なし
 - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日 :平成18年3月6日
- 2 店舗面積：1,290㎡
- 3 駐車場の位置：図2
駐車場の収容台数：74台
- 4 駐輪場の位置：図2
駐輪場の収容台数：41台
- 5 荷さばき施設の位置：図2
荷さばき施設の面積：81㎡
- 6 廃棄物等の保管施設の位置：図2
廃棄物保管施設の容量：43㎡
- 7 開店時刻：午前10時
閉店時刻：午後8時
- 8 駐車場利用可能時間帯：午前9時45分
～午後8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2
- 10 荷さばき可能時間帯：午前10時～翌午前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

(2) 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 74台（うち身障者用1台） （指針）必要駐車台数＝（A：店舗面積当たり日來客数原単位 1,061人/千㎡）×（S：店舗面積 1.291千㎡） ×（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 0.62） ＝50台</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等（図2 参照） ・建物外平面駐車場(自走式)。 出入口(2箇所) ・入り口1箇所、出口1箇所 交通への支障を回避するための方策 ・駐車場内の車両通路幅を十分確保し、混雑緩和を図ります。 ・オープンセール等混雑が予測される場合は、出入口付近に警備員を配置し駐車場内の誘導を行ないます。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等（図2 参照） 届出台数 41台 *指針参考値の駐輪台数 1,291㎡÷38㎡＝34台</p> <p>エ 荷さばき施設の整備等（図2 参照） (ア) 荷さばき施設の整備 面積：81㎡ (イ) 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数：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10時～翌午前10時 ・搬出入車両：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（4t車1台）</p> <p>オ 経路の設定等 (ア) 案内経路 案内表示：広告塔及び駐車場案内看板の設置 チラシ等の配布：新聞折込みチラシの中に位置図を掲載。 オープンセール等混雑が予測される場合は、出入口付近に警備員を配置し駐車場内の誘導を行ないます。</p>	<p>※駐車場 指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要は充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場 指針の参考値に基づく必要台数が確保されており、駐輪場の需要は充足していると認められる。</p> <p>※荷さばき施設 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・運営計画であり、必要な配慮がなされているものと認められる。</p> <p>※経路 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、必要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
・夜間照明の設置	※ 歩行者の通行の利便性の確保について、必要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
ア廃棄物減量化及びリサイクル計画 ・納品後の不要なハンガーは、店舗にて希望するお客様に配布します。 ・店舗入り口の見やすい場所にてハンガーを配布する。 ・店舗間にて商品の移動を行なう場合、納品時のダンボールを再利用しています。	※ 廃棄物の減量化及びリサイクル計画について、必要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
要請があれば協力します。	

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

(3) 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 : 従業員や関係者等にも騒音抑制意識の向上を推進します。</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：配送作業の効率化により、作業の短縮化を行う。 荷さばき作業車両のアイドリング禁止の徹底。 荷さばき作業時の騒音抑制意識を徹底させる。 ・荷さばき施設：ALC 50 mm(店舗外壁部分)、プラスターボード 12.5 mm(ALC 50 mm の内側)。 荷さばき施設の十分なスペースの確保による荷さばき時間の短縮。 荷さばき施設の室内化。 <p>(b) 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・BGM等使用しない。 <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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・室外機は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"> ・従業員による見回りの実施。 ・来店者に対するアイドリングストップ看板の掲示。 <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：十分な面積の確保。 ・運用面の対策：収集作業の効率化。 廃棄物処理業者への騒音防止の呼びかけ。 	<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、一部の地点で、荷さばき車両走行音が基準値を超過するが、保全対象側で基準値以下となり、必要な対応がとられているものと認められる。</p>

イ 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：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：店舗の周囲4方向からそれぞれ近接した最も騒音の影響を受けやすい地点に立地している又は立地可能な住居等の屋外とし、5地点を選定した。
- (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2種住居地域	B	39	55以下	< 30	45以下	
B	第2種住居地域	B	43	55以下	< 30	45以下	
C	第2種住居地域	B	45	55以下	< 30	45以下	
D	第2種住居地域	B	40	55以下	< 30	45以下	
I	第2種住居地域	B	42	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：店舗の敷地の境界線とし、影響を受けやすい隣接住居等の立地を考慮した4地点と保全すべき民家3地点を選定した。
- (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	町条例の区域区分	夜間（22:00～6:00）			備考
			敷地境界	保全対象側	基準値	
E	第2種住居地域	その他	40	—	45以下	
F	第2種住居地域	その他	52	B地点 43	45以下	荷さばき車両走行音
G	第2種住居地域	その他	48	C地点 45	45以下	荷さばき車両走行音
H	第2種住居地域	その他	65	D地点 44	45以下	荷さばき車両走行音

※ 荷さばき者車両走行音が原因で敷地境界予測地点F、G、Hで基準値を超過するが、保全対象となる民家側（B、C、D地点）では基準値以下となる。

(4) 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 (ア) 保管のための施設容量の確保 (図3) 廃棄物の保管施設の容量 : 43 m³ (面積 12 m²) (指針) 「廃棄物等の保管容量 (m³)」 12.94 m³</p> <p>紙製廃棄物 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.41 (t)」 × 「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」 = 8.2 m³ 計 8.2 m³</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) 0.048 (t)」 × 「B (廃棄物等の平均保管日数 7日)」 ÷ 「C: 廃棄物等の見かけ比重 (t/m³) 0.15」 = 2.24 m³ 計 2.24 m³</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) 0.19 (t)」 × 「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)」 = 2.5 m³ 計 2.5 m³ 合計 12.94 m³</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 週3回</p>	<p>※廃棄物 保管容量については、指針を満たす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>ア 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 146 m² (敷地面積 3,397 m² 4.2%) (都市計画法では3%以上確保)</p> <p>イ 屋外照明・広告塔照明等 (ア) 点灯時間 夏季は午後6時45分～午後9時15分、冬季は午後4時15分～午後9時15分 (イ) 光害対策 住宅に対して角度の配慮をする。</p>	<p>※緑化等 地域環境との調和に必要な配慮がなされているものと認められる。</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、駐車需要は充足していると認められる。
駐輪場の需要については、指針の参考値に基づく必要台数が確保されており、駐輪場の需要は充足し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、必要な配慮がなされているものと認められる。
- 3 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。
夜間に発生する騒音ごとの予測において、一部の地点で、荷さばき車両走行音が基準値を超過するが、保全対象側で基準値以下となり、必要な対応がとられているものと認められる。
- 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、必要な配慮がなされているものと認められる。
- 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必要な配慮がなされているものと認められる。

なお、小見川町及び住民等からの意見がなかったこと。

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、指針に照らし適正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正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：ビッグハウス東金
- 2 所在地：東金市押堀字広田685番ほか
- 3 建物設置者：株式会社タイヨー 代表取締役 森田 穰
- 4 小売業者名：株式会社タイヨー 代表取締役 森田 穰(業種：生鮮、一般食品、日用必需品)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 12,929㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 都市計画区域内（無指定）
 - ・現況 田、畑
 - ・開発許可 平成17年9月30日
 - ・農地許可 平成17年9月30日
 - ・建築確認 平成17年10月3日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造1階建て
 - ・建築面積 3,381㎡
 - ・延床面積 3,221㎡
 - ・店舗面積 2,172㎡
- 7 周辺の環境等：北側に国道128号を挟み住宅と畑、東側は市道0118を挟み植木林と園芸専門店、南側は畑、西側は市道4207を挟み田と畑。
- 8 処理経過：届出日 平成17年7月8日
 公告縦覧期間 平成17年7月29日～平成17年11月29日
 説明会 日時 平成17年8月28日（日） 午後2時から
 場所 東金商工会議所
- 9 市町村・住民等の意見
 - ・東金市の意見 有り
 - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日 :平成18年4月28日
- 2 店舗面積：2,172㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：233台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：25台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：172㎡
- 6 廃棄物等の保管施設の位置：図4
廃棄物保管施設の容量：67㎡
- 7 開店時刻：午前8時
閉店時刻：午後9時45分
- 8 駐車場利用可能時間帯：午前7時45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

(3) 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 233台（うち身障者用3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 1,035人/千㎡）×（S：店舗面積 2.172千㎡） ×（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 0.699） ＝93台</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箇所) (別に搬入車専用出入口2箇所) ・東側入り口1箇所、出口1箇所、北側入り口1箇所、西側入り口1箇所、出口1箇所 交通への支障を回避するための方策 ・開店前、広告等に入り口などの誘導経路を表記するとともに、オープンから一定期間、かつ繁忙期に必要と思われる地点に交通整理員を配置し、来店者へ敷地内誘導経路の周知を徹底いたします。また、期間終了後も、必要と思われる場合は引き続き交通整理員を配置いたします。万一、路上に駐車場待ち車両が発生する場合には通過をさせ、別の入り口へ交通整理員が誘導いたします。(1～8名)</p> <p>ウ 駐輪場の確保等(図3 参照) 届出台数 25台 指針参考値の駐輪台数 $2,172\text{ m}^2 \div 38\text{ m}^2 = 57$台 既存店舗（ビッグハウス旭、横芝、鹿島）の実績(224㎡に1台)を基に計算10台 *類似既存店舗の来店者データにより算出</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：172㎡ (イ) 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数：3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7時 ・搬出入車両：19台（2t車6台、3t車5台、4t車6台、10t車2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：2台</p>	<p>※駐車場 指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要は充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場 特別な事情による駐輪台数を算出しているが、算出根拠には合理性があり、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 荷さばき施設については、搬出入車両の車輛種別、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。</p>

<p>オ 経路の設定等 (ア) 案内経路 案内表示：出入口には案内看板を配置する。 チラシ等の配布：新聞折込広告に経路を記載する。 店舗オープン時及び大売出し等の催し物の時は臨機応変に配置する(1名から8名)</p>	<p>※経路 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、必要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
<ul style="list-style-type: none"> 歩行者専用通路(カラー舗装)を設置し、来店者の安全を確保します。 夜間照明の設置 	<p>※ 歩行者の通行の利便性の確保について、必要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>ア 廃棄物減量化及びリサイクル計画 (食品リサイクル法罰則適用企業)</p> <ul style="list-style-type: none"> 商品搬入ダンボール削減のため、折り畳みコンテナを使用します。 商品搬入時のダンボール削減のため、リサイクルカート・パレットを使用します。 過剰包装のないように努めます。 事務所において、再生紙の利用等に努めます。 ばら売りを積極的に行い、トレイやラップの使用を削減します。 生ごみ(魚等)、廃油は再生処理とし指定業者に委託します。 ダンボール、缶・ビンは再生処理として指定業者に委託します。 屋内に廃棄物保管場所を設置しゴミ分別を確保し、回収システムの確立を図ります。 	<p>※ 廃棄物の減量化及びリサイクル計画について、必要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>行政から要請があった場合、可能な限り協力します。</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

(5) 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) 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：荷さばき作業車両のアイドリングの禁止の徹底。 作業員へ騒音防止意識の徹底。 ・荷さばき施設：荷さばき施設の十分なスペース確保による荷さばき時間の短縮をします。 夜間の搬出入は計画しません。 <p>(b) 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・BGM等使用しない。 <p>(イ) 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策</p> <p>(a) 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・アイドリングのストップ、不要なクラクション禁止など表示板等による来客者への呼びかけ。 ・床や排水蓋による段差をなくすようにします。 ・繁忙期の誘導員・従業員による場内走行の円滑化、見回りの実施。 <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：床や排水蓋による段差をなくすようにします。 ・運用面の対策：廃棄物処理業者への騒音抑制意識の向上の働きかけをします。 深夜・早朝における作業はしません。 	<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、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

(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：店舗の周囲4方向からそれぞれ近接した最も騒音の影響を受けやすい地点に立地している又は立地可能な住居等の屋外とし、6地点を選定した。
- (c) 評価方法：都市計画法の用途指定外であり、騒音に係る環境基準の指定はないため、東金市環境保全条例による規制値とした。
- (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 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	無指定地域	—	41	55 以下	26	50 以下	
B	無指定地域	—	48	55 以下	32	50 以下	
C	無指定地域	—	53	55 以下	33	50 以下	
D	無指定地域	—	53	55 以下	40	50 以下	
E	無指定地域	—	43	55 以下	39	50 以下	
F	無指定地域	—	45	55 以下	35	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：店舗の敷地の境界線とし、影響を受けやすい隣接住居等の立地を考慮した6地点を選定した。
- (c) 評価方法：都市計画法の無指定地域であり、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夜間のその他の地域の基準値を適用した。
- (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	市条例の区域区分	夜間（22:00～6:00）		備考
			予測レベル	基準値	
a	無指定地域	その他	<30	50 以下	
b	無指定地域	その他	<30	50 以下	
c	無指定地域	その他	<30	50 以下	
d'	無指定地域	その他	34	50 以下	
e	無指定地域	その他	38	50 以下	
f	無指定地域	その他	<30	50 以下	

(6) 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</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 : 67 m³ (高さ 1.5 m)</p> <p>(指針) 「廃棄物等の保管容量 (m³)」 11.6 m³</p> <p>紙製廃棄物 「A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t) 0.70 (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」 = 7.0 m³ 計 7.0 m³</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) 0.08 (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」 = 0.5 m³ 計 0.5 m³</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) 0.61 (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」 = 4.1 m³ 計 4.1 m³ 合計 11.6 m³</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>保管容量については、指針を満たす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>ア 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 395 m² (敷地面積 12,929 m² 3.1%) (都市計画法では3%以上確保)</p> <p>イ 景観への配慮 : お客様に親しまれた既存店をベースにデザインします。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <p>(ア) 点灯時間 午後5時から午後10時15分ごろまで</p> <p>(イ) 光害対策 照射の向きは駐車場方向、看板方向であり、午後10時15分以降は消灯します。 周辺居住地に悪影響を与えないよう配慮、方向、強さ、点灯時間に十分注意する</p>	<p>※緑化等 地域環境との調和に必要な配慮がなされているものと認められる。</p>

3 市町村・住民等の意見について

<p>(1) 東金市の意見</p> <p>ア 駐車需要の充足等交通に係る事項 出入りする車両と歩行者や自転車との交通事故防止に努めること。 (対応) イベント・繁忙期等の交通整理員の配置を検討する対策をとりました。また看板を設置し、出庫時に運転者が歩行者を注意するよう促す計画を致します。</p> <p>路上駐車車両を確認した際には、整理人等により適切な誘導を促し場合によっては店内放送、貼紙による警告など適切な処理をすること。 (対応) 路上に駐車待ち車両が発生する場合、通過させ別出入口への誘導する計画を致します。また、店内放送など、来店者に対する連絡は運営上の通常対応として致します。</p> <p>ウ 防災対策への協力に係る事項 災害時行動マニュアル、防災体制を整備し、防災訓練、従業員に対する防災教育を実施すること。 (対応) 防災協定締結の予定はしていませんが、行政機関から要請があった場合、可能な限り協力します。 事前対策についても実施致します。</p> <p>エ 騒音の発生に係る事項 騒音規制法に定める特定施設等の届出については協議願いたい。 (対応) 特定施設等設置(使用等)届出を使用する1ヶ月前までに提出致します。(東金市と打合せ済み)</p> <p>オ 廃棄物に係る事項 廃棄物は委託業者等による自己処理を願いたい。 (対応) 廃棄物等は指定業者に処理運搬を委託しております。敷地内処理の計画はしていません。</p>	<p>※市町村及び住民等意見 市の意見については、必要な対応がとられていると認められる。</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、駐車需要は充足していると認められる。駐輪場の需要については、特別な事情による駐輪台数を算出しているが、算出根拠には妥当性があり、駐輪需要は充足し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。
- 3 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、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、必要な配慮がなされているものと認められる。
- 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必要な配慮がなされているものと認められる。

なお、東金市の意見については、必要な対応がとられると認められる。

また、住民等から意見はなかった。

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、指針に照らし適正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正な配慮をしてください。

審議案件 4

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）

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称) イオン南柏ショッピングセンター
- 2 所在地：柏市豊町2丁目810番8の1ほか
- 3 建物設置者：有限会社京橋ゼットワン 取締役 森田威
- 4 小売業者名：イオン株式会社（業種：衣料品、家庭用品、食料品等）ほか
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 43,520㎡
 - ・所有形態 自己所有及び一部賃貸借
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途区域 準工業地域
 - ・現況 宅地
 - ・建築確認 平成17年5月28日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄筋コンクリート造、鉄骨造 地上6階塔屋2階建て
 - ・建築面積 21,648㎡
 - ・延床面積 90,791㎡
 - ・店舗面積 24,933㎡
- 7 周辺の環境等：計画地は、国道6号線に面しており、敷地北西側は同国道を挟み、事務所、住宅が点在しており、南東側は市道を挟んで、JR常磐線が通っている。また、敷地の北東側は市道を挟み住宅地になっており、敷地南西部も住宅が点在している。
- 8 処理経過：

届出日	平成17年6月27日
公告縦覧期間	平成17年7月15日～平成17年11月15日
説明会日時	平成17年7月22日 午後2時～、午後4時～
	平成17年7月24日 午後4時
場所	柏市富里近隣センター
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ・柏市の意見 あり
 - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- ① 新設日：平成18年3月1日
- ② 店舗面積：24,933㎡
- ③ 駐車場の位置：図2
駐車場の収容台数：2,000台
- ④ 駐輪場の位置：図2
駐輪場の収容台数：920台
- ⑤ 荷さばき施設の位置：図2
荷さばき施設の面積：160㎡
- ⑥ 廃棄物等の保管施設の位置：図2
廃棄物保管施設の容量：169m³
- ⑦ 開店時刻：午前9時
閉店時刻：翌午前9時（一部午後11時）
- ⑧ 駐車場利用可能時間帯：
午前9時～翌午前9時（一部翌午前零時）
- ⑨ 駐車場の出入口の位置：図2
駐車場の出入口の数：6か所
- ⑩ 荷さばき可能時間帯：
午前9時～翌午前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

(4) 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 2, 0 0 0 台 (身障者用 4 2 台)</p> <p>小売店舗面積分 1, 9 5 2 台</p> <p>指針必要駐車場台数 = (A : 店舗面積当たり日來客数原単位 950 人/千㎡) × (S : 店舗面積 24.933 千㎡) × (B : ピーク率 15.7%) × (C : 自動車分担率 75.0%) ÷ (D : 平均乗車人員 2.5 人) × (E : 平均駐車時間係数 1.75 = 1, 9 5 2 台)</p> <p>小売店舗面積の2割を超える面積 (309 ㎡) 分 1 2 台</p> <p>建築物の発生集中交通特性に関する調査資料集による飲食店の自動車発生集中原単位により算定必要台数計 1, 9 6 4 台</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 図2, 3</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 平面駐車場 (自走式) 4 6 0 台 ・ 建物内駐車場 (自走式) (4階4 3 0 台、5階4 1 0 台、6階3 6 0 台、屋上3 4 0 台 計1, 5 4 0 台) <p>出入口 図2</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 出入口6 か所 (入口3、出口2、出入口1) <p>敷地内駐車待ちスペース</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 入口No.1 建物駐車場までの車路 190m ・ 入口No.2 建物駐車場までの車路 200m <p>交通への支障を回避するための方策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 北側道路 (7 m) の北側に歩道 (2 m) を設置する。また、北側道路及び東側道路 (6 m) に面した敷地に、歩道 (2 m) を設ける。 ・ 案内板を設置し、周辺からの車來店者を駐車場まで円滑に誘導する。 ・ 新聞折込チラシなどを配布し、経路、駐車場出入口等の案内を行う。 ・ 駐車場の各出入口等に交通整理員を配置し、交通への支障を回避する。各出入口にはピークが予想される時間帯に誘導員を1人以上配置し入庫に支障がないよう配慮する。 	<p>※ 駐車場</p> <p>必要駐車台数の算定において、小売店舗面積の2割を超える飲食店等に係る面積部分に相当する必要駐車台数の算出根拠が明確でないので再検討をする必要がある。</p>

ウ 駐輪場の確保等 図2

届出台数 920台

- ・ 指針参考値の駐輪台数 $25,242 \text{ m}^2 \div 38 \text{ m}^2 = 664$ 台 (附置義務台数：なし)
(小売店舗 24,933+2割を超える面積 309)
- ・ 駐輪場の位置及び構造 1階店舗周辺に6か所 880台 2階に40台 合計920台を配置する。
- ・ 駐輪場の管理体制 駐輪場出入口等に混雑が予想される日時を想定し各出入口に1人以上交通整理員の配置する。
- ・ 時間外の管理体制：1回以上の巡回見回りをする。
- ・ 駐輪場案内の表示方法 駐輪場脇及び2階駐輪場入口に駐輪場の表示をする。

エ 荷さばき施設の整備等 図2

(ア) 荷さばき施設の整備 面積： 160 m² (No.1 82 m²、No.2 41 m²、No.3 37 m²)

(イ) 計画的な搬出入

- ・ 同時作業可能台数 : 6台 (No.1 4台、No.2 2台、No.3 1台)
- ・ 待機スペース : あり (No.1、No.2に各1か所)
- ・ 搬出入車両専用出入口 : あり (No.1、No.2に各1か所)
- ・ 荷さばき可能時間帯 : No.1.No.2 午前9時～翌午前9時 No.3 午前3時～午前6時
- ・ 搬出入車両 : 合計101台
- ・ 平均的な荷さばき処理時間 : 約15分
- ・ ピーク時の搬出入車両台数 : 13台

オ 経路の設定等

(ア) 案内経路 図4

- ・ 店舗周辺約3km圏内の誘導経路上17か所に案内板を設置する。
- ・ 来店車両抑制のため、シャトルバスの運行について、バス会社と協議し推進の方向で検討する。

(イ) チラシ等の配布

- ・ 新聞折込広告に案内経路図を掲載し周知する。

(ウ) 交通整理員の配置

- ・ 各駐車場出入口には、ピークが予想される時間帯に1人以上配置し入庫に支障がないよう配慮する。

※ 駐輪場

指針に基づく参考値以上の台数を確保しており、駐輪場の需要は充足していると認められる。

※ 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いるので、一定の配慮がなされているものと認められる。

※ 経路

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等必要な配慮がなされているが、国道6号線及び周辺生活道路の交通状況の著しい悪化を回避するために、来店車両の総量を抑制する対策を検討する必要がある。

(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
<p>ア 歩行者通路確保のための対策、市道30-16号線及び市道30-83号線に沿って敷地内に幅員2.0mの歩行者通路を確保、また、JR常磐線の跨線橋（歩行者専用）を付替え、2階レベルで跨線橋とショッピングセンターを接続し、跨線橋から直接入ることができる歩行者通路を確保する。</p> <p>イ 夜間照明を設置し、歩行者の利便が妨げられないよう配慮する。</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>ア 廃棄物減量化及びリサイクル計画（食品リサイクル法罰則,家電リサイクル法適用企業）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 生ごみ再生利用事業者の活用促進、魚アラリサイクルの推進等により、生ごみリサイクルを促進します。 ・ 家電リサイクル法に基づく manifests 伝票運用管理の徹底、同法対象商品は回収して収集運搬業者を通して製造メーカーへ引き渡す等、リサイクルの推進に努めます。 ・ 商品搬入時における減量化として、野菜・果物運送コンテナの再利用をする。 ・ 衣料品用ハンガーのリユースシステムを採用し、運送用ダンボールを削減する。 ・ トレー、ペットボトル、牛乳パック等の回収及びは勿論、買い物かごのレンタル（マイバスケット）、買い物袋持参運動（スタンプカード配布）を行い再資源化・減量化等に努める。 ・ 店頭ポスター、館内放送、折込チラシへの掲載により周辺住民へ周知する。 ・ 汚水対策として、グリストラップにより汚泥等を貯水槽にため、水と分解する。 ・ ISO14001 認証取得、 	<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>柏市と防火水槽の設置及びその利用について協定を締結する予定。 なお、協定とは別に、地域防災への様々な対応に取り組んでいる実績があり、防災対策のさらなる充実に取り組む。</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

(7) 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 遮音壁の設置 あり 1階駐車場（南側）（材質：鉄筋コンクリート、高さ2.0m、4.5m、厚さ12cm） 駐車場スロープ部（材質：鉄筋コンクリート、高さ1.2m、厚さ12cm） ・ 緑地帯の設置 敷地外周部に設置 ・ その他の騒音軽減策 現状敷地境界から道路の拡幅、歩道の設置、さらにセットバックして施設を配置 <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"> ・ 荷さばき施設の屋内化及び台車車輪（ゴム）の適時メンテナンスを行う ・ 作業員への騒音防止意識の徹底を推進し、荷さばき作業車両のアイドリング禁止の看板設置、搬入業者への要請・指導を実施する。 ・ 搬入時間の設定による待機車両の低減 <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>(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：設備機器を低騒音型とする。</p>	<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、一部の出入口が敷地境界予測地点で来客車両騒音が基準値を超過し、保全対象側でも基準値を超過しているが、現況夜間の環境騒音レベルを下回っており、生活環境に与える影響は軽微であると認められる。</p>

- b 駐車場からの騒音対策：
- ・スロープ勾配に配慮し、走行騒音が小さくなるようにする。
 - ・床や排水枡等による段差を解消
 - ・スロープ車路部分にコンクリート壁（遮音壁）を設置
 - ・できるだけ駐車場の屋内化を図り、天井・壁の吸音処理を行う。
 - ・北側は、建物のセットバックにより約20mの空間を形成し、騒音の影響を低減させる。
 - ・利用時間帯の制限、誘導員、監視員による場内走行の円滑化、見回りの実施
 - ・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徐行の表示を行う。
 - ・利用時間帯の制限をする。

- b 廃棄物収集作業に伴う騒音対策
- ・施設については、住宅と隣接しない位置に設置し、収集場所の屋内化・防音対策をする。
 - ・深夜・早朝の作業回避等、回収時間帯（6:00～22:00）の制限。
 - ・廃棄物処理業者への騒音抑制意識向上の働きかけ。

イ 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→ 音源ごとに距離減衰効果及び回折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・立地可能な住居等の屋外10地点
- c 評価方法→ 騒音に係る環境基準

予測地点			総合的な予測（等価騒音レベル） 単位：dB				備考相当
地点	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	準工業地域	C	41～46	60以下	37	50以下	1～5階
B	第一種住居地域	B	37～38	55以下	32～33	45以下	1・2階
C	第一種住居地域	B	43	55以下	35	45以下	1階
D	第一種住居地域	B	40	55以下	<30	45以下	1階
E	準工業地域	C	45～51	60以下	42～43	50以下	1・2階
F	準工業地域	C	39～49	60以下	<30～37	50以下	1・2階
G	準工業地域	C	46～52	60以下	36～42	50以下	3～11階
H	準住居地域	B	47～48	55以下	35	45以下	1・2階
I	準住居地域	B	45	55以下	35	45以下	1・2階
J	第一種住居地域	B	49	55以下	42	45以下	10階

(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及び回析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→ 店舗の敷地の境界線とし、影響を受けやすい隣接住居等の立地を考慮した8地点及び保全対象側1地点
- c 評価方法→ 騒音規制法に係る夜間の規制基準
- 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	保全対象	基準値	
a	準工業地域	第3種	43	50以下	—	—	来客車両走行音
b	準工業地域	第3種	<30	50以下	—	—	
c	準工業地域	第3種	37	50以下	—	—	
d	準工業地域	第3種	<30	50以下	—	—	
e	準工業地域	第3種	47	50以下	—	—	荷さばき車両走行音
f	準工業地域	第3種	47	50以下	—	—	荷さばき車両走行音
h	準工業地域	第3種	57	50以下	h ¹ :49	45以下	荷さばき車両走行音 来客車両走行音
i	準工業地域	第3種	44	50以下	—	—	来客車両走行音

- * 荷さばきは、夜間は施設3のみで実施する。
- * a地点は出入口及び一部駐車場の夜間利用制限を行う。
- * f地点は高さ4.5mの遮音壁を設置し、荷さばき車両は5km/hの徐行運転を行う。
- * h地点は、荷さばき車両走行音が基準値を超過し、保全対象側のh¹地点でも規制基準値を超過している。
しかしながら、予測地点は、国道6号線に面しており、現況夜間の環境騒音レベルが73dBであることから、
周辺生活環境への影響は小さいと考えられる。

(5) 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2</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： 169m³ (高さ1.5m) 内訳：紙製廃棄物 52m³、空き缶・空き瓶 51m³、厨芥・その他66m³ リサイクル品保管施設は廃棄物保管施設に含まれる (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)1.98t×「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＝19.80m³ 空き缶・空き瓶＝「A：1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t)0.37t×「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＝3.70m³ 厨芥その他＝「A：1日当たりの廃棄物等の排出予測量(t)2.98t×「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＝19.87m³ 合計 43.37m³ 小売店舗以外の施設からの廃棄物等の排出状況 飲食店等の廃棄物保管容量合計 11.6m³</p> <p>指針による小売店舗の保管容量と小売店舗以外の施設の保管容量の合計 43.37+11.6＝54.97m³</p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について： (ア)・運搬・処理方法 指定業者等による敷地外処理。 ・運搬頻度 毎日1回</p>	<p>※廃棄物 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>ア 敷地内の緑化：緑化面積 4,352m² (敷地面積の10%) 「柏市開発事業指導要綱の都市施設整備基準」に準じる規模(敷地面積の10%以上) 図 緑豊かな歩行者空間を計画する。細部の植栽計画については、今後柏市景観まちづくり条例に従い都市景観形成の推進のため柏市の指導のもと検討協力する。</p> <p>イ 景観への配慮 ・潤いのある都市景観の創出に配慮 北側道路の拡幅整備(7m→歩道を含む12m)と8mの壁面後退により、全体で20m幅の空間を確保 北側を階段状の建築とし、周辺と調和した景観に配慮 建物の外壁の色彩は、極力原色を避けた明るい色調とし、周辺環境と調和した都市景観を形成</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</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>

<ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 日没から日の出まで ・光害対策 周辺居住地に配慮し、屋外照明は下方向に向け歩道を照射、上方向に光が拡散しにくい器具を採用する。また、広告塔照明は、広告塔下部より上方向に向かって照射し、いずれも、タイマーによる間引き点灯制御をする。 	
--	--

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>ア 柏市の意見</p> <p>(ア) オープン後、土日祭日において著しい渋滞が継続した場合には、関係機関と協議し、最寄り駅からのシャトルバス運行等の対応策を検討すること。</p> <p>(対応) 国道6号線においては、渋滞緩和のために左折専用車線及び右折車線新設のため国道拡幅、都市計画道路と国道6号線の交差点及び信号新設を事業者負担で行います。 オープン後に、国道6号線において著しい渋滞が継続する場合は、オープン後の一定期間における渋滞の発生状況を把握した上で、その原因や特性を検討し、問題の状況に応じた対策、たとえば主要交差点における効果的な迂回誘導のための人的な案内誘導員の配置、SC前交差点における渋滞監視員による監視継続と連絡体制の確保、新聞折込等による公共交通機関利用促進の案内情報の提供、シャトルバスについて、費用対効果の検討も含めて総合的適切な対策を検討し、関係機関との協議により対策を実施することが必要と考えます。</p> <p>(イ) 児童をはじめとする歩行者の安全を確保すること。</p> <p>(対応) 外周市道においても、SC敷地のセットバックによる用地提供を行った上で、歩道新設を含む市道拡幅、これに伴う跨線橋の付替えを事業者負担で行います。 外周市道においては、オープン後の歩行者通行の状況や車の通行状況を把握の上、通学時間帯や買い物客の集中する時間帯を対象として、路上放置自転車や歩道の混雑状況あるいは路上駐車を監視し、道路管理者あるいは警察の協力を得る必要があれば関係機関に連絡して、安全な通行ができるよう、事業者として可能な対策を実施するよう配慮していくことを考えています。</p> <p>(ウ) 柏市景観まちづくり条例に従い都市景観形成の推進のため引き続き協議協力すること。</p> <p>(対応) 第2回柏市景観協議会を11月30日に開催し、景観に関する大きな部分は、柏市のご了解を頂き、協議会は今回にて終了しました。会議で要望のあった細部植栽計画等の検討については、今後竣工まで柏市景観まちづくり条例に従い柏市都市計画課の指導のもと検討協力します。</p>	<p>※柏市からの意見については、一定の対応がなされると認められる。</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、駐車場の必要駐車台数の算定において、小売店舗面積の2割を超える飲食店等に係る面積部分に相当する必要駐車台数の算出根拠が明確でないので再検討を要する。

駐輪場については、指針に基づく参考値以上の台数を確保しており、駐輪場の需要は充足していると認められる。

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等必要な配慮がなされているものと認められるが、国道6号線及び周辺生活道路の交通状況の著しい悪化を回避するために、来店車両の総量を抑制する対策を検討する必要があると認められる。

2 荷さばき施設については、搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、一定の配慮がなされているものと認められる。

3 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、一部の出入口が敷地境界予測地点で来客車両騒音が基準値を超過し、保全対象側でも基準値を超過しているが、現況夜間の環境騒音レベルを下回っており、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、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。

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なされていると認められる。

なお、柏市からの意見については、一定の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、第4 県の意見（案）を設置者へ通知することが必要と判断する。

第4 県の意見(案)

必要駐車台数の算定において、小売店舗面積の2割を超える面積に相当する必要駐車台数の算出根拠が明確でないので再検討をしてください。

国道6号線及び周辺生活道路の交通状況の著しい悪化を回避するために、来店車両の総量を抑制する具体的対策を検討してください。