

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：ケーズデンキ木更津パワフル館
- 2 所在地：木更津市中尾・伊豆島土地区画整理組合仮換地71街区5画地ほか
- 3 建物設置者：ギガスケーズデンキ株式会社 代表取締役 加藤修一
- 4 小売業者名：ギガスケーズデンキ株式会社（業種：家庭電化製品専門店）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 10,262㎡
 - ・所有形態 賃貸借
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第2種住居地域
 - ・現況 宅地
 - ・建築確認 平成18年11月1日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造、地上3階建
 - ・建築面積 6,118㎡
 - ・延床面積 12,323㎡
 - ・店舗面積 4,965㎡
- 7 周辺の環境等：東西は道路を挟み空地、南側は空地、北側は駐車場である。
- 8 処理経過：届出日 平成18年9月11日
 公告縦覧期間 平成18年10月3日～平成19年2月3日
 説明会開催日時 平成18年11月9日 午後2時、午後7時
 場所 木更津市立清見台公民館
- 9 市町村・住民等の意見：木更津市の意見 あり
 : 住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成19年5月12日
- 2 店舗面積：4,965㎡
- 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：153台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
 荷さばき施設の面積：134㎡
- 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：86㎡
- 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9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 233台(内身障者用2台) (指針) 必要駐車台数 = (A:店舗面積当たり日來客数原単位 951人/千㎡) × (S:店舗面積 4.965千㎡) × (B:ピーク率 14.4%) × (C:自動車分担率 70%) ÷ (D:平均乗車人員 2.0人) × (E:平均駐車時間係数 0.955) = 228台</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図3 参照) ・建物1階平面駐車場(自走式) 197台、建物外平面駐車場(自走式) 36台 ・出入口2か所 交通への支障を回避するための方策 ・オープンセール期間及び土日祭日の繁忙期に、交通整理員を出入口に配置する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照) ・届出台数 153台(内自動二輪用 10台) *指針参考値の駐輪台数 4,965㎡ ÷ 35㎡ = 142台 ・駐輪場の管理体制 従業員が巡回し管理等を行う。 ・駐輪場案内の表示方法 案内看板及び路面表示をする。</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: 134㎡ (イ) 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数 : 1台 ・待機スペース : あり ・搬出入車両専用出入口 : あり(1か所) ・荷さばき可能時間帯 : 午前9時～午前10時 ・搬出入車両 : 20台(4t車) ・平均的な荷さばき処理時間 : 30分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 2台</p> <p>オ 経路の設定 (ア) 案内経路 図6のとおり (イ) 周知の方法 ・チラシ等の配布: 新聞折込広告に案内図を掲載する。 ・店舗周辺約3km圏内の誘導経路上(4か所)に案内板を設置する。</p>	<p>※駐車場 指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要を充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場 指針に基づく参考値の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、必要な配慮がなされていると認められる。</p>

(2) 歩行者の通行の利便性の確保等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> ・歩行者、自転車専用出入口を設置し通路をカラー表示し歩行者の安全を確保する。(図3参照) ・歩行者の通路が車両動線と交差する箇所は、路面表示により明確にして安全に配慮する。 	<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"> ・搬入時、折りたたみコンテナの利用によるダンボール等の梱包を最小限にする。 ・過剰包装のないようにして廃棄物の減量化を行う。 ・文房具類は大切に使用し、減量化に努める。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対象となる家電4商品（冷蔵庫・洗濯機・テレビ・エアコン）については、消費者から引取りし指定業者に運搬を委託しメーカーに引渡す。 ・使用済みのインクカートリッジ等は、店頭回収しそれぞれ専門業者に委託しリサイクルを行う。 ・自動販売機飲料の容器（ペットボトル等）は、エントランスに回収ボックスを設置して分別収集を行う。 ・パソコンは、買替え等のお客様から引取りしてメーカーに引渡す。 ・再生紙の使用に努めるとともに、コピー、メモは両面使用に努める。 	<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"> ・行政から要望があれば協力する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場利用時間外は、出入口を門扉で施錠し、青少年の溜り場等にならないよう配慮する。 ・店内の警備員による巡回、監視カメラの設置等による防犯対策を行う。 	<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 : 空調室外機は低騒音型を採用し防振架台を設置する。</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：搬出入車両のアイドリング禁止を徹底する。 台車は、ゴムローラーを使用した低騒音タイプを使用する。 作業員への騒音防止意識の徹底を図る。 ・荷さばき施設：荷さばき施設を屋内に設置する。 十分な荷さばきスペースを確保し、荷さばき時間の短縮を図る。 衝撃騒音の発生が予測される箇所（台車とドア、搬入車プラットフォーム等）に、緩衝用のゴムを取付け低減を図る。 床に保護材を塗布し平滑仕上げとし騒音の低減を図る。 <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 ・業務連絡等は店内のみとし、屋外に漏れないように適切な音量の調整を行う。 <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"> ・低騒音型を採用し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"> ・アイドリングストップの看板を設置し注意を喚起する。 ・段差を少なくし、発生する騒音の低減を図る。 <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：回収場所を屋内に確保する。 ・運用面の対策：早朝、深夜の作業は行わない。 作業者に騒音抑制意識向上の徹底を行う。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の予測・評価結果は、すべて基準値を満たしており、適切な対応がとられているものと認められる。</p>

イ 騒音の予測・評価について (図5 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3地点
- c 評価方法：騒音に係る環境基準
- d 騒音の総合的な予測結果

予測地点			総合的な予測 (等価騒音レベル) 単位：dB				備考
地点名	用途地域区分	環境基準 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地点	第二種住居地域	B	49	55 以下	<30	45 以下	
B地点	第一種低層住居 専用地域	A	47	55 以下	<30	45 以下	
C地点	第二種住居地域	B	52	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、音源毎に最短敷地境界地点。
- 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	予測地点	
—	第二種住居	第二種	31	45	—	—	—	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
ア 廃棄物等の保管について (図3 参照) (ア) 保管のための施設容量の確保 廃棄物の保管施設の容量 : 86 m ³ (57.3 m ² × 1.5 m) (指針) 「廃棄物等の保管容量 (m ³)」 (A × B ÷ C)					※廃棄物 廃棄物に係る事項等について、保管施設は指針を満たす保管容量が確保されており、運搬等についても配慮がなされていると認められる。
	A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t)	B: 廃棄物等の平均保管日数(日)	C: 廃棄物等の見かけ比重	保管容量 (m ³)	
紙製廃棄物等	1.0327	1	0.10	10.33	
金属製廃棄物等	0.0348	1	0.10	0.35	
ガラス製廃棄物等	0.0298	1	0.10	0.30	
プラスチック製廃棄物等	0.0993	1	0.01	9.93	
生ごみ等	0.8391	1	0.55	1.53	
その他の可燃物等	0.2681	1	0.38	0.71	
合計				23.15	
* 廃家電等排出予測量 (同社の他店舗の実績から予測) 5 m ³ 指針に基づく排出予測量 : 23.15 m ³ + 廃家電等排出予測量 : 5 m ³ = 全体排出予測量 : 28.15 m ³					
イ 廃棄物等の運搬や処分について ・ 運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理 ・ 運搬頻度 毎日					

(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
ア 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 190 m ² (敷地面積 10,262 m ² の 1.84%) (区画整理地内のため義務規定はない。)		※街並みづくり等への配慮 地域環境との調和に適切な配慮がなされていると認められる。
イ 街並みづくり、景観への配慮 : 店舗色彩は全体に落ち着いた色調とし、ストアロゴをアクセントとして周辺景観に溶け込む建物とする。		
ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・ 点灯時間 日没から閉店まで ・ 光害対策 住宅に対して照射角度を配慮する。		

3 市町村・住民等の意見について

針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 木更津市の意見</p> <p>(ア) 出口については、止まれ等の路面表示や注意を喚起する看板等を設置すること。 (対応) 出入口については、「停止線」、「止まれ」及び歩行者通路の路面表示を行い、車両への注意を喚起するほか、歩行者通路には看板を設置し、歩行者が通行することを明確に示すことで、歩行者の安全を確保する。</p> <p>(イ) 木更津市廃棄物の減量化、資源化及び適正処理等に関する条例に基づき、減量化及び資源化計画書の作成及び提出をお願いします。また、計画に従って事業系廃棄物の減量に努めてください。 (対応) 廃棄物の減量化及び資源化計画書を作成し提出するとともに、事業系廃棄物の減量化に努める。</p> <p>(ウ) 事業系廃棄物は、自己処理するか、市が許可した一般廃棄物収集運搬業者に収集を依頼してください。 また、ゴミの保管については、飛散、盗難等がないよう管理されたい。 (対応) 廃棄物は、木更津市の一般廃棄物収集運搬業者と契約し、適正に処理します。 なお、保管場所は屋内とし、飛散、盗難等のないよう管理します。また、ダンボール等は分別収集し、資源化に努める。</p>	<p>※木更津市からの意見については、必要な対応がなされると認められる。</p>

第3 総合判断

- 1 駐車需要の充足等交通に係る事項について、駐車場については、指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要を充足していると認められる。
駐輪場については、指針に基づく参考置の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、必要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・運営計画であり、適切な配慮がされていると認められる。
- 3 騒音の予測・評価結果は、すべて基準値を満たしており、適切な対応がとられているものと認められる。
- 4 廃棄物に係る事項等については、指針に基づく予測排出量を充足させる保管容量を確保しており、リサイクル計画、廃棄物の減量化、廃棄物処理に関しても、適切な配慮がされていると認められる。
- 5 街並みづくり等への配慮については、地域環境との調和に適切な配慮がされていると認められる。
- 6 木更津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。なお、住民等からの意見はなかった。
以上のことから、当該店舗の立地に関し、周辺地域の生活環境の保持を図るため施設の配置及び運営方法について、指針に照らし適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 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）

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称) ベルク松戸秋山店
- 2 所在地：松戸市秋山土地区画整理事業施行区域内37街区5ほか
- 3 建物設置者：株式会社ベルク 代表取締役 原島 功
- 4 小売業者名：株式会社ベルク (業種：食料品、住・生活関連品等)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 6,602㎡ ・所有形態 自己所有及び賃貸借
 - ・都市計画区域 市街化区域 ・用途地域 第一種住居地域、近隣商業地域
 - ・現況 更地
 - ・建築確認 平成19年1月15日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造1階建（一部2階建）
 - ・建築面積 3,207㎡
 - ・延床面積 2,947㎡
 - ・店舗面積 2,075㎡
- 7 周辺の環境等：計画地は、南側が県道松戸・原木線に隣接した区画整理事業地内で、北総鉄道北総線の秋山駅の南側に位置し、店舗西側は住宅、北側は住宅地及びマンション東側は、道路を挟み住宅地となっている。
- 8 処理経過：

届出日	平成18年10月6日
公告縦覧期間	平成18年10月24日～平成19年2月24日
説明会日時	平成18年11月10日 午後2時～、午後6時30分～
場所	松戸市和名ヶ谷スポーツセンター 多目的ホール
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ・松戸市の意見 なし
 - ・住民等の意見 あり

<届出概要>

- 1 新設日：平成19年6月7日
- 2 店舗面積：2,075㎡
- 3 駐車場の位置：図2・3参照
駐車場の収容台数：113台
- 4 駐輪場の位置：図2参照
駐輪場の収容台数：110台
- 5 荷さばき施設の位置：図3参照
荷さばき施設の面積：185㎡
- 6 廃棄物等の保管施設の位置：図3参照
廃棄物保管施設の容量：34m³
- 7 開店時刻：午前8時30分
閉店時刻：翌午前0時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前8時～翌午前0時30分
- 9 駐車場の出入口の位置：図2参照
駐車場の出入口の数：3か所
- 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

(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 113台（身障者用 2台） （指針）必要駐車場台数 89台＝(A：店舗面積当たり日來客数原単位 1,317人/千㎡)×(S：店舗面積 2,075千㎡)× (B：ピーク率 14.4%)×(C：自動車分担率 65%)÷(D：平均乗車人員 2.0人) ×(E：平均駐車時間係数 0.69)</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 図2・3参照 ・建物外平面駐車場(自走式) 53台 屋上駐車場(自走式) 60台 出入口3か所 図2参照 敷地内駐車待ちスペース あり (No1 12m、No2 11m、No3 14m) 交通への支障を回避するための方策 ・国道464号及び県道松戸・原木線に案内板を設置 ・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。 ・出入口に交通整理員を配置する。なお、休日等の繁忙時は状況に応じて配置計画の再検討を行う。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 図2参照 届出台数 110台（内自動二輪用 4台） ・指針参考値：2,075㎡÷35㎡＝59台、松戸市自転車駐輪場附置義務条例：2,075㎡÷20＝104台 ・駐輪場の位置及び構造 1階店舗東側36台、南側に74台を配置する。 ・駐輪場の管理体制 随時従業員が巡回し営業時間外は出入口をチェーン等で閉鎖する。 ・駐輪場案内の表示方法 案内看板及びライン表示し周知を行う。</p> <p>エ 荷さばき施設の整備等 図3参照 (ア) 荷さばき施設の整備 面積：185㎡ (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 ・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：合計 28台（2t 18台、4t 2台、10t 6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：3台</p> <p>オ 経路の設定 (ア) 案内経路 図4のとおり (イ) 周知の方法 ・新聞折込広告に案内経路図を掲載し周知する。</p>	<p>※駐車場 指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要を充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場 指針に基づく参考値の台数が確保されており、駐輪需要を充足しているものと認められる。</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、必要な配慮がなされていると認められる。</p>

(2) 歩行者の通行の利便性の確保等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場内には、歩行者通路を設け歩行者の安全に努める。 ・ 歩行者専用出入口を設ける。 ・ 夜間照明を設置する。 	<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"> ・ コンテナ等の使用により商品搬入ダンボールの減量化に努める。 ・ お買い物袋持参を奨励し、レジ袋を減量化する。 <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・再利用に努める。 ・ ダンボール、発砲スチロール・魚のあら・廃油は自社のリサイクルセンターでリサイクルする。 ・ 包装の簡素化、適正化を推進する。 ・ 牛乳パック、トレー、ペットボトル等の回収箱を設置し分別収集に努める ・ 空缶・空瓶は、納入業者がリサイクル回収する。 	<p>※ 廃棄物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"> ・ 災害時の避難場所、緊急時の物資の提供を行うための協定等について要請があった場合は協議に応じる。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 警備会社に警備を委託し防犯に努める。 ・ 駐車場利用時間外は出入口を閉鎖する。 ・ 駐車場内に適切な照明設備を設置します。 	<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

(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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋上駐車場は、遮音壁を設置する。 <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 荷さばき作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・荷降ろし後の作業を建物内で行う。 ・搬出入車両のアイドリングストップ、作業員への騒音防止意識を徹底する。 ・計画的な搬入に努める。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋外にBGM等の営業宣伝活動は行わない。 <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"> ・騒音の発生源となる設備機器は、低騒音機器を採用する。 ・屋上に配置し、防音壁を設置する。 <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・段差のない舗装面、排水施設蓋は消音タイプを使用する。 ・案内看板を設置し、アイドリングストップ、空ぶかし等への注意を喚起する。 ・場内徐行の呼びかけ <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・廃棄物保管施設を建物内に設置する。 ・廃棄物処理業者に騒音防止意識を周知・徹底させる。 ・作業中のアイドリングストップを徹底する。 	<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>夜間において発生する騒音ごとの予測評価において、来客車両走行音が、敷地境界 b, c, e 地点で基準値を超過するが、保全対象側では基準値を下回ることから、周辺生活環境に及ぼす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10、図11参照

(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6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 準類型	昼間（6:00~22:00）		夜間（22:00~6:00）		
			予測レベル	基準値	予測レベル	基準値	
A	第一種住居地域	B	48	55	44	45	
B	近隣商業地域	C	48	60	42	50	
C	第一種住居地域	B	47	55	39	45	
D	第一種住居地域	B	48	55	42	45	
E	第一種住居地域	B	46	55	40	45	
F	第一種住居地域	B	44	55	40	45	

(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折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、音源毎に最短敷地境界地点及び保全対象として住居等の立地可能な屋外3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	近隣商業地域	第二種区域	42	45	—	—	
b	近隣商業地域	第三種区域	72	50	b1：49	50	来客車両走行音
c	近隣商業地域	第二種区域	72	45	c2：41	45	来客車両走行音
d	第一種住居地域	第三種区域	43	45			
e	第一種住居地域	第二種区域	(48)	45	e1：44	45	
f	第一種住居地域	第二種区域	39	45	—	—	

※ 駐車場の一部及び出入口3の夜間利用制限を行う。

※ 来客車両走行音が原因で敷地境界予測地点b, c, eで基準値を超過するが、保全対象側では基準値を下回ることから、周辺生活環境に及ぼす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
ア 廃棄物等の保管について 図2参照 (ア) 保管のための施設容量の確保 廃棄物の保管施設の容量： 34 m ³ (高さ1.5 m) (指針)「廃棄物等の保管量 (m ³)」= A × B ÷ C					※ 廃棄物に係る事項について、保管施設は、指針を満たす保管容量が確保されており、運搬等についても配慮がなされていると認められる。
	A:1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t)	B:廃棄物等の平均保管日数	C:廃棄物等の見かけ比重	排出予測量 (m ³) (保管量)	
紙製廃棄物等	0.432	1	0.10	4.32	
金属製廃棄物等	0.015	1	0.10	0.15	
ガラス製廃棄物等	0.012	1	0.10	0.12	
プラスチック製廃棄物等	0.042	1	0.01	4.20	
生ごみ等	0.351	1	0.55	0.64	
その他の可燃物等	0.112	1	0.38	0.29	
計				9.72	
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					

(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
ア 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 487 m ² (要綱の基準面積480 m ² を満たしている) 松戸市開発指導要綱 近隣商業地域 5% 第一種住居地域 10%					※ 街並みづくり等への配慮 地域環境との調和に適切な配慮がなされていると認められる。
イ 街並みづくり、景観への配慮 ・ 周辺環境に大きな影響を及ぼさない色調形状等に充分配慮した建物及び広告塔等にする。 ・ 植栽等による敷地内の緑化を行い、景観と環境に配慮する。					
ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・ 点灯時間 日没から駐車場閉鎖時刻まで ・ 光害対策 周辺住居に悪影響がないよう配慮する。					

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 住民等意見</p> <p>出入口N o 3 を中止又は縮小（入庫のみに限定）してもらいたい。</p> <p>（対応）</p> <p>（1） 出入口N o 3 につきましてはカーブミラーを設置し、入出庫の安全に配慮する対策を講じております。</p> <p>（2） 路面ペイントにて、出庫車を出入口N o 1 及び2 へ誘導する対策を講じております。</p> <p>（3） 出庫車両に関しましては、極力出入口N o 1 及び2 を利用してもらいますよう、店舗インフォメーションボードにて案内して参ります。</p> <p>（4） 開店後、交通渋滞等を引き起こすことが御座いましたら、必要に応じて交通整理員の増員を検討のうえ配置し、出庫車両に対してN o 1 及びN o 2 を利用してもらいますよう誘導して参ります。</p>	<p>※ 住民等からの意見については、必要な対応がなさ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、駐車需要を充足していると認められる。
駐輪場については、指針に基づく参考値の台数が確保されており、駐輪需要を充足しているものと認められる。
経路設定及びその周知方法については、必要な配慮がな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・運営計画であり、適切な配慮がなされていると認められる。
- 3 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。夜間において発生する騒音ごとの予測評価において、来客車両走行音が、敷地境界b, c, eで基準値を超過するが、保全対象側では基準値を下回ることから、周辺生活環境に及ぼす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な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なされていると認められる。
- 6 住民等の意見に対しては必要な対応がなされていると認められる。また、松戸市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がな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。