

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称) ベイシア大網白里店
- 2 所在地：山武郡大網白里町大網亀田245番ほか
- 3 建物設置者：株式会社ベイシア 代表取締役 高山正雄
- 4 小売業者名：株式会社ベイシア (業種：食料品、住・生活関連品)ほか
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 25,382㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第二種住居地域
 - ・現況 田
 - ・建築確認 平成20年1月下旬予定
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造平屋建
 - ・建築面積 9,360㎡
 - ・延床面積 9,575㎡
 - ・店舗面積 6,700㎡
- 7 周辺の環境等：東側は道路を挟み店舗、事務所及び住居 西側は道路を挟み住居と農地 南側は道路を挟み住居と農地、北側は店舗と住居である。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成19年6月19日
 - ・公告縦覧期間 平成19年7月6日～平成19年11月6日
 - ・説明会開催日時 平成19年8月1日 午後6時30分
 - ・場 所 大網白里町中央公民館
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ・大網白里町の意見 あり
 - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日 :平成20年2月22日
- 2 店舗面積：6,700㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：407台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：48台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：288㎡
- 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：67㎡
- 7 開店時刻：午前9時
閉店時刻：午後9時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前8時30分～午後9時30分
- 9 駐車場の出入口の位置：図3
駐車場の出入口の数：5か所
- 10 荷さばき可能時間帯：午前6時～午後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

（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 407台（うち身障者用7台） （指針）必要駐車場台数＝（A：店舗面積当たり日来客数原単 950人/千㎡）×（S：店舗面積 6.700千㎡） ×（B：ピーク率 14.4%）×（C：自動車分担率 80%） ÷（D：平均乗車人員 2.0人）×（E：平均駐車時間係数 1.11） ＝407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）407台 ・出入口5か所 交通への支障を回避するための方策 ・オープン時、全休祭日及び混雑が予想される時は、交通整理員（7名）を出入口及び駐車場内に配置する。 ・看板を設置し路面表示を行う。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等（図3 参照） ・届出台数 48台（うち自動二輪用 8台） ＊平均的な休祭日のピーク1時間に必要な台数とした。 駐輪場の利用台数の多い店舗（茂原店）の店舗面積1㎡あたりのピーク駐輪台数の傾向から計画店舗面積による必要駐輪台数を算定した。 6,700㎡（大網店）÷175㎡/台=38台（必要台数） ・駐輪場の管理体制 交通整理員が巡回し管理する。 ・駐輪場案内の表示方法 案内看板の設置と路面表示を行う。</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：288㎡ （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：なし ・荷さばき可能時間帯：午前6時～午後9時 ・搬出入車両：34台（4t車 23台 2t車11台） ・平均的な荷さばき処理時間：17分 ・ピーク時の搬出入車両台数：5台</p>	<p>※駐車場 指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要を充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場 特別な事情により利用実績から必要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 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>オ 経路の設定 (ア) 案内経路 (図5 参照) (イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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)に案内看板を設置する。 	<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"> ・敷地内に歩行者専用通路を設け歩車分離しカラー表示して安全確保する。(図3 参照) ・歩行者の安全を確保するため屋外灯を設置する。 ・混雑時に駐車場内に交通整理員を配置する。 	<p>※歩行者の利便性 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"> ・商品の配送には、折りたたみ式コンテナを使用し、ダンボール等の梱包を削減する。 ・生鮮食品は、一部をパック詰め納品して生ごみの加工ロス等の減量化に努める。 ・マイバックキャンペーンの一環としてオリジナルエコバックを販売し、レジ袋の使用量を削減するとともに、チラシ及び店内掲示で周知を図る。 ・廃棄物の削減のため、店舗に責任者を置いて分別を徹底し再利用を進め、最終廃棄物の削減に努める。 ・生鮮食品は生産データ、販売データの活用により「時間帯別販売計画」に基づいた発注と、単品ごとの加工管理の徹底による廃棄物の削減に取り組む。 ・トレーやラップなどの容器包装を減らすため、またお客様が過剰購入して生ごみとして捨てられることのないように、ばら売りや、量り売りを推進し、廃棄物の減量化に努める。 ・お客様にレジ袋削減の声かけをする。 <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、発生抑制・減量・再利用に努める。 ・魚のアラ、生ごみ、廃油は、専門業者に委託し、飼料や肥料、また石鹼として100%リサイクルを図り店内掲示によりピーアールする。 ・ダンボール、紙パック、包装容器等は、種類を分別収集し契約業者に委託しリサイクルする。 ・ペットボトル・アルミ缶・牛乳パックは、店頭でリサイクル回収ボックスを設置するとともに、リサイクルの啓発・推進を図る。 ・コピー用紙、石鹼、トイレットペーパー等はリサイクル品を使用する。 ・リサイクル商品のグリーン販売を行い、リサイクル品の流通に努める。 	<p>※廃棄物 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"> 行政から要請があった場合は、協力する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> 警備会社に委託し店舗管理及び防犯対策を実施する。 閉店後は、出入口をチェーンバリカーで閉鎖し店舗管理を行う。 	<p>※防災・防犯</p> <p>防災・防犯対策への協力について、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：低騒音型の機器を使用する。 設備スペースの周囲に防音壁（ALC 高さ 2.9m 厚さ 50mm）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。 作業員への騒音防止意識の徹底を図る。 台車はゴムローラ使用とし騒音の低減を図る。 荷さばき施設：荷さばき施設の作業床はコンクリート平滑仕上げとする。 荷下ろし後の作業は屋内とする。 シャッターはオーバースライダー型を採用し騒音防止を図る。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> 屋外でのBGM等の営業宣伝活動はしない。 <p>(ウ) 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策</p> <p>a 室外機等からの騒音</p> <ul style="list-style-type: none"> 室外機及び送風機は低騒音型を採用し、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"> 段差のない平坦な駐車場とし、騒音の低減を図る。 横断蓋は固定し、騒音の低減を図る。 利用時間外は出入口をチェーンで封鎖する。 <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：屋内に設置する。 運用面の対策：深夜、早朝の回収は行わない。 作業員及び処理業者に騒音抑制意識向上を働きかける。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の予測・評価結果は、すべて基準を満たしており、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4 参照）

（ア）騒音の総合的な予測・評価

- a 予測方法：音源ごとに距離減衰効果及び回折減衰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とした。
- c 評価方法：騒音に係る環境基準
（ただし、都市計画法の用途地域外については、周辺の状況からB類型として評価した。）
- 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				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	予測レベル	基準	
A	第二種住居地域	B	49	55以下	<30	45以下	
B	第二種住居地域	B	46	55以下	32	45以下	
C	無指定	(B)	48	55以下	37	45以下	
D	第一種低層住居専用地域	A	46	55以下	<30	45以下	
E	第二種住居地域	B	46	55以下	<30	45以下	
F	第二種住居地域	B	50	55以下	<30	45以下	

（イ）発生する騒音ごとの予測・評価

- a 予測方法：音源ごとに距離減衰効果及び回折減衰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：音源ごとに最短敷地境界地点とした。
- 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

			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	保全対象	基準	
a	第二種住居地域	第二種区域	37	45	—	—	設備9 給水ポンプ
b	第二種住居地域	第二種区域	42	45	—	—	設備10 冷ケース室外機
c	第二種住居地域	第二種区域	35	45	—	—	設備11 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 : 67 m ³ (45 m ² ×高さ1.5m) (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、運搬等についても適切な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	1.256	1	0.10	12.560	
金属製廃棄物等	0.044	1	0.10	0.440	
ガラス製廃棄物等	0.037	1	0.10	0.370	
プラスチック製廃棄物等	0.122	1	0.01	12.200	
生ごみ等	1.028	1	0.55	1.869	
その他の可燃物等	0.362	1	0.38	0.952	
合計				28.391	
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 762 m ² (敷地面積 25,382 m ² の3.0%) (都市計画法の3%を確保)		※街並みづくり 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 : 店舗外壁はアイボリー系を基調とした色彩とし、周辺環境に配慮する。 大網・仏島地区計画に基づき、壁面を道路境界から4m離し景観に配慮する。		
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

<p>ア 大網白里町の意見</p> <p>(ア) 申請地北側の町道1-0154号線に搬入車両及び近隣居住者の出入口を設ける計画となっているが、近隣住宅地へ多大な影響が考えられることから、当該出入口を搬入車両専用の出入口に変更するよう考慮願いたい。 また、一般車両の出入を防止するための措置を講ずるよう併せて考慮願いたい。 (対応) 意見のとおり搬入車両専用の出入口とします。また、一般車両の出入りの防止用の車止めを設置します。</p> <p>(イ) 店舗敷地に隣接する町道における、児童登下校時の安全確保に配慮願いたい。 (対応) 町道1-0139号線(店舗裏)については、道路境界から店舗壁面後退部分(6m)の土地を利用して歩行者の通行が出来るように用地を確保し、安全確保に努めます。</p> <p>(ウ) 関係法令などを遵守し、適正な廃棄物の処理及びごみの減量化、再資源化に努めること。 (対応) 法令を遵守し適正に廃棄物を処理するとともに減量化、再資源化に努めます。</p> <p>(エ) 店舗敷地内に既設ごみ集積所があるため、当該集積所利用者と協議のうえ、新たに設置するなど誠意をもって対応すること。 (対応) 既設集積所の利用者の意向を確認し、誠意をもって対応します。</p> <p>(オ) 敷地内や店舗周辺における巡回等を継続して実施し、防犯や事故防止に配慮願いたい。 (対応) 警備員等による巡回を行い、防犯及び事故防止に努めます。</p> <p>(カ) 駐車場利用者がアイドリングストップを行うよう、看板の掲示等により周知願いたい。 (対応) 看板設置等により、アイドリングストップを周知します。</p>	<p>※意見</p> <p>大網白里町の意見については、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、特別な事情により利用実績から必要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。
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、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 大網白里町の意見については、必要な対応がなされると認められる。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。

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：ワンダーグー富里店
- 2 所在地：富里市七栄字南新木戸535番ほか
- 3 建物設置者：株式会社ワンダーコーポレーション 代表取締役 宇津木雅美
- 4 小売業者名：株式会社ワンダーコーポレーション（業種：書籍販売）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 8,219㎡
 - ・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
 - ・現況 畑、雑種地、宅地
 - ・建築確認 平成19年8月2日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造平屋建
 - ・建築面積 3,277㎡
 - ・延床面積 3,277㎡
 - ・店舗面積 2,978㎡
- 7 周辺の環境等：東側は道路を挟み店舗及び空地、西側は道路を挟み駐車場、南側は道路を挟み倉庫及び駐車場、北側は住居及び店舗である。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成19年7月2日
 - ・公告縦覧期間 平成19年7月20日～平成19年11月20日
 - ・説明会開催日時 平成19年8月23日 午前10時 午後5時
 - ・場 所 富里市中部ふれあいセンター
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ・富里市の意見 なし
 - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成20年3月1日
- 2 店舗面積：2,978㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：136台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：113台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：60㎡
- 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：19㎡
- 7 開店時刻：午前10時
閉店時刻：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 駐車場の出入口の位置：図3
駐車場の出入口の数：2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 136台(うち身障者用3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 1.011 人/千㎡) × (S : 店舗面積 2.978 千㎡) × (B : ピーク率 14.4%) × (C : 自動車分担率 80%) ÷ (D : 平均乗車人員 2.0 人) × (E : 平均駐車時間係数 0.773) = 134台</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図3 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物外平面駐車場 (自走式) 136台 ・出入口2か所 <p>交通への支障を回避するための方策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開業時及び休祭日等の繁忙時に、交通整理員 (2名) を出入口に配置する。 ・看板を設置し路面表示を行う。 <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 113台 (うち自動二輪用 10台) * 指針参考値の駐輪台数 $2,978 \text{ m}^2 \div 35 \text{ m}^2 = 85$ 台 ・駐輪場の管理体制 整理員が巡回し管理する。 ・駐輪場案内の表示方法 路面表示を行う。 <p>エ 荷さばき施設の整備等 (図3 参照)</p> <p>(ア) 荷さばき施設の整備 面積 : 60㎡</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 : なし ・搬出入車両専用出入口 : なし ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後10時 ・搬出入車両 : 1台 (4t車以下) ・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>※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>オ 経路の設定 (ア) 案内経路 (図2 参照) (イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 出入口に看板を設置し、駐車場内の経路は路面矢印にて表示する。 ・ 主要経路に案内看板を設置する (2か所)。 ・ チラシ等の配布：新聞折込広告に案内図を掲載する。 	<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"> ・ 歩行者出入口及び専用通路を設け、カラー表示して安全確保する。(図3 参照) ・ 歩行者の安全を確保するため夜間照明を設置する。 	<p>※歩行者の利便性 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"> ・ 荷下ろし後ダンボール等は、納入業者が持ち帰り廃棄物の減量化に努める。 ・ 過剰包装の防止に努める。 ・ お客様にレジ袋削減の声かけをする。 ・ 事務所において、ペーパーレス化を推進する。 ・ 店頭ポスター、折込みチラシ及びホームページで、ごみの減量化推進について自社の取り組みをアピールしていく。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ダンボールは、リサイクル専門業者に委託する。 ・ 空き缶、空き瓶、ペットボトル等は、店頭でリサイクル回収ボックスを設置しそれぞれ専門業者に委託しリサイクルを行う。 	<p>※廃棄物 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"> 行政から要請があった場合は、災害時の駐車場の提供等協力する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> 閉店後は、出入口をチェーンで閉鎖し照明を消す。 警備会社による巡回及び監視カメラ設置による防犯対策を実施する。 	<p>※防災・防犯</p> <p>防災・防犯対策への協力について、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>(イ) 騒音問題への一般的対策：室外機等は低騒音型の機器を使用する。</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。 作業員への騒音防止意識の徹底を図る。 荷さばき施設：住宅より離れた場所に設置する。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> 屋外でのBGM等の営業宣伝活動はしない。 <p>(エ) 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"> 室外機等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"> 舗装面の段差をなくす。 排水設備等を固定化する。 誘導員等による走行の円滑化を徹底する。 アイドリングストップ及び不要なクラクションの禁止の看板を設置する。 閉店後はチェーンで施錠する。 <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：作業時間の短縮を図る。 運用面の対策：回収時間の徹底を図る。 作業員及び処理業者に騒音抑制意識向上を働きかける。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の総合的な予測・評価については、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準を満たしている。</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、敷地境界で基準を超過するが、保全対象側では基準を満足しており、生活環境に与える騒音の影響は軽微であると認められる。</p>

イ 騒音の予測・評価について (図4 参照)

(ア) 騒音の総合的な予測・評価

- a 予測方法：音源ごとに距離減衰効果及び回折減衰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とした。
- 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				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	予測レベル	基準	
A地点	準工業地域	C	37	60以下	<30	50以下	1.5m高さ
B地点	準工業地域	C	37	60以下	<30	50以下	5.0m高さ

(イ) 発生する騒音ごとの予測・評価

- a 予測方法：音源ごとに距離減衰効果及び回折減衰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：音源ごと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とした。
- 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

			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	保全対象	基準	
a18	準工業地域	第三種区域	<30	50	—	—	室外機
r19	準工業地域	第三種区域	71	50	48 (A)	50	来客車両走行音

※ 来客車両走行音が原因で、敷地境界で基準を超過するが、保全対象側では基準を満足しており、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

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 : 19 m ³ (12.6 m ² ×高さ 1.5m) (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、運搬等についても適切な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	0.619	2	0.10	12.38	
金属製廃棄物等	0.021	2	0.15	0.28	
ガラス製廃棄物等	0.018	2	0.20	0.18	
プラスチック製廃棄物等	0.060	2	0.04	3.00	
生ごみ等	0.503	2	0.55	1.83	
その他の可燃物等	0.161	2	0.38	0.85	
合計				18.52	
イ 廃棄物等の運搬や処分について ・運搬・処理方法 市指定業者による敷地外処理 ・運搬頻度 2日に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 526 m ² (敷地面積 8,219 m ² の6.4%) (都市計画法の3%以上を確保)		※街並みづくり 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 : 建物外壁色彩、デザイン、屋外広告物は周囲との調和が図られる計画とする。 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

ア 富里市の意見 : なし	
---------------	--

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 騒音の発生に係る事項について、騒音の総合的な予測・評価については、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準を満たしている。
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、敷地境界で基準を超過するが、保全対象側では基準を満足しており、生活環境に与える騒音の影響は軽微であると認められる。
- 4 廃棄物に係る事項等については、指針に基づく予測排出量を充足させる保管容量を確保しており、リサイクル計画、廃棄物の減量化、廃棄物処理に関しても、適切な配慮がされていると認められる。
- 5 街並みづくり等への配慮については、地域環境との調和に適切な配慮がされていると認められる。
- 6 富里市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：モラージュ柏
- 2 所在地：千葉県柏市大山台二丁目3番ほか
- 3 建物設置者：三菱UFJ信託銀行㈱ 代表取締役 上原直也ほか
- 4 小売業者名：ロイヤルホームセンター(業種：住・生活関連品店)ほか
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 81,425㎡
 - ・所有形態 自己所有及び借地
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第二種住居地域、第一種住居地域、第一種低層住宅専用地域
 - ・現況 店舗、駐車場
 - ・建築確認 平成19年6月1日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造地上2階、塔屋1階建
 - ・建築面積 31,042㎡
 - ・延床面積 58,355㎡
 - ・店舗面積 29,759㎡
- 7 周辺の環境等：国道16号に近接しており、東側は住宅、西側は大型商業施設、南側は公園、店舗及び住宅、北側は倉庫及び住宅である。
- 8 変更しようとする事項
 - (1) 店舗面積

(変更前) 24,059㎡	(変更後) 29,759㎡
	増床面積 5,700㎡
 - (2) 駐車場の収容台数

(変更前) 1,980台	(変更後) 2,081台
	増加台数 101台
 - (3) 駐輪場の収容台数

(変更前) 513台	(変更後) 560台
	増加台数 47台

<届出概要>

- 1 変更日 : 平成20年3月7日
- 2 店舗面積 : 29,759㎡
- 3 駐車場の位置 : 図2
駐車場の収容台数 : 2,081台
- 4 駐輪場の位置 : 図4
駐輪場の収容台数 : 560台
- 5 荷さばき施設の位置 : 図4
荷さばき施設の面積 : 1,153㎡
- 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 : 1,175㎡
- 7 開店時刻 : 午前7時
閉店時刻 : 午後9時30分
- 8 駐車場利用可能時間帯 :
午前7時～翌午前0時
- 9 駐車場の出入口の位置 : 図2
駐車場の出入口の数 : 10か所
- 10 荷さばき可能時間帯 :
午前7時～午後7時

- 9 処理経過： ・届出日 平成19年6月5日
・公告縦覧期間 平成19年8月10日～平成19年12月10日
・説明会開催日時 平成19年7月8日 午後1時
・場 所 鴻の巣ふるさと会館（住民15名参加）
- 10 市町村・住民等の意見 : 柏市の意見 なし
: 住民等の意見 あり

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 2,081台（うち身障者用4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 950人/千㎡）×（S：店舗面積 29.759千㎡） ×（B：ピーク率 14.4%）×（C：自動車分担率 70%） ÷（D：平均乗車人員 2.5人）×（E：平均駐車時間係数 1.75） ＝1,995台</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等（図3・4・5・6・7 参照）</p> <table border="1" data-bbox="174 539 1323 863"> <thead> <tr> <th></th> <th>（変更前）</th> <th>（変更後）</th> <th>（増減台数）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・建物外平面駐車場A（自走式）</td> <td>324台</td> <td>324台</td> <td>0台</td> </tr> <tr> <td>建物外平面駐車場B（自走式）</td> <td>328台</td> <td>73台</td> <td>-255台</td> </tr> <tr> <td>屋内駐車場C1（自走式）</td> <td>164台</td> <td>164台</td> <td>0台</td> </tr> <tr> <td>屋上駐車場C2（自走式）</td> <td>759台</td> <td>734台</td> <td>-25台</td> </tr> <tr> <td>屋上駐車場C3（自走式）</td> <td>—</td> <td>167台</td> <td>167台</td> </tr> <tr> <td>建物外平面駐車場D1（自走式）</td> <td>405台</td> <td>405台</td> <td>0台</td> </tr> <tr> <td>建物外平面駐車場D2（自走式）</td> <td>—</td> <td>214台</td> <td>214台</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>1,980台</td> <td>2,081台</td> <td>101台</td> </tr> </tbody> </table> <p>・出入口10か所 交通への支障を回避するための方策 ・出入口及び駐車場内に交通整理員を休日・セール等の混雑時23名、平日9名配置する。 ・誘導用矢印等を路面表示し、交通整理員により駐車場奥に誘導する。 ・敷地内に案内看板を設置する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等（図4 参照）</p> <table border="1" data-bbox="174 1155 1128 1225"> <thead> <tr> <th></th> <th>（変更前）</th> <th>（変更後）</th> <th>（増加台数）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・届出台数</td> <td>513台</td> <td>560台</td> <td>47台</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 柏市の附置義務は商業地域のみ適用だが、商業的利用のため準拠した。 （5,000㎡まで20㎡に1台、5,000㎡を超えた分は20㎡に1/2台⇒柏市と協議の上、5,000㎡を超えた分は20㎡に1/4台に変更した。）駐輪台数 5,000㎡÷20㎡/台+24,759㎡÷20×1/4=560台</p> <p>・駐輪場の管理体制 整理員を休日4名、平日2名配置する。 ・駐輪場案内の表示方法 案内看板及び路面表示をする。</p>		（変更前）	（変更後）	（増減台数）	・建物外平面駐車場A（自走式）	324台	324台	0台	建物外平面駐車場B（自走式）	328台	73台	-255台	屋内駐車場C1（自走式）	164台	164台	0台	屋上駐車場C2（自走式）	759台	734台	-25台	屋上駐車場C3（自走式）	—	167台	167台	建物外平面駐車場D1（自走式）	405台	405台	0台	建物外平面駐車場D2（自走式）	—	214台	214台	計	1,980台	2,081台	101台		（変更前）	（変更後）	（増加台数）	・届出台数	513台	560台	47台	<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 特別な事情による駐輪台数の算出をしているが、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>
	（変更前）	（変更後）	（増減台数）																																										
・建物外平面駐車場A（自走式）	324台	324台	0台																																										
建物外平面駐車場B（自走式）	328台	73台	-255台																																										
屋内駐車場C1（自走式）	164台	164台	0台																																										
屋上駐車場C2（自走式）	759台	734台	-25台																																										
屋上駐車場C3（自走式）	—	167台	167台																																										
建物外平面駐車場D1（自走式）	405台	405台	0台																																										
建物外平面駐車場D2（自走式）	—	214台	214台																																										
計	1,980台	2,081台	101台																																										
	（変更前）	（変更後）	（増加台数）																																										
・届出台数	513台	560台	47台																																										

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：1, 153㎡ (A 570㎡、B 335㎡、C 190㎡、D 58㎡)

(イ) 計画的な搬出入

	合計	A	B	C	D
(ア) 荷さばき施設の整備	1, 153㎡ (変更なし)	570㎡ (変更なし)	335㎡ (変更なし)	190㎡ (変更なし)	58㎡ (変更なし)
(イ) 計画的な搬出入					
同時作業可能台数	14台	8台	2台	2台	2台
待機スペース	あり	あり	あり	なし	なし
搬出入車両専用出入口	2か所	1か所	1か所	なし	なし
荷さばき可能時間帯	午前7時～ 午後7時	午前7時～ 午後6時	午前7時～ 午後6時	午前8時～ 午後7時	午前7時～ 午前9時
搬出入車両	64台→77台	49台→62台 (10t・4t)	7台 (10t・4t)	7台 (10t・4t)	1台 (10t・4t)
平均的な荷さばき処理時間	—	14分	20分	20分	45分
ピーク時の搬出入車両台数	—	17台	1台	3台	1台

※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。

オ 経路の設定

(ア) 案内経路 (図8・9 参照)

(イ) 周知の方法

- ・敷地外12か所に誘導案内看板を設置済。
- ・新聞の折込チラシに経路案内図を掲載する。
- ・フロアガイドに来店経路を表示する。
- ・土日祝日、セール等の混雑時には交通整理員を23名配置して誘導する。

※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。

(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

- ・歩行者専用の入口を設置して歩行者用通路をカラー表示し、安全を確保する。
- ・駐車場の照明は暗がりを作らないように配慮し、照度を確保する。
- ・店舗東側と西側の歩道に街灯を設置して歩行者の安全を確保する。

※歩行者の通行の利便性

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。

(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"> ・搬入時のパレット納品、ハンガー納品を推進し、ダンボール等梱包材の減量を図る。 ・食品の売れ残りを減少させるため、仕入れ及び販売方法の管理の徹底を図る。 ・生ゴミ等は水分を十分に切るなど、減量化に努める。 ・食品スーパーでエコバッグの販売、お客様へレジ袋削減のため声かけをする等、レジ袋削減を推進する。 ・業務用資料は極力電子データを用いると共に、コピー用紙は裏紙の再利用化を図り、資源ごみの削減を図る。 <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・再利用化に努める。 ・店頭のリサイクルボックスを設置し、食品トレイ、ペットボトルの回収等を行う。 ・ダンボール等は専門業者引取りによりリサイクルを行う。 ・発泡スチロールは納品メーカーに返却し、リユース、リサイクルに努める。 ・一部の専門店で納品ハンガーをお客様に無料配布する。 ・店頭で食品リサイクル法、容器包装リサイクル法に基づき廃棄物の発生の抑制・減量・再利用化に努めていることをPRするとともに、お客様にも御協力をお願いする旨の掲示を行う。 	<p>※廃棄物 廃棄物の減量化及びリサイクル計画について、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(4) 防災・防犯対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 防災対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・災害時において要請があった場合には、生活必需物資の供給協力、駐車場を地域住民の避難場所として提供する等、適宜関係機関と連絡を取り、地域への寄与に努めます。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場の照明は暗がりを作らないように配慮し、照度を確保する。 ・平日や時間帯により利用しない駐車場の出入口は車止めポール、チェーン及び門扉により施錠する。 ・夜間に隔地駐車場の巡回を行い、暴走族等の侵入を防ぐ。 ・防犯カメラを設置済。 	<p>※防災・防犯対策 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

(5) 騒音の発生に係る事項（今回の変更に係るもの）

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 : 設備機器は低騒音型を設置する。 建物内駐車場及びスロープについては立上げ壁（高さ 1.1m 厚さ 160mm）を設置する。 北側隣地境には緑地帯を設置している。</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"> ・施設の配置を配慮する。 ・搬出入車両のアイドリング禁止を徹底する。 ・床はコンクリートとし、作業床の上にクッション素材を採用する。 ・作業員への騒音防止意識の徹底を図る。 ・夜間作業は行わない。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・BGM等の営業宣伝活動はしない。 <p>(ウ) 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策</p> <p>a 室外機等からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低騒音型を採用する。 <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・アイドリング・空ぶかし・クラクション禁止の看板を設置する。 ・交通整理員による走行の円滑化と低速化を図る。 ・建物内駐車場及びスロープについては立上げ壁を設置する。 ・夜間は隔地駐車場を利用制限を行う。 ・隔地駐車場の周囲に植栽をする。 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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>今回の変更は、店舗の増床等であり、変更に係る騒音の予測・評価を行った。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1 1・1 2 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とした。
- 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				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地点	第二種住居地域	B	45・51	55以下	38・42	45以下	増床棟
B・G・H地点	第二種住居地域	B	50・53・54	55以下	32・41・36	45以下	既存棟周辺
C・D・E地点	第一種中高層住居専用地域	A	54・52・54	55以下	44・41・36	45以下	既存棟周辺
隔地A地点	第一種低層住居専用地域		46	55以下	—	45以下	隔地駐車場
隔地B地点	第一種住居地域		47	55以下	—	45以下	隔地駐車場
隔地C~G地点	第一種低層住居専用地域		44~53	55以下	—	45以下	隔地駐車場

(イ) 発生する騒音ごとの予測・評価方法（今回変更に係るもののみ）

- 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：音源毎に最短敷地境界地点とした。
- 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					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	環境騒音	
a1	第二種住居地域	第二種区域	32	45	-	-	-	空調室外機

※隔地駐車場は夜間の利用をしない。

(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>ア 廃棄物等の保管について (図4 参照)</p> <p>(ア) 保管のための施設容量の確保 廃棄物の保管施設の容量 : 1, 175 m³ (変更なし) (123.5 m² × 2m、114.5 m² × 2m、126.0 m² × 5m、34.5 m² × 2m)</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m³)」(A × B ÷ C)</p> <table border="1" data-bbox="199 419 1512 903"> <thead> <tr> <th></th> <th>A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t)</th> <th>B: 廃棄物等の平均保管日数 (日)</th> <th>C: 廃棄物等の見かけ比重</th> <th>保管容量 (m³)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>紙製廃棄物等</td> <td>1.51</td> <td>1</td> <td>0.10</td> <td>15.1</td> </tr> <tr> <td>金属製廃棄物等</td> <td>0.11</td> <td>2</td> <td>0.10</td> <td>2.2</td> </tr> <tr> <td>ガラス製廃棄物等</td> <td>0.09</td> <td>2</td> <td>0.10</td> <td>1.8</td> </tr> <tr> <td>プラスチック製廃棄物等</td> <td>0.19</td> <td>1</td> <td>0.01</td> <td>19.0</td> </tr> <tr> <td>生ごみ等</td> <td>1.49</td> <td>1</td> <td>0.55</td> <td>2.7</td> </tr> <tr> <td>その他の可燃物等</td> <td>1.61</td> <td>1</td> <td>0.38</td> <td>4.2</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>45.0</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 小売店舗以外からの排出予測量 8.4 m³ 小売店舗 45.0 m³ + 小売店舗以外 8.4 m³ = 53.4 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 生ごみ等: 敷地内処理 生ごみ等以外: 許可業者による敷地外処理 ・運搬頻度 毎日 (金属製廃棄物等、ガラス製廃棄物等は2日に1回) 		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	1.51	1	0.10	15.1	金属製廃棄物等	0.11	2	0.10	2.2	ガラス製廃棄物等	0.09	2	0.10	1.8	プラスチック製廃棄物等	0.19	1	0.01	19.0	生ごみ等	1.49	1	0.55	2.7	その他の可燃物等	1.61	1	0.38	4.2	合計				45.0	<p>※廃棄物</p> <p>廃棄物に係る事項等について、保管施設は指針を満たす保管容量が確保されており、運搬等についても配慮がなされていると認められる。</p>
	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	1.51	1	0.10	15.1																																					
金属製廃棄物等	0.11	2	0.10	2.2																																					
ガラス製廃棄物等	0.09	2	0.10	1.8																																					
プラスチック製廃棄物等	0.19	1	0.01	19.0																																					
生ごみ等	1.49	1	0.55	2.7																																					
その他の可燃物等	1.61	1	0.38	4.2																																					
合計				45.0																																					

(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 (変更前) 8, 166 m² (変更後) 8, 416 m² (敷地面積81, 425 m²の10.3% 「柏市緑を守り育てる条例」: 10%以上)</p> <p>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ように白やベージュを基調とした色調とし、既存建物と高さをそろえ、形状等に十分配慮した建物とする。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等:</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 日没から閉店30分後まで ・光害対策 住宅に対して照射角度を配慮する。 	<p>※街並みづくり</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

針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 柏市の意見：なし</p> <p>イ 住民等の意見</p> <p>(ア) 設置者は、これまで何回か実施してきた交通量調査結果を、状況が改善しているのか悪化しているのかが簡単に比較できるように、統一性のある形に整理し直して、議論の場に提出して欲しい。</p> <p>(対応) 今までの交通量調査の経緯と調査結果を整理しました。また、これらを住民の方々の要望に応じて提供いたします。</p> <p>(イ) 「住宅地の狭隘な道路に極めて大量の来店車両が入り込むことによって、安全が脅かされる」問題点は、これまでの大規模小売店舗立地審議会において再三審議されてきた。当該店舗に対する平成16年3月9日の「県意見」及び同年6月1日の「県の勧告しない通知書」において示された、来店車両の総量目標は、これを極力回避しようとする趣旨の元に行われたのであり、かつ、設置者自らが示した目標値なのであるから、何があっても遵守して欲しい。</p> <p>(対応) 休日の来店車両数は目標を達成していますが、平日は達成が難しい状況です。これに対応し、歩行者の安全性を確保する観点から松葉町3丁目交差点付近の道路改良整備を柏市に協力して行いました。一方、平日にタイムセールを行うなどの努力等により、来店客の分散化が見られます。</p> <p>また、住宅周辺の狭隘な道路を来店車両が通過しないように、現在も来店・帰宅の経路案内やシャトルバスの利用促進をホームページやフロアガイド、イベントのチラシ等で行うとともに、警備員による正しい経路への誘導を行っておりますが、より一層の周知、徹底を図ってまいります。</p> <p>今後は、駐車場の混雑状況に応じて警備員の適正な配置を行うとともに、増床後は隔地駐車場の警備員を増員し、今まで以上にスムーズな誘導に努めてまいります。また店内のアナウンスによる経路案内を行い、生活道路への進入防止に努めます。</p> <p>また、平日のシャトルバスの運行については発着場所の枠取りが難しい状況にありますが、今後も場所の確保に努めてまいります。</p> <p>(ウ) 設置者は平成16年1月12日と2月15日の2回にわたる住民との協議の結果、松ヶ崎東交差点と一本杉交差点への案内看板の設置は見送った経緯にあり、今後もこれを継続して欲しい。</p> <p>(対応) 今後もこれを継続します。</p> <p>(エ) 設置者は平成16年1月12日と2月15日の2回にわたる住民との協議の結果、平日と週末の夜間は隔地駐車場の出入口D3及びD4を閉鎖する運用を行っている。今後もこれを継続して欲しい。</p> <p>(対応) 来店車両のスムーズな運行に支障がない限り、基本的に閉鎖を継続する意向です。</p> <p>(オ) 右折して進入することを禁じられている駐車場入口において、右折入場を誘導する交通整理員が散見される。</p> <p>しっかりと指導をお願いしたい。</p> <p>(対応) 現在でも警備員に対しては、右折入出場の誘導は厳しく禁じていますが、個人訓練・指導を徹底し、再発防止に努めます。</p> <p>(カ) 隔地駐車場に夜間、暴走族が入り込み爆音を立てながら走行することがある。夜間の進入防止と警備をしっかりと行って欲しい</p> <p>(対応) 夜間の警備巡回を強化するとともに、警備員間の連絡と対応の迅速な体制を図り進入を防止します。</p> <p>(キ) 駐車場の附置義務違反を是正してください</p> <p>(対応) 工事期間中の不足台数については隔地駐車場の臨時駐車場及び従業員用駐車場で確保いたします。</p>	<p>※意見</p> <p>住民等の意見については、必要な対応に努めていると認められる。</p> <p>なお、設置者の行った調査によると、開店前に予想した程の交通渋滞は見られていない。</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、特別な事情により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。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 今回の変更は、店舗の増床等であり、変更に係る騒音の予測・評価を行った。騒音の総合的な予測・評価については、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。夜間において発生する騒音ごとの予測評価においても敷地境界で基準以下であり、生活環境に与える騒音の影響は軽微であると認められる。
- 4 廃棄物に係る事項等については、指針に基づく予測排出量を充足させる保管容量を確保しており、リサイクル計画、廃棄物の減量化、廃棄物処理に関しても、適切な配慮がされていると認められる。
- 5 街並みづくり等への配慮については、地域環境との調和に適切な配慮がされていると認められる。
- 6 住民等の意見については、必要な対応に努めていると認められる。なお柏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するとともに、来店車両の抑制対策については、引き続きその運用の改善や新たな方策を講じるよう努めてください。

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：コーナン湾岸市川モール
- 2 所在地：市川市原木2526番6ほか
- 3 建物設置者：三菱UFJ信託銀行株式会社 代表取締役 上原治也
- 4 小売業者名：コーナン商事株式会社（業種：住・生活関連品専門店）ほか
- 5 敷地の概要：

・敷地面積	83,481㎡	・所有形態	自己所有
・都市計画区域	市街化区域		
・用途地域	準工業地域		
・現況	宅地		
・建築確認	平成17年2月22日		
- 6 建物の概要：

・構造	鉄骨造2階建
・建築面積	41,851㎡
・延床面積	45,610㎡
・店舗面積	25,503㎡
- 7 周辺の環境等：東側は道路及びJR京葉線を挟み小学校及び住宅、西側は真間川を挟み空地、南側は事務所、北側は道路を挟み倉庫及び住宅である。

<届出概要>

- | | | |
|----|--------------|--------------------|
| 1 | 変更日 | ：平成20年3月1日 |
| 2 | 店舗面積 | ：25,503㎡ |
| 3 | 駐車場の位置 | ：図6, 7, 8, 10 |
| | 駐車場の収容台数 | ：1,758台 |
| 4 | 駐輪場の位置 | ：図6 |
| | 駐輪場の収容台数 | ：346台 |
| 5 | 荷さばき施設の位置 | ：図6 |
| | 荷さばき施設の面積 | ：3,795㎡ |
| 6 | 廃棄物等の保管施設の位置 | ：図6 |
| | 廃棄物保管施設の容量 | ：121m ³ |
| 7 | 開店時刻 | ：午前7時 |
| | 閉店時刻 | ：午後11時 |
| 8 | 駐車場利用可能時間帯 | ：午前6時30分～午後11時30分 |
| 9 | 駐車場の出入口の位置 | ：図6 |
| | 駐車場の出入口の数 | ：2か所 |
| 10 | 荷さばき可能時間帯 | ：午前3時～午後10時 |

8 変更しようとする事項

(1) 大規模小売店舗内の店舗面積

(変更前) 20,787㎡

(変更後) 25,503㎡

増床面積 4,716㎡

(2) 駐車場の収容台数

(変更前届出) 1,600台

(変更後届出) 1,758台

増加台数 158台

(3) 駐輪場の収容台数

(変更前) 650台

(変更後) 346台

減少台数 304台

(4) 荷さばき施設の位置及び面積

(変更前) 3,726㎡

(変更後) 3,795㎡

増加面積 69㎡

No.1 946㎡ No.2 160㎡

No.1 3,614㎡ No.2 72㎡

No.3 236㎡ No.4 2,384㎡

No.3 24㎡ No.4 85㎡

(5) 廃棄物等の保管施設の位置及び容量

(変更前) 66㎡

(変更後) 121㎡

増加容量 55㎡

No.1 18㎡ No.2 18㎡

No.1 4㎡ No.2 9㎡

No.3 14㎡ No.4 11㎡ No.5 5㎡

No.3 12㎡ No.4 22㎡ No.5 42㎡ No.6 3㎡ No.7 29㎡

(6) 荷さばき施設において荷さばきを行うことができる時間帯

(変更前) 午前6時～翌午前6時

(変更後) 午前3時～午後10時

No.1 午前6時～翌午前6時

No.1 午前6時～午後10時

No.2 午前6時～午後10時

No.2 午前6時～午後10時

No.3 午前6時～午後10時

No.3 午前6時～午後10時

No.4 午前6時～翌午前6時

No.4 午前3時～午後10時

- 9 処理経過： ・届出日 平成19年6月29日
・公告縦覧期間 平成19年7月24日～平成19年11月24日
・説明会開催日時 平成19年8月23日 第1回午後3時
第2回午後7時
・場 所 市川市信篤公民館

- 10 市町村・住民等の意見 : 市川市の意見 あり
: 住民等の意見 なし

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 1,758台(うち身障者用12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 1,000人/千㎡) × (S:店舗面積 2,503千㎡) × (B:ピーク率 14.4%) × (C:自動車分担率 65%) ÷ (D:平均乗車人員 2.5人) × (E:平均駐車時間係数 1.750) = 1,671台</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等(図6, 7, 8, 10 参照) ・屋上駐車場(自走式) 1,363台、建物外平面駐車場(自走式) 395台</p> <table border="1" data-bbox="224 603 1214 833"> <thead> <tr> <th colspan="3">(変更前)</th> <th colspan="3">(変更後)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>No.1</td> <td>662</td> <td>建物外平面駐車場</td> <td>No.1</td> <td>395</td> <td>建物外平面駐車場</td> </tr> <tr> <td>No.2</td> <td>771</td> <td>屋上駐車場</td> <td>No.2</td> <td>940</td> <td>屋上駐車場</td> </tr> <tr> <td>No.3</td> <td>167</td> <td>屋上駐車場</td> <td>No.3</td> <td>166</td> <td>屋上駐車場</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>No.4</td> <td>257</td> <td>屋上駐車場</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,600</td> <td></td> <td>合計</td> <td>1,758</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>・出入口2か所 交通への支障を回避するための方策 ・駐車場内に駐車待ちスペースを十分確保し、公道における入庫待ち行列が発生しないようにする。 ・各出入口に交通整理員を配置する(平日3名、休祭日6名)。 ・駐車場内に案内看板を設置するとともに、路面表示を行う。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等(図6 参照) ・届出台数 346台 *指針参考値の駐輪台数 25,503㎡ ÷ 35㎡ = 729台 現行の利用状況調査を基に算出した必要台数は205台となっている。 (現況ピーク時台数) × ((変更後店舗面積) ÷ (変更前店舗面積)) 167台 × 1.23 = 205台</p> <p>・駐輪場の管理体制 従業員及び交通整理員が巡回し整理を行う。 ・駐輪場案内の表示方法 案内看板を設置するとともに、区画線により明示する。</p>	(変更前)			(変更後)			No.1	662	建物外平面駐車場	No.1	395	建物外平面駐車場	No.2	771	屋上駐車場	No.2	940	屋上駐車場	No.3	167	屋上駐車場	No.3	166	屋上駐車場				No.4	257	屋上駐車場	合計	1,600		合計	1,758		<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 特別な事情により利用実績から必要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>
(変更前)			(変更後)																																		
No.1	662	建物外平面駐車場	No.1	395	建物外平面駐車場																																
No.2	771	屋上駐車場	No.2	940	屋上駐車場																																
No.3	167	屋上駐車場	No.3	166	屋上駐車場																																
			No.4	257	屋上駐車場																																
合計	1,600		合計	1,758																																	

エ 荷さばき施設の整備等 (図6 参照)

		合計	コーナン棟		テナント棟		
			(変更前)	3,726 m ²	946 m ²	2,384 m ²	160 m ²
(ア) 荷さばき施設の整備	(変更後)	3,795 m ²	3,614 m ²		72 m ²	24 m ²	85 m ²
(イ) 計画的な搬出入							
・同時作業可能台数		5台	3台	1台	1台	1台	
・待機スペース		あり	あり	あり	なし	あり	
・専用出入口		あり	なし	なし	なし	あり	
・荷さばき可能時間帯		午前3時～ 午後10時	午前6時～ 午後10時	午前6時～ 午前10時	午前6時～ 午前10時	午前3時～ 午後10時	
・搬出入車両		36台	5台	8台	8台	15台	
・平均的な荷さばき 処理時間		15分	15分	15分	15分	15分	
・ピーク時の搬出入 車両台数			2台	1台	1台	2台	

※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。

オ 経路の設定

(ア) 案内経路 (図1、2 参照)

(イ) 周知の方法

- ・主要交差点に案内看板を設置済みであり(10か所)、駐車場内にも案内看板を設置している。
- ・チラシ等の配布：ホームページに来店経路を登載している。

※経路
経路設定及びその周知方法は、必要な配慮がなされていると認められる。

(2) 歩行者の通行の利便性の確保等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> ・歩行者等通路を設け白線引きにより表示し、歩行者の安全を確保する。(図6 参照) ・歩行者の通行が車両動線と交錯する箇所に横断歩道を設置する。 ・出入口付近に夜間照明を設け、夜間の安全に配慮する。 	<p>※歩行者の通行の利便性 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"> ・商品搬入時、リターナブルコンテナやパレットを積極的に利用し、ダンボールを減量する。 ・マイバック持参やレジ袋辞退のお客にポイントカードへの加算を行い、レジ袋の削減を推進する。 ・お客様へレジ袋削減のための声かけをする。 ・従来のものより薄いレジ袋を導入する。 ・バラ売販売を推進し、食品トレー及びパックの削減に努める。 ・ギフト包装で簡易包装の協力をお願いする。 <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。 ・魚のあらは専門業者に回収を委託し、100パーセントリサイクルを行う。 ・生ゴミについて肥料等への再資源化を推進する。 ・食品トレー、ペットボトル等は、店頭のリサイクルボックスを設置・回収し、自社管理の工場でリサイクルする。 ・上記3点の取り組みについて、店内及び店頭の掲示によりアピールする。 ・家電4品目は家電リサイクル法に基づき引き取りを行い、市の認可業者に委託し適切に処理する。 ・パソコンリサイクル法に基づき、引き取りを行う。 	<p>※廃棄物</p> <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"> ・行政から要請があった場合は防災協定等を締結する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・店内の警備員による巡回や監視カメラを設置し、防犯に備える。 ・閉店後は出入口の閉鎖を行いセキュリティシステムにより侵入者を防ぎ、青少年等のたむろ場所とならないようにする。 	<p>※防災・防犯</p> <p>防災・防犯対策への協力について、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

(6) 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 : 空調機器は低騒音型を採用するとともに、定期的にメンテナンスを行い、異常音の発生防止に努める。</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：作業の効率化により作業時間の短縮化を図る。 作業員への騒音防止意識の徹底を図る。 ・荷さばき施設：施設の配置及び専用杯出入口の位置について配慮する。 十分なスペースを確保する。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・BGM等の営業宣伝活動はしない。 <p>(ウ) 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策</p> <p>a 室外機等からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低騒音型を採用する。 ・定期的にメンテナンスを行い、異常音の発生防止に努める。 ・24時間稼働の設備は敷地境界から離れたところに設置する。 <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・床や排水蓋等の段差を減らす。 ・排水蓋を固定式とする。 ・交通整理員による適切な誘導に努め、場内の円滑な走行を図る。 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設面の対策：施設を屋内に設置する。 ・運用面の対策：深夜・早朝の作業は行なわない。 作業者に騒音抑制意識向上の徹底を行う。 	<p>※騒音</p> <p>今回の変更は、店舗の増床等であり、騒音の総合的な予測・評価については、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。</p> <p>夜間において発生する騒音ごとの予測評価において、荷さばき車両走行音が原因で、敷地境界予測地点で基準を超過するが、保全対象側では基準を満足しており、今回の変更に伴う生活環境に与える騒音の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1-1 参照）

(ア) 騒音の総合的な予測・評価

- a 予測方法：音源ごとに距離減衰効果を考慮した予測地点での騒音レベルを求め、昼間（6：00～22：00）及び夜間（22：00～6：00）における各音源の稼働状況から等価騒音レベルを算出した。
- b 予測地点：建物の周囲に近接した最も騒音の影響の受けやすい地点に立地し又は立地可能な住居等の屋外とした。
- 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が、周辺の状況からB類型（主として住居の用に供される地域）として評価した。なお、店舗は準工業地域に立地している。
- d 騒音の総合的な予測結果

予測地点			総合的な予測（等価騒音レベル） 単位：dB				備考
地点名	用途地域区分	環境基準類型	昼間（6:00～22:00）		夜間（22:00～6:00）		
			予測レベル	基準	予測レベル	基準	
A地点	無指定	(B)	52	55以下	42	45以下	1.2m高さ
A地点	無指定	(B)	52	55以下	42	45以下	5.4m高さ
A地点	無指定	(B)	53	55以下	43	45以下	9.8m高さ

(イ) 発生する騒音ごとの予測・評価（今回の変更に係るもの）

- 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及び保全対象として住居等の立地可能な屋外とした。
- c 評価方法：騒音規制法に係る夜間の規制基準を適用した。（ただし、b'地点については都市計画法の用途指定外であり騒音規制法のあてはめがないため、市川市環境保全条例の基準を適用した。）
- 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					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	保全対象	基準	環境騒音	
a	準工業地域	第三種区域	31～41	50	—	—	—	来客車両走行音
b	準工業地域	第三種区域	60～89	50	46(b')	50	—	荷さばき車両走行音
b	準工業地域	第三種区域	32～47	50	—	—	—	荷さばき作業音等

※ 今回の増床に伴う来客車両の出入口の位置の変更及び駐車場利用時間帯の変更はなく、夜間の荷さばき作業については、テナント棟ベルク側のみとなる。

※ 今回の変更に関し、荷さばき車両走行音が原因で、敷地境界予測地点で基準を超過するが、保全対象側では基準を満足することから、騒音の影響は軽微であると認められる。

(2) 廃棄物に係る事項等

指針等に基づく配慮事項	検討状況																																								
<p>ア 廃棄物等の保管について (図6 参照)</p> <p>(ア) 保管のための施設容量の確保 廃棄物の保管施設の容量 : 121 m³ (変更前) No.1 18.0 m²×1.0m No.2 18.0 m²×1.0m No.3 14.0 m²×1.0m No.4 11.0 m²×1.0m No.5 5.0 m²×1.0m (変更後) No.1 4.6 m²×0.9m No.2 7.2 m²×1.2m No.3 12.0 m²×1.0m No.4 21.8 m²×1.0m No.5 42.0 m²×1.0m No.6 28.6 m²×1.0m No.7 18 m²×0.8~1.4m</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m³)」(A×B÷C)</p> <table border="1" data-bbox="199 544 1512 1094"> <thead> <tr> <th></th> <th>A: 1日当たりの廃棄物等の排出予測量 (t)</th> <th>B: 廃棄物等の平均保管日数 (日)</th> <th>C: 廃棄物等の見かけ比重</th> <th>保管容量 (m³)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>紙製廃棄物等</td> <td>1.463</td> <td>1</td> <td>0.10</td> <td>14.63</td> </tr> <tr> <td>金属製廃棄物等</td> <td>0.101</td> <td>1</td> <td>0.10</td> <td>1.01</td> </tr> <tr> <td>ガラス製廃棄物等</td> <td>0.075</td> <td>1</td> <td>0.10</td> <td>0.75</td> </tr> <tr> <td>プラスチック製廃棄物等</td> <td>0.179</td> <td>1</td> <td>0.01</td> <td>17.90</td> </tr> <tr> <td>生ごみ等</td> <td>1.404</td> <td>1</td> <td>0.55</td> <td>2.55</td> </tr> <tr> <td>その他の可燃物等</td> <td>0.377</td> <td>1</td> <td>0.38</td> <td>3.63</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>40.47</td> </tr> </tbody> </table> <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 		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	1.463	1	0.10	14.63	金属製廃棄物等	0.101	1	0.10	1.01	ガラス製廃棄物等	0.075	1	0.10	0.75	プラスチック製廃棄物等	0.179	1	0.01	17.90	生ごみ等	1.404	1	0.55	2.55	その他の可燃物等	0.377	1	0.38	3.63	合計				40.47	<p>※廃棄物</p> <p>廃棄物に係る事項等について、保管施設は指針を満たす保管容量が確保されており、運搬等についても適切な配慮がなされていると認められる。</p>
	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	1.463	1	0.10	14.63																																					
金属製廃棄物等	0.101	1	0.10	1.01																																					
ガラス製廃棄物等	0.075	1	0.10	0.75																																					
プラスチック製廃棄物等	0.179	1	0.01	17.90																																					
生ごみ等	1.404	1	0.55	2.55																																					
その他の可燃物等	0.377	1	0.38	3.63																																					
合計				40.47																																					

(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 16,890㎡(敷地面積 83,481㎡の20%) 市川市宅地開発事業の施行における事前協議の手續及び公共施設等の整備に関する基準等を定める条例に基づく必要面積(敷地面積の20%以上)を確保している。</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮：外壁部はベージュ・グレー等を基調とした落ち着いた色彩とし、周辺環境との調和を図っている。また、最も高いコーナン棟を住居側から離れた場所とし、圧迫感のないように配慮した。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 日没から閉店まで ・光害対策 周辺建物に対して照射角度を配慮する。 	<p>※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。</p>

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 市川市の意見</p> <p>(ア) 駐輪場については、市川市宅地開発条例の基準に配慮し、自転車及び原付自転車での来客数の変動を把握し、適宜必要台数を整備していくこと。 (対応) 市の条例の基準に配慮し、不足が生じた場合には必要台数を整備します。</p> <p>(イ) 当該事業場から発生する騒音について、周辺住民等からの苦情が生じた場合には、市川市環境保全条例等の環境関係法令を遵守し、必要に応じて対策を講じ周辺への生活環境の保全に十分配慮すること。 (対応) 当該事業場から発生する騒音について、周辺住民等からの苦情が生じた場合には、市川市の指導に従って対策を講じ、周辺への生活環境の保全に十分配慮します。</p>	<p>※意見 市川市の意見については、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、駐車需要は充足していると認められる。
駐輪場については、特別な事情により利用実績から必要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。
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 今回の変更は、店舗の増床等であり、騒音の総合的な予測・評価については、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準を満たしている。
夜間において発生する騒音ごとの予測評価において、荷さばき車両走行音が原因で、敷地境界予測地点で基準を超過するが、保全対象側では基準を満足しており、今回の変更に伴う生活環境に与える騒音の影響は軽微であると認められる。
- 4 廃棄物に係る事項等については、指針に基づく予測排出量を充足させる保管容量を確保しており、リサイクル計画、廃棄物の減量化、廃棄物処理に関しても、適切な配慮がされていると認められる。
- 5 街並みづくり等への配慮については、地域環境との調和に適切な配慮がされていると認められる。
- 6 市川市の意見については、必要な対応がなされると認められる。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、法律の趣旨を十分に尊重し、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するとともに、騒音等について周辺住民等から苦情があった場合は適切な措置を講じてください。

修正後 なお、店舗の維持・運営に当たっては、法令を遵守するとともに、その趣旨を十分に尊重し、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行い、騒音等について周辺住民等から苦情があった場合は適切な措置を講じてください。