

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：PC DEPOT鎌ヶ谷店
- 2 所在地：鎌ヶ谷市鎌ヶ谷特定土地区画整理事業地内47街区の1ほか
- 3 建物設置者：株式会社ピーシーデポコーポレーション 代表取締役 野島 隆久
- 4 小売業者名：株式会社ピーシーデポコーポレーション（業種：住・生活関連品専門店）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 4,519㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第1種中高層住居専用地域及び準住居地域
 - ・現況 更地
 - ・建築確認 平成20年6月3日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造、地上2階建
 - ・建築面積 1,618㎡
 - ・延床面積 1,738㎡
 - ・店舗面積 1,451㎡
- 7 周辺の環境等：東側は道路を挟み空き地、西側は歩行者専用道路を挟み空き店舗、南側は道路を挟み住居及び空き地、北側は道路を挟み果樹園である。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成20年3月6日
 - ・公告縦覧期間 平成20年3月25日～平成20年7月25日
 - ・説明会開催日時 平成20年4月11日 午後7時
 - ・場 所 鎌ヶ谷市中央公民館
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ・鎌ヶ谷市の意見 なし
 - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成20年11月7日
- 2 店舗面積：1,451㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：68台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：78台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：12㎡
- 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：7㎡
- 7 開店時刻：午前10時
閉店時刻：午後10時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前9時30分～午後10時30分
- 9 駐車場の出入口の位置：図3
駐車場の出入口の数：3か所
- 10 荷さばき可能時間帯：
午前9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

(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 68台(うち身障者用3台) (指針) 必要駐車場台数 = (A: 店舗面積当たり日來客数原単 1,057人/千㎡) × (S: 店舗面積 1.451千㎡) × (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 0.633) = 49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) 68台 ・出入口3か所 交通への支障を回避するための方策 ・オープン時及び土日等、混雑が予想される時は、交通整理員を出入口に配置する。 ・案内看板の設置と路面表示を行う。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照) ・届出台数 78台 *鎌ヶ谷市宅地開発施設整備基準 1,451㎡ ÷ 20㎡/台 = 73台 ・駐輪場の管理体制 従業員による適宜見回りし管理する。 ・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: 12㎡ (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9時～午後7時 ・搬出入車両 : 25台 (2t車25台) ・平均的な荷さばき処理時間 : 10分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 5台</p> <p>オ 経路の設定 (ア) 案内経路 (図5 参照) (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。</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 特別な事情により指針数値を用いず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> <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"> ・歩行者専用の出入口及び通路を設け、歩車分離し白線表示して安全を確保する。(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。 	<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"> ・POSシステムを用いて、計画的・効率的な仕入れ管理を行い、廃棄物の発生を抑制する。 ・買い上げ商品の簡易包装を行い、廃棄物の発生を抑制する。 ・お客様にレジ袋削減の声かけをする。 ・電子メールを利用する事により、FAXや手紙等の紙をなるべく使わないようにする。 ・再生紙等の利用を促進する。 ・店舗にパソコンのお医者さん「パソコンクリニック」を設置し、無料点検を実施して廃棄を抑制する。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ダンボール等は専門業者に委託しリサイクルを行う。 ・どんなパソコンでも買い取り、修理し再販するが、修理できない場合は、パソコンリサイクル法により適切に対応する。 ・デジカメ及びプリンター等の周辺機器についても買い取りを行い、リサイクル専門業者に引き渡す。 ・乾電池、インクカートリッジの回収ボックスを設置し、リサイクルを推進する。 	<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"> ・警備員による巡回、監視カメラの設置による防犯対策を行う。 ・閉店後は出入口をチェーンバリカーで閉鎖する。 	<p>※防災・防犯 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ストップを徹底する。 作業員への騒音防止意識の徹底を図る。 深夜・早朝における作業を行わない。 ・荷さばき施設：荷さばき施設は必要なスペースを確保し、作業時間の短縮を図る。 <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"> ・駐車場内の側溝蓋や排水蓋等は段差を無くし、走行による音の抑制に努める。 ・駐車場内に静穏を促す看板を設置する。 ・アイドリングストップの看板を設置し注意を喚起する。 <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：廃棄物回収場所は必要なスペースを確保し作業時間の短縮を図る。 ・運用面の対策：深夜、早朝の回収は行わない。 廃棄物処理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、来客車両走行音が、敷地境界で基準を超過し、保全対象側予測地点においても基準を超過するが、予測地点が空地であり保全対象がないか、または環境騒音レベルの方が大きく、生活環境に与える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：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	準住居地域	B	42	55 以下	31	45 以下	
B	第1種中高層専用住居地域	A	48	55 以下	36	45 以下	
C	第1種中高層専用住居地域	A	49	55 以下	36	45 以下	
D	第1種中高層専用住居地域	A	49	55 以下	31	45 以下	

(イ) 発生する騒音ごとの予測・評価

- a 予測方法：音源の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	保全対象	基準	環境騒音	
a	準住居地域	第2種区域	74	45 以下	49 (a'：空地)	45 以下	—	来客車両走行音 (10:00～10:30)
b	第1種中高層専用住居地域	第1種区域	55	40 以下	(空地)	40 以下	—	来客車両走行音 (10:00～10:30)
c	第1種中高層専用住居地域	第1種区域	74	40 以下	44 (c “)	40 以下	51	来客車両走行音 (10:00～10:30)
d	第1種中高層専用住居地域	第1種区域	< 30～33	40 以下	—	—	—	室外機
e	第1種中高層専用住居地域	第1種区域	< 30～35 < 30	40 以下	—	—	—	室外機 キュービクル

※ 夜間における自動車の利用時間は、閉店後の10:00～10:30の30分間である。

※ 来客車両走行音が原因で、敷地境界予測地点で基準を超過し、保全対象側でも超過する地点があるが、保全対象側が空地であるか、または現況の環境騒音の方が大きく、生活環境に与える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 : 7.35 m ³ (No.1 3.15 m ³ No.2 4.2 m ³) (高さ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	0.302	1	0.10	3.02	
金属製廃棄物等	0.010	1	0.10	0.10	
ガラス製廃棄物等	0.009	1	0.10	0.09	
プラスチック製廃棄物等	0.029	1	0.01	2.90	
生ごみ等	0.254	1	0.55	0.45	
その他の可燃物等	0.078	1	0.38	0.21	
合計				6.77	
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 269 m ² (敷地面積 4,520 m ² の5.9%) (鎌ヶ谷市みどりの条例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 : 周辺環境と調和できるように、形状は四角くシンプルなものとし、色調は白及び青を基調に、清潔感のある建物とする。		
ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 日没から駐車場利用可能時間まで。 ・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 鎌ヶ谷市の意見 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、特別な事情により指針数値を用いず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 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、来客車両走行音が、敷地境界で基準を超過し、保全対象側予測地点においても基準を超過するが、予測地点が空地であり保全対象がないか、または環境騒音レベルの方が大きく、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、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 鎌ヶ谷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：(仮称)マルエツ浦安高洲館
- 2 所在地：浦安市高洲五丁目11番5
- 3 建物設置者：株式会社マルエツ 代表取締役 高橋恵三
- 4 小売業者名：オーケー株式会社(業種：食料品専門店)ほか
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 7,000㎡
 - ・所有形態 自己所有
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 近隣商業地域
 - ・現況 更地
 - ・建築確認 平成20年4月21日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造地上3階建
 - ・建築面積 4,850㎡
 - ・延床面積 13,120㎡
 - ・店舗面積 3,175㎡
- 7 周辺の環境等：東側は道路を挟み住居、西側は道路を挟み小学校、南側は道路を挟み公園、北側は公民館予定地及び道路を挟み住居である。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成20年3月14日
 - ・公告縦覧期間 平成20年4月4日～平成20年8月4日
 - ・説明会開催日時 平成20年4月29日 午前11時
- 9 市町村・住民等の意見：浦安市の意見 あり
 : 住民等の意見 あり

<届出概要>

- 1 新設日 : 平成20年11月15日
- 2 店舗面積：3,175㎡
- 3 駐車場の位置：図4・5
 駐車場の収容台数：343台
- 4 駐輪場の位置：図3
 駐輪場の収容台数：205台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
 荷さばき施設の面積：181㎡
- 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：143m³
- 7 開店時刻：午前8時45分
 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 駐車場の出入口の位置：図3
 駐車場の出入口の数：1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 343台(うち身障者用4台) (指針) 必要駐車台数 = (A:店舗面積当たり日來客数原単位 1,005人/千㎡) × (S:店舗面積 3.175千㎡) × (B:ピーク率 14.4%) × (C:自動車分担率 60%) ÷ (D:平均乗車人員 2.0人) × (E:平均駐車時間係数 0.791) = 109台</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等(図4・5 参照) ・屋上等建物内設置方式(自走式) 343台 ・出入口1か所 交通への支障を回避するための方策 ・駐車場出入口に左折出庫の看板を設置し、路面表示する。 ・繁忙時には出入口に交通整理員を1名配置する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等(図3 参照) ・届出台数 205台 *浦安市の附置義務台数 3,175㎡ ÷ 20㎡/台 = 159台 ・駐輪場の管理体制 繁忙時を中心に適時、敷地内を従業員が巡回し、放置自転車をなくすようにする。 ・駐輪場案内の表示方法 看板を設置し、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:181㎡ (イ) 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数 : 2台 ・待機スペース : なし ・搬出入車両専用出入口 : あり ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後10時 ・搬出入車両 : 42台(4t車27台 2t車15台) ・平均的な荷さばき処理時間 : 4t車15分 2t車10分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 5台</p> <p>オ 経路の設定 (ア) 案内経路(図6 参照) (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。 ・駐車場出入口に案内看板を設置する。 ・駐車場出入口に交通整理員を配置し、誘導する。</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 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> <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方法について、必要な配慮が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・自転車専用出入口及び通路を設け、歩車分離し安全を確保する。(図3 参照) ・ 夜間照明を設置し照度を確保する。 	<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"> ・ 計画的な商品の仕入れ・管理を行い廃棄物の発生量を抑える。 ・ 納品業者にダンボールを持ち帰らせる。 ・ 商品の無包装ばら売り、トレーを使用しない簡易包装を実施する。 ・ 来店客へ呼びかけを行い、レジ袋の有料化による買い物袋持参の推進を図る。 <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・再利用に努める。 ・ 魚のアラは専門業者に委託し、飼料として100%リサイクルする。 ・ 廃油は専門業者に委託し、肥料や石鹼として100%リサイクルする。 ・ 生ごみは専門業者に委託し、堆肥としてリサイクルする。 ・ 来店客へ呼びかけを行い、牛乳パック、ペットボトル、食品トレー等の店頭回収を実施する。 ・ リサイクルの取り組みについて店頭に掲示してアピールする。 	<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"> ・ 災害発生時など自治体より要請があった場合には、積極的に防災用具や食料等を供給するなどの協力をする。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 従業員により定期的な巡回を実施する。 ・ 閉店後は警備会社による機械警備を行う。 ・ 閉店後は出入口をチェーンバリカー、ガードパイプ等で施錠・閉鎖し、店舗の管理を徹底する。 	<p>※防災・防犯 防災・防犯対策への協力については、適切な配慮が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：低騒音型機器を使用する。</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：作業員への騒音防止意識の徹底を図る。 搬出入車両のアイドリング停止の看板等を設置する。 計画搬入の実施により、待機車両を解消する。 搬入車両のバグブザー音の抑制をできる限り努める。 ・荷さばき施設：荷さばき施設は建物内に設置する。 <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"> ・外周部に緑地を設ける。 ・駐車場は建物内に設置する。 ・駐車場スロープに遮音壁を設置する。 ・アイドリングストップの看板を設置し注意を喚起する。 <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：廃棄物の回収場所は屋内・密閉式とする。 廃棄物等の回収時間を短縮するため、十分なスペースを確保する。 ・運用面の対策：深夜、早朝の回収は行わない。 廃棄物処理業者への騒音意識向上の働きかけを行う。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の予測・評価については、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7・8参照）

(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				
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	予測レベル	基準	
A	第1種中高層住居専用地域	A	45	55以下	34	45以下	高さ1.2m
			45		34		高さ13.2m
B	第1種中高層住居専用地域	A	44	55以下	30	45以下	高さ1.2m
			45		30		高さ13.2m
C	第1種中高層住居専用地域	A	53	55以下	37	45以下	高さ1.2m
			52		38		高さ13.2m
D	第1種中高層住居専用地域	A	49	55以下	37	45以下	高さ1.2m
			49		37		高さ13.2m

(イ) 発生する騒音ごとの予測・評価

- a 予測方法：音源の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とした。
- c 評価方法：騒音規制法の規制基準
- 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				
音源名	用途地域区分	騒音規制法区域区分	夜間（22:00～6:00）				備考
			敷地境界	基準	保全対象	基準	
R-25～R-65	第1種中高層住居専用地域	第1種区域	29～32	40	—	—	冷凍室外機

(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 : 143 m ³ (D-1 : 25 m ³ 、D-2 : 43 m ³ 、D-3 : 75 m ³) (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を確保しており、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	0.660	1	0.10	6.60	
金属製廃棄物等	0.022	1	0.10	0.22	
ガラス製廃棄物等	0.191	1	0.10	0.19	
プラスチック製廃棄物等	0.064	1	0.01	6.35	
生ごみ等	0.537	1	0.55	0.98	
その他の可燃物等	0.537	1	0.38	0.45	
合計				14.79	
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
<p>ア 敷地内の緑化計画：緑化面積 568㎡（敷地面積 7,000㎡の8.1%） （浦安市宅地開発事業に関する条例の緑化に関する規則に基づき敷地面積の8%を確保）</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮：市の景観ガイドラインに基づき周囲と調和の取れる形状の建物、高さ、色彩とし、敷地外周に緑地を配置するなど、町並みを乱すことのない店舗計画とする。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 日没から閉店まで。 ・光害対策 周辺住居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 浦安市の意見</p> <p>（ア）駐車場利用車両について、安全でスムーズな出庫を促し、周辺家屋への騒音低減に努めること。 （対応） あらかじめ、店内放送等で駐車場終了時刻のお知らせを行うなど周知を図り、周辺に与える影響の低減に努めます。</p> <p>（イ）浦安市宅地開発事業に関する条例に基づくこと。建築物等の形態・意匠・セットバック用地の設えなどについて、「浦安市日の出・明海・高洲地区景観ガイドライン」と整合を図ってください。 （対応） 浦安市宅地開発事業に関する条例に基づき、建築物等の形態・意匠・セットバック用地の設えなどについて、「浦安市日の出・明海・高洲地区景観ガイドライン」と整合を図って市と協議を行っており、今後も市の指導に従ってまいります。</p> <p>イ 住民等の意見</p> <p>（ア）交通・騒音等の実情調査を事業開始の3ヶ月程度後に行い、地元説明会時の数値との相違を検証する。 （対応） 開店後、近隣住民から苦情があった場合には誠意を持って対応致します。</p>	<p>※意見 浦安市及び住民等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>

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>(イ) 大型バイク置き場・ミニバイク置き場を建物西側に設け、バス通りからの専用出入口を設けるよう変更する。 (対応) 自動二輪車は自動車と同様の扱いとして車路から出入りする必要がある、車両出入口から考慮し現計画置場が妥当と思われませんが、騒音の対策として、高さ 1.5m程の遮音壁の設置を検討いたします。 原動機付自転車の対策として、歩道を走行しないよう看板を設置し注意を促すと共に、定期的に警備員が駐輪場の整頓を行います。</p> <p>(ウ) 浦安市と「災害時における物資の供給に関する協定書」を締結する。 (対応) 災害時発生時など自治体より要請があった場合には、積極的に防災用具や食料等を供給するなどの協力をします。協定書に関しましては浦安市から要請があった場合には前向きに検討します。</p> <p>(エ) 「地域貢献活動の取り組み」の一環として、地域の自治会に協力する。 (対応) 地域の自治会に協力致します。</p> <p>(オ) 明海橋からの来店車を誘導（右折進入抑制）するため、誘導員を常駐させ、誘導標識を設置する。 (対応) 開店後、行政・警察機関と協議し必要と判断された場合に看板の設置及び誘導員の適切な配置を検討します。</p> <p>(カ) 駐車場出入りの経路の安全整備のため、西側幹線道路高洲小学校東側のT時交差点に信号機を設置する。 (対応) 信号機の設置に関しましては、建物設置者としても要望しています。但し、事業者の要望だけでは信号設置は不可能なため、引き続き地元警察署等に働きかけをしていくとともに、地元住民の皆さんからの要望としても伝えてまいります。</p> <p>(キ) 開店時間は開店 8 時 45 分、閉店時間 21 時 45 分を 9 時開店、21 時閉店に変更する。 (対応) 開店時間は通学時間帯を避けた時間としています。また、閉店時間は一般的に夜間帯と認識されている 22 時にて駐車場利用が終了するように計画しております。</p>	

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>(ク) 荷捌き作業について</p> <ol style="list-style-type: none"> 朝と夕方の小学校の通学時間帯は搬入しない。 早朝や夜間の時間帯は、搬入車の出入りや荷捌きの時に騒音を抑えるような処置を行う。 <p>(対応)</p> <ol style="list-style-type: none"> 朝（8：00～8：30）と夕方（14：30～15：30）の通学時間帯には、極力搬入車両が入場しないような搬入計画とし、かつ従業員等が立会い安全を確保します。また、ドライバーへ周知します。 早朝や夜の時間帯に搬入する場合には、搬入車両の低速走行・アイドリングの禁止・ドアの開閉音の低減などをドライバーへ徹底させます。 <p>(ケ) 地元説明会では左折交差点に誘導員1名のみ配置という説明だったが、それに加え、駐車場の出入口、搬入口に誘導員、自転車置場、バイク置場にも整理員を配置する。</p> <p>(対応)</p> <p>開店後の状況に応じて誘導員を適正に配置します。 駐輪場、バイク置場に関しましては、定期的に従業員が巡回し車両の整理を行います。</p> <p>(コ) 周辺道路の車道側に安全と景観を重視した防護柵・植栽帯（低灌木と街路樹）を整備する。</p> <p>(対応)</p> <p>防護柵・植栽帯に関しましては浦安市と協議を重ねた計画とします。</p> <p>(サ) 潮音の街側（南面）外壁面のマークと文字看板を設置しない。</p> <p>(対応)</p> <p>店舗として最低限の表示に留めると共に、市の景観ガイドラインに添って許可された外観とします。 建物外壁の看板に対する照射に関しましては、壁面に向けて照射するよう設置し、店舗閉店時刻と同時に消灯します。</p> <p>(シ) 駐車場の課金システムを廃止する。</p> <p>(対応)</p> <p>路上駐車対策としては看板の設置や折込広告に記載をしますが、開店後、課金システムが原因で路上駐車が増加した事が、因果関係として明確となった場合に対応を検討します。 また、路上駐車に関しましては地元警察と連携を取り注意喚起を行って参ります。</p> <p>(ス) 駐車場及び、駐車場スロープの排気ガス公害について、開業後、実情調査を行う。</p> <p>(対応)</p> <p>アイドリングストップの看板等で呼びかけを行い、極力排気ガスの発生を抑制するよう配慮します。</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。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・評価については、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 浦安市及び住民等の意見については、必要な対応がなされると認められる。

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、周辺住民との対話を継続して行ってください。

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称)I-link タウンいちかわA街区
- 2 所在地：市川市市川南一丁目1番
- 3 建物設置者：株式会社市川ビル 代表取締役 田平和精ほか
- 4 小売業者名：株式会社ピーコックストア(業種：食料品専門店)ほか
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 10,441㎡
 - ・所有形態 権利者による共有
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 商業地域
 - ・現況 更地
 - ・建築確認 平成17年7月13日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄筋コンクリート造地上4階地下2階建
(うち店舗部分は1、2階)
 - ・建築面積 7,220㎡
 - ・延床面積 85,418㎡
 - ・店舗面積 3,122㎡
- 7 周辺の環境等：東側は駅前広場、西側は道路を挟み店舗及び住居、南側は道路を挟み店舗、住居及び事務所、北側は駅舎及び線路敷である。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成20年3月14日
 - ・公告縦覧期間 平成20年4月4日～平成20年8月4日
 - ・説明会開催日時 平成20年4月21日 第1回午後3時 第2回午後7時
- 9 市町村・住民等の意見：
 - 市川市の意見 なし
 - 住民等の意見 なし

<届出概要>

- | | | |
|----|--------------|-------------|
| 1 | 新設日 | ：平成21年2月1日 |
| 2 | 店舗面積 | ：3,122㎡ |
| 3 | 駐車場の位置 | ：図4 |
| | 駐車場の収容台数 | ：103台 |
| 4 | 駐輪場の位置 | ：図5 |
| | 駐輪場の収容台数 | ：599台 |
| 5 | 荷さばき施設の位置 | ：図6 |
| | 荷さばき施設の面積 | ：300㎡ |
| 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 | ：96㎡ |
| 7 | 開店時刻 | ：午前9時 |
| | 閉店時刻 | ：午前9時 |
| 8 | 駐車場利用可能時間帯 | ：午前9時～翌午前9時 |
| 9 | 駐車場の出入口の位置 | ：図6 |
| | 駐車場の出入口の数 | ：1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

(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 103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 1,438人/千㎡) × (S:店舗面積 3,122千㎡) × (B:ピーク率 14.4%) × (C:自動車分担率 16.9%) ÷ (D:平均乗車人員 2.0人) × (E:平均駐車時間係数 0.79) = 43台</p> <p>併設施設の必要台数 = (併設施設面積 3,430㎡) ÷ (店舗面積 3,122㎡) = 109.85% > 80% (飲食店・アミューズ) 指針値比率式 $0.02 \times 109.85\% + 1.38 = 1.5997$ $43台 \times 1.5997 - 43台 = 26台$</p> <p>利用者層が異なる施設の駐車台数 図書館：市内近傍図書館は全て利用者用駐車場を確保していないが、安全を見込んで4台確保する。 保育施設：駅利用者及び当マンション居住者利用のために設置するものなので、駐車場は見込まない。 展望フロア：ピーク来場者 150人/時 × 自動車分担率 16.9% ÷ 乗車人員 3人 ÷ 9台 $4台 + 9台 = 13台$</p> <p>施設全体の必要台数 = 43台 + 26台 + 13台 = 82台</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等(図4 参照) ・地下駐車場(自走式) 103台 ・出入口1か所 交通への支障を回避するための方策 ・店舗西側と南側の道路を拡幅し、円滑な交通の流れと歩行者の安全を確保する。 ・駐車場出入口に案内表示、ミラー、などを設置するとともに、通学児童に注意を促す掲示を行う。 ・通学時間帯や繁忙時等、状況に応じて交通整理員を配置する。 ・一旦停止線、車両走行誘導線を路面表示する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等(図5 参照) ・届出台数 599台 *市川市の附置義務台数(小売店舗 3,122㎡ + 併設施設他 5,548㎡) ÷ 20㎡ = 433台 ・駐輪場の管理体制 ビル管理会社の職員が適切に管理する。 ・駐輪場案内の表示方法 駐輪場入口に案内看板を設置するとともに、路面表示を行う。</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>

<p>エ 荷さばき施設の整備等 (図6 参照)</p> <p>(ア) 荷さばき施設の整備 面積: 300㎡</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同時作業可能台数 : 2台 ・待機スペース : なし ・搬出入車両専用出入口 : あり ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後10時 ・搬出入車両 : 35台 (4t車16台 2t車19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>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 (図8 参照)</p> <p>(イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・チラシ等の配布: 車両での来店者に対してレジ等で経路を記載したチラシを配布する。 ・駐車場出入口を明示する案内看板を設置する。 	<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と認められる。</p> <p>※経路</p> <p>経路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。</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"> ・駅から歩行者専用デッキを設置し、歩行者の利便性と安全性を高める。(図3 参照) ・歩行者用出入口と駐車場及び搬出入車両の出入口を離して設置し、車歩分離を徹底する。 	<p>※歩行者の通行の利便性</p> <p>歩行者の通行の利便性の確保について、必要な配慮が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"> ・繰り返し利用できるコンテナを用いた納品により、紙、ダンボールの削減を行う。 ・トレー等の包装資材を削減するため、ばら売りを行う。 ・贈答品等の簡易包装を推進する。 ・マイバック運動を進め、レジ袋を辞退したお客には買い物代金に充当できるスタンプカード特典制度を実施する。また、お客様へレジ袋削減のための声かけをする。 ・店舗事務所内で使用する書類の使用削減の徹底及び再生紙の利用を促進する。 <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。 ・魚のアラはリサイクル工場で魚粉、魚油に再資源化する。 ・廃食用油は専用の容器で回収し油脂関連工場において、飼料、石鹼、ドッグフードに再資源化する。 ・牛乳パック、ペットボトル、食品トレーは、分別回収ボックスを設置しリサイクル化を推進する。 ・エコマーク付き商品を始め、再生原料使用商品、詰め替え商品、無添加商品等環境への負荷の少ない商品を販売していく。 ・会社としての環境の取り組み（ISO14001等）を自社のホームページ上で紹介している。 	<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"> ・行政からの要請があれば協力する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ビル管理会社の職員が適宜巡回を行う。 ・店舗部分については警備会社による機械警備及び防犯カメラの設置について検討している。 	<p>※防災・防犯</p> <p>防災・防犯対策への協力については、適切な配慮が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

(4) 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>(ウ) 騒音問題への一般的対策：低騒音型機器を使用する。</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ストップを徹底する。 作業員への騒音防止意識の徹底を図る。 ・荷さばき施設：荷さばき施設は建物内に設置する。 荷さばき施設は十分なスペースを確保し、作業時間の短縮を図る。 <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>(オ) 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"> ・駐車場を地下2階に設置する。 ・排水蓋は段差をなくし、走行による音の抑制に努める。 ・低速走行を徹底するため、看板を設置する。 ・アイドリングストップの看板を設置し注意を喚起する。 <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：廃棄物回収場所は建物内に設置する。 廃棄物回収場所は余裕のあるスペースを確保し作業時間の短縮を図る。 ・運用面の対策：アイドリングストップの看板を設置し注意を喚起する。 深夜、早朝の回収は行わない。 廃棄物処理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、来客車両走行音が、敷地境界で基準を超過し、保全対象側予測地点においても基準を超過するが、環境騒音の方が大きいことから、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9 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。
(A地点は高さ別に12地点、B及びC地点は高さ別に4地点、D、E及びF地点は高さ別に6地点)
(予測地点D、E及びF地点については、5階から10階までを予測地点(実際の住居部分は5階から4階)としているが、10階より高層は、減衰傾向となるため、予測対象外とした。)
- 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(各予測地点において最も予測値の高くなる階数の予測値を示す)

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	近隣商業地域	C	49	60以下	35	50以下	1階
B	商業地域	C	36	60以下	36	50以下	4階
C	商業地域	C	36	60以下	36	50以下	4階
D	商業地域	C	48	60以下	48	50以下	8階
E	商業地域	C	52	60以下	48	50以下	(昼間) 5階 (夜間) 8階
F	商業地域	C	48	60以下	30	50以下	5階

(イ) 発生する騒音ごとの予測・評価

a 予測方法：音源の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、高層住居棟の各階高さごとの予測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。

(高層住宅棟の高さごとの予測 (y1~y13) については、5階から10階までを予測地点(実際の住居部分は5階から44階)としているが、10階より高層は、減衰傾向となるため、予測対象外とした。)

c 評価方法：騒音規制法の規制基準(図書館から50m以内については、基準値から5dBを減じた数値(45dB)を基準値とした。)

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	
y1~y13	商業地域	第3種区域	< 30~40	45	-	-	-	送風機・空調室外機(音源高さ、各階)
y14~y22	商業地域	第3種区域	< 30~36	45	-	-	-	送風機・空調室外機(音源高さ)
y23	商業地域	第3種区域	74	45	58	45	59~65	来客車両走行音

※来客車両走行音が原因で、敷地境界予測地点で基準を超過し、保全対象側でも基準を超過するが、環境騒音の方が大きく、生活環境に与える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6 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 : 96 m ³ (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を確保しており、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	0.649	2	0.10	12.99	
金属製廃棄物等	0.219	2	0.10	0.44	
ガラス製廃棄物等	0.019	2	0.10	0.37	
プラスチック製廃棄物等	0.062	2	0.04	3.12	
生ごみ等	0.528	1	0.55	0.96	
その他の可燃物等	0.169	2	0.38	0.89	
合計				18.77	
※小売店舗以外からの排出予測量 12.18 m ³ ※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量の合計 小売店舗 18.77 m ³ + 12.18 m ³ = 30.95 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 2日に1回 (生ごみ等は毎日)					

(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
<p>ア 敷地内の緑化計画：緑化面積 1,429㎡（敷地面積 10,441㎡の13.7%） （市川市宅地開発事業の施行における事前協議の手続き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き敷地面積の10%を確保）</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮：市川市の景観条例に基づいた色彩・構造とし、駅前にふさわしい建物とする。 また、敷地周囲に高木を含めた緑地帯を設けると共に、ペDESTリアンデッキや歩行者通路にも植栽を配置する等、緑豊かな空間とする。</p> <p>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 周辺住居に対して照射角度を配慮する。</p>	<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：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。
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、来客車両走行音が、敷地境界で基準を超過し、保全対象側予測地点においても基準を超過するが、環境騒音の方が大きいことから、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

第1 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六ツ野店
- 2 所在地：茂原市六ツ野字並松4801番1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（業種：食料品専門店）ほか
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 12,904㎡
 - ・所有形態 自己所有及び借地
 - ・都市計画区域 非線引き都市計画区域
 - ・用途地域 無指定地域
 - ・現況 店舗及び農地
 - ・建築確認 平成20年10月下旬予定
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造平屋建
 - ・建築面積 3,968㎡
 - ・延床面積 3,720㎡
 - ・店舗面積 3,029㎡
- 7 周辺の環境等：東側は住居、道路を挟み配送センター及び農地、西側は道路を挟み農地と青果市場
南側は住居及び農地、北側は農地、道路を挟み住居及び介護保険施設である。

<届出概要>

- 1 変更日 :平成20年10月15日
- 2 店舗面積：3,029㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：213台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：86台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：189㎡
- 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：70㎡
- 7 開店時刻：午前9時
閉店時刻：午後9時50分
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前8時50分～午後10時
- 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7時～午後4時

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 213台 (うち身障者用4台)</p> <p>※増床後必要駐車台数 172台 = 109台 (既存店・ハヤシ) + 63台 (増床テナント分)</p> <p>○既存店舗の必要台数 109台 年間の平均的な休祭日ピーク1時間あたりの最大滞留台数</p> <p>○増床分の必要台数 63台 (指針) 必要駐車場台数 = (A: 店舗面積当たり日来客数原単位 1,051人/千㎡) × (S: 店舗面積 1.605千㎡) × (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 0.647) = 63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) 213台 ・出入口5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"> ・オープンセール及び混雑が予想される日に各出入口に交通整理員を配置する。 ・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>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 86台 *指針参考値の駐輪台数 $3,029 \text{ m}^2 \div 35 \text{ m}^2 = 86$ 台 ・駐輪場の管理体制 従業員による適宜見回りを行い管理する。 ・駐輪場案内の表示方法 案内看板を設置するとともに、路面表示を行う。 	<p>※駐車場 特別な事情により指針数値を用いず必要台数を算出しているが、算出根拠には合理性があり、駐車需要は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>

エ 荷さばき施設の整備等 (図3 参照)					※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。
	合計	既存店 (ハヤシ)	増床 (ドラッグ)	増床 (未定)	
(ア) 荷さばき施設の整備	189㎡	89㎡	50㎡	50㎡	
(イ) 計画的な搬出入					
・同時作業可能台数	4台	2台(4t)	1台(2t)	1台(2t)	
・待機スペース	—	あり	なし	なし	
・専用出入口	—	なし	—	—	
・荷さばき可能時間帯	午前7時～ 午後4時	変更なし	—	—	
・搬出入車両	16台	12台	2台	2台	
・平均的な荷さばき処理時間	—	30分	30分	30分	
・ピーク時の搬出入車両台数	—	3台	1台	1台	
オ 経路の設定					※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。
(ア) 案内経路 (図5 参照)					
(イ) 周知の方法					
<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。 ・店舗周辺付近の誘導経路上（2カ所）に案内看板を設置する。 					

(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"> ・敷地内に歩行者自転車専用の出入口を設け、歩車分離の白線を表示して安全確保する。(図3 参照) ・交通の混雑が予想される時は、各出入口及び駐車場内に交通整理員を配置する。 	※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"> ・リターンブルコンテナ及び折りたたみ式コンテナを導入し、ダンボールの使用を削減し廃棄物の減量化を図る。 ・包装資材の削減に努め、簡易包装を推進し、廃棄物の減量化に努めている。 ・レジ袋削減のためエコバックの利用をお客様に声かけするほか、店内放送で呼びかけをする。 ・レジ袋削減の一環として、レジ袋不要のお客様にポイントカード制を実施する。 ・惣菜商品（揚げ物、天ぷら等）、野菜、果物等は裸陳列、ばら売り、量り売りを行い、包装紙・パック類の減量化に努めていく。 ・計画的な商品仕入れや商品管理を行い、廃棄物の発生量を抑えていく。 ・最終廃棄ごみゼロを目指し社員教育及び従業員への意識の徹底を図っていく。 ・取引先に働きかけて、輸送時の包装資材の減量化及び資材の再利用化に積極的に取り組んでいく。 ・事務用品は再生紙の利用に努めていく。 <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。 ・魚のあら等の生ごみは、業者委託により飼料及び堆肥化し再利用に取り組み、店内掲示によりピーアールする。 ・紙製パック、トレイ、ペットボトル、アルミ缶、スチール缶などリサイクルできるものは、店頭回収ボックスを設置して分別回収し、業者委託によりリサイクルを行う。 ・搬入時に発生したダンボールは、お客様に商品のお持ち帰りに利用してもらう。 ・ダンボールのリサイクルを専門業者に委託する。 ・廃棄物の排出を抑制して減量化を図るほか、有効利用可能な資源のリサイクル促進に積極的に取り組む。 	<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 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

(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) 騒音問題への一般的対策 : 室外機等は低騒音型を設置する。</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ストップを徹底する。 作業員への騒音防止意識の徹底を図る。 夜間の荷さばき作業は行わない。 ・荷さばき施設：作業床を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で行う。 <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"> ・室外機等は低騒音型を設置する。 <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対策をする。 ・アイドリングストップの看板を設置すると共に、店内放送によりお客様に周知する。 <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：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。 ごみの減量化を徹底し、作業時間の短縮を図る。 	<p>※騒音</p> <p>今回の変更は、店舗の増床等であり、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：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。
- 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)	50	55以下	33	45以下	
B地点	無指定	(B)	48	55以下	39	45以下	
C地点	無指定	(B)	48	55以下	31	45以下	
D地点	無指定	(B)	49	55以下	33	45以下	

(イ) 発生する騒音ごとの予測・評価（変更分のみ）

- 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：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：騒音規制法のあてはめがないため、茂原市環境条例によるその他の地域の基準値を適用したが、介護老人保健施設から50m以内の範囲のため、基準値から5dBを減じた数値（45dB）を基準値とした。
- 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	
P1	無指定	(その他の地域)	<30～42	45	—	—	—	冷凍室外機・空調室外機・排気口

(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 : 70 m ³ (変更前) 既存店 (ハヤシ) 56 m ³ (変更後) 既存店 (ハヤシ) 56 m ³ + 増床 (ドラッグ) 7 m ³ + 増床 (未定) 7 m ³ (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	0.630	1	0.10	6.30	
金属製廃棄物等	0.021	1	0.10	0.21	
ガラス製廃棄物等	0.018	1	0.10	0.18	
プラスチック製廃棄物等	0.061	1	0.01	6.10	
生ごみ等	0.512	1	0.55	0.93	
その他の可燃物等	0.164	1	0.38	0.43	
合計				14.15	
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 390 m ² (敷地面積 12,904 m ² の3%) (茂原市宅地開発指導要綱の3%を確保)	イ 街並みづくり、景観への配慮 : 建物の外壁は淡い暖色系とし、デザイン等は周囲との調和がとれる計画とする。 植栽等による敷地内の緑化を行い、景観に配慮する。	※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。
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 周辺住居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
ア 茂原市の意見 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、特別な事情により指針数値を用いず必要台数を算出しているが、算出根拠には合理性があり、駐車需要は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 今回の変更は、店舗の増床等であり、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 茂原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。