

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：（仮称）鎌ヶ谷東道野辺商業施設計画
- 2 所在地：鎌ヶ谷市東道野辺五丁目477番5ほか
- 3 建物設置者：有限会社アクアマリン・シティー 取締役 中村光孝
- 4 小売業者名：株式会社ヨークマート（業種：食料品店、住・生活関連専門店）ほか
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 8,320㎡
 - ・所有形態 自社所有
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 準工業地域・第2種住居地域
 - ・現況 更地
 - ・建築確認 平成21年4月30日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造、地上3階建
 - ・建築面積 4,671㎡
 - ・延床面積 9,213㎡
 - ・店舗面積 4,757㎡
- 7 周辺の環境等：東側は住居及び道路を挟み住居、西側は道路を挟んでマンション及び住居。南側は倉庫及び住居、北側は物流センター及び工場である。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成21年2月9日
 - ・公告縦覧期間 平成21年3月3日～平成21年7月3日
 - ・説明会開催日時 平成21年3月18日 午後3時 午後6時
 - ・場 所 鎌ヶ谷市東部学習センター
- 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21年10月10日
- 2 店舗面積：4,757㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：216台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：140台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：90㎡
- 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：25㎡
- 7 開店時刻：午前9時
閉店時刻：午後11時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前8時30分～午後11時30分
- 9 駐車場の出入口の数：3か所
駐車場の出入口の位置：図3
- 10 荷さばき可能時間帯：
午前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

(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 216台(内身障者用5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 957.29 人/千㎡) × (S : 店舗面積 4.757 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 0.9361) = 215 台</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図3 参照) ・屋外平面駐車場 (自走式) 216台 (1階64台、屋上152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。 ・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 140台 *指針参考値の駐輪台数 4,757 ㎡ ÷ 35 ㎡ = 136 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 : 90 ㎡ (イ) 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数 : 3 台 ・待機スペース : なし ・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6時～午後10時 ・搬出入車両 : 32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 : 4台</p> <p>オ 経路の設定 (ア) 案内経路 図7のとおり (イ) 周知の方法 ・チラシ等の配布 : 新聞折込広告に経路を掲載し周知に努める。 ・敷地内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"> ・敷地内に歩行者及び自転車用通路や横断歩道をカラーペイントで設置して、歩車分離を図り、歩行者の安全を確保する。(図3参照) ・混雑時に交通整理員を出入口に配置する。 	<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"> ・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る。 ・リターナブルコンテナ等を使用し、商品搬入時のダンボールの削減に努める。 ・エコバッグの販売を行い、マイバッグ持参運動を推進する。 ・エコスタンプ制度の実施と共にお客様に声かけをおこない、レジ袋削減に努める。 ・セールの特ラシやポスター、店内放送でマイバッグ持参キャンペーンの積極的な案内を行い廃棄物の削減に努める。 ・生鮮、惣菜売場ではばら売り、1個売りなどの販売方法を取り入れ、包装資材の減量に努める。 ・紙袋には100%リサイクルペーパーを使用している。 <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・減量化・再利用に努める。 ・廃油、魚の内臓や骨、野菜のくず等の食品廃棄物は、飼料や肥料にリサイクルする。 ・店頭に分別回収ボックスを設置して、食品トレイ、牛乳パック等の容器包装資材の回収を行い、専門業者に委託してリサイクルを行う。 ・ダンボールのリサイクルを専門業者に委託する。 ・店内にリサイクルに関する取組を掲示しPR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"> ・行政から要請があった場合には協力する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・店員による巡回、防犯カメラの設置等により防犯対策を行う。 ・駐車場利用可能時間終了後は、出入口を施錠する。 ・警備会社による機械警備を行い防犯対策を行う。 	<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：商品納入の定時配送により作業時間の短縮を図る。 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。 早朝、深夜には荷さばき作業は行わない。 ・荷さばき施設：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。 平滑な路面とする。 <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。 <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・店内放送、掲示板等により空ぶかしやアイドリングの禁止、徐行の呼びかけを行う。 ・平滑な路面とする。 <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：平滑な路面とする。 ・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するが、保全対象側予測地点において基準以下、または現況の騒音レベルのほうが大きく、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6 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地点は1,2階で予測した。)
- c 評価方法：騒音に係る環境基準(D地点は準工業地域に位置しているが、敷地等の過半は第2種住居地域に属しているため、第2種住居地域の基準で評価した。)
- 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	基準値	予測レベル	基準値	
A地点	準工業地域	C	55	60以下	46	50以下	
B地点	準工業地域	C	34	60以下	<30	50以下	
C地点	準工業地域	C	42	60以下	32	50以下	高さ1.2m
C地点	準工業地域	C	40	60以下	33	50以下	高さ4.2m
D地点	(第2種住居地域)	(B)	45	55以下	39	45以下	準工業地域
E地点	第2種住居地域	B	48	55以下	37	45以下	
F地点	第2種住居地域	B	51	55以下	35	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：建物の周囲について、音源毎に敷地境界地点。
- c 評価方法：騒音規制法に係る夜間の規制基準（P4[〓]地点は準工業地域に位置しているが、敷地等の過半は第2種住居地域に属しているため、第2種住居地域の基準で評価した。）
- 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	基準値	保全対象	基準値	現況の騒音	
P1	準工業地域	第3種区域	<30	50	—	—	—	空調室外機 1-20
P2	準工業地域	第3種区域	45	50	—	—	—	空調室外機 2-01
P3	準工業地域	第3種区域	74	50	48 (P3 [〓])	50	—	来客車両走行音 016
P4	準工業地域	第3種区域	60	50	53 (P4 [〓])	(45)	65	来客車両走行音 014
P4	準工業地域	第3種区域	38	50	—	—	—	排気口 02
P5	準工業地域	第3種区域	40	50	—	—	—	空調室外機 3-06
P6	準工業地域	第3種区域	74	50	51 (P6 [〓])	45	70	来客車両走行音 009
P7	準工業地域	第3種区域	56	50	50 (P7 [〓])	45	70	来客車両走行音 008
P7	準工業地域	第3種区域	<30	50	—	—	—	排気口 03、デスクト 01
P8	準工業地域	第3種区域	74	50	51 (P8 [〓])	45	70	来客車両走行音 001

※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するが、保全対象側予測地点において基準以下、または現況の騒音レベルのほうが大きく、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。

(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 : 25m 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	0.989	1	0.10	9.89	
金属製廃棄物等	0.033	1	0.10	0.33	
ガラス製廃棄物等	0.029	1	0.10	0.29	
プラスチック製廃棄物等	0.095	1	0.01	9.50	
生ごみ等	0.804	1	0.55	1.46	
その他の可燃物等	0.257	1	0.38	0.68	
合計				22.15	
*指針による小売店舗の保管量と小売店舗以外の施設の保管量の合計 指針に基づく排出予測量 22.15m ³ + 小売店舗以外の排出予測量 0.16m ³ = 全体排出予測量 22.31m 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 739m ² (敷地面積 8,320m ² の8.9%) (鎌ヶ谷市みどりの条例により敷地面積から建築面積を控除した残面積の20%)					※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 : 建物や屋外広告物は、周辺と調和する色調及びデザインとする。 建物の色や外壁等は落ち着いた色調、シンプルな建物形状とし、周囲との調和が図られるよう配慮する。					
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 鎌ヶ谷市の意見 : なし				
イ 住民等の意見 : 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するが、保全対象側予測地点において基準以下、または現況の騒音レベルのほうが大きく、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 鎌ヶ谷市及び住民等の意見はなかった。

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) ベイシア東金店
- 2 所在地：東金市道庭字三斗蒔495番2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：総合店)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 30,507㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 非線引区域
 - ・用途地域 無指定地域
 - ・現況 農地、更地、駐車場
 - ・建築確認 平成21年5月18日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造平屋建
 - ・建築面積 10,345㎡
 - ・延床面積 9,980㎡
 - ・店舗面積 7,386㎡
- 7 周辺の環境等：東側は店舗と道路を挟んで農地、西側は農地
南側は河川を挟み店舗、北側は道路を挟みパチンコ店及び農地である。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成21年2月23日
 - ・公告縦覧期間 平成21年3月13日～平成21年7月13日
 - ・説明会開催日時 平成21年4月2日 午後6時30分
 - ・場 所 東金市道庭会館
- 9 市町村・住民等の意見

：東金市の意見	あり
：住民等の意見	なし

<届出概要>

- | | | |
|----|--------------|------------------|
| 1 | 新設日 | ：平成21年10月24日 |
| 2 | 店舗面積 | ：7,386㎡ |
| 3 | 駐車場の位置 | ：図3 |
| | 駐車場の収容台数 | ：476台 |
| 4 | 駐輪場の位置 | ：図3 |
| | 駐輪場の収容台数 | ：106台 |
| 5 | 荷さばき施設の位置 | ：図3 |
| | 荷さばき施設の面積 | ：176㎡ |
| 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 | ：69㎡ |
| 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 | ：4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

(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 476台 (身障者用 9台) (指針) 必要駐車台数 = (A : 店舗面積当たり日來客数原単位 950人/千㎡) × (S : 店舗面積 7,386千㎡) × (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 1.177) = 476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) 476台 ・出入口4か所 交通への支障を回避するための方策 ・繁忙時には交通整理員を出入口に配置する。 ・駐車場内及び出入口に看板を設置するとともに路面表示をする。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照) ・届出台数 106台 必要駐車台数 (53台) 類似店 (茂原・大網白里店) の実績より (自転車 165㎡/台、原付自転車 957㎡/台) 必要台数を算出した。 53台 = 45台 (7,386㎡ ÷ 165㎡/台) + 8台 (7,386㎡ ÷ 957㎡/台) ・駐輪場の管理体制 交通誘導員により利用状況を把握しながら管理を行う。 ・駐輪場案内の表示方法 路面表示を行い、看板を設置する。</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 : 176㎡ (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 : 14台 (10t車7台、4t車7台) ・平均的な荷さばき処理時間 : 25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>オ 経路の設定 (ア) 案内経路 図5のとおり (イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・チラシ等の配布：新聞折込広告に来店経路を掲載する。 ・敷地周辺に案内看板を設置する。 ・店舗周辺約1km圏内の誘導経路上（2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、歩車分離して安全を確保する。(図3参照) ・混雑が予測される時には各出入口等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"> ・搬入時、折りたたみ式コンテナ等を使用しダンボール等梱包を最小限にする。 ・お中元、お歳暮時の簡易包装を積極的に取組んでいく。 ・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。 ・食品売場ではばら売りや量り売り等の販売方法を導入し容器包装を削減する。 ・生産・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計画により廃棄物の減量化に努める。 ・店舗に責任者を置いて廃棄物の分別を徹底して再利用を進め、最終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行う。 <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・再資源化に努める。 ・魚腸骨は専門業者に委託し、飼料や肥料への再利用を積極的に行う。 ・生ゴミ、あらの堆肥化等を実施し循環システムの構築を行う。 ・廃油は専門業者に委託し、肥料や石鹸として100%リサイクルしている。 ・牛乳パック、ペットボトル、アルミ缶、トレー等の店頭回収によりリサイクルを推進している。 ・店頭でリサイクルの取組を掲載しPRに努める。 ・リサイクル商品の販売を行いリサイクル品の流通に努める。 ・コピー用紙の全店・本部での再生紙利用と電子帳票化による紙使用量の削減に努める。 	<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"> ・行政から要請があれば協力する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・時間外には駐車場等の出入口をバリカー等で施錠し管理する。 ・駐車場等への照明設備を設置する。 ・営業時間外は機械警備を実施する。 	<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

(2) 騒音の発生に係る事項

<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・低振動型設備を採用する。</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：台車はゴムローラー仕様とし走行音の低減を図る。 搬出入作業中のアイドリングを禁止する。 作業員への騒音防止意識の徹底を図る。 夜間早朝の搬入は行わない。 ・荷さばき施設：作業床をコンクリート平滑仕上げとし騒音の低減を図る。 荷お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ド型を採用し騒音の防止に努める。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・BGM等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"> ・低騒音機器を採用する。 <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なくす。 ・アイドリングストップ等の看板を設置し注意を喚起する。 ・利用時間以外は、閉鎖する。 ・繁忙期には交通誘導員を配置し円滑な場内通行を図る。 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運用面の対策：回収業者に騒音防止意識の徹底を図る。 早朝深夜の回収を行わない。 	<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ため、東金市環境保全条例によるその他の地域の基準で評価した。
- 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				
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	無指定地域	—	48	60 以下	41	50 以下	
B	無指定地域	—	49	60 以下	37	50 以下	
C	無指定地域	—	50	60 以下	< 30	50 以下	
D	無指定地域	—	51	60 以下	30	50 以下	
E	無指定地域	—	53	60 以下	32	50 以下	
F	無指定地域	—	48	60 以下	34	50 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、音源毎に住居に最も近い敷地境界地点とした。
- c 評価方法：都市計画法の用途指定外であり、騒音規制法のあてはめはないため、東金市環境保全条例による夜間のその他の地域の基準で評価した。
- 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				
地点名	用途地域区分	騒音規制法区域区分	夜間 (22:00~6:00)				備考
			敷地境界	基準	保全対象	基準	
敷地境界	無指定地域	—	36~40	50			S1~S8 冷凍室外機
敷地境界	無指定地域	—	30	50			キュービクル
敷地境界	無指定地域	—	39	50			給水ポンプ

(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3 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 : 68m³ (保管施設①→34 m³ 保管施設②→34m³) (高さ1.5 m)</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m³)」(A×B÷C)</p> <table border="1" data-bbox="197 384 1512 852"> <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>1.2632</td> <td>1</td> <td>0.10</td> <td>12.632</td> </tr> <tr> <td>金属製廃棄物等</td> <td>0.0462</td> <td>1</td> <td>0.10</td> <td>0.462</td> </tr> <tr> <td>ガラス製廃棄物等</td> <td>0.0388</td> <td>1</td> <td>0.10</td> <td>0.388</td> </tr> <tr> <td>プラスチック製廃棄物等</td> <td>0.1242</td> <td>1</td> <td>0.01</td> <td>12.416</td> </tr> <tr> <td>生ごみ等</td> <td>1.0417</td> <td>1</td> <td>0.55</td> <td>1.894</td> </tr> <tr> <td>その他の可燃物等</td> <td>0.3988</td> <td>1</td> <td>0.38</td> <td>1.050</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>28.842</td> </tr> </tbody> </table> <p>※小売店舗以外の廃棄物保管容量 2.51m³ (飲食店・サービス店) 指針に基づく保管容量: 28.84m³+小売店以外の保管予測量: 2.51m³=31.35m³</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 		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	1.2632	1	0.10	12.632	金属製廃棄物等	0.0462	1	0.10	0.462	ガラス製廃棄物等	0.0388	1	0.10	0.388	プラスチック製廃棄物等	0.1242	1	0.01	12.416	生ごみ等	1.0417	1	0.55	1.894	その他の可燃物等	0.3988	1	0.38	1.050	合計				28.842	<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	1.2632	1	0.10	12.632																																					
金属製廃棄物等	0.0462	1	0.10	0.462																																					
ガラス製廃棄物等	0.0388	1	0.10	0.388																																					
プラスチック製廃棄物等	0.1242	1	0.01	12.416																																					
生ごみ等	1.0417	1	0.55	1.894																																					
その他の可燃物等	0.3988	1	0.38	1.050																																					
合計				28.842																																					

(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1,584m² (敷地面積30,507m²の5.2%) (都市計画法の3%以上を確保)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 周囲と調和の取れる形状の建物・高さとし街並みに配慮する。 外壁はアイボリー系を基調とした色彩とし、敷地外周部に緑地を設け景観に配慮する。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 日没から閉店後まで ・光害対策 周囲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 東金市の意見</p> <p>(ア) 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。</p> <p>(対応) 路上駐車を確認した際には、誘導員等による指導や店内放送等により、路上駐車をしないよう注意を促すとともに適切な対応を行います。</p> <p>(イ) 出入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。</p> <p>(対応) 繁忙日や繁忙時においては、適宜出入口付近を含め誘導員を配置し、歩行者や自転車の安全対策に努めます。</p> <p>(ウ) 車両出入口E-2付近の国道126号に来店車両用の左折レーンを設置する計画があるが、国道126号を通行する自転車や歩行者の安全確保について、道路管理者と協議された結果を明らかにして欲しい。</p> <p>(対応) 国道126号への影響緩和、及び出入口E-2の安全を考慮し、左折レーンを設置する予定ですが、交通管理者との協議により、国道126号を通行する歩行者や自転車の安全対策として、新たに設置する歩道を通行していただくこととなります。ただし、自転車につきましては、歩道通行時には自転車を押して通行していただくこととなります。</p> <p>また、繁忙日や繁忙時においては、適宜出入口付近を含め誘導員を配置し、歩行者や自転車の安全対策に努めます。</p> <p>(エ) 災害時の避難経路などのマニュアルを整備し、従業員に対する防災教育・訓練を実施すること。</p> <p>(対応) 緊急時の避難経路等、従業員に対して防災教育を徹底し、適宜必要な防災訓練等を実施します。</p> <p>(オ) 自家用広告及び案内看板などの屋外広告物を表示（設置）する場合は、千葉県屋外広告物条例による許可を得ること。</p> <p>(対応) 屋外広告物を設置する場合は、街並み景観へ配慮するとともに、千葉県屋外広告物条例の許可を得ます。</p> <p>イ 住民等の意見 なし</p>	<p>※意見</p> <p>東金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、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 東金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、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) ロックタウン木更津
- 2 所在地：木更津市請西南二丁目二七番一ほか
- 3 建物設置者：ロック開発株式会社 代表取締役 羽間和彦
- 4 小売業者名：イオンリテール(株) (業種：総合店) ほか
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 33,471㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 近隣商業地域
 - ・現況 宅地
 - ・建築確認 平成21年5月27日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造平屋建（一部地下1階 地上2階建）
 - ・建築面積 15,758㎡
 - ・延床面積 25,346㎡
 - ・店舗面積 12,407㎡
- 7 周辺の環境等：東側は道路を挟み住居、西側は道路を挟み宅地と一部住居
南側は道路を挟み宅地、北側は道路を挟み住居及び公園である。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成21年2月24日
 - ・公告縦覧期間 平成21年3月13日～平成21年7月13日
 - ・説明会開催日時 平成21年4月9日 午後6時
平成21年4月11日 午後2時
 - ・場 所 木更津市清見台公民館
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ・木更津市の意見 なし
 - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- | | | |
|----|--------------|-------------------|
| 1 | 新設日 | ：平成21年10月25日 |
| 2 | 店舗面積 | ：12,407㎡ |
| 3 | 駐車場の位置 | ：図3 |
| | 駐車場の収容台数 | ：731台 |
| 4 | 駐輪場の位置 | ：図3 |
| | 駐輪場の収容台数 | ：359台 |
| 5 | 荷さばき施設の位置 | ：図3 |
| | 荷さばき施設の面積 | ：533㎡ |
| 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 | ：216㎡ |
| 7 | 開店時刻 | ：午前9時 |
| | 閉店時刻 | ：翌午前9時 |
| 8 | 駐車場利用可能時間帯 | ：午前8時30分～翌午前8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 | ：6か所 |
| 10 | 荷さばき可能時間帯 | ：午前6時～翌午前6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 731台(うち身障者用9台) (指針) 必要駐車場台数 = (A:店舗面積当たり日來客数原単 950人/千㎡) × (S:店舗面積 12.407千㎡) $\times (B:ピーク率 14.4\%) \times (C:自動車分担率 60\%)$ $\div (D:平均乗車人員 2.12) \times (E:平均駐車時間係数 1.497)$ $= 719 \text{ 台}$</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図3・6・7 参照) ・建物外平面駐車場(自走式) 731台 (第1→281台 地下1F→166台 第2→202台 第3→82台) ・出入口6か所 交通への支障を回避するための方策 ・オープンセール時、年末・年始等混雑時に、交通整理員を適切な場所に配置する。 ・駐車場内及び各出入口に看板を設置し路面表示する。 ・出入口に停止線、矢印を表示する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3・7 参照) ・届出台数 359台 *指針参考値の駐輪台数 $12,407 \text{ m}^2 \div 35 \text{ m}^2 = 354 \text{ 台}$ ・駐輪場の管理体制 交通整理員を配置し管理する。 ・駐輪場案内に表示方法 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: 533㎡ (荷さばき①→216㎡ 荷さばき②→77㎡ 荷さばき③→240㎡) (イ) 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数 : 4台 (荷さばき①→2台 荷さばき②→1台 荷さばき③→1台) ・待機スペース : 荷さばき①→あり 荷さばき②→なし 荷さばき③→あり ・搬出入車両専用出入口 : 荷さばき①→あり 荷さばき②→なし 荷さばき③→あり ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～翌午前6時</p>	<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> <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>

<ul style="list-style-type: none"> ・搬出入車両 : 70台 (10t車2台 4t車57台 2t車11台) ・平均的な荷さばき処理時間 : 10t車40分 4t車15分~30分 2t車10分~20分) ・ピーク時の搬出入車両台数 : 9台 (荷さばき①→6台 荷さばき②→2台 荷さばき③→1台) <p>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 図9のとおり</p> <p>(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。 ・敷地内の案内看板により経路案内を周知する。 ・店舗周辺約3km圏内の誘導経路上(5か所)に案内看板を設置する。 	<p>※経路</p> <p>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"> ・敷地内に歩行者自転車専用の通路及び出入口を設け、歩車分離しカラー表示して安全を確保する。(図3参照) ・駐車場内に、歩行者通路、横断帯を設け歩行者の安全を確保する。 ・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</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"> ・ダンボール減量化のため、折りたたみコンテナ、リサイクルカート・パレットを使用し商品の搬入を行う。 ・包装材の削減のため、野菜を中心にばら売り、はかり売りを行う。 ・レジ袋削減のためマイバック、マイバスケットを推進するとともに、レジ袋有料化を検討しごみ発生の軽減を行う。 ・マイカップ自販機を設置し、紙コップの使用量を削減する。 ・事務所内において、再生紙使用に努める。 ・商品は小分けしないでまとめてダンボールの梱包納品しダンボールの減量に努める。 ・廃棄物の減量化の取り組みを広告チラシ等のパブリックスペースを利用し、情報提供を行う。 ・廃棄物減量化のため、中古DVD、ゲームソフトは専用カウンターを設置し買取りを行う。 ・リユース可能なパソコンや家電製品は、買取りサービスやリユース販売を行う。 ・プリンターのインクカートリッジを回収し、廃棄物の減量化に努める。 	

<ul style="list-style-type: none"> ・環境問題に取り組むため、エコポイントを導入し、省エネ効率の高い商品の普及推進しお客様のCO₂削減に配慮する。 <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、廃油等は、業者に委託し堆肥化や飼料化を推進してリサイクルを行うとともに、お客様に取組みをピーアールする。 ・店舗内で発生した発泡スチロール、ダンボール、缶、ビン等は分別収集を行い、専門業者に委託し積極的にリサイクルする。 ・ダンボール等は専門業者に委託し、リサイクルを推進する。 ・廃家電品4品目（冷蔵庫・冷凍庫、洗濯機（乾燥機）、テレビ（液晶式・プラズマ管式）、エアコン）は、家電リサイクル法に沿って許可業者に回収を依頼する。 ・中古商品として買い取りできないパソコンについては、パソコンリサイクル法に沿って引取りや収集を専門処理業者に委託し適切に行う。 ・OA用紙、商品梱包厚紙等についても、ダンボールとともに専門業者に委託し積極的にリサイクルを推進する。 	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

(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、災害時の市民活動に必要な物資の供給や駐車場の使用について協力する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場等は暗がりをつくらぬよう、照明の配置に配慮する。 ・青少年の溜り場にならないよう警備会社及び従業員により防犯に努める。 ・閉店後は、隔地駐車場の出入口をチェーンバリカーで閉鎖し管理を徹底する。 ・緊急時の通報体制の整備を行い、警察への連絡の円滑化を図る。 	<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>(ア) 騒音問題への一般的対策：荷さばき施設周辺に遮音壁 No.1 (材質：ALC 高さ：3.3m 厚さ：50mm) を設置</p> <p style="padding-left: 100px;">第2駐車場に遮音壁 N0.2 (材質：ALC 高さ：2.0m 厚さ：50mm) を設置</p> <p style="padding-left: 100px;">室外機は低騒音型機器使用する。</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：搬出入車両の低速走行（10km/h）に努める。 作業員への騒音防止意識を徹底させる。 夜間のアイドリングストップと後進ブザーを使用しない。 ・荷さばき施設：荷さばき施設③を屋内（地下1階）に設置し、騒音の低減を図る。 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。 作業床を平滑仕上げとし、騒音の発生を抑制する。 <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>(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し設置する。 ・営業時間終了後、速やかに設備機器の稼働を停止する。 <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・側溝蓋や排水蓋は段差をなくし、平坦な駐車場と平滑な路面とし、騒音の低減を図る。 ・アイドリングストップの看板を設置し注意を喚起する。 ・繁忙期には交通誘導員を配置し円滑な場内通行を図る。 ・利用時間以外は、閉鎖する。 ・一部駐車場については、夜間の利用及び出入口の使用を行わない。 <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：十分なスペースを確保し、作業時間の短縮を図る。 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わない。 ごみの減量化を徹底することにより、作業時間の短縮を図る。 	<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、来客車両走行音及び荷さばき車両走行音が原因で一部の敷地境界側予測地点で基準を超過するが、保全対象となる住居等において基準を下回ることから、生活環境に与える影響は軽微であると認められる。</p>

作業者に騒音抑制意識向上の徹底を行う。
 アイドリングストップを徹底する。

イ 騒音の予測・評価について (図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	第1種低層住居専用地域	A	48	55以下	36	45以下	2階
B	第1種低層住居専用地域	A	48	55以下	36	45以下	
C	第2種住居地域	B	49	55以下	41	45以下	
D	第1種中高層住居専用地域	A	50	55以下	40	45以下	
E	第1種住居地域	B	49	55以下	40	45以下	
F	第1種住居地域	B	47	55以下	32	45以下	
G	第1種住居地域	B	45	55以下	32	45以下	2階
H	第1種住居地域	B	50	55以下	38	45以下	2階

(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：建物の周囲について、音源毎に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：騒音規制法の区域区分

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	
ア	近隣商業地域	第3種区域	37	50			室外機（S123）
イ	近隣商業地域	第3種区域	36	50			換気扇（K32）
ウ	近隣商業地域	第3種区域	48	50			来客車両走行音（CR03-4）
エ	近隣商業地域	第3種区域	36	50			室外機（S127）
オ	近隣商業地域	第3種区域	74	50	31（オ”）	40	来客車両走行音（CR10-1）
カ	近隣商業地域	第3種区域	38	50			換気扇（F07～F10）
キ	近隣商業地域	第3種区域	54	50	36（キ”）	40	来客車両走行音（CR15-9）
キ	近隣商業地域	第3種区域	44	50			荷さばき車両走行音（CN01-1）
ク	近隣商業地域	第3種区域	51	50	43（ク’）	45	来客車両走行音（CR18-4）
ク	近隣商業地域	第3種区域	46	50			荷さばき車両走行音（CN01-1）
ケ	近隣商業地域	第3種区域	94	50	46（ケ’）	50	荷さばき車両走行音（CN01-1）
コ	近隣商業地域	第3種区域	47	50			荷下し（リフト床面）（T1）
サ	近隣商業地域	第3種区域	37	50			室外機（S11）
シ	近隣商業地域	第3種区域	36	50			冷凍機（R02）
ス	近隣商業地域	第3種区域	<30	50			室外機（S39）
セ	近隣商業地域	第3種区域	38	50			換気扇（K26）

- ※ 一部駐車場及び駐車場の出入口については、午後10時以降の利用を制限する。
- ※ 来客車両走行音及び荷さばき車両走行音が原因で一部の敷地境界側予測地点で基準を超過するが、保全対象となる住居等において基準を下回ることから、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

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 : 215m ³ (保管施設イオン→53m ³ 保管施設専門店→59m ³) (保管施設ヤマダ→103m 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	1.318	1	0.10	13.180	
金属製廃棄物等	0.061	1	0.10	0.610	
ガラス製廃棄物 等	0.049	1	0.10	0.490	
プラスチック製 廃棄物等	0.139	1	0.01	13.900	
生ごみ等	1.142	1	0.55	2.080	
その他の可燃物 等	0.670	1	0.38	1.760	
合計				32.020	
*小売店舗以外からの保管予測量 19.32m ³ (飲食店・サービス・アミューズ) *廃家電等保管予測量 (同社の他店舗の実績から予測) 25.32m ³ 指針に基づく保管容量 : 32.02m ³ +小売店舗以外からの保管予測量 19.32m ³ +廃家電等保管予測量 25.32m ³ =76.66m 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
-------------	------

<p>ア 敷地内の緑化計画：緑化面積 2,050㎡（敷地面積 33,472㎡の6.1%） （都市計画法の義務規定はないが、環境に配慮した。）</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮：建物の外壁はアース色を基調とした色彩とし、清潔感ある建物とする。 毎月11日を「イオン・デー」とし店舗周辺の道路や公共施設などの清掃を行い環境に配慮する。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 日没から駐車場利用時間まで ・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 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

指針等に基づく配慮事項	検討状況
ア 木更津市の意見 なし	
イ 住民等の意見 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、来客車両走行音及び荷さばき車両走行音が原因で一部の敷地境界側予測地点で基準を超過するが、保全対象となる住居等において基準を下回ることから、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 木更津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) マミーマート柏光ヶ丘店
- 2 所在地：柏市光ヶ丘2丁目1728番1
- 3 建物設置者：株式会社マミーマート 代表取締役社長 岩崎裕文
- 4 小売業者名：株式会社マミーマート (業種：食料品専門店)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 6,751㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第一種中高層住居専用地域・第一種住居地域
 - ・現況 テニスクラブ
 - ・建築確認 平成21年5月22日
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造平屋一部2階建
 - ・建築面積 3,405㎡
 - ・延床面積 3,040㎡
 - ・店舗面積 1,995㎡
- 7 周辺の環境等：東側は計画地より約3～4メートル高く住居、西側の北部は計画より約3メートル高く住居、西側南部は高低差がなく住居である。
南側は道路を挟み約2.5メートル低く住居、北側は計画地より約3メートル高く住居である。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成21年3月17日
 - ・公告縦覧期間 平成21年4月3日～平成21年8月3日
 - ・説明会開催日時 平成21年5月9日 午後4時
 - ・場 所 柏市光ヶ丘近隣センター
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ：柏市の意見 なし
 - ：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成21年11月18日
- 2 店舗面積：1,995㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：71台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：57台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：85㎡
- 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：29㎡
- 7 開店時刻：午前9時
閉店時刻：午後9時45分
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前8時45分～午後10時
- 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

(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 71台(内身障者用2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 1,040 人/千㎡) × (S : 店舗面積 1.995 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 0.68) = 71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) 71台 (1階59台、屋上12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。 ・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 57台 *指針参考値の駐輪台数 $1,995 \text{ m}^2 \div 35 \text{ m}^2 = 57$ 台 ・駐輪場の管理体制 交通整理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 : 85㎡ (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 : なし ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後10時 ・搬出入車両 : 12台 (2t車) 7台 (4t車) 1台 (10t車) ・平均的な荷さばき処理時間 : 12分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 開店前6台、開店後1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。 ・店舗より約1kmの商圈内の誘導経路上 (2か所) に案内板を設置する。 ・敷地駐車場内に案内看板を設置する。</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"> ・敷地内に歩行者及び自転車専用通路を設け、歩車分離し、カラー表示で安全を確保する。(図3参照) ・混雑時に交通整理員を出入口に配置する。 	<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"> ・商品搬入時のダンボール、発泡スチロールの減量のため、パレット、リターンナブルコンテナを利用する。 ・エコバックの販売やお客様へレジ袋削減のための声かけをして、レジ袋の使用量を削減する。 ・マイバック持参のお客様にポイント加算を行い、商品交換券等として利用できる制度を導入し、レジ袋を削減するとともに、店内ポスター等で周知する。 ・袋の厚みを10%削減したレジ袋を導入し減量化を図る。 ・1枚あたりの重さを8%軽くした軽量トレイを導入し、総排出重量の削減を行う。 ・贈答品等の簡易包装を推進する。 ・少量パックを採用し販売促進するとともに売れ残りによる廃棄物の削減を行う。 ・商品の販売時間や数量など、詳細なデータを把握する情報システムを構築し、生鮮食品、加工食品をいち早くお客様に供給するとともにロス削減に努める。 ・事務所のコピー用紙を両面使用後、再資源化する。 <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、減量及び再利用に努める。 ・廃棄物処理業者へ委託し、魚のあらや生ゴミは堆肥飼料等に、廃油は石鹸、飼料等に再利用する。 ・店頭のリサイクルボックスを設置し、トレー、牛乳パック、ペットボトル、アルミ缶、スチール缶、ビンの再資源化に努める。 ・店内にリサイクルに関する取り組みについて掲示しPRする。 	<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"> ・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。 ・閉店後は、チェーンバリカーにより施錠、閉鎖し店舗管理する。 	<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

(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 : 遮音壁(材質:ALC板 高さ2m 厚さ15cm) 空調室外機は低騒音型を採用する。</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。 低騒音型台車を使用する。 作業員への騒音防止意識の徹底を図る。 場内走行速度は10km/h以下とし、発生騒音の低減に努めます。 夜間の荷さばき作業を行わない。 ・荷さばき施設:床の段差を解消し、騒音を極力少なくするよう努める。 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。 <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"> ・アイドリングストップ等の看板を設置し注意を喚起する。 ・側溝蓋のボルト止めを行い、衝撃音の発生を抑制する。 <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:床の段差を解消し、騒音を極力少なくするよう努める。 ・運用面の対策:早朝、深夜の作業は行わない。 作業員への騒音抑制意識向上の徹底を図る。 	<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	第1種住居地域	B	52	55以下	41	45以下	
B	第1種住居地域	B	48	55以下	43	45以下	
C	第1種住居地域	B	47	55以下	39	45以下	
E	第1種中高層住居専用地域	A	45	55以下	35	45以下	
G	第1種住居地域	B	51	55以下	39	45以下	
I	第1種住居地域	B	45	55以下	34	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：建物の周囲について、音源毎に敷地境界地点。
- 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 (音源)	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 (30)	第1種住居地域	第2種区域	<30	45			空調室外機
A [^] (39)	第1種住居地域	第2種区域	33	45			冷凍室外機
B [^] (42)	第1種住居地域	第2種区域	36	45			冷凍室外機
C [^] (14)	第1種住居地域	第2種区域	35	45			キュービクル
D [^] (8)	第1種住居地域	第2種区域	33	45			電気給湯器
F [^] (25)	第1種中高層住居専用地域	第1種区域	<30	40			空調室外機
G [^] (22)	第1種住居地域	第2種区域	32	45			空調室外機
H [^] (23)	第1種住居地域	第2種区域	<30	45			空調室外機

(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 : 29m 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	0.415	1	0.10	4.15	
金属製廃棄物等	0.014	1	0.10	0.14	
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	0.040	1	0.01	4.00	
生ごみ等	0.337	1	0.55	0.61	
その他の可燃物等	0.108	1	0.38	0.28	
合計				9.30	
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 679m ² (敷地面積 6,751m ² の10.06%) (柏市緑化指導要綱により敷地面積の10%以上)		※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 : 景観まちづくり条例等に則り、建物等高さ・色彩等周辺住宅地域との調和を図る。 店舗はベージュ系の外観とし緑地を配し、周辺住宅地域の景観に配慮する。		
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

ア 柏市の意見	なし	
イ 住民等の意見	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 柏市及び住民等の意見はなかった。

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。

