

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称) スーパービバホームちはら台店
- 2 所在地：市原市ちはら台南3丁目21番の1
- 3 建物設置者：トステムビバ株式会社 代表取締役 豆成勝博
- 4 小売業者名：トステムビバ株式会社 (業種：住・生活関連品専門店) ほか
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 94,825㎡
  - ・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22年1月28日
- 6 建物の概要：
  - ・構造 鉄骨造平屋建
  - ・建築面積 21,711㎡
  - ・延床面積 21,032㎡
  - ・店舗面積 18,075㎡
- 7 周辺の環境等：東側は道路を挟み農地及び宅地、西側は道路を挟み空地  
南側は道路を挟み河川、北側は道路を挟み住居である。
- 8 処理経過：
  - ・届出日 平成21年8月10日
  - ・公告縦覧期間 平成21年8月21日～平成21年12月21日
  - ・説明会開催日時 平成21年10月3日 午後4時 午後6時
  - ・場 所 市原市ちはら台支所
- 9 市町村・住民等の意見：
  - ・市原市の意見 あり
  - ・住民等の意見 あり

<届出概要>

- 1 新設日 :平成22年4月11日
- 2 店舗面積：18,075㎡
- 3 駐車場の位置：図3  
駐車場の収容台数：1,040台
- 4 駐輪場の位置：図3  
駐輪場の収容台数：542台
- 5 荷さばき施設の位置：図3  
荷さばき施設の面積：250㎡
- 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：68㎡
- 7 開店時刻：午前7時  
閉店時刻：午前0時
- 8 駐車場利用可能時間帯：  
午前6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：6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

#### (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 1,040台(うち身障者用7台) (指針) 必要駐車場台数=1,040台 (出店計画書P6参照)</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"> <li>・建物外平面駐車場(自走式) 1,040台</li> <li>・出入口6か所</li> <li>・敷地内駐車場町スペースを確保する(入口1→126m 3→5m 4→15m 5→5m 6→5m)</li> </ul> <p>交通への支障を回避するための方策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・オープンセール時等の混雑期及び通常の繁忙期に、交通整理員6名から10名を配置する。</li> <li>・駐車場内及び各出入口に看板を設置し路面表示する。</li> </ul> <p>ウ 駐輪場の確保等(図3参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・届出台数 542台</li> <li>* 市原市の自転車駐車場の整備及び自転車の放置防止に関する条例 542台(来客用)+34台(従業員用) = <math>(5,000 \text{ m}^2 \div 20 \text{ m}^2) + ((18,075 \text{ m}^2 - 5,000) \times 20 \text{ m}^2 / 2) = 576</math> 台</li> <li>* 指針参考値の駐輪台数 <math>18,075 \text{ m}^2 \div 35 \text{ m}^2 = 516</math> 台</li> <li>・駐輪場の管理体制 社員及び交通整理員が随時点検整理する。</li> <li>・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。</li> </ul> <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: 250<math>\text{m}^2</math> (ホームセンター棟→200<math>\text{m}^2</math> テナント棟→50<math>\text{m}^2</math>)</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同時作業可能台数 : 3台(荷さばき(ホームセンター棟) 2台 荷さばき(テナント棟) 1台)</li> <li>・待機スペース : ホームセンター棟→あり テナント棟→あり</li> <li>・搬出入車両専用出入口 : ホームセンター棟→あり テナント棟→あり</li> <li>・荷さばき可能時間帯 : 午前6時~午後10時</li> <li>・搬出入車両 : 18台(ホームセンター棟 計15台 10t車3台 4t車12台) (テナント棟 計3台 4t車3台)</li> <li>・平均的な荷さばき処理時間 : 10t車30分~60分 4t車30分</li> <li>・ピーク時の搬出入車両台数 : 3台(ホームセンター棟→2台 テナント棟→1台)</li> </ul> <p>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 (図5参照)</p> <p>(イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・チラシ等の配布: 新聞折込広告に案内図を掲載する。</li> <li>・敷地内に誘導案内看板を設置し、店舗周辺の誘導経路上に野立て看板も併せ設置する。</li> </ul>	<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な台数を算出しているが、算出根拠には合理性あり、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"><li>歩行者自転車専用の通路及び出入口を設け、歩車分離しライン又はペイント表示して安全を確保する。(図3参照)</li><li>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。</li><li>オープンセール等の繁忙期には交通整理員を各出入口に配置し安全を図る。</li></ul>	※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。

(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"><li>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。</li><li>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。</li><li>簡易包装を推進し、包装資材の削減に努める。</li><li>お客様からレジ袋不要カードの提示やマイバックを持参した場合は、サンキューペーパーの貼付によりレジ袋削減に努める。</li><li>レジ袋削減のためエコバックを販売するとともに、マイバック持参運動を推進する。</li><li>チラシのパブリックスペースやポスターでマイバック持参キャンペーンの積極的な案内に努める。</li><li>減量化・再資源化による排出量の削減に努める。</li></ul> <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"><li>商品搬入時のダンボール、発泡スチロールは専門業者に委託しリサイクルする。</li><li>リサイクルに関する取り組みを店内掲示しアピールに努める。</li><li>廃棄物の処理及び清掃に関する法律を遵守し、適正に処理する。</li><li>インクカートリッジ、蛍光灯、電池等の回収のため、自社の木製什器を回収ボックスに修理し回収に努め、業者委託しリサイクルに努める。</li><li>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。</li></ul>	※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。

(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"><li>行政から災害時における協力要請があった場合は協力する。</li></ul> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"><li>駐車場内に適切な照明設備や防犯等を設置し防犯対策に努める。</li><li>店舗周辺及び店内に防犯カメラを設置し防犯対策に努める。</li><li>駐車場利用時間外は出入口をチェーンバリカー及び門扉で施錠し店舗管理を行う。</li><li>緊急時の地域警察署への連絡体制を確保する。</li></ul>	※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。

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：室外機は低騒音型機器を使用し、必要最小限の稼働とする。</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"> <li>・荷さばき作業：作業員への騒音防止意識を徹底させる。              アイドリングストップを徹底する。              早朝、深夜には荷さばき作業は行わない。              荷さばき車両は低速走行（10km/h）を徹底する。              商品納入の定時配送により作業時間の短縮を図る。</li> <li>・荷さばき施設：荷さばき施設は十分なスペースを確保し、平滑な路面とする。</li> </ul> <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外でのBGM等の営業宣伝活動はしない。</li> </ul> <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"> <li>・室外機は低騒音型機器を使用し、必要最小限の稼働とする。</li> </ul> <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平滑な路面とする。</li> <li>・グレーチング設置においては、車両通過時に騒音発生のないよう整備する。</li> <li>・店内放送、掲示等により空ぶかしやアイドリングストップ、徐行の呼びかけを行う。</li> <li>・駐車場の一部について、夜間利用制限を行う。</li> </ul> <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面の対策：平滑な路面とする</li> <li>・運用面の対策：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、徐行を徹底する。              廃棄物収集車両は低速走行（10km/h）を徹底する。</li> </ul>	<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予測地点で基準値を超過するが、保全対象側予測地点で基準を満たしていることから、周辺生活環境に及ぼす影響は軽微であると認められる。</p>

イ 騒音の予測・評価について (図5 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種住居地域	B	51	55以下	38	45以下	
B	第1種低層住居専用地域	A	48	55以下	43	45以下	
C	近隣商業地域	C	49	60以下	33	50以下	
D	第1種低層住居専用地域	A	49	55以下	40	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、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

予測地点			音源ごとの予測 (最大騒音レベル) 単位：dB				
地点名	用途地域区分	騒音規制法区域区分	夜間 (22:00~6:00)				備考
			敷地境界	基準	保全対象	基準	
P 1	近隣商業地域	第3種区域	<30~44	50			空調室外機、キュービクル
P 2	第1種低層住居専用地域	第1種区域	<30~31	40			空調室外機、キュービクル
P 3	近隣商業地域	第3種区域	<30~38	50			空調室外機、キュービクル
P 4	近隣商業地域	第3種区域	<30~38	50			空調室外機、キュービクル
002	近隣商業地域	第3種区域	47	50			来客車両走行音 002
008	近隣商業地域	第3種区域	65	50	45 (008 <sup>^</sup> )		来客車両走行音 008

※駐車場の一部は、利用可能時間を22時までとする。

※来客車両走行音が原因で、予測地点008で基準値を超過するが、保全対象側で基準値を満たしており、周辺生活環境に及ぼす影響は軽微であると認められる。

(2) 廃棄物に係る事項等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<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 : 67 m<sup>3</sup> (ホームセンター棟→45 m<sup>3</sup> テナント棟→22 m<sup>3</sup>) (高さ 1.5m)</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m<sup>3</sup>)」= 35.64 m<sup>3</sup> (出店計画書P18 参照)</p> <p>※全体排出予測量 : 36.31 m<sup>3</sup> = 指針に基づく排出予測量 : 35.64 m<sup>3</sup> + 小売店舗以外の排出予測量 : 0.666 m<sup>3</sup></p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理</li> <li>・運搬頻度 毎日</li> </ul>	<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>

(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 6,348 m<sup>2</sup> (敷地面積 90,974 m<sup>2</sup>の7.0%)            (市原市緑の保全及び推進に関する条例により確保した。)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 「ちはら台中央地区地区計画の建築物の形態又は意匠の制限」を遵守し色彩等に配慮する計画とする。            敷地内に多めの植栽を実施し街並みの形成に貢献する。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・点灯時間 日没から駐車場利用時間まで</li> <li>・光害対策 住宅に対して照射角度を配慮する。</li> </ul>	<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>

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 市原市の意見</p> <p>(ア) 駐車場の出入口等において、適切な誘導をするなど交通安全対策に努めるとともに、周辺住宅地への路上駐車が無いよう対応を図ること。 (対応) 来店車両の路上駐車及び出入口の渋滞が発生しないよう必要に応じて適切に誘導員を配置し交通安全に努める。</p> <p>(イ) 駐車場出入口付近での通勤・通学者の安全を確保するとともに、交通事故防止に努めること。歩行者及び自転車の出入口である店舗北側の階段及びスロープ付近で、警備員等による適切な誘導を行うなど交通事故防止対策に努めること。 (対応) 歩行者の安全を確保するために出入口付近に交通誘導看板を設置し通路表示を行います。また、必要に応じて適切に誘導員を配置し交通安全に努める。</p> <p>(ウ) 商品の簡易包装やレジ袋削減のための買い物袋持参者への優遇等の実施を検討願いたい。また、市原市が実施している「ごみ減量化・リサイクル推進店（エコショップ）制度」を活用して市民に向けたごみ減量・リサイクルのピーアールを検討願いたい。廃棄物等の散乱等による悪臭等により、周辺住民の生活環境が損なわれないよう配慮すること。 (対応) 袋持参運動を推進致します。レジ袋不用カードの各レジ設置、エコポイントの付与、マイバック持参呼びかけの実施、簡易包装をおこないます。詰め替え商品の品揃えを強化します。廃棄物の分別リサイクルを行います。ゴミ保管庫を設置し臭気を防ぎます。</p> <p>(エ) 夜間照明の設置や警備員の巡回等による、駐車場内の防犯対策に努めること。 (対応) 歩行者の安全を確保するために出入口付近に交通誘導看板を設置し通路表示を行います。また、必要に応じて適切に誘導員を配置し交通安全に努める。</p> <p>(オ) 圧縮機（室外機）があることから、「騒音規制法」又は「市原市生活環境保全条例」に基づく届出を行うこと。 (対応) 法令に基づく届出を行います。</p> <p>(カ) 通い箱やリターナブルコンテナの利用による納品などにより、ダンボール箱等のごみの排出削減に努めること。店頭設置の自動販売機の缶・ビン等の容器に関してはメーカー等の自主回収に努めること。 (対応) ゴミの排出削減を行うと共に、分別を行い廃棄物業者に処分を委託しリサイクルできる物は 100%リサイクル業者へ渡します。</p>	<p>※意見</p> <p>市原市及び住民等の意見については、必要な対応がなされていると認められる。</p>

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>イ 住民等の意見 <b>道路交通関係</b></p> <p>(ア) 住居に近いところにコの字型市道が作られる事により、車両により騒音、振動、住居側に近い所へのテナント建設による騒音（室外機が住居側に設置される）などの問題が生じることが懸念されるため、住居側から離れた位置に移動すべきである。コの字型道路は勾配になり、90度カーブが二つあるために騒音、排気ガスの課題が想定されるにも関わらず、トステムビバ社は、住民説明会において資料及び口頭でも説明を行っていない。</p> <p>(対応) 来店車両を住宅地から離れた信号機付交差点からチラシ、看板、誘導員により入場誘導することで騒音の低減を図ります。</p> <p>更に、新設予定道路沿いにお住まいの住民の方と住民説明会後から直接協議を行い、騒音及び排気ガスの低減を踏むために住宅地と新設道路の境界に遮音壁を建てることで合意を得ましたので開店前までに設置いたします。</p> <p>(イ) <b>住居に近いところに荷捌き用道路が想定</b>されており、振動、騒音の問題が生じることが懸念されているため、道路を村田川側へ移動するか、現行計画されている<b>村田川側道路を荷捌き車両用とすべき</b>である。トステムビバ社は、住民説明会において道路における荷捌き車両が発生する騒音、振動のデータを提示しておらず、本件に関してデータを伏せている。</p> <p>(対応) <b>搬入車両のルート</b>を住宅地沿いルートから<b>川沿いの南側ルートに変更</b>することにより、搬入用の大型車両による住宅地に影響を与えない計画に変更いたします。</p> <p>(ウ) 住居に近いところにコの字型市道が作られる計画となっており、この道路を使用するのはトステムビバ関連の車両しかないので、「その周辺的生活環境の保持のため配慮すべき事項（交通、騒音、廃棄物等）」を達成するために、営業時間外は車両通行を禁止すべきである。</p> <p>(対応) 市原市に都市計画法の開発申請を行い、道路完成後は市へ帰属することで許可をいただいております。市と県警の指導により、法に基づいた道路構造及び規格で道路を設置し、完成後は市に帰属し公道となりますので、市が道路管理者で県警が交通管理者となり当社の裁量範囲外となります。</p> <p>(エ) 交通に関する影響評価について、前提となる条件が十分に示されておらず評価結果の妥当性の判断が困難である。従って、各交差点の方向別交通量やその設定方法、信号現示、交差点形状（車線構成、幅員、横断歩道など）のデータを公表してそれぞれ説明するとともに、交差点需要率の数値の意味を平易な形で示すべきである。</p> <p>(対応) 交通量は現況の交差点通過車両実績に予測来店車両台数を載せて計算しています。</p> <p>大規模小売店舗立地法の定められた手続きにより、駐車場は十分な駐車台数を備えており、近隣への路上駐車や渋滞が発生することはないと考えています。</p> <p>(オ) <b>トステムビバ社の営業に伴い、住宅地内の通り抜け車両の増加が予測される</b>。特に、店舗の一部が朝7時から営業することになれば、通学途上の児童を始めとする住民の安全に驚異となり、騒音等の問題の増加も懸念される。従って、通勤・通学時間帯にかかる朝7時からの営業を見直すべきである。また、住民と十分な協議を行い、問題が発生する前に、車両侵入防止に効果的な看板の設置、警備員・誘導員の配置等の予防措置を講じるべきである。</p> <p>(対応) 来店車両が住宅地内を通ることは遠回りになるので想定していませんが、<b>開業後、明らかに来店車両が生活道路を経路とするようであれば、看板・誘導員の配置等により対応</b>いたします。</p>	

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>(カ) 店舗敷地内の「コの字型」道路は住宅内道路と隣接している為、荷物搬入車による騒音や振動が発生するので、南側に変更すべきである。  (対応) 搬入トラック経路を住宅地への騒音振動対策として、南側川沿いから搬入するルートに変更いたしました。</p> <p><b>騒音関係</b></p> <p>(キ) 建物に設置される<b>騒音源・振動源</b>（キュービクル・空調室外機・給水ユニット等）は騒音値が基準値を下回っていても、住民に不快な環境を強いる恐れがあり、設計段階から、<b>住居地から極力離れた場所に設置すべきである</b>。  また、これらの機器の、夜間・早朝の稼働も止めるべきである。  (対応) キュービクル、<b>空調機等の騒音源となるものは当初計画から変更し、住宅地からできるだけ遠ざけて設置</b>いたします。予測地点での評価は届出時よりも更に下回る計画となるよう変更いたします。</p> <p>(ク) トステムビバ社は、営業開始前後の騒音の実測値を測定するつもりはないと、説明会にて公言しているが、店舗の建築、営業開始による住民の生活環境の変化を把握し、その後の対策に活かすためにも、営業開始前の騒音の実測値と営業開始後の騒音の実測値を測定し公表すべきである。  (対応) 既存の道路は住宅地の横を通っていて遮音壁はなく通過車両の住宅地に対する影響を排除することができません。  今回新設する開発道路は、既存の道路に直角の取り付けとなり約100m引き込みになりますが、既存道路との距離により騒音測定に影響があり、どの場所で測定するかでばらつきが出てしまいます。  騒音が基準値以下に収まっても感情的な不満は解決できないと考えていますので、数値で測ることが騒音の解決ではなく、近隣住民の皆様と長年にわたって良い関係を築くために、当社ができる遮音対策を行い、住民の皆様とコミュニケーションによりご理解いただくことと考えています。  そのために、騒音低減対策として、住民説明会後に近隣住民の方々と協議を行いました。  その結果、今回新設する道路に遮音壁を設置し、搬入車両はルートを変更し南側川沿いから入車するようにいたしました。</p> <p>(ケ) 10月3日のトステムビバ社の説明会では、<b>新設される市道からの騒音、排ガス、SPM（浮遊粒子状物質）等の評価はされていなかった</b>が、これらも新しく店舗が出来ることによって生じる生活環境への悪影響要因であり、それらについての評価、シミュレーションをすべきである。  (対応) 当社は北海道から三重県まで全国81の営業店舗において法令に準拠し環境基準に適合する営業を行っていますが、意見のような生活環境への影響は出ていません。  本件が特別ほかの店舗と違う与件はなく、意見にあるような騒音以外の要因による生活環境への悪影響があるとの指摘・報告・指導を他店で受けておらず恐れはないと考えています。<b>万一そのような悪影響の恐れがある場合は、監督官庁の指導に従い対応を行います。</b></p>	

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p><b>歩行者の利便性</b></p> <p>(コ) トステムビバ社の朝7時からの営業に伴い、小学校前の道路の通過車両が増加し、道路を横断する児童の安全が強く懸念される。また、交差点周辺のマンション住民の出庫が非常に困難となり、付近の安全が確保できなくなる恐れがある。従って、通勤・通学時間帯にかかる朝7時からの営業を見直すべきである。また、住民と十分な協議を行い、問題が発生する前に、警備員・誘導員の配置等の予防措置を講じるべきである。</p> <p>(対応) 本件の朝7時からの営業開始は農業資材と建築資材を販売する資材館のみで、生活館は10時開店を予定しています。当社既存の資材館を備えた18のスーパービバホーム店舗実績で時間あたり来店台数が最大30台ですので、現行交通量に対する影響は軽微と考えています。</p> <p>現行において朝の通勤通学時間帯の危険があるとのことですので、1民間事業者の解決すべき問題というよりも、地域の交通体制の課題として地域ぐるみで取り組む必要があると考えられます。</p> <p>(サ) トステムビバ社の営業に伴い、現時点でも事故が多い<b>アーバンデュオ前の交差点</b>（トステム交通量調査地点A）の<b>安全性低下（車両と歩行者）が強く懸念される</b>。また、トステムビバ付近の道路の騒音・振動および事故の発生も懸念される。従って、住民と十分な協議を行い、問題が発生する前に、<b>来場車両の誘導経路の変更</b>、警備員・誘導員の配置等の予防措置を講じるべきである。</p> <p>(対応) 意見の通り従来から事故の多い交差点ならば、公道なので道路管理者である市原市と、交通管理者である千葉県警及び市原警察署の対応をお願いすることになると考えます。</p> <p>開店時の<b>来店車両誘導については、市原警察署に事前に相談を行い、自治会長経由で近隣住民の方々にお知らせいたします。</b></p> <p>(シ) トステムビバ社の<b>歩行者・自転車用入口の設置に伴い</b>、住宅地内に全く新しい人と自転車の流れが生じ、<b>事故の発生が懸念される</b>。また、入口付近の駐輪も懸念される。従って、住民と十分な協議を行い、問題が発生する前に、事故や駐輪防止に効果的な看板の設置、警備員・誘導員の配置等の予防措置を講じるべきである。</p> <p>(対応) 本件の<b>歩行者自転車用スロープ及び階段は完成後に市の道路になります</b>。公道となりますので<b>自治会連合会の要請により防犯監視ビデオを設置し寄付いたします</b>。開店時に近辺の巡回を行い、意見にある事故等の恐れを確認し予見される場合は関係者と対応いたします。</p> <p>(ス) 住宅側から歩行者と自転車用の出入り口を設置する計画であるが、他の位置へ変更するべきである。</p> <p>(対応) 歩行者自転車用スロープは市との協議により現在の位置に決定し市へ帰属し公道となる予定です。</p>	

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p><b>防犯対策</b></p> <p>(セ) スーパービバホーム、テナントともに、<b>建物の構造・配置</b>、商品陳列、(防音壁設置も含め) 駐車場内において<b>死角を作ることのないよう努めるとともに</b>、敷地内および周辺に防犯カメラを設置し警備員を巡回させる等、十分な警備体制を取り、<b>治安の維持に努めるべきである。</b></p> <p>(対応) 敷地内の<b>警備員及び従業員の巡回を行い防犯に努めます。</b></p> <p>(ソ) 以上の青少年健全育成・防犯対策については、予防的対策を十分講じるべきである。また、<b>万一敷地内で事件、事故が発生した場合には、必ず自治会に報告するべきである。</b></p> <p>(対応) <b>自治会連合会と協定書を締結することになっているので、協議の場を設けて情報を共有する予定です。</b></p> <p>(タ) 青少年が連れ込まれることを防止する観点から、周囲より死角とならない建物配置設計を要望する。前述同様であるが、周囲より死角となる場所が存在する場合は、防犯カメラなどの設置による警備体制の強化を要望する。</p> <p>(対応) 警備員及び従業員のホームセンター棟及びテナント棟の周辺巡回を行います。</p> <p><b>指針等に基づく配慮事項</b></p> <p>(チ) 敷地北側の住民に対し、<b>新設の市道</b>、荷さばき・従業員用道路、テナント、店舗を利用する車両、歩行者<b>からのプライバシー、その他住民環境保護の為、十分な植林と遮音・遮蔽用壁を設置すべきである。</b>敷地北東側の住民に対し、荷さばき・従業員用道路、店舗と住居との間に、植林と遮音・遮蔽用壁が計画されているが、住居地の高低差から発生するプライバシー、その他住民環境保護を十分考慮し、住民環境にあった植林と遮音・遮蔽用壁を考慮すべきである。ちはら台中央交差点からトステムビバ間の道路隣接住民は、現状でもプライバシーの侵害、その他住民環境の問題を抱えている、出店後の人、車両の増加に伴い、更なる問題拡大は確実であり、遮音・遮蔽用壁を設置すべきである。</p> <p>(対応) <b>新設の市道と住宅の境界に自治会と近隣住民との協議により遮音壁と植栽を設置する予定です。</b> 北東側には自治会と近隣住民協議により住宅地の環境保護を目的とした遮蔽用アルミフェンスと植栽を設置いたします。公道なので道路管理者の住民要望として市原市に伝えています。</p> <p>(ツ) ちはら台地域は道路整備が進んでいることから、<b>深夜時間帯</b>に「暴走族」の騒音被害を受けております。早朝・深夜営業店舗の進出によるこれら「暴走族」の<b>たまり場とならない対策を届出事業者はじめ所轄する警察にも考えを示すように要望する。</b>今回提出の地域における意見、要望について、県として地域の声を届出事業者に示すことを要望する。</p> <p>(対応) <b>駐車場は営業終了後閉鎖し利用できないようにしますが</b>、万一閉鎖後の乗り入れ車両がある場合は市原警察署に被害届出を行い対応策を行います。</p>	

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p><b>街並み</b></p> <p>(テ) 説明会資料中の4配慮事項 街並みづくり等への配慮について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の外観・屋根及び工作物の色彩は、原則として原色を避け周辺の環境と調和した落ち着いたある色調又は明るい色調とします。</li> <li>・敷地内には多めに植栽を実施し、街並みの形成に貢献できる施設といたします。以下略</li> </ul> <p>と実態の乖離の問題について本説明会では、外観の色彩に関して特に説明が無く又質問もなかった。担当者はスーパービバホームの店舗は習志野店を見ればわかる、京葉線からもチラリと見えると云うような発言があった。しかし、もしこれら店舗と同じ色彩が施されたらば、ちはら台（千葉街並み景観賞を受賞）及びおゆみ野地区のまちづくりの景観維持に一大汚点を残すことになる。</p> <p>(対応) 「ちはら台中央地区地区計画」の「建築物の形態又は意匠の制限」に従い配色致します。</p> <p><b>その他</b></p> <p>(ト) 建物の配置計画を見直すべきである。すなわち、計画建物を当該敷地の南側に集約し村田川に平行（東西）に配置すべきである。テナント棟は、ホームセンター棟の二階に計画するなり、或いはそれが困難であるなら、ホームセンター棟の面積を減らしてでも一棟の建物として計画すべきである。あえて近隣住居に最も近い場所に建物を配置する現計画がこのまま実行されれば、騒音・振動・臭気・日照・交通等々の問題がより多く生じ、近隣住民が被る被害が甚大であることは明白である。したがって建物の配置計画を見直すべきである。</p> <p>(対応) 本件建物配置計画は、当初の住民説明会で説明した計画より、ホームセンター棟とテナント棟の騒音源となる空調室外機とキュービクルを住宅から遠ざけ、法令に定めた数値を更に下回る配置に変更いたします。</p> <p>また、ゴミ・廃棄物は保管スペースを屋内に設けて臭気が洩れない構造としています。日照は住宅に日陰が生じないよう極力配慮しています。</p> <p>店舗入口と駐車場を住宅側から遠ざけ建物で囲むことにより騒音及び排気ガス等が住宅側に影響しない配置としており、住民生活に支障が発生しないよう最大限配慮しています。</p> <p>(ナ) 青少年健全育成および近隣の騒音被害防止の観点から、テナントを含め、営業時間は19時までとすべきである。どうしても営業時間を深夜まで設定するということであれば、18時以降は16歳未満、22時以降は18歳未満の未成年者の保護者同伴を伴わない入場を禁止するとともに、厳格な年齢確認を行うべきである。</p> <p>(対応) 近隣住民の要請により、ホームセンターの閉店時刻である午後9時以内の閉店を検討しています。</p> <p>当初はビデオレンタル業の出店を計画していましたが、近隣住民から深夜に不特定多数の青少年が出入りすることで風紀が乱れる恐れがあるとの意見がありましたので、ホームセンターの営業時間内に納まるテナントに変更を予定していません。</p> <p>風俗営業に該当する業種の出店はありません。</p>	

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>(ニ) 廃棄物保管施設をホームセンター棟東側に設置するとのことであるが、敷地の北東の住民に対して、臭気、廃棄物回収車による騒音、廃棄物錯乱によるトラブル等の問題が懸念されることから、施設の位置をホームセンター棟の南側（村田川側）に移すとともに、<b>廃棄物が錯乱して臭気の問題が発生しないような対策を</b>しっかり講じ、さらに廃棄物回収車による回収作業は平日の日中（早朝を除く。）に限定するべきである。</p> <p>(対応) <b>廃棄物保管庫は屋内に設置し戸締りいたしますので、臭気、廃棄物散乱を発生しない管理とします。</b></p> <p>また、廃棄物回収は日中行います。</p> <p>(ヌ) 店舗の建物（テナントを含む。）が住宅に隣接するため、南側に変更するべきである。</p> <p>(対応) 建物を住宅地側に配置することにより、駐車場の自動車騒音、排気ガス、照り返しなどの住民が懸念する悪影響を遮断する配置としています。</p> <p>(ネ) スーパービバホームちはら台店は住宅地に隣接しているにもかかわらず、店舗が午前7時から午後9時、<b>テナントは午前10時から午前0時の営業であるため、立地法の趣旨からして午前10時から午後7時にするべきである。</b></p> <p>(対応) <b>近隣住民の要請により、ホームセンターの閉店時刻である午後9時以内の閉店を検討しています。</b></p> <p>当初はビデオレンタル業の出店を計画していましたが、近隣住民から深夜に不特定多数の青少年が出入りすることで風紀が乱れる恐れがあるとの意見がありましたので、<b>ホームセンターの営業時間内に納まるテナントに変更を予定していません。</b></p> <p>(ノ) 届出の開店時間である午前7時は、通学・通勤時間帯であり「子どもたちの安全を最優先」に考える立場から、届出事業者に対して再考されることを要望する。なお、午前七時の開店時間変更が受け入れられない場合の「通学時間帯」の安全対策について届出事業者の考えを示すことを要望する。届出の閉店時間である午前零時は、地域の青少年に悪影響を及ぼす危険があることから、閉店時間を午後七時に変更することを要望する。なお、午前零時の閉店時間変更が受け入れられない場合の「青少年非行防止」対策について届出事業者の考えを示すことを要望する。</p> <p>(対応) 本件の朝7時からの営業開始は農業資材と建築資材を販売する資材館のみで、生活館は10時開店を予定しています。当社既存の資材館を備えた18のスーパービバホーム店舗実績で時間あたり来店台数は最大30台ですので、現行交通量に対する影響は軽微と考えています。現行において朝の通勤通学時間帯の危険があるとのことですので、1民間事業者の解決すべき問題というよりも、地域の交通体制の課題として地域ぐるみで取り組む必要があると考えられます。</p> <p>近隣住民の要請により、ホームセンターの閉店時刻である午後9時以内の閉店を検討しています。</p> <p>当初はビデオレンタル業の出店を計画していましたが、近隣住民から深夜に不特定多数の青少年が出入りすることで風紀が乱れる恐れがあるとの意見がありましたので、ホームセンターの営業時間内に納まるテナントに変更を予定しています。</p> <p>(ハ) 届出事業者が設置しようと計画している「テナント」出店業者については、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第28条第1項による「学校（ここでは、市原市立清水谷小学校）の周囲200メートルの区域内においては、これを営んではならない」を遵守するよう要望する。合わせて、<b>「テナント」出店業者については、「千葉県青少年健全育成条例」を遵守するよう要望する。</b></p> <p>(対応) <b>風俗営業の許可が必要な業種の出店はありません。</b></p> <p>(ヒ) 前項の内容については「テナント」出店業者にすべて任せるのではなく、届出事業者が「テナント」出店業者を指導するなど責任を持って、これを遵守させるなど届出事業者の責任制を要望する。</p> <p>(対応) 風俗営業の許可が必要な業種の出店はありません。</p>	

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p><b>駐車場緑化と有害図書関係</b></p> <p>(フ) トステムビバ社の設計図によれば、計画地の西側に 1,000 台規模の駐車場を設置することになっているが、広大な駐車場から発生する熱風、照り返し、砂塵が懸念されるため、駐車場を緑地化すべきである。</p> <p>(対応) ご指摘の駐車場による熱風発生は既存店の事例として発生していませんが、必要とあれば散水により路面温度を下げるすることができます。</p> <p>本件は、建物が住宅地と駐車場の間にあり、駐車場から直接住宅に照り返しが届くことはない配置としています。</p> <p>また、敷地を舗装することにより、造成前の草地のときに風が吹くと住宅へ飛んでいた大量の砂埃は、格段に減少させることができます。</p> <p>(へ) <b>テナントとしてレンタルビデオ店が想定される</b>関係で営業が深夜零時までになるとのことである。用地から約 200 メートルのところ清水谷小学校、その奥にははら台南中学校があることから、同店は風俗営業等の規制および業務の適正化等に関する法律の対象外ではあるものの、その趣旨に鑑み、少なくとも <b>千葉県青少年健全育成条例第 10 条</b>にいう「有害図書等」にあたるような商品を扱わないようにすべきである。</p> <p>(対応) 近隣住民の要請により、ホームセンターの閉店時刻である午後9時以内の閉店を検討しています。</p> <p>当初はビデオレンタル業の出店を計画していましたが、近隣住民から深夜に不特定多数の青少年が出入りすることで風紀が乱れる恐れがあるとの意見がありましたので、ホームセンターの営業時間内に納まるテナントに変更を予定しています。</p> <p><b>風俗営業に該当する業種の出店はありません。</b></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な台数を算出しているが、算出根拠には合理性あり、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予測地点で基準値を超過するが、保全対象側予測地点で基準を満たしていることから、周辺生活環境に及ぼす影響は軽微であると認められる。
- 4 廃棄物に係る事項等については、指針に基づく予測排出量を充足させる保管容量を確保しており、リサイクル計画、廃棄物の減量化、廃棄物処理に関しても、適切な配慮が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 市原市及び住民等の意見については、必要な対応がなされていると認められる。

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、店舗に相談窓口を設け、周辺住民との対話を継続して行ってください。