

審議案件 1

第90回大規模小売店舗立地審議会資料（法第5条第1項）

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：テックランド大網白里店
- 2 所在地：大網白里都市計画事業大網駅東土地区画整理事業7街区3番ほか
- 3 建物設置者：株式会社ヤマダ電機 代表取締役 山田 昇
- 4 小売業者名：株式会社ヤマダ電機（業種：家庭電化製品専門店）
- 5 敷地の概要：・敷地面積 6,765㎡ ・所有形態 借地
・都市計画区域 都市計画区域
・用途地域 商業地域
・現況 更地
- 6 建物の概要：・構造 鉄骨造り平屋建て
・建築面積 2,631㎡
・延床面積 3,606㎡
・店舗面積 1,494㎡
- 7 周辺の環境等：北側は商業施設及び駐車場、道路を挟み住居等、東側は道路予定地を挟み商業施設。南側は道路を挟み商業施設、西側は住居、事務所等。
- 8 処理経過：・届出日 平成23年5月27日
・公告縦覧期間 平成23年6月10日～平成23年10月10日
・説明会開催日時 平成23年7月13日 午後6時
・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24年1月28日
- 2 店舗面積：1,494㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：73台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：37台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：58㎡
- 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：38㎡
- 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 73台(内身障者用2台、高齢者用2台) (指針) 必要駐車場台数=51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"> ・屋外平面駐車場 (自走式) ・出入口3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"> ・オープン時に駐車場の出入口に交通整理員を配置する。その後は状況を見ながら適宜配置する。 ・誘導看板の設置、誘導矢印や停止線等の路面表示を行う。 <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 37台 *既存店舗の実績に基づく必要台数 10台 (出店計画書P8参照) ・駐輪場の管理体制 従業員が適宜巡回し、駐輪場の整理を行う。(時間外は出入口を施錠する) ・駐輪場案内の表示方法 駐輪場は路面表示等で明示する。 <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: 58㎡</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 : 8台 (2t×5台、4t×3台) ・平均的な荷さばき処理時間 : 2t=15分、4t=20分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 1台/時間 <p>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 図5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: オープン時の新聞折込み広告に案内経路を掲載する。 ・駐車場出入口に案内看板を設置する。 ・オープン時に交通整理員を配置する。その後は状況により適宜交通整理員を配置する。 	<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 既存類似店舗の実績から算出した必要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、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(2) 歩行者の通行の利便性の確保等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場内は見通しのよい車路とする。(図3参照) ・ 駐車場内に路面表示による歩行者通路を設置し、来客者の安全を確保する。 	<p>※ 歩行者の通行の利便性の確保について、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(3) 廃棄物減量化及びリサイクルについての配慮

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 廃棄物減量化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ メーカーに要請し簡易梱包の促進や、発泡スチロールから紙などリサイクル可能な素材への変更を行う ・ ダンボールや発泡スチロール等の廃棄は展示品からのみとする。 ・ 簡易包装を促進する <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ リサイクル商品は家電リサイクル法に基づき適切にリサイクルする。 ・ 再利用可能な家電類は買取り、修理、再販売を行う。 ・ 店頭に乾電池、インクカートリッジの回収ボックスを設置する。 	<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"> ・ 自治体から要請があった場合は、対応する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場内には、適切な照明設備を配置する ・ 駐車利用時間後はチェーンバリカー等で施錠閉鎖する。 ・ 地元警察の支援を得ながら防犯対策をすすめる。 	<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

(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"> ・荷さばき作業：荷捌き作業は、深夜・早朝には行わない。 アイドリングストップを徹底する。 荷さばき作業員に入出場時や待機中及び作業中は静穏に努めるよう指導する。 ・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。 <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"> ・室外機は必要最小限の稼働とする。 <p>b 駐車場からの騒音対策</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：店内放送、看板等により、空ぶかしやアイドリングの禁止、徐行の呼びかけを行う。 出入口③は 22 時以降は閉鎖する。 <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：平滑な路面とする。 ・運用面の対策：廃棄物の減量化を図る。 空ぶかしやアイドリングを禁止し、作業員に静穏作業の指導を行う。 	<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及び隣地側敷地境界で超過するが、現況の騒音以下であることから、周辺地域の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・評価方法

- a 予測方法：音源ごとに距離減衰効果を考慮した予測地点での騒音レベルを求め、
昼間(6:00~22:00)及び夜間(22:00~6:00)における各音源の稼動状況から等価騒音レベルを算出した。
- b 予測地点：建物の周囲に近接した最も騒音の影響の受けやすい地点に立地し又は立地可能な住居等の屋外。
- 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	商業地域	C	43	60以下	<30	50以下	
B	近隣商業地域	C	41	60以下	<30	50以下	
C	商業地域	C	44	60以下	<30	50以下	
D	商業地域	C	53	60以下	<30	50以下	
E	商業地域	C	45	60以下	<30	50以下	

(イ) 発生する騒音ごとの予測・評価方法

- a 予測方法：音源ごとに距離減衰効果を考慮した予測地点での最大騒音レベルを算出した。
- b 予測地点：建物の周囲について、敷地境界地点及び隣地敷地境界地点。
- c 評価方法：騒音規制法の夜間の規制基準。
- 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	隣地敷地境界	基準値	
P1	商業地域	第3種区域	74	50	56 (A地点)	50	来客車両走行 001
P2	商業地域	第3種区域	42	50	—	—	キュービクル 01
P3	商業地域	第3種区域	61	50	46 (C地点)	50	来客車両走行 014

※A地点の現況の騒音を測定したところ66dBであり、現況の環境へ与える影響は軽微であると考えられる。
従業員駐車場に隣接し住居が存在するため、従業員の退店時において騒音被害が発生しないよう指導する。

(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) (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 : 38 m³ (高さ1.5 m) (指針) 廃棄物等の保管容量 7 m³</p> <p>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</p>	<p>※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。</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 202.95 m² (敷地面積 6,765 m²の3%) (町の条例等はなし、都市計画法にもとづく3%を確保)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 建物はシンプルな形状とし、清涼感と清潔感のあるデザインとする。 看板、広告塔は必要最小限の大きさと配置とする。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 日没から駐車場利用時間終了まで ・光害対策 照射角度や照度に配慮し、周辺住居に光害による悪影響を及ぼさないようにする。</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
<p>ア 大網白里町の意見 あり</p> <p>駐車場・交通関係 (ア) 5ページ、(2) 交通への支障を回避するための方策等を遵守すること。 (対応) 交通への支障を回避するための方策等を遵守し、駐車場及び出入口付近での交通事故の防止及び交通渋滞の発生抑制に努めます。 (イ) 交通整理員の適宜配置により、歩行者の通行を確保し、交通事故の発生を未然に防止すること。</p>	<p>※町からの意見については、適切な対応がなされると認められる。</p>

(対応)

交通整理員については、オープン時に駐車場出入口に配置し、その後は混雑状況を見ながら駐車場出入口に適宜配置いたします。

(ウ) 児童生徒の下校時等の交通安全に配慮すること。

(対応)

搬入車両の入出庫計画においては、児童等の下校時にあたる午後2時～午後5時を外した計画としています。

また、搬入ドライバーには入出庫時の歩行者等の安全確認を徹底し、交通安全に配慮いたします。

騒音関係

(エ) 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すること。

(対応)

駐車場利用者に対し、店内放送、看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います。

廃棄物の減量化及びリサイクル関係

(オ) 関係法令などを遵守し、ごみの減量化・再資源化に努めること。

(対応)

関係法令などを遵守し、ごみの減量化・再資源化に努めます。

(カ) 関係法令などを遵守し、適正に廃棄物を処理すること。

(対応)

関係法令を遵守し、適正に廃棄物を処理します。

防災・防犯関係

(キ) 駐車場及び駐輪場において、掲示物等により窃盗犯罪に対する注意喚起を行うこと。

(対応)

従業員等による定期的な巡回を行い適正に管理し、盗難等の防止啓発に努めます。

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、類似既存店の実績に基づく必要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、適切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及び適切な運営計画であると認められる。
- 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及び隣地側敷地境界で超過するが、現況の騒音以下であることから、周辺地域の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 大網白里町の意見については、適切な対応がとられていると認められる。住民等の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、指針に照らし適切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切な配慮をしてください。

また、特に従業員駐車場に隣接し住居が存在するため、従業員の退店時において騒音被害が発生しないよう配慮してください。

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称) 三井アウトレットパーク木更津金田
- 2 所在地：木更津都市計画事業金田東特定土地区画整理事業地内
- 3 建物設置者：三井不動産株式会社 代表取締役 岩沙弘道
- 4 小売業者名：未定（業種：衣料品、雑貨等専門店）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 214,879㎡
 - ・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 更地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造り平屋建て（一部木造、一部展望テラス）
 - ・建築面積 39,979㎡
 - ・延床面積 36,841㎡
 - ・店舗面積 26,039㎡
- 7 周辺の環境等：東側は道路を挟み空地・住宅・公園、西側は道路を挟み空地・住宅。
北側は道路を挟み空地・事務所、南側は商業施設の計画地。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成23年5月27日
 - ・公告縦覧期間 平成23年6月10日～平成23年10月10日
 - ・説明会開催日時 平成23年6月5日 午後2時30分
 - ・場 所 木更津市立金田小学校 体育館
- 9 市町村・住民等の意見：木更津市の意見 あり
：住民等の意見 あり

<届出概要>

- 1 新設日：平成24年4月10日
- 2 店舗面積：26,039㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：2,620台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：200台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：3,377㎡
- 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：64m³
- 7 開店時刻：午前9時
閉店時刻：午後9時30分
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前8時30分～午後10時00分
- 9 駐車場の出入口の数：8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 2,620台(内身障者用45台、高齢者用20台) (指針) 必要駐車場台数=1,496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) ・建物外平面駐車場(自走式) ・出入口8か所(うち入口専用2か所、出口専用2か所) 交通への支障を回避するための方策 ・オープン期、繁忙期に駐車場の出入口に交通整理員を配置する。 ・敷地内駐車場出入口、ロードサイン等の誘導看板の設置、ホームページ等で来店経路の周知を行う。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等(図3 参照) ・届出台数 200台 ＊市条例なし、類似既存店実績により算出、必要駐輪台数 186台(出店計画書P8参照) ・駐輪場の管理体制 従業員が適宜見回り、駐輪場の整理を行う。繁忙期は交通整理員による巡回も行う。 ・駐輪場案内の表示方法 駐輪場は路面表示及び案内看板により位置を周知する。</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:3,377㎡ (イ) 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数 : 1台から10台(専用施設は4台) ・待機スペース : 専用施設のみあり ・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(専用施設以外は、午前9時まで) ・搬出入車両 : 147台(2t×92台、4t×55台) ・平均的な荷さばき処理時間 : 2t=15分、4t=20分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 41台/時間</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 ・新聞折込み広告に来店経路を掲載する。また、店頭配布や店舗ホームページで周知する。 ・主な誘導経路に沿って案内表示及び野立て看板を設置する。</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 既存店実績により算出された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、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"> ・ 駐車場内及び各出入口に方面誘導看板を設置する。 ・ 繁忙期には、出入口に交通整理員を配置する。 	
--	--

(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"> ・ 歩行者通路の確保を行う。(図3参照) ・ 駐車場内の歩行者通路を的確に表示し、来客者の安全を確保する。 	<p>※ 歩行者の通行の利便性の確保について、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(3) 廃棄物減量化及びリサイクルについての配慮

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 廃棄物減量化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 通い箱等の使用により、リユース・リサイクルする。 ・ 発泡スチロールは納品メーカー等へ返却し、リユース・リサイクルに努める。 ・ 梱包材や包装材の簡素化を行います。 ・ 紙、金属、ガラス、発泡スチロールは再生原料、食品廃油は石鹼、堆肥、燃料等の原料に再利用されるよう入居テナント等へ分別を徹底する。 ・ レジ袋削減、エコバック推進を促す。 ・ 店内及び事務所内にごみ減量化の啓発ポスターを掲示する <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 食品リサイクル法に基づき、発生抑制、再利用、減量化に努める。 ・ 食品廃油は石鹼、堆肥、燃料等へリサイクルする。 ・ ダンボールは古紙回収業者を通じてリサイクルする。 ・ 通い箱等の使用により、リユース・リサイクルする。 ・ 市や町内のリサイクル活動への協力にも努める。 	<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"> ・ 地方公共団体から要請があった場合は、災害時の避難場所として駐車場等敷地の一部の使用等について、必要な協力を行う。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市の生活安全条例に基づき防犯意識に関する啓発等、防犯活動の推進を図る ・ 駐車場内には、適切な照明設備を配置する 	<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>

<ul style="list-style-type: none"> ・警備員の定期巡回、声かけ等を行う。 ・営業時間外は門扉等で施錠し、警備員による巡回パトロールを行う。 ・防犯マニュアルを整備し、従業員に対する防犯指導を行う。 ・所轄警察と定期的に情報交換を行い犯罪発生や不審者について迅速な連絡に努める。 	
---	--

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：室外機等は低騒音型を使用し、必要最小限の稼働とし閉店時に稼働を停止する。 音の大きな機器は住宅から可能な限り話した位置に設置する。緑地帯を設置する。</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：従業員や納入業者に対して騒音防止意識を徹底する アイドリングストップを徹底するように努める。 荷捌き作業は、深夜・早朝には行いません。 ・荷さばき施設：荷さばき施設の十分なスペース確保により荷さばき時間の短縮を行う。 段差の少ない構造にして、台車走行音を低減する。 夜間の荷さばき作業は行わない。 <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"> ・室外機等は低騒音型を使用し、必要最小限の稼働とし閉店時に稼働を停止する。 <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設面の対策：車路は段差がなく静穏な走行ができる構造とする。 ・運用面の対策：アイドリングストップ、不要なクラクション禁止などを場内看板により表示する。 グレーチングは、車両通過時に騒音発生がないよう整備する。 <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：十分な作業スペースを確保する。 ・運用面の対策：廃棄物処理業者へ騒音抑制意識向上の働きかけに努める。 廃棄物の減量化を図る。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の予測・評価結果は、全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4 参照）

(ア) 騒音の総合的な予測・評価方法

- a 予測方法：音源ごとに距離減衰効果を考慮した予測地点での騒音レベルを求め、
昼間(6:00~22:00)及び夜間(22:00~6:00)における各音源の稼動状況から等価騒音レベルを算出した。
- b 予測地点：建物の周囲に近接した最も騒音の影響の受けやすい地点に立地し又は立地可能な住居等の屋外。
- 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	第一種低層住居専用地域	A	53	55以下	<30	45以下	
B	第一種低層住居専用地域	A	54	55以下	38	45以下	
C	近隣商業地域	C	55	60以下	<30	50以下	
D	第二種住居地域	B	52	55以下	<30	45以下	

(イ) 発生する騒音ごとの予測・評価方法

- a 予測方法：音源ごとに距離減衰効果を考慮した予測地点での最大騒音レベルを算出した。
- b 予測地点：建物の周囲について、敷地境界地点及び隣地敷地境界地点。
- c 評価方法：騒音規制法の夜間の規制基準。
- 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	隣地敷地境界	基準値	
a~g, i	近隣商業地域	第3種区域	44	50	—	—	室外機、ガラクリ合成
h	近隣商業地域	第3種区域	43	50	—	—	室外機、ガラクリ合成
B	第一種低層住居専用地域	第1種区域	—	—	38	40	室外機、ガラクリ合成

※a~h 地点で基準を満たしているが、更に、基準値の低い直近の隣地敷地境界であるB地点でも超過しないことを確認した。

(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 : 64 m³ (高さ1.0~1.5m)</p> <p>(指針) 廃棄物等の保管容量 41 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 許可業者による敷地外処理 ・運搬頻度 毎日 	<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 11,800 m² (敷地面積 214,879 m²の5.4%) (法令等の規制はなし)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 「木更津市協働のまちづくり条例」に沿って周辺環境、街並みとの調和を考慮し、商業施設としての賑わいも創出できる外観とする。 店舗周辺の清掃を適宜実施し環境美化に努める。</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 過度な証明による光害が発生しないよう位置、照度、点灯時間等を配慮する。 照射角度を調整し近隣住居に光が行かないよう配慮する。 	<p>※街並みづくり等への配慮</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

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 木更津市の意見 あり</p> <p>駐車場・交通関係</p> <p>(ア) 自動車の駐車の用に供する部分の面積が500㎡以上で、料金を徴収する場合はあらかじめ木更津市へ届け出る必要があります。</p> <p>(対応)</p> <p>現時点では料金を徴収する予定はありませんが、自動車の駐車の用に供する部分の面積が500㎡以上で、料金を徴収する場合はあらかじめ木更津市に届け出ます。</p> <p>(イ) 可能であれば店舗開設時期について配慮をお願いしたい。また、予定どおりに開設するのであれば、交通渋滞回避への方策強化をお願いしたい。</p> <p>(対応)</p> <p>店舗開設時期については大規模小売店舗立地法上4月10日を予定しています。渋滞対策については潮干狩り来場車の動向も含めて関係機関と協議を行っており、適切な対策を講じるよう努めます。</p> <p>廃棄物の減量化及びリサイクル関係</p> <p>(ウ) 一般廃棄物の減量化及び資源化計画書を年1回提出。利用者、お客様へのPRなども含めて、ごみの減量化資源化を推進して頂くようお願いしたい。</p> <p>(対応)</p> <p>一般廃棄物の減量化及び資源化計画書を年1回提出いたします。また、「木更津市廃棄物の減量化、資源化及び適正処理等に関する条例」に基づき、利用車、お客様へのPRなども含めて、ごみの減量化及び資源化の推進に努めます。</p> <p>(エ) 廃棄物の処理は自ら責任を持って適正に処理するようにお願いしたい。</p> <p>(対応)</p> <p>廃棄物の処理については「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」に基づき、適切に処理します。</p> <p>イ 住民等の意見 あり</p> <p>駐車場・交通関係</p> <p>(ア) 交通にとって最も大切な事は、道路網の整備である。しかし、金田地区の生活道路の約70%は江戸時代の道路である。アウトレットパーク木更津金田の商圈経路来店自動車数を8時間営業で計算すると、休日6、880台、平日4、160台となる。この様な大量な自動車が金田地区の生活道路に進入すると、日常生活は破壊され農漁業へ及ぼす影響は甚大である。過去に、中島地区に量販店が開業した。自動車は長蛇の列となり、干潮時間に漁業に行くことができず、トラブルが続出した。そこで、区長会・警察・安全協会と量販店で話し合った。その後に廃業した経緯がある。現在、拡張中や建設中の道路が完成する前に開業するとトラブルが多発する事は</p>	<p>※木更津市等からの意見については、適切な対応がなされると認められる。</p>

確実である。営業中止を許可条件に入れるべきである。

(対応)

経路は基本的にアクアライン利用の来店車両は計画地北西側の市道 101-2 号線を経由して計画地西側より左折入庫し、その他の来店車両については中野畑沢線を経由して敷地東側より計画地に左折入庫するよう計画しております。

経路の案内等については主な誘導経路に沿って案内表示の設置、チラシやHP等で経路を周知することで生活道路等への進入しないよう注意喚起に努めるとともに自家用車以外の公共交通機関利用による来場を促進するような施策について検討をしております。

尚、店舗開設時期については大規模小売店舗立地法上4月10日を予定していますが、周辺道路の供用開始時期、潮干狩り来場車の動向等も含めて関係機関とオープン対策協議を行っており、適切な対策を講じるよう努めます。

(イ) JR等の公共交通機関から離れた位置に立地しているため、自動車での来店割合が高いことが想定される。当該店舗周辺においては渋滞の発生が懸念され、交通マヒが生じないかが心配である。高速道路のICから至近の位置に立地していることから、御社の入間で生じたような、高速道路の中まで滞留車両が生じるようなことがないのか、交通安全が確保されるかどうか甚だ心配である。以下の4点の問題について再度検証することが必要であると考え。

a 交差点1について

(a) 交差点1で929台/hの左折処理には190mの滞留長が必要

(b) 3秒に1台の左折処理は不可能

b 交差点5について

(a) 交差点5で484台/hの右折処理は不可能(必要右折滞留長は100m)

(b) 信号機設置時には150m右折レーンが必要

c 交差点3について

(a) 交差点3で627台/hの右折処理は不可能

(b) 200mの右折レーンが必要

d 駐車場出入口7について

(a) 出入口7は駐車場法の定めから逸脱している

(対応)

本計画において、大店立地法の指針を上回る台数を確保しており、開業時には臨時駐車場においても計画地周辺にて確保できるよう検討中です。店舗開設時期の渋滞対策については関係機関と協議を行っており、適切な対策(一般道の施設案内看板設置等)を講じるよう努めます。

また、バス事業者による近隣JR駅からの路線バス運行計画についても協議が進んでおり、自家用車以外の公共交通機関利用による来場を促進するような施策についても関係機関と実施に向けた協議を進めております。その他、施設内において高速道路の渋滞状況を掲示、施設に来られた方々に周辺地域の観光地を紹介し、房総エリアでの滞留時間を長期化することで、帰宅車両の帰宅時間帯の分散化を図るよう検討いたします。

a 交差点1について

アクアライン利用される来店車両は交差点1流入部①の常時左折車線より市道101-2号を経由しますが、アク

アラインからの流出部にあたる交差点 1 流入部①には常時左折車線が設置される予定であり、届出台数の処理は可能と考えております。又交差点流出部には合流加速車線も設置し、信号制御及び一時停止ではない運用を計画としているため、処理は可能であると考えております。

b 交差点 5 について

届出において「改訂 平面交差の計画と設計 基礎編」による無信号交差点の評価を行い、「遅れは非常に小」であることを確認しております。また、交差点 5 流入部④については、右折車線が新たに約 72m 設置される予定となっています。右折車線において混雑してきた場合においては、アクアラインからの来店車両を交差点流入部④を直進させ敷地北側からの来店する経路及び右折させ敷地西側からの来店する経路で分散化を図ります。当該分散については交差点 5 北側敷地を賃借予定であり、当該箇所にサイン表示等を掲出することにより、来場車の振り分けが可能と考えます。

c 交差点 3 について

勝浦方面、館山・船橋（館山道利用）の来店車両が経由する交差点 3 流入部③においては、右折車線が新たに約 158m 設置される予定となっております。また、アクアライン利用の帰宅車両が経由する交差点 3 流入部②についてもアクアライン方面の右折車線を設置する計画となっており、さらに交差点の信号処理においては各方向の交通量に適切な信号現示の調整により処理可能であると考えます。

d 駐車場出入口 7

敷地東側道路（区画道路 1）の交通円滑性を確保するため、出入口として集約して設置することで車両交錯箇所（交差点・出口・入口）を極力少なくするように計画しております。当該箇所については基本的には出口として設定しておりますが、混雑時のみ臨時の入口として運用する予定です。

(ウ) 金田地区の生活道路に渋滞が発生して、金田地区在住者に影響が出るようなことは絶対避けてほしい。潮干狩り客も増える 3 月から 8 月迄のゴールデンウィークを含む祝祭日においても、金田地区の一般道路に渋滞が発生しないことを示してほしい

(対応)

本計画において、大店立地法の指針を上回る台数を確保しており、開業時には臨時駐車場においても計画地周辺にて確保できるよう検討中です。

周辺道路への影響として生活道路への進入を防ぐためにも、館内のサインや掲示板、フロアガイド、チラシ及び HP 等で周知をしていきます

店舗開設時期の渋滞対策については潮干狩り来場車の動向も含めて関係機関と協議を行っており、適切な対策（一般道の施設案内看板設置等）を講じるよう努めます。

また、バス事業者による近隣 JR 駅からの路線バス運行計画についても協議が進んでおり、自家用車以外の公共交通機関利用による来場を促進するような施策についても関係機関と実施に向けた協議を進めております。その他、施設内において高速道路の渋滞状況を掲示、施設に来られた方々に周辺地域の観光地を紹介する等、房総エリアでの滞留時間を長期化することで、帰宅車両の帰宅時間帯の分散化を図るよう検討いたします。

(エ) 木更津市内の観光、商業関係者にとって最も知りたい日祝日の、金田地区内の交通渋滞予測について提示してほしい。

(対応)

本計画において、大店立地法の指針を上回る台数を確保しており、開業時には臨時駐車場においても計画地周辺にて確保できるよう検討中です。

周辺道路への影響としては生活道路への進入を防ぐためにも、館内のサインや掲示板、フロアガイド、チラシ及びHP等で周知をしていきます

店舗開設時期の渋滞対策については関係機関と協議を行っており、適切な対策（一般道の施設案内看板設置等）を講じるよう努めます。

また、バス事業者による近隣JR駅からの路線バス運行計画についても協議が進んでおり、自家用車以外の公共交通機関利用による来場を促進するような施策についても関係機関と実施に向けた協議を進めております。その他、施設内において高速道路の渋滞状況を掲示、施設に来られた方々に周辺地域の観光地を紹介する等、房総エリアでの滞留時間を長期化することで、帰宅車両の帰宅時間帯の分散化を図るよう検討いたします。

騒音関係

(オ) 騒音公害が中野地区において発生した。建設資材を搬入する大型車の通行による騒音と震動である。生活環境を破壊された住民の結束による要請によって、進入禁止が実現した。騒音の環境基準60ホンは厳守されるべきである。営利を目的とする企業の進出により、静寂な金田の自然環境を破壊する事になれば、区民は断固として反対する。

(対応)

本施設開業後に発生する音源（来客自動車・設備機器等）については大店立地法において予測及び評価を行い、基準値内に収まっていることを確認しております。また、本施設開業後に近所住民から苦情等があった場合は誠意を持って対応いたします。

(カ) 店舗の営業時間（荷捌き施設の作業時間帯は6時から22時）が周辺の住民にとってくつろぎや睡眠の時間となっていることを理解の上、騒音公害を発生させない様お願いします。

(対応)

本施設開業後に発生する音源（来客自動車・設備機器等）については大店立地法において予測及び評価を行い、基準値内に収まっていることを確認しております。また、本施設開業後に近所住民から苦情等があった場合は誠意を持って対応いたします。

廃棄物関係

(キ) 廃棄物の不法投棄によってゴミ類が海苔漁場に流入すれば、食品としての価値は全く無くなる。金田漁民の死活問題である。更に小櫃川河口干潟にはシオクグ・ハママツナ・ウラギク等の貴重な底生植物の群落がある。過去に千葉県ブルドーザーによって破壊された三角洲のウラギクは絶滅した。一度破壊した自然は復元できない事を県は視察し、廃棄物等の意見書の参考とすべきである。企業の出した廃棄物は企業が責任をもって処理するのが商業道徳であり義務である。県は厳格なる姿勢で望むべきである。

(対応)

廃棄物については「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」及び「木更津市廃棄物の減量化、資源化及び適正処理等に関する条例」に基づき適切に処理いたします。また、廃棄物の処理に関しては許可業者に収集、運搬及び処理を委託します。

また、廃棄物の減量化に努めるとともに、ゴミ、吸殻等については来客者に呼びかけるように努めます。

その他

(ク) 木更津市では、行政、商工会議所共に J R 木更津駅周辺の市街地の活性化も非常に大きな課題と捉えている。

今回の出店が、市街地の活性化に影響を与えることなく、逆に三井アウトレットパーク木更津金田に来店されたお客様を市街地に誘導するような計画として欲しい。検討の上、その内容について事前に提示願いたい。

(対応)

バス事業者による近隣 J R 駅からの路線バス運行計画についても協議が進んでおり、現在施設内に計画地周辺の観光施設に関する情報発信スペースを設置するべく協議を行っており、施設に来られた方々に周辺地域の観光地を紹介し、周辺観光施設の PR 活動に努めます。

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、既存の実績によるに基づく必要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、適切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及び適切な運営計画であると認められる。
- 3 騒音の予測・評価結果は、全て基準値を満たしており、適切な対応がとられているものと認められる。
- 4 廃棄物に係る事項等については、指針に基づく予測排出量を充足させる保管容量を確保しており、リサイクル計画、廃棄物の減量化、廃棄物処理に関しても、適切な配慮がされていると認められる。
- 5 街並みづくり等への配慮については、地域環境との調和に適切な配慮がされていると認められる。
- 6 木更津市及び住民等の意見については、適切な対応がとら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、指針に照らし適切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切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) イオン新船橋ショッピングセンター
- 2 所在地：船橋市山手1丁目350番地1ほか
- 3 建物設置者：イオンリテール株式会社 代表取締役 村井正平
- 4 小売業者名：イオンリテール株式会社(業種：総合店)ほか
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 63,750㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 工業地域
 - ・現況 宅地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨・鉄筋コンクリート造5階建
 - ・建築面積 28,542㎡
 - ・延床面積 106,749㎡
 - ・店舗面積 41,500㎡
- 7 周辺の環境等：東側は駅舎・軌道・市道を挟み工場跡地、西側は工場
南側は道路を挟み中高層住宅・学校、北側は倉庫である。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成23年5月30日
 - ・公告縦覧期間 平成23年6月14日～平成23年10月14日
 - ・説明会開催日時 平成23年7月14日（午後6時半）、16日（午前9時半）
 - ・場 所 船橋市 海神公民館
- 9 市町村・住民等の意見

：船橋市の意見	なし
：住民等の意見	なし

<届出概要>

- 1 新設日 :平成24年3月1日
- 2 店舗面積：41,500㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：2,266台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：1,337台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：1,459㎡
- 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：60㎡
- 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～翌午前0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

(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2, 266台(うち身障者用52台、高齢者用5台) *計画店舗は東武野田線新船橋駅に近接しており、電車による来店比率が高くなることが想定されることから、ピーク率、自動車分担率、平均乗車人員、平均駐車時間係数については、駅に近接し店舗の特性が類似している他のショッピングセンターの実績を踏まえたデータを用いて、必要駐車場台数を算出した。 必要駐車場台数=1, 815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) ・建物外平面駐車場(自走式)644台、建物内設置駐車場(自走式)1,622台 ・出入口5か所 交通への支障を回避するための方策 ・付加車線等の設置(店舗南側・東側の市道の入口に左折車線を設置、道路中央帯にポストコーンを設置し右折入出庫を防止) ・案内看板等の設置(誘導経路及び出入口に案内板設置、フロアガイド等に来店経路を記載) ・ちらし等の配布(経路等を記載)及びホームページで周知(誘導経路、公共交通の積極的利用などを記載) ・交通整理員等の配置(オープン時、繁忙時等に各出入口に交通整理員を配置)及びピーク時のゲート開放</p> <p>ウ 駐輪場の確保等(図3 参照) ・届出台数 1,337台 必要駐輪台数 $41,500 \text{ m}^2 \div 35 \text{ m}^2 = 1,186$ 台 ・駐輪場の管理体制 適宜、交通整理員を配置し、ピーク時には巡回整理員を増員する。 ・駐輪場案内の表示方法 駐輪場脇に看板設置、店内入口付近の案内掲示板に表示、フロアガイドに場所を明記。</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:1,459m^2 (イ) 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数 : 7台 ・待機スペース : あり ・搬出入車両専用出入口 : あり(一部) ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時~翌午前6時 ・搬出入車両 : 32台(2t車)、68台(4t、10t車) ・平均的な荷さばき処理時間 : 15分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 16台</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>	<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、駐車需要を充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場 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>※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>

<ul style="list-style-type: none"> ・案内表示の設置：店舗周辺及び誘導経路に案内看板（34か所予定）を設置する。 ・チラシ等の配布：新聞折込みチラシ、フロアガイド等に誘導経路を記載する。 ・交通整理員の配置：オープン時、繁忙期等に適宜配置する。 	
--	--

(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"> ・店舗南側及び店舗東側については、計画敷地を利用して幅員3.5m及び2.5mの歩行者用通路を確保する。 ・店舗利用者及び周辺住民の利便性、安全性の向上のため、計画地を介して新船橋駅改札へ通じる出入口新設する。 ・繁忙期及び混雑時に駐車場出入口などに交通整理員を配置し、歩行者、自転車等の安全に努める。 	<p>※歩行者の利便性 歩行者通行の利便性確保について、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"> ・リターナブルコンテナ、リユースハンガーの使用 ・事業活動と環境保全活動を一体化した環境マネジメントシステム活動の推進 ・買い物袋持参運動の展開 ・ギフト商品に包装紙を使わなくて済む「バガスペーパーギフトボックス」を使用 ・廃棄物の分別を徹底して再利用の推進、レジ袋減量のための声かけ、包装材の減量のため一部商品のばら売り。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食品リサイクル法に基づき食品廃棄物の発生抑制、再生利用、減量に努める。 ・家電リサイクル法に基づき適切に商品の収集、処理を行い、テレビ等の特定家電については製造業者へ引き渡す。 ・容器包装リサイクル法に基づき紙パック、食品トレイ、アルミ缶、ペットボトルは回収して、リサイクルする。 ・パソコンリサイクル法に基づきパソコンを回収し、専門業者に処理を依頼し、適切に処理する。 ・衣料品のリサイクル回収、廃油の100%リサイクル、環境負荷の少ない商品の優先的購入。 ・従業員の制服は再生ペットボトル素材を使用。陳列用ケースやマネキン人形もリサイクル素材を利用。 	<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し、必要に応じて防災協定等の締結を検討する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・警備員等の巡回を実施するとともに、青少年への呼びかけを行う。駐車場等は適切な照明設備を設置する。 ・使用しない駐車場等の出入口をチェーンバリカーで閉鎖。所轄警察署と連携した緊急時の通報体制を整備する。 	<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：屋内駐車場とする。敷地内の段差を極力解消する。緑地帯を設置する。 アイドリンク禁止の看板を設置する。買い物カートにゴム車輪を使用する。 可能な限り低騒音型機器の採用・防振防音対策（防振架台等）を行い、定期点検及び清掃を適宜実施し、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：計画的な搬入搬出をする。台車はゴムローラー付きを使用する。 アイドリンク禁止や騒音防止意識の徹底を業者に指導する。夜間は後進ブザー音を停止する。 早朝や夜に搬入する場合は低速走行・ドア開閉音の低減等を指導する。 ・荷さばき施設：施設を建物内に設置する。床や排水蓋等による段差をなくし、作業床を平滑仕上げとする。 十分なスペースを確保し、作業時間の短縮を図る。 台車、扉及び搬入車プラットホームに緩衝用ゴムを設置し騒音の低減を図る。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・BGM等の営業宣伝活動はしない <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"> ・機器は可能な限り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"> ・施設面の対策：段差をなくし横断溝のグレーチングを固定、スロープ勾配の配慮等 ・運用面の対策：誘導員、監視員による場内走行の円滑化。 不要なアイドリンク・クラクション等を行わないよう注意、徐行、夜間の騒音低減等の表示。 <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：十分な作業スペースを確保する。段差をなくし平滑仕上げにする。回収場所を屋内に設置する。 ・運用面の対策：夜間は回収作業を行わない。 業者へ騒音抑制意識向上の働きかけをする。アイドリンクストップの看板を設置する。 ごみの減量化・適正管理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、来客車両及び荷さばき車両走行音が敷地境界及び隣地側敷地境界で超過するが、3地点においては現況の騒音以下であり、残る1地点は保全対象がないことから、周辺地域の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・評価方法

- a 予測方法：音源ごとに距離減衰効果を考慮した予測地点での騒音レベルを求め、
昼間(6:00~22:00)及び夜間(22:00~6:00)における各音源の稼動状況から等価騒音レベルを算出した。
- b 予測地点：建物の周囲に近接した最も騒音の影響の受けやすい地点に立地し又は立地可能な住居等の屋外。
- 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	基準値	予測レベル	基準値	
A	第一種住居地域	B	50	55以下	39	45以下	
B	第一種住居地域	B	53	55以下	41	45以下	
C	第一種住居地域	B	50	55以下	38	45以下	
D	工業地域	C	51	60以下	41	50以下	
E	工業地域	C	48	60以下	38	50以下	
F	工業地域	C	50	60以下	39	50以下	

(イ) 発生する騒音ごとの予測・評価方法

- a 予測方法：音源ごとに距離減衰効果を考慮した予測地点での最大騒音レベルを算出した。
- b 予測地点：建物の周囲について、敷地境界地点及び隣地敷地境界地点。
- c 評価方法：騒音規制法の夜間の規制基準。
- 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	基準値	隣地敷地境界	基準値	
a	工業地域（第2特別地域）	第3種区域（学校50m以内）	74	45	53(a'地点)	40	来客車両走行 CR-1
b	工業地域（第2特別地域）	第3種区域（学校50m以内）	74	45	52(b'地点)	40	来客車両走行 CR-47
c	工業地域（第2特別地域）	第3種区域	91	50	66(c'地点)	45	搬入車両走行 T-1
d	工業地域	第4種区域	77	60	72(d'地点)	60	搬入車両走行 T-2, 4

※a'~c'地点の現況の騒音を測定したところ66dBであり、現況の環境へ与える影響は軽微であると考えられる。

d'地点の隣地は鉄道高架下であり、その先は工業地域の空地である。

(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) (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 : 60m³ (高さ1.5m)</p> <p>(指針)「廃棄物等の保管容量 (m³)」= 50.7m³ (出店計画書P24 参照) ※全体排出予測量 : 58.5m³ = 指針に基づく排出予測量 : 50.7m³ + 小売店舗以外の排出予測量 : 7.8m³</p> <p>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 週7回 (毎日)</p>	<p>※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。</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 7,650m² (敷地面積 63,750m²の12%) (船橋市緑の保存と緑化の推進に関する条例(12%以上)による)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 新船橋駅の顔として、賑わいの演出、景観形成に配慮した計画とする。 建物の外壁の色彩は極力原色を避けた明るい色調とし、周辺環境と調和した都市景観を形成する。 店舗周辺の道路や公園、河川敷などをボランティアで清掃したり、学校、公園などの公共施設・用地への植樹、花の寄贈を行うなどの「グリーン&グリーン活動」を通じて周辺環境の美化や環境の保全を行う。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 : ・点灯時間 日没後から日の出まで ・光害対策 屋外照明は歩道を照射し、上方向に光が拡散しにくい器具を使用。タイマーによる間引き点灯制御。 広告塔照明は広告塔下部より上方向に向かって照射。タイマーによる間引き点灯制御。</p>	<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
<p>ア 船橋市の意見 : なし</p> <p>イ 住民等の意見 : 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、特別な事情により指針を用いず必要台数を算出しているが、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、指針に基づく必要台数が確保されており、駐輪需要を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、来客車両及び荷さばき車両走行音が敷地境界及び隣地側敷地境界で超過するが、3地点においては現況の騒音以下であり、残る1地点は保全対象がないことから、周辺地域の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 船橋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。