

審議案件 1

第99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：酒々井プレミアム・アウトレット
- 2 所在地：佐倉都市計画事業酒々井南部地区土地区画整理事業14街区1画地ほか
- 3 建物設置者：チェルシージャパン株式会社 代表取締役 山中 拓郎
- 4 小売業者名：未定 約110者（業種：衣料品専門店ほか）
- 5 敷地の概要：・敷地面積 197,248㎡ ・所有形態 借地  
・都市計画区域 市街化区域  
・用途地域 準工業地域  
・現況 更地
- 6 建物の概要：・構造 鉄骨造り平屋建て  
・建築面積 33,264㎡  
・延床面積 26,918㎡  
・店舗面積 21,466㎡
- 7 周辺の環境等：西側は道路を挟んで公園用地、住宅用地、北側、東側、南側はそれぞれ道路を挟み開発地区（空き地）。
- 8 処理経過：・届出日 平成24年6月29日  
・公告縦覧期間 平成24年7月13日～平成24年11月13日  
・説明会開催日時 平成24年8月4日 午後5時  
・場所 酒々井コミュニティプラザ
- 9 市町村・住民等の意見：酒々井町の意見 あり  
：住民等の意見 あり

<届出概要>

- 1 新設日：平成25年4月19日
- 2 店舗面積：21,466㎡
- 3 駐車場の位置：図3  
駐車場の収容台数：2,340台
- 4 駐輪場の位置：図3  
駐輪場の収容台数：50台
- 5 荷さばき施設の位置：図3  
荷さばき施設の面積：987㎡
- 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：63㎡
- 7 開店時刻：午前10時  
閉店時刻：午後9時
- 8 駐車場利用可能時間帯：  
午前9時～午後10時
- 9 駐車場の出入口の数：13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7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, 340台(内身障者用19台、高齢者用18台)<br/>           (指針) 必要駐車場台数=1, 645台 既存類似店=2, 340台 (出店計画書P7、P8参照)</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>・屋外平面駐車場 (自走式)</li> <li>・出入口13か所</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>・主要な出入口に交通整理員を配置する。繁忙期等状況に応じて増員を検討する。</li> <li>・駐車場の出入口や敷地内の主要な場所に誘導看板を設置する。計画地周辺については、施設案内看板や広域案内看板の設置を検討する。</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 50台</li> <li>必要駐輪場台数 30台 類似既存店舗の実績値を基に算出した (出店計画書P10、P11参照)</li> <li>・駐輪場の管理体制 警備員等により随時巡回管理する。</li> <li>・駐輪場案内の表示方法 駐輪場入口に看板を設置する。</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：987㎡</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：27台 (2t x 13台、4t x 12台、10t x 2台)</li> <li>・待機スペース：なし</li> <li>・搬出入車両専用出入口：9か所</li> <li>・荷さばき可能時間帯：午前7時～午後10時</li> <li>・搬出入車両：40台</li> <li>・平均的な荷さばき処理時間：2t=30分、4t=60分、10t=120分</li> <li>・ピーク時の搬出入車両台数：20台/時間</li> </ul> <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"> <li>・来場方向別に、主要交差点や動線上の主要地点に誘導案内看板を設置する。</li> </ul> | <p>※駐車場<br/>           指針及び既存類似店の実績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<br/>           既存店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<br/>           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<br/>           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"> <li>・インターネットのホームページに方面別の主要来場経路の案内を掲載する。</li> <li>・施設の主要出入口に交通整理員を配置する。</li> </ul> <p>また、休・祝日等の来場者が多い日には周辺交差点等に交通整理員を配置することを検討する。</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>・駐車場の出入口付近に停止線を設けて、来客車両の一旦停止を励行する。</li> <li>・車両出入口であることを示す案内看板を設置して、歩行者の通行の安全を確保する。看板等は高さや位置を十分に検討したうえで、視距を妨げないよう配慮する。</li> <li>・混雑が予想される営業日においては、車両出入口に交通整理員を配置して、円滑な車両の入出庫と歩行者・自転車の安全を確保する。</li> <li>・駐車場内には歩行者通路及び横断帯を設け、歩行者通行の安全を図る。</li> <li>・荷さばき車両については搬入業者に対して、減速走行及び一旦停止を含めて出入口付近において歩行者、自転車、走行車両に対して注意するよう指導を行う。</li> <li>・外構部に来客通行用照明を設置し、駐車場内には歩行者及び車両の安全のため、適切な間隔で照明灯を設置する。</li> </ul> | <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"> <li>・通い箱等の活用により、商品搬入時の段ボール減量に努めるとともに梱包材や包装材の簡素化に努める。</li> <li>・各飲食店舗には食材等の計画的な入荷を促し、廃棄物量の減量化を図る。</li> <li>・各テナントにゴミの分別やリサイクルによる廃棄物減量化を促すと同時に個別包装の削減を促す。</li> </ul> <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・リサイクルが可能な段ボール等紙製廃棄物、缶、瓶については施設内にて分別回収し、処理業者を経てリサイクルする。</li> </ul> | <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"> <li>・行政等から防災対策への協力要請があった場合には、適宜対応を検討する。</li> </ul> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・夜間の営業時間帯においては、駐車場に照明を設置し防犯に努める。</li> <li>・防犯カメラを設置する。</li> <li>・営業時間終了後は出入口を閉鎖し、敷地内への出入りができないよう施設管理を行う。</li> <li>・警備員を常駐させ、定期的な巡回を行う。</li> </ul> | <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：緑地帯を設置する。<br/>           店舗を計画地の中心に計画することで、室外機等の設備騒音による敷地外への影響を極力軽減する。<br/>           設備機器は極力低騒音型を使用する。</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"> <li>・荷さばき作業：集合集配により荷さばき車両台数を削減する。<br/>             作業車両のアイドリングの禁止を徹底する。<br/>             作業員への騒音防止意識の徹底を図る。<br/>             荷さばき作業は午前7時～午前10時に実施することを基本とし、早朝、深夜に騒音が発生しないよう配慮する。</li> <li>・荷さばき施設：近傍の住宅との距離を確保できる箇所に設置する。</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>・敷地外への影響がないよう、適切な音量で放送を行う。</li> <li>・不必要な放送は行わない。</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対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・低騒音型あるいは消音型機器を使用する。</li> </ul> <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面の対策：なし</li> <li>・運用面の対策：入庫・出庫が円滑に行われるように誘導を行う。</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：近傍の住宅との距離をできるだけ確保できるように配置する。<br/>             保管施設 No.1, 3, 5 を屋内に配置する。</li> <li>・運用面の対策：作業の効率化を図る。<br/>             回収を午前7時～午前10時に実施することを基本とし、早朝、深夜に騒音が発生しないよう配慮する。</li> </ul> | <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    | 準工業地域  | C      | 49                    | 60 以下 | <30            | 50 以下 |    |
| B    | 準工業地域  | C      | 50                    | 60 以下 | <30            | 50 以下 |    |
| C    | 準工業地域  | C      | 51                    | 60 以下 | <30            | 50 以下 |    |
| D    | 準工業地域  | C      | 52                    | 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。
- 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<br>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    | 準工業地域  | 第3種区域         | <30                    | 50  | —      | —   | 定常騒音合成 |
| B    | 準工業地域  | 第3種区域         | 35                     | 50  | —      | —   | 定常騒音合成 |
| C    | 準工業地域  | 第3種区域         | 35                     | 50  | —      | —   | 定常騒音合成 |
| D    | 準工業地域  | 第3種区域         | <30                    | 50  | —      | —   | 定常騒音合成 |

(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<br/>           廃棄物の保管施設の容量 63m<sup>3</sup> (高さ1.2m)<br/>           (指針) 廃棄物等の保管容量 48m<sup>3</sup> (出店計画書P20参照)</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 (金属製廃棄物及びガラス製廃棄物については週1回)</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 22,909m<sup>2</sup> (敷地面積 197,248m<sup>2</sup>の約12%)<br/>           法令等の基準なし</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 建物は平屋建てに統一し、外装色は原色をさけ、施設全体が一つの街並みを形成するよう考慮する。<br/>           アメリカの街並みをモチーフにした建物景観とする。<br/>           千葉県屋外広告条例に基づき、基準に適合し、景観上支障のないように配慮する。<br/>           (街並みづくりの地区計画等: 無し)</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 日没から閉店まで</li> <li>・光害対策 店舗敷地内、駐車場内いずれの照明も下方配光型の照明を採用し、強さは安全確保のための照度とし、不必要な照明の明るさは避ける。</li> </ul> | <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 酒々井町の意見 あり</p> <p><b>交通関係</b></p> <p>(ア) 店舗開設時期及び繁忙期についての配慮を願いたい。また、交通渋滞回避への対策強化をお願いしたい。<br/>           (対応)<br/>           開設時期や繁忙期における交通渋滞回避・緩和に向けて、臨時駐車場の確保や、誘導員の増員などの対策を交通対策連絡調整会議にて関係機関と検討するとともに情報共有を図り実施します。</p> <p>(イ) 給食配送業務に伴う国道296号線運搬経路について、酒々井小学校・大室台小学校・酒々井中学校の3校を町</p> |      |

給食センターにおいて給食を調理し、各学校の給食時間にあわせて配送している。

検証結果で心配されるのは、墨入口交差点来場者分（右折）交通量のピーク時の混雑がさらに上回った場合、給食配送車の運行に支障が出る可能性があるため、その際の対策について給食センターと十分な協議をお願いしたい。

(対応)

国道 296 号線の墨入口西流入部の右折処理は、休日ピーク時の検証の結果、基準値に近い結果が得られているため、状況に応じて適宜誘導員を配置し、旧道への迂回誘導を実施することを検討しています。なお、既存店の実績から本施設への来客車両は、日曜日が最も多く、土曜日は日曜日の約 7 割、平日は日曜日の約 3 割であるため、平日の午前中に御懸念の事態が発生する可能性は低いと考えています。この旨を給食センターへお伝えし、必要な対策について協議を行います。

(ウ) 酒々井プレミアム・アウトレット付近は、大室台小学校及び酒々井中学校の通学区域となっていることから、下校時を中心として児童生徒の通学時等の安全確保及び事故防止について対策を講じるようお願いしたい。

また、児童生徒が道路横断等の為、一旦停止する必要があると考えられる交差点については、児童生徒が安全に登下校できるような配慮をお願いしたい。さらに、下校後や休日に混雑が予想される道路及び敷地内駐車場等で児童生徒が事故等に遭わないよう警備員の配置等安全対策についても配慮をお願いしたい。

(対応)

児童生徒の通学時等の安全確保及び事故防止に資するため、大規模小売店舗届出書に記載している国道や県道などの幹線道路を来場・退場経路として考えています。具体的には常設の誘導看板や、ホームページなどで来客者へ幹線道路を利用する経路を周知することにより、付近の細街路の利用抑制を図ります。

上記以外の児童生徒の安全な登下校のための配慮については、酒々井町と相談の上、施設として可能な対応を実施します。下校後や休日に敷地内駐車場等で児童生徒が事故等に遭わないよう、出入口や駐車場内に誘導員を適宜配置するとともに、特に混雑が予想される休日には、敷地外の主要交差点にも誘導員を適宜配置します。

#### 廃棄物関係

(エ) 1月の事業系一般廃棄物の排出量の平均が1日当たり100キログラムを超える多量排出業者に該当するものと思われることから、該当する場合は、酒々井町廃棄物の処理及び清掃に関する条例に従い、事業系一般廃棄物の減量に関する業務を担当させるため、廃棄物管理者を選任するとともに、町経済環境課へ事業系一般廃棄物の減量に関する計画書を提出し、廃棄物の抑制とリサイクル等の資源化の推進のため、廃棄物の減量化及び資源化施策を講ずること。

(対応)

酒々井町廃棄物の処理及び清掃に関する条例に従い、事業系一般廃棄物の減量に関する業務を担当する、廃棄物管理者を選任するとともに、酒々井町経済環境課へ事業系一般廃棄物の減量に関する計画書を提出し、廃棄物の抑制とリサイクル等の資源化の推進のため、廃棄物の減量化及び資源化施策を講じます。

なお、事業系一般廃棄物の減量に関する計画書は、開業前に提出することで酒々井町経済環境課と協議済みです。

(オ) 事業活動に伴って生じた廃棄物は廃棄物の処理及び清掃に関する法律及び酒々井町廃棄物の処理及び清掃に関する条例に従い、事業者自身の責任において適正に処理すること。

(対応)

事業活動に伴って生じた廃棄物は廃棄物の処理及び清掃に関する法律及び酒々井町廃棄物の処理及び清掃に関する条例に従い適正に処理します。

#### 騒音関係

(カ) 酒々井町公害防止条例の特定施設及び特定作業に該当する場合は、届出書を町経済環境課に提出すること。

また、拡声器の使用についても、町経済環境課と協議するようお願いしたい。

(対応)

酒々井町公害防止条例の特定施設及び特定作業に該当する施設や作業について、届出書を酒々井町経済環境課に提出します。なお、拡声器の使用については、特定施設の設置の届出書を開業前に提出することで酒々井町経済環境課と協議済みです。

イ 住民等の意見                      あり

#### 交通関係

(ア) 佐倉市道 1-31 号線、1-34 号線、1-35 号線、5-227 号線、11-16 号線を含む佐倉市立和田小学校の学区内通学路において、通勤車両と搬入車両に対し、登下校時間帯の通行を禁止・または抑制の指示をお願いしたい。

(対応)

佐倉市立和田小学校よりいただいた意見の内容をテナントや搬入業者など当施設の関係者に周知し、佐倉市道 1-31 号線、1-34 号線、1-35 号線、5-227 号線、11-16 号線、を含む佐倉市立和田小学校の学区内通路における、通勤車両・搬入車両の登下校時間帯の通行の抑制を図ります。



### 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、指針及び既存店の実績値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、既存店の実績から算出し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。  
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、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 酒々井町及び住民等からの意見については、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。

特に、交通対策については開店後も状況把握に努め、必要に応じ関係機関と協議のうえ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)マミーマート柏根戸店
- 2 所在地：柏市根戸字根切388番3ほか
- 3 建物設置者：株式会社マミーマート 代表取締役 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、日用雑貨）
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 7,621㎡
  - ・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 工場、ゲームセンター
- 6 建物の概要：
  - ・構造 鉄骨造り2階建て
  - ・建築面積 2,628㎡
  - ・延床面積 2,684㎡
  - ・店舗面積 1,790㎡
- 7 周辺の環境等：北側は道路を挟んで住居、東側は商業施設及び道路を挟んで商業施設、南側は畑、更地、駐車場、西側は住居
- 8 処理経過：
  - ・届出日 平成24年6月28日
  - ・公告縦覧期間 平成24年7月13日～平成24年11月13日
  - ・説明会開催日時 平成24年8月22日 午後3時30分、午後7時
  - ・場 所 根戸近隣センター
- 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25年2月15日
- 2 店舗面積：1,790㎡
- 3 駐車場の位置：図3  
駐車場の収容台数：120台
- 4 駐輪場の位置：図3  
駐輪場の収容台数：60台
- 5 荷さばき施設の位置：図3  
荷さばき施設の面積：104㎡
- 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：28㎡
- 7 開店時刻：午前9時  
閉店時刻：翌午前0時
- 8 駐車場利用可能時間帯：  
午前8時45分～翌午前0時15分  
(一部については午後10時まで)
- 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

#### (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 120台(内身障者用2台、高齢者用4台)<br/>           (指針) 必要駐車場台数=74台 (出店計画書P5参照)</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>・屋外平面駐車場 (自走式)</li> <li>・出入口2か所</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>・オープン時や年末年始等の繁忙期及び平日・土日祝日のピーク時等の混雑が予測される時は、職員を含めた交通整理員を必要に応じ適宜配置する。</li> <li>・誘導看板の設置、誘導矢印や停止線等の路面表示を行う。</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 60台 (指針) 指針に基づく必要台数 51台 (出店計画書P6参照)</li> <li>・駐輪場の管理体制 混雑が予想される場合は交通整理員を配置する。(閉店後はチェーンバリアカーで閉鎖)</li> <li>・駐輪場案内の表示方法 駐輪場は看板と路面表示で明示する。</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: 104㎡</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 : 2台</li> <li>・待機スペース : なし</li> <li>・搬出入車両専用出入口 : なし</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 : 17台 (2t×2台、4t×8台、10t×7台)</li> <li>・平均的な荷さばき処理時間 : 2t=8分、4t=15分、10t=30分</li> <li>・ピーク時の搬出入車両台数 : 4台/時間</li> </ul> <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"> <li>・野立て看板を設置する。</li> <li>・新聞折込み広告に案内経路を掲載する。</li> </ul> | <p>※駐車場<br/>           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<br/>           指針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。</p> <p>※荷さばき施設<br/>           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<br/>           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"> <li>・オープン時や年末年始等の繁忙期及び平日・土日祝日のピーク時等の混雑が予測される時は、職員を含めた交通整理員を必要に応じ適宜配置する。</li> </ul> |  |
|---|--|

(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>・通学に接する道路部分は、後退し歩道を設け通学児童の安全を確保する（図3参照）</li> </ul> | <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"> <li>・パレット、リターナブルコンテナを使用し、段ボールや発泡スチロールの減量を行う。</li> <li>・贈答品の簡易包装を促進する</li> <li>・エコパックの販売やレジ袋削減の声かけを行う。</li> <li>・袋の厚みを10%削減したレジ袋を導入する。</li> <li>・重量を8%軽くした軽量トレイを導入する。</li> <li>・ばら売り販売を行い包装容器の削減を行う。</li> <li>・少量パックを採用し売れ残りによる廃棄の削減を行う。</li> <li>・商品の販売データを把握するシステムを構築しロス削減に努める。</li> </ul> <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・食品廃棄物は、食品リサイクル法の基本方針に基づき、発生抑制・減量・再利用に努め、処理業者へ委託し魚のあらや生ごみは堆肥・飼料等に廃油は石鹼等に再利用する。</li> <li>・店頭にてトレー、牛乳パック、ペットボトル、空き缶・ビンのリサイクルボックスを設置する。</li> <li>・店内にリサイクルに関する取組みについて掲示し、PRする。</li> <li>・事務所のコピー用紙を両面使用後、再資源化する。</li> </ul> | <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"> <li>・柏市と「災害時等における物資（食料品、食器類、日用品等）の供給等に関する協定」を締結済み。</li> </ul> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・警備員による、定期的な巡回を行う</li> <li>・閉店後はチェーンバリカー等で施錠閉鎖し、警備会社による機械警備を行う。</li> <li>・店内各所に防犯カメラを設置する。</li> </ul> | <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：屋上設備置場周り側壁に遮音壁を設置する。<br/>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"> <li>・荷さばき作業：低騒音型台車を使用し、騒音を極力小さくするよう努める。<br/>重量物の積み下ろしの際の衝撃音やドアの開閉等、最小限に抑えるよう指導し、徹底する。<br/>荷捌き車両のアイドリング禁止の徹底等、作業人員への騒音防止の徹底を指導する。<br/>場内走行速度は10km/h以下とし、発生騒音の低減に努める。</li> <li>・荷さばき施設：荷捌き施設の十分なスペースを確保し、作業時間の短縮に努める。<br/>床の段差を解消し、騒音を極力小さくするよう努める。</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>・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対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・低騒音型機器の採用による空調室外機音の低減を図る。</li> </ul> <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面の対策：駐車場内側溝蓋のボルト止等、衝撃音の発生を抑制する。</li> <li>・運用面の対策：駐車マスにスムーズに出入り出来るようなレイアウトを検討し、アイドリング・クラクション・空ふかし等が抑えられるよう案内板等に掲示する予定。</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：床の段差を解消し、騒音を極力小さくするよう努める。</li> <li>・運用面の対策：早朝、深夜の作業を回避する。<br/>重量物の積み下ろしの際の衝撃音やドアの開閉等、最小限に抑えるよう指導し、徹底する。<br/>回収車両のアイドリング禁止の徹底等、作業人員への騒音防止の徹底を指導する。</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超過するが、隣地側敷地境界または住居位置では基準値を満たしており、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    | 近隣商業地域  | C      | 49                     | 60 以下 | <30             | 50 以下 |    |
| C    | 工業地域    | C      | 41                     | 60 以下 | 36              | 50 以下 |    |
| D    | 工業地域    | C      | 30                     | 60 以下 | <30             | 50 以下 |    |
| E    | 工業地域    | C      | 52                     | 60 以下 | <30             | 50 以下 |    |
| F    | 第一種住居地域 | B      | 49                     | 55 以下 | 31              | 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、隣地敷地境界及び住居外壁位置。
- 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<br>区域区分 | 夜 間 (22:00~6:00)        |     |        |      |     |                 |
|      |        |               | 敷地境界                    | 基準値 | 隣地敷地境界 | 住居位置 | 基準値 |                 |
| a'   | 工業地域   | 第3種区域*        | 74                      | 50* | 54     | 44   | 50  | 来客車両走行音 C24, 21 |
| b'   | 工業地域   | 第4種区域         | 50                      | 60  | —      | —    | —   | 来客車両走行音 C3      |
| c'   | 工業地域   | 第4種区域         | 41                      | 60  | —      | —    | —   | 定常騒音合成          |
| d'   | 工業地域   | 第4種区域         | 31                      | 60  | —      | —    | —   | 定常騒音合成          |
| e'   | 工業地域   | 第3種区域*        | 47                      | 50* | —      | —    | —   | 来客車両走行音 C8      |
| f'   | 工業地域   | 第3種区域*        | 45                      | 50* | 44     | —    | 45  | 来客車両走行音 C30     |

\*は第二特別地域のためのため工業地域の基準より 10dB 減。

※f' 地点は、隣地で基準値が低くなるため隣地敷地境界でも予測を行ったところ基準値を満たしていた。

(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)<br/>           (ア) 保管のための施設容量の確保<br/>           廃棄物の保管施設の容量 : 28 m<sup>3</sup> (高さ1.0 m)<br/>           (指針) 廃棄物等の保管容量 8.4 m<sup>3</sup></p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について<br/>           ・運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理<br/>           ・運搬頻度 毎日</p> | <p>※廃棄物<br/>           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 765 m<sup>2</sup> (敷地面積 7,621 m<sup>2</sup>の10%)<br/>           (柏市緑を守り育てる条例による10%を確保)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 柏市景観条例等に則り、建物等の高さ・形状・色彩等周辺住宅地域に馴染むようにベージュ系の色合いの外見に企業カラーのグリーンの看板とする。<br/>           (街並みづくりの地区計画等: 柏市景観計画 工業地域に該当 市との協議終了)</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等<br/>           ・点灯時間 日没から駐車場利用時間終了まで<br/>           ・光害対策 照射角度や照度に配慮し、敷居外への光を遮るようにする。</p> | <p>※街並みづくり等への配慮<br/>           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 柏市の意見 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、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で超過するが、隣地側敷地境界または住居位置では基準値を満たしており、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 柏市及び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。



第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称) 東京インテリア家具かずさアクアシティ店
- 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153街区2画地
- 3 建物設置者：株式会社東京インテリア家具 代表取締役 利根川 弘衛
- 4 小売業者名：株式会社東京インテリア家具 (業種：家具・インテリア用品)
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 31,863㎡
  - ・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
  - ・建築面積 12,560㎡
  - ・延床面積 12,160㎡
  - ・店舗面積 11,650㎡
- 7 周辺の環境等：東側は農地や住宅、西側は大規模小売店舗立地予定、南側は道路を挟んで住居用分譲地、北側は大規模小売店舗及び駐車場
- 8 処理経過：
  - ・届出日 平成24年7月6日
  - ・公告縦覧期間 平成24年7月20日～平成24年11月20日
  - ・説明会開催日時 平成24年8月11日 午後2時
  - ・場 所 木更津市立金田小学校
- 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25年2月5日
- 2 店舗面積：11,650㎡
- 3 駐車場の位置：図3  
駐車場の収容台数：322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：150㎡
- 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：47㎡
- 7 開店時刻：午前10時  
閉店時刻：午後8時
- 8 駐車場利用可能時間帯：  
午前9時30分～午後8時30分
- 9 駐車場の出入口の数：4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9時～午後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 322台(内身障者用11台)<br/>           (既存類似店実績により算出) 必要駐車場台数=218台 (出店計画書P7参照)</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)</li> <li>・出入口4か所</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>・繁忙期等状況に応じて駐車場出入口に交通整理員を配置する。</li> <li>・駐車場の出入口表示看板を設置し、路面表示を行う。</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 78台</li> <li>必要駐輪場台数 12台 類似既存店舗の実績値を基に算出した(出店計画書P16参照)</li> <li>・駐輪場の管理体制 繁忙期には状況に応じて交通整理員を配置する。<br/>従業員による定期的な見回りを実施する。</li> <li>・駐輪場案内の表示方法 駐輪場脇に駐輪場表示の看板を設置し、店舗入口前などへの駐輪防止を呼びかける。</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: 150㎡</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 : 2台</li> <li>・待機スペース : あり</li> <li>・搬出入車両専用出入口 : あり</li> <li>・荷さばき可能時間帯 : 午前9時～午後6時</li> <li>・搬出入車両 : 10台(2t x 10台)</li> <li>・平均的な荷さばき処理時間 : 60分</li> <li>・ピーク時の搬出入車両台数 : 2台/時間</li> </ul> <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"> <li>・チラシ等の配布: オープン時等の新聞折込みチラシや案内パンフレット等に来店経路を記載する。</li> </ul> | <p>※駐車場<br/>           既存店の実績から算出した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<br/>           既存店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<br/>           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<br/>           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"> <li>・ 交通整理員の配置：オープン当初や繁忙時には駐車場出入口に交通整理員を配置する。</li> </ul> |  |
|---|--|

(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>・ 各出入口から店舗入口までの歩行者通路を路面表示などにより明確にする。</li> <li>・ 歩行者通路と車両動線が交差する場所には、車両動線上の路面に停止線と「とまれ」を表示し、歩行者の安全を確保する。</li> <li>・ 混雑が予想される際には交通整理員を配置する。</li> </ul> | <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"> <li>・ 過剰在庫とならない仕入れを敢行し、搬入に伴うダンボール排出総量の削減に努める。</li> <li>・ 商品運搬にはコンテナを利用し、ダンボールを削減する。</li> <li>・ 過剰包装のないよう配慮し、包装資材を削減する。</li> <li>・ 発生したダンボール、発泡スチロール等は分別を徹底し、専門業者に委託し、リサイクルする。</li> </ul> <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ ダンボールはリサイクルする。</li> <li>・ 回収した家具製品等は、拠点配送センターに収集し、再利用可能な物は点検、修理してリユースする。</li> </ul> | <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"> <li>・ 防災協定等の締結の予定は無いが、災害応急対策の必要に応じて、駐車場など店舗敷地の一時的な使用、店舗で販売している品目の範囲内における物資の供給について、木更津市からの協力要請があった場合には、可能な限り協力する。</li> </ul> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 営業時間終了後の出入口は全てチェーンバリカーで閉鎖し、事件・事故を未然に防止するように努める。</li> <li>・ 照明施設を適切に配置し、死角を作らないようにするとともに、たまり場にならないよう営業時間終了後は消灯する。</li> </ul> | <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：緑地帯を設置する。<br/> 設備機器の稼働時間が必要以上に長くないよう管理し、騒音発生の抑制に努める。<br/> 低騒音機器を設置する。</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"> <li>・荷さばき作業：荷さばき作業車両のアイドリング禁止を徹底する。<br/> 計画的な搬入を実施し、夜間の時間帯に搬入を実施しない。<br/> 荷さばきに使用する台車にはゴム製のキャスターを使用し、静音化に努める。<br/> 荷捌き作業の迅速化及び発生する騒音の抑制化を従業員に周知徹底する。</li> <li>・荷さばき施設：荷さばき施設の床面の高さを荷さばき車両の荷台の高さと同程度とし、荷下ろしに伴う衝撃音の発生を低減する。</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>・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対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・低騒音機器を採用する。</li> </ul> <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面の対策：床面や排水蓋などによる段差を極力解消し、騒音発生の抑制を図る。</li> <li>・運用面の対策：交通整理員を配置し、来客車両の円滑な通行を図る。<br/> 来客にアイドリングストップを呼びかける看板を設置する。<br/> 夜間は駐車場出入口を閉鎖し、営業時間外の騒音発生を防止する。</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：店舗の東側に設置する。</li> <li>・運用面の対策：過度な騒音の発生を抑制するよう廃棄物回収業者に協力を要請する。<br/> 廃棄物の分別保管に努め、回収作業時間の短縮を図る。</li> </ul> | <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    | 準住居地域       | B      | 43                    | 55 以下 | <30            | 45 以下 |    |
| B    | 近隣商業地域      | C      | 44                    | 60 以下 | <30            | 50 以下 |    |
| C    | 近隣商業地域      | C      | 46                    | 60 以下 | <30            | 50 以下 |    |
| D    | 近隣商業地域      | C      | 58                    | 60 以下 | <30            | 50 以下 |    |
| E    | 第一種低層住居専用地域 | A      | 44                    | 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。
- 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<br>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    | 近隣商業地域 | 第3種区域         | <30                    | 50  | —      | —   | キュービクル K1 |
| c    | 近隣商業地域 | 第3種区域         | 43                     | 50  | —      | —   | 送風機 F6    |

(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<br/>           廃棄物の保管施設の容量 47 m<sup>3</sup> (高さ1.5 m)<br/>           (指針) 廃棄物等の保管容量 20.9 m<sup>3</sup> (出店計画書 P26 参照)</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 2,081 m<sup>2</sup> (敷地面積 31,863 m<sup>2</sup>の6.5%)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 道路面を中心に5%以上の緑地を確保し、周辺景観環境に配慮する。<br/>           金田東地区計画を踏まえた建築物、かき又はさくの構造とする。<br/>           建物形状を極力シンプルにおさめ、白色を基調にし、あまり華美にならないような色調、色彩を念頭におき、周辺環境との調和に十分配慮する。<br/>           道路に沿って敷地の二方を囲むように緑地を配置し、街並みへの緑の創出にできるだけ努める。<br/>           従業員が敷地内の清掃を行い、地域の美化に努める。<br/>           (街並みづくりの地区計画等: 金田東地区地区計画「複合利用地区」<br/>           建物の用途制限、建築物は最低1,000 m<sup>2</sup>以上、壁面の位置は道路から2 m以上、かき又はさくの構造制限に適合させる)</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 日没から午後9時まで</li> <li>・光害対策 敷地内の照明は外部に直接光が当たらないよう設置方向に留意する。<br/>           夜間照明は午後9時に消灯する。</li> </ul> | <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 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、既存店の実績値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、既存店の実績から算出し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。  
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、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 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) ベスタ津田沼
- 2 所在地：習志野都市計画事業 JR津田沼駅南口特定土地区画整理事業28街区
- 3 建物設置者：株式会社ベルク 代表取締役 原島 功
- 4 小売業者名：株式会社ベルク ほか (業種：食料品、日用品 ほか)
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 17,981㎡
  - ・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
- 6 建物の概要：
  - ・構造 鉄骨造り地上2階建て
  - ・建築面積 10,470㎡
  - ・延床面積 18,742㎡
  - ・店舗面積 5,718㎡
- 7 周辺の環境等：南東側は道路を挟んで集合住宅・住居・店舗・駐車場、西側は道路を挟んで集合住宅建設予定地、北側は道路を挟んで店舗・店舗兼住宅予定地。
- 8 処理経過：
  - ・届出日 平成24年7月9日
  - ・公告縦覧期間 平成24年7月27日～平成24年11月27日
  - ・説明会開催日時 平成24年8月24日午後7時、25日午後3時
  - ・場 所 習志野市谷津コミュニティセンター
- 9 市町村・住民等の意見
  - ：習志野市の意見 あり
  - ：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日 :平成25年4月1日
- 2 店舗面積：5,718㎡
- 3 駐車場の位置：図3  
駐車場の収容台数：356台
- 4 駐輪場の位置：図3  
駐輪場の収容台数：438台
- 5 荷さばき施設の位置：図3  
荷さばき施設の面積：301㎡
- 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：95㎡
- 7 開店時刻：午前9時  
閉店時刻：午前0時
- 8 駐車場利用可能時間帯：  
午前8時30分～翌午前0時30分
- 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

### （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 356台(内身障者用6台)<br/>           (指針) 必要駐車場台数=356台 (出店計画書P7参照))</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等(図3参照)<br/>           ・建物外平面駐車場、建物内平面駐車場及び屋上駐車場(自走式)<br/>           ・出入口2か所<br/>           交通への支障を回避するための方策<br/>           ・繁忙期等状況に応じて駐車場出入口に交通整理員を配置する。<br/>           ・駐車場の出入口部分にとまれ等の路面表示をするとともに左折出庫及び右折入庫禁止の看板を設置する。<br/>           ・敷地道路内に誘導標識を設置する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等(図3参照)<br/>           ・届出台数 438台<br/>           必要駐輪場台数 395台 習志野市自転車等の放置防止に関する条例に基づく必要台数<br/> <math>9,885\text{m}^2 \div 25\text{m}^2 = 395\text{台}</math> (出店計画書P8参照)<br/>           ・駐輪場の管理体制 繁忙時を中心に敷地内を従業員が巡回する。<br/>           閉店後は出入り口をチェーン等で施錠する。<br/>           ・駐輪場案内の表示方法 看板等を設置する。</p> <p>エ 荷さばき施設の整備等(図3参照)<br/>           (ア) 荷さばき施設の整備 面積: 301m<sup>2</sup><br/>           (イ) 計画的な搬出入<br/>           ・同時作業可能台数 : 5台<br/>           ・待機スペース : あり<br/>           ・搬出入車両専用出入口 : あり<br/>           ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後10時<br/>           ・搬出入車両 : 28台(2t×8台、4t×16台、10t×4台)<br/>           ・平均的な荷さばき処理時間 : 2t、4t=15分、10t=20分<br/>           ・ピーク時の搬出入車両台数 : 5台/時間</p> <p>オ 経路の設定<br/>           (ア) 案内経路 図5のとおり<br/>           (イ) 周知の方法<br/>           ・案内看板の設置: 駐車場出入口に誘導看板を設置する。<br/>           ・チラシ等の配布: オープン時、新聞折込みチラシに来店自動車の誘導経路を掲載する。</p> | <p>※駐車場<br/>           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<br/>           習志野市の条例に基づき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<br/>           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<br/>           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"> <li>・交通整理員の配置：繁忙時、必要に応じ駐車場出入口に交通整理員を配置する。</li> </ul> |  |
|---|--|

(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>・歩行者及び自転車専用出入口・歩行者専用通路を設け、歩車分離を図る。</li> <li>・駐車場内に停止線等路面表示をする。</li> <li>・繁忙時には誘導員を配置する。</li> </ul> | <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"> <li>・搬入には、ダンボールの他にリターナブルコンテナを使用し、ゴミの削減に努める。</li> <li>・計画的な商品仕入れ・管理により、廃棄物の発生量の抑制を図る。</li> <li>・ダンボールは100%リサイクルする。</li> <li>・商品の無包装バラ売り、トレーをできる限り使用しない簡易包装を推進し、包装資材の削減に努める。</li> <li>・来店客へ呼びかけを行い、マイバッグの推進等を行う。</li> <li>・事務室内で使用するコピー用紙は再生紙利用に努める。</li> <li>・レジ袋削減の一環として、マイバッグ持参、若しくはレジ袋不要の来客には、2円引きのサービスを実施する。</li> </ul> <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・リサイクルの推進状況を把握し、自社のリサイクル意識を高める。</li> <li>・食品リサイクル法の基本方針に基づき発生量の抑制・減量・再利用化に努める。</li> <li>・食品リサイクル法の指針20%以上の再資源化に取り組む。</li> <li>・リサイクルステーションを設け、ペットボトル、牛乳パック、トレーの回収等を行って再資源化を図る。</li> <li>・発泡スチロールの再資源化に取り組む。</li> <li>・容器包装の再資源化比率を高め、ゴミ減量の推進に努める。</li> </ul> | <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"> <li>・地元から要請があればできる限り協力する。</li> </ul> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・従業員の定期的な巡回を実施すると共に、閉店後は出入口をチェーンバリカー等で施錠・閉鎖する。</li> <li>・店内に防犯カメラを設置する。</li> <li>・閉店後はセンサーによる機械警備に切り替える。</li> </ul> | <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：緑地帯を設置する。<br/>           室外機は低騒音かつ低振動型の機器を使用する。<br/>           定期点検及び清掃を随時実施して、騒音の増大化を防止する。</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：計画搬入の実施により待機車両を解消する。<br/>             搬入車両のアイドリング禁止を徹底する。<br/>             作業時の荷下ろし及び台車音の鎮静化等、作業員の作業時における騒音抑制意識の向上を図る。<br/>             ドアの開閉音を軽減する。<br/>             低速走行を行う。<br/>             荷捌きにおいて低騒音型の台車を使用する。</li> <li>・荷さばき施設：荷さばき施設は建物内に設置する。</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>・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対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・低騒音機器を導入する。</li> </ul> <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面の対策：周囲の緑地帯を緩衝とする。<br/>             路面は段差のない仕様にする。</li> <li>・運用面の対策：千葉県環境保全条例に基づき、来客に対しアイドリング禁止の周知看板を設置する。</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：廃棄物等の回収時間を短縮するための十分な作業スペースを確保する。</li> <li>・運用面の対策：作業時間を厳守し、早朝、深夜作業を禁止する。<br/>             廃棄物処理業者へ騒音抑制意識向上の働きかけを行う。</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、機器騒音及び来客車両走行音の一部が敷地境界で基準値を超過するが、1地点を除き隣地側敷地境界または住居位置では基準値を満たしている。来客車両走行音が基準超過する1地点については、現況の騒音以下であり、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    | 近隣商業地域  | C      | 49                    | 60以下 | 41             | 50以下 |    |
| B    | 近隣商業地域  | C      | 47                    | 60以下 | 39             | 50以下 |    |
| C    | 第一種住居地域 | B      | 46                    | 55以下 | 37             | 45以下 |    |
| D    | 近隣商業地域  | C      | 47                    | 60以下 | 38             | 50以下 |    |
| E    | 近隣商業地域  | C      | 50                    | 60以下 | 38             | 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、隣地敷地境界及び住居外壁位置。
- 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 \*は保育園から50m以内のため近隣商業地域の基準値より5dB減

| 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 | 住居位置 | 基準値 |         |
| ア       | 近隣商業地域 | 第3種区域     | 52                     | 45* | 42     | —    | 45* | 定常騒音合成  |
| イ       | 近隣商業地域 | 第3種区域     | 49                     | 45* | 45     | —    | 45* | 定常騒音合成  |
| ウ       | 近隣商業地域 | 第3種区域     | 51                     | 45* | 45     | —    | 50  | 定常騒音合成  |
| エ       | 近隣商業地域 | 第3種区域     | 44                     | 50  | —      | —    | —   | 定常騒音合成  |
| オ       | 近隣商業地域 | 第3種区域     | 52                     | 50  | 46     | —    | 50  | 定常騒音合成  |
| カ       | 近隣商業地域 | 第3種区域     | 43                     | 50  | —      | —    | —   | 定常騒音合成  |
| キ       | 近隣商業地域 | 第3種区域     | 46                     | 50  | —      | —    | —   | 定常騒音合成  |
| A1      | 近隣商業地域 | 第3種区域     | 74                     | 50  | 50     | 47   | 45  | 来客車両走行音 |
| A17     | 近隣商業地域 | 第3種区域     | 74                     | 50  | 52     | 48   | 50  | 来客車両走行音 |

※来客車両走行音 A1 は住居位置においても基準値を超過するが、隣地敷地境界において現況の騒音を測定したところ 56dB であり、当該店舗が環境へ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   |
|---|--|
| <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<br/>           廃棄物の保管施設の容量 9.5 m<sup>3</sup> (高さ1.5 m)<br/>           (指針) 廃棄物等の保管容量 53.3 m<sup>3</sup> (出店計画書 P17 参照)</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 2日に1度</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 1,807.57 m<sup>2</sup> (敷地面積 17,981 m<sup>2</sup>の10.05%)<br/>           (習志野都市計画事業 J R 津田沼駅南口特定土地区画整理事業において、28街区の緑化率は10%以上と規定されている。)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 敷地周辺に緑地を配置し、排気ガス・騒音等に対する緩衝帯とする。<br/>           周囲と調和の取れる形状の建物・高さ・色彩とし、街並みを乱すことのない店舗計画とする。外壁は主に茶色等を使用し、奇抜な色を避け、景観に溶け込む色彩とする。<br/>           (街並みづくりの地区計画等: 習志野市都市マスタープラン)</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 日没から駐車場閉鎖時刻まで</li> <li>・光害対策 屋外照明は住宅側に光が当たらないようにし、広告照明は道路走行中の運転手が眩しくならないように配慮する。</li> </ul> | <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 習志野市の意見           あり</p> <p><b>歩行者の通行関係</b></p> <p>(ア) 当店舗は、乗降客の多いJR津田沼駅に近接して立地し、多くの障がい者、高齢者が同駅を利用している。様々な障がい等をお持ちの市民が当店舗及び周辺道路等を頻繁に利用し、通行するため、障がい者、高齢者、乳幼児を伴う家族連れ等、どのような市民であっても、店内外の通路、道路等における通行に支障がないよう、バリアフリー及びユニバーサルデザインに最大限のご配慮をお願いしたい。</p> <p>(対応)</p> <p>店舗敷地内には、歩行者専用通路を設け、車椅子等障がい者・高齢者の方々が利用しやすいよう計画しています。ほかにも身障者用トイレ等を設置しバリアフリー及びユニバーサルデザインに配慮した計画としています。</p> <p>(イ) 車両の出入口において、歩行者の安全確保のため、照明による照度の確保及び回転灯等の安全施設を設置すること</p> <p>(対応)</p> <p>照明は敷地内を照射するよう配置し、死角の無いように計画します。また、安全を確保するため、回転灯等の安全施設を設置します。</p> <p><b>防災関係</b></p> <p>(ウ) 開設が予定されている保育施設へ入所する児童の災害時における安全確保について、避難場所の確保や避難経路の確立に配慮をお願いしたい。</p> <p>(対応)</p> <p>災害時における避難場所・避難経路の確保に配慮し、安全確保に努めます。</p> <p>イ 住民等の意見           なし</p> | <p>※ 市からの意見については、適切な対応がなされていると認められる。</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、指針の参考値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、習志野市の条例に基づき算出し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。  
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、機器騒音及び来客車両走行音の一部が敷地境界で基準値を超過するが、1地点を除き隣地側敷地境界または住居位置では基準値を満たしている。来客車両走行音が基準超過する1地点については、現況の騒音以下であり、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 習志野市の意見については、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。

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：三山大久保ビル
- 2 所在地：船橋市三山九丁目695番地4
- 3 建物設置者：株式会社大久保製塩所 代表取締役 大久保 保
- 4 小売業者名：株式会社しまむら（業種：衣料品専門店）
- 5 変更しようとする事項
  - (1) 大規模小売店舗において小売業を行う者の開店時刻及び閉店時刻  
(変更前) 開店時刻は午前9時、閉店時刻は翌午前1時  
(変更後) 開店時刻は午前10時、閉店時刻は午後8時
  - (2) 来客が駐車場を利用することができる時間帯  
(変更前) 午前8時45分～翌午前1時15分  
(変更後) 午前9時45分～午後8時15分
  - (3) 荷さばきを行うことができる時間帯  
(変更前) 午前6時～午後7時  
(変更後) 午前0時～翌午前0時
- 6 処理経過：
  - ・届出日 平成24年7月31日
  - ・公告縦覧期間 平成24年8月17日～平成24年12月17日
  - ・説明会開催日時 平成24年9月19日 午後5時、午後7時
  - ・場 所 習志野市実花公民館
- 7 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>

- ※（ ）内は変更前
- 1 変更日：平成24年8月1日
  - 2 店舗面積：1,652㎡
  - 3 駐車場の位置：図3  
駐車場の収容台数：93台
  - 4 駐輪場の位置：図3  
駐輪場の収容台数：88台
  - 5 荷さばき施設の位置：図3  
荷さばき施設の面積：74.5㎡
  - 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：34㎡
  - 7 開店時刻：午前10時（午前9時）  
閉店時刻：午後8時（翌午前1時）
  - 8 駐車場利用可能時間帯：  
午前9時45分～午後8時15分  
（午前8時45分～翌午前1時15分）
  - 9 駐車場の出入口の数：1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0時～翌午前0時  
（午前6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 |
|---|------|
| ア 駐車場の収容台数 : 届出台数 93台(内身障者用1台)<br>(指針) 必要駐車場台数=67台<br>※変更なし |      |
| イ 駐車場の位置及び構造等<br>※変更なし                                      |      |
| ウ 駐輪場の確保等<br>※変更なし  |      |
| エ 荷さばき施設の整備等: 面積: 74.5㎡<br>※変更なし                            |      |
| オ 経路の設定<br>※変更なし  |      |

### （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 |
|-------------|------|
| ※変更なし       |      |

### （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 |
|-------------|------|
| ※ 変更なし      |      |

### （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 |
|-------------|------|
| ※変更なし       |      |

2 騒音の発生その他による大規模小売店舗の周辺の地域の生活環境の悪化の防止のために配慮すべき事項

(1) 騒音の発生に係る事項

| 指針等に基づく配慮事項   | 検討状況   |
|---|--|
| <p>ア 騒音問題に対応するための対応策</p> <p>(ア) 騒音問題への一般的対策：低騒音型の室外機を使用することで騒音軽減に努める。<br/>従業員や関係者等にも騒音抑止意識の向上を推進する。</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：契約車両1台による納品とし、環境負荷を最小限にする。<br/>搬入荷物は衣料品なので、手降ろしで作業し、リフト等の機械は使用しない。<br/>バックブザーは夜間には鳴らさない。<br/>アイドリングストップをする。</li> <li>・荷さばき施設：荷さばき施設の十分なスペースの確保により荷捌き時間を短縮する。<br/>駐車場の入口の段差を無くし、車両入出庫時の騒音が極力出ないようにする。</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>・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対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・低騒音型を採用する。</li> </ul> <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面の対策：敷地内段差を極力なくし走行騒音を軽減する。</li> <li>・運用面の対策：繁忙時は従業員による見回りを行い問題発生に対応する。<br/>アイドリングストップの看板を設置することにより徹底を図る。</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：十分な面積を確保する。</li> <li>・運用面の対策：収集作業の効率化を図る。<br/>廃棄物処理業者へ騒音防止の呼びかけを行う。</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値を満たしている。</p> <p>夜間に発生する騒音ごとの予測評価において、荷捌き車両走行音が敷地境界、隣地敷地境界及び住居位置で超過する。</p> <p>うち2地点については、予測値が現況の騒音以下であり、影響は軽微であると認められる。残る2地点については適切な対応策が講じられておらず、また影響が軽微と判断できる客観的合理的理由が認められない。</p> <p>(参考)</p> <p>届出書に記載された対応策及び問題点は次のとおり。</p> <p>(1)「荷捌き時間については、交通事情・天候要因等による遅れを除き、22時以前に荷受けできるように極力努め、近隣住民への迷惑にならないように配慮します」</p> <p>(問題点)</p> <p>交通事情・天候要因等によらず最も荷受けの多い時間帯は22時台として届出されており、整合を求める再三の指摘に応じない。</p> <p>(2)「万が一、近隣住民の方々から苦情が出るような場合には、原因を究明し、当社の判断で誠意をもって対応します。」</p> <p>(問題点)</p> <p>恣意的な対応を許容する恐れのある「当社の判断で」の文言を削除するよう再三指摘したにも関わらず削除に応じないため、苦情への誠意ある対応が担保されない。</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。
- 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      | A      | 45                    | 55 以下 | 30(E)          | 45 以下 |    |
| B    | 第一種住居地域      | A      | 50                    | 55 以下 | 34(F)          | 45 以下 |    |
| C    | 第一種中高層住居専用地域 | A      | 47                    | 55 以下 | <30(G)         | 45 以下 |    |
| D    | 第一種中高層住居専用地域 | A      | 49                    | 55 以下 | <30(H)         | 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、隣地敷地境界地点、及び住居外壁位置。
- 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<br>区域区分 | 夜 間（22:00～6:00）        |            |                  |    |     |            |
|      |                  |               | 敷地境界                   | 隣地敷<br>地境界 | 住居位置             | 現況 | 基準値 |            |
| I    | 第一種住居地域          | 第1種区域*        | 58                     | 54(I' )    | 50(I' ' )        | 66 | 40* | 荷捌き車両走行音①④ |
| J    | 第一種住居地域          | 第1種区域*        | 75                     | 55(J' )    | 50(J' ' )        | 66 | 40* | 荷捌き車両走行音①④ |
| K    | 第一種中高層住<br>居専用地域 | 第1種区域         | 48                     | -          | 47(K' )          | -  | 40  | 荷捌き車両走行音②  |
| M    | 第一種中高層住<br>居専用地域 | 第1種区域         | -                      | -          | 49(M)<br>46(M' ) | -  | 40  | 荷捌き車両走行音②  |

\*高校から50m以内のため第一種住居地域の基準より5dB減。

※I'、J' 地点は店舗前面道路の現況騒音が予測値を超えており（平成22年度千葉県環境白書：夜間等騒音レベル66dB）当該届出の変更による生活環境に与える影響は軽微であると認められる。

※K、M地点について適切な対応策が講じられていない。届出書に記載された対応策及び問題点は次のとおり。

- ・「荷捌き時間については、交通事情・天候要因等による遅れを除き、22時以前に荷受けできるように極力努め、近隣住民への迷惑にならないように配慮します」

（問題点）

交通事情・天候要因等によらず最も荷受けの多い時間帯は22時台として届出されており、整合を求める再三の指摘に応じない。

- ・「万が一、近隣住民の方々から苦情が出るような場合には、原因を究明し、当社の判断で誠意をもって対応します。」

（問題点）

恣意的な対応を許容する恐れのある「当社の判断で」の文言を削除するよう再三指摘したにも関わらず削除に応じないため、苦情への誠意ある対応が担保されない。

(2) 廃棄物に係る事項等

| 指針等に基づく配慮事項            | 検討状況 |
|------------------------|------|
| 廃棄物等の保管施設の容量<br>※ 変更なし |      |

(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 |
|-------------|------|
| ※変更なし       |      |

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 船橋市の意見          なし |      |
| イ 住民等の意見          なし |      |

### 第3 総合判断

- 1 交通に係る事項については、駐車場利用可能時間帯が短縮しており、新たな影響はないと認められる。
- 2 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。  
夜間に発生する騒音ごとの予測評価において、荷捌き車両走行音が敷地境界、隣地敷地境界及び住居位置で超過する。  
うち2地点については、予測値が現況の騒音以下であり、影響は軽微であると認められる。  
残る2地点については適切な対応策が講じられておらず、また影響が軽微と判断できる客観的合理的理由が認められない。
- 3 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、第4 県の意見(案)を事業者へ通知することが必要と判断する。

### 第4 県の意見(案)

- 1 夜間に発生する騒音ごとの予測評価において、荷さばき作業に係る騒音が基準値を超過しているため、基準値を遵守するよう対策を講じること。