

審議案件 2

第112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

<届出概要>

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称) オーケー船橋競馬場店
- 2 所在地：船橋市若松一丁目2890番9ほか
- 3 建物設置者：株式会社よみうりランド 代表取締役 関根 達雄
- 4 小売業者名：オーケー株式会社 (食料品・日用品)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 50,200㎡
 - ・所有形態 自己所有
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 商業地域
 - ・現況 宅地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造 地上3階建
 - ・建築面積 3,597.05㎡
 - ・延床面積 10,453.48㎡
 - ・店舗面積 2,344.41㎡
- 7 周辺の環境等：北側は道路を挟んで事務所、集合住宅及びホテル等、西側は道路を挟んで事務所、店舗及び住宅、南側は船橋競馬場施設、東側は競馬場の厩舎。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成26年1月21日
 - ・公告縦覧期間 平成26年2月12日～平成26年6月12日
 - ・説明会開催日時 平成26年3月15日 午前10時30分、午後1時
 - ・場 所 船橋市浜町公民館
- 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

- 1 新設日：平成26年9月22日
- 2 店舗面積：2,344㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：53台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：180台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：65㎡
- 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8時
閉店時刻：午後10時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前7時30分～午後10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 53台(内身障者用1台、高齢者用2台) (指針) 必要駐車場台数=41台 (出店計画書P9参照)</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"> ・2階駐車場(自走式) ・出入口4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"> ・繁忙日等に出入口に交通整理員を原則各1名ずつ配置し、状況に応じ増員を検討する。 ・E-1入口に右折入庫禁止の看板を設置。 ・各出入口にとまれ等の白線表示をする。 ・敷地道路内に誘導標識を設置。E-1入口は繁忙時においては出口専用として運用する。その際は交通誘導員を配置し、来店交通に混乱をおこさないよう対応する。 <p>ウ 駐輪場の確保等(図3参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 180台 *「船橋市自転車等の放置防止に関する条例(1台/25㎡)」に基づく必要台数94台(出店計画書P14参照) 別途、自動二輪車用8台。 ・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し、放置自転車を無くすようにする。 閉店後は出入口をチェーン等で施錠し管理する。 ・駐輪場案内の表示方法 看板等を設置。 <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: 65㎡</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同時作業可能台数 : 2台 ・待機スペース : 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 ・搬出入車両 : 40台(2t×18台、4t×22台) ・平均的な荷さばき処理時間 : 15～20分/台 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 5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>	<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 市条例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 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"> ・各出入口に駐車場誘導看板を設置する。 ・オープン時に、新聞折込み広告に誘導経路を掲載したチラシ等の配布。 ・繁忙時においては、各駐車場出入口に交通整理員を適宜配置。 <p>(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無 : 有 (通学路は店舗反対側の歩道となっている) 有りの場合の安全策 :</p>	
---	--

(2) 歩行者の通行の利便性の確保等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> ・歩行者及び自転車用の専用出入口・歩行者専用通路を設け、歩車分離を図る。 ・停止線等の白線表示を行う。 ・繁忙時には誘導員を配置する。 	<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"> ・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する。計画的に商品の仕入れ・管理を行う。 ・ダンボールは100%リサイクルする。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。 ・牛乳パック・ペットボトル・食品トレーを店頭で回収する。レジ袋等を有料化しマイバッグの推進等を行う。 ・事務室内で使用するコピー用紙は再生紙利用に努める。簡易包装を推進し、包装資材の削減に努める。 ・全店の照明器具をLED対応の照明に交換し全体で25%超の節電を目指す。 <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・再利用化に努める。 ・食品リサイクル法の指針 (前年度比+2%) 以上の再資源化に取り組む。 ・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、トレーの回収を行って再資源化する。発泡スチロールの再資源化にも取り組む。 ・再資源化比率を高め、ゴミ減量の推進に努める。 	<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"> ・地元からの要請があればできる限り協力する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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・閉鎖し管理する。 ・防犯カメラは店内に配置する。 ・閉店後はセンサーによる機械警備に切り替え、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

(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：緑地帯の設置。 室外機は低騒音かつ低振動型の機器を使用すると共に、定期点検及び清掃を随時実施し、騒音の増大化を防ぐ。</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：計画搬入の実施により待機車両を解消。 搬入車両のアイドリング禁止を徹底。 作業員に騒音防止意識を徹底させる。 作業時の荷おろし、及び台車音の沈静化等、作業員の騒音抑制意識の向上を図る。 ドアの開閉音を軽減する。 低速走行をする。 荷さばきにおいて使用する台車は低騒音型とする。 ・荷さばき施設：荷さばき施設の側面に建物施設を設置して作業騒音が拡散しないように配置する。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋外で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> <p>低騒音型の機器を導入する。惣菜用ダクト口を屋上に設置。</p> <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：厩舎(住居)側には、開口区部を作らない構造とする。 ・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。 <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：回収時間を短縮するための十分なスペースを確保する。 ・運用面の対策：原則として毎日収集。 廃棄物処理業者への騒音抑制意識向上の働きかけを行う。 作業時間の厳守(深夜及び早朝作業禁止) 	<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	第一種住居地域	B	40	55 以下	<30	45 以下	
B	商業地域	C	56	60 以下	38	50 以下	
C	商業地域	C	58	60 以下	46	50 以下	
D	商業地域	C	51	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
予測地点	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	住居側	基準値	
ア	商業地域	第三種区域	48	50	—	—	—	—	定常騒音合成
a 1-29	商業地域	第三種区域	74	50	56	50	50	50	来客車両走行 (A1-29)

(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 : 29 m³ (高さ1.5 m) (指針) 廃棄物等の保管容量 10.92 m³ (出店計画書 P22 参照)</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(その他可燃性廃棄物に限り3日に1度)</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 149.32 m² (敷地面積 4,977.34 m²の3%) 船橋市緑の保存と緑化の推進に関する条例 (3%以上)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 周囲と調和のとれる形状の建物・高さ色彩とし、街並みを乱すことのない店舗計画とする。北側前面道路境界線より後退した位置に建物配置し、駐輪場等のオープンスペースを配置して圧迫感の少ない計画とする。売場のある1階は店内が見渡せるガラスを採用して賑わいを感じるファサードとする。設備機器は屋上駐車場に設置して地上より見えづらい計画とする。トラックヤードや搬入車転回スペース周囲に植栽を配置して通りから見えづらい計画とする。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 日没後から駐車場閉鎖時刻 ・光害対策 住宅側に光が当たらないように配慮する。道路走行中の運転手が眩しくならないように配慮する。</p>	<p>※街並みづくり等への配慮 地域環境との調和に適切な配慮が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、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、市条例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、在庫状況、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 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。