

審議案件 2

第119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) 咲が丘三丁目計画
- 2 所在地：船橋市咲が丘三丁目374番2ほか
- 3 建物設置者：三菱UFJリース株式会社 代表取締役 白石正
- 4 小売業者名：株式会社カスミ(スーパーマーケット)ほか
- 5 敷地の概要：・敷地面積 3,349.93 m<sup>2</sup> ・所有形態 借地  
・都市計画区域 市街化区域  
・用途地域 第一種住居地域・第一種低層住居専用地域  
・現況 更地
- 6 建物の概要：・構造 鉄骨造地上2階建  
・建築面積 2,153.08 m<sup>2</sup>  
・延床面積 3,948.56 m<sup>2</sup>  
・店舗面積 1,356.08 m<sup>2</sup>
- 7 周辺の環境等：北側は集合住宅・住宅、東側は道路を挟んで住宅・店舗、南側は道路を挟んで飲食店・診療所、西側は店舗・事務所がある。
- 8 処理経過：・届出日 平成26年11月4日  
・公告縦覧期間 平成26年11月18日～平成27年3月18日  
・説明会開催日時 平成26年12月6日 午前10時30分、午後1時  
・場 所 船橋市二和公民館
- 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27年7月5日
- 2 店舗面積：1,356 m<sup>2</sup>
- 3 駐車場の位置：図3  
駐車場の収容台数：55台
- 4 駐輪場の位置：図3  
駐輪場の収容台数：51台
- 5 荷さばき施設の位置：図3  
荷さばき施設の面積：28 m<sup>2</sup>
- 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：23 m<sup>3</sup>
- 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 駐車場の出入口の位置：図3  
駐車場の出入口の数：2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 55台(内身障者用1台、高齢者用1台) (指針による算出) 必要駐車場台数=53台 (計画書 P7 参照) ※船橋市の附置義務条例等 あり(但し、適用外)</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等(図3参照) ・屋下(一部建物外)・平面駐車場(自走式) ・出入口2か所 交通への支障を回避するための方策 ・繁忙日(開店・旧盆・年末等)には、出入口に原則各1名の交通整理員を配置する。なお、オープン時及び繁忙時には増員を検討する。 ・駐車場内各所に案内看板等を設置して来客者に退場経路を周知する。 ・場内各所に案内標識、各駐車場出入口に「とまれ」や白線を路面標示する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等(図3参照) ・届出台数 51台 (指針による算出) 必要駐輪台数=39台 (計画書 P10 参照) ※船橋市の附置義務条例等 あり(但し、適用外) ・駐輪場の管理体制 敷地内を従業員が巡回し整理する。 ・駐輪場案内の表示方法 看板等を設置し、路面標示を行う。</p> <p>エ 荷さばき施設の整備等(図3参照) (ア) 荷さばき施設の整備 面積: 28㎡ (イ) 計画的な搬出入 ・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 : 1か所 ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後10時 ・搬出入車両 : 10台(4t) ・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 : 2台/時間</p>	<p>※駐車場 指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要を充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場 指針に基づく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>オ 経路の設定                  (ア) 案内経路 図5のとおり                  (イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>案内看板の設置：駐車場内各所に案内看板等を設置して来客者に退場経路を周知する。</li> <li>チラシ等の配布：開店時等の新聞折込広告等に明記する。</li> <li>交通整理員の配置：繁忙時には、駐車場出入口に原則各1名配置する。</li> </ul> <p>(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無 : あり(店舗南側の道路のうち、店舗敷地と反対側の歩道は通学路設定されておりますが、店舗敷地側の歩道については、通学路の設定はありません。)</p> <p>ありの場合の安全策：</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"> <li>敷地内を歩行者が安全に通れるよう、横断歩道や停止線を設置する。混雑が予想される場合は、誘導員を配置して交通安全に努める。</li> <li>夜間照明等の設置。</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>計画的に商品の仕入れ・管理を行うことにより、廃棄物の発生量を抑えていく。</li> <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>商品の無包装バラ売り、トレーを出来る限り使用しない簡易包装の実施をする。</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>簡易包装を推進し、包装資材の削減に努める。</li> </ul> <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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・再利用化に努める。</li> <li>食品リサイクル法の指針45%以上の再資源化に取り組んでいる。(2013年度実績46.2%)</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、ビン、缶等の回収等を行って再資源化を行っている。他に発泡スチロールの再資源化にも取り組んでいる。</li> <li>全店舗でリサイクルステーションを設置しており、2012年度実績でペットボトル978.2t、ペットボトルキャップ65.9t、アルミ缶324.3t、スチール缶130.4t、牛乳パック282.2t、食品トレー262.1t、透明容器37.4tを回収し、リサイクルを行った。</li> <li>再資源化比率を高め、ゴミ減量の推進に努めている。</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>自治体や地元の方々からの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、閉店後は出入口を全てチェーンバリカー等で施錠・閉鎖し、店舗の管理を徹底する。</li><li>防犯カメラは店内に配置を行い、管理をする。</li><li>店舗の閉店後はセンサーによる機械警備に切り替え、管理をする。</li><li>夕方から営業時間終了まで十分な照度を確保する。</li></ul>	※ 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。

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：遮音壁（高さ：1.8m）及び緑地の設置。            室外機は低騒音かつ低振動型の機器を使用する。            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"> <li>・荷さばき施設：建物内に設置する。</li> <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。              搬入車両のアイドリング禁止を徹底する。              作業員に対して騒音防止意識の徹底を図る。              作業時の荷おろし及び台車音の沈静化等、作業員の作業時における騒音抑制意識の向上を図る。              ドアの開閉音を軽減する。              低速走行する。              荷さばきにおいて使用する台車は低騒音型の台車を使用する。</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>・低騒音機器の導入。</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：路面の段差をなくす。              周囲の緑地帯を緩衝帯として使用する。</li> <li>・運用面の対策：アイドリング禁止の周知看板を設置。</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：十分な作業スペースを確保し、作業時間の短縮を図る。</li> <li>・運用面の対策：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。              建物側至近での作業を徹底する。              作業時間の厳守。（深夜及び早朝作業禁止）</li> </ul>	<p>※騒音</p> <p>騒音の総合的な予測・評価について、昼間及び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、排気口及び機器類の合成騒音が敷地境界で基準超過するが保全対象側敷地境界で基準値以下であることを確認した。</p> <p>また、来客車両走行音が、敷地境界、保全対象側敷地境界、住居側で超過するが、現況騒音以下であることを確認した。</p> <p>以上のことから、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 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	51	55 以下	40	45 以下	
B	第一種住居地域	B	47	55 以下	37	45 以下	
C	第一種低層住居専用地域	A	51	55 以下	36	45 以下	
D	第一種低層住居専用地域	A	47	55 以下	38	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（抜粋）

予測地点			音源ごとの予測等（最大騒音レベル） 単位：dB							備 考
地点名	用途地域区分	騒音規制法 区域区分	夜 間（22:00～6:00）							
			敷地境界	基準値	保全対象敷地境界	基準値	保全対象	基準値	現況	
k-11	第一種住居地域	第2種区域	54	45	38	45	—	—	—	排気口
k-12	第一種住居地域	第2種区域	54	45	38	45	—	—	—	排気口
ア	第一種住居地域	第2種区域	47	45	41	45	—	—	—	機器合成音
イ	第一種住居地域	第2種区域	40	45	—	—	—	—	—	機器合成音
ウ	第一種低層住居専用地域	第1種区域	38	40	—	—	—	—	—	機器合成音
エ	第一種低層住居専用地域	第1種区域	39	40	—	—	—	—	—	機器合成音
オ	第一種住居地域	第2種区域	47	45	43	45	—	—	—	機器合成音
a-1	第一種住居地域	第2種区域	74	45	53	45	42	45	(58)	車両走行音
a-6	第一種低層住居専用地域	第1種区域	52	40	48	45	47	40	53	車両走行音
a-11	第一種低層住居専用地域	第1種区域	47	40	47	40	42	40	45	車両走行音

## (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 23m<sup>3</sup> (高さ1.5m)          (指針) 廃棄物等の保管容量 6,318m<sup>3</sup> (計画書P18参照)</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 635.3m<sup>2</sup> (敷地面積 3,349.93m<sup>2</sup>の18.96%)          ※第一種低層住居専用地域における緑化率17%及び第一種住居地域における緑化率12%以上の緑地を設ける。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。</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮：周囲と調和の取れる形状の建物・高さ・色彩とし、街並みを乱すことのない店舗計画とする。          「船橋市景観計画」における『住宅系地域の景観形成の配慮事項』に基づいた計画とする。          敷地外周部には緑地を配置する等、周辺との調和を図る。          周辺の建物と調和の取れる色彩(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を用いる。          敷地内に配置する照明灯は敷地外へ光が当たらないように配慮し、照度を最低限のものとする。          建物の外観劣化を防ぐために、維持管理や保守を随時行う。</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 日没後から駐車場閉鎖時刻まで</li> <li>・光害対策 屋外照明：敷地外に光が当たらないように配慮したものとする。          広告照明：道路走行中の運転手が眩しくならないように配慮したものとする。また、照射角度や照度を最低限のものとする。</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
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 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、昼間及び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、排気口及び機器類の合成騒音が敷地境界で基準超過するが保全対象側敷地境界で基準値以下であることを確認した。  
また、来客車両走行音が、敷地境界、保全対象側敷地境界、住居側で超過するが、現況騒音以下であることを確認した。  
以上のことから、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。