

審議案件 3

第145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：ウエルシア船橋田喜野井店
- 2 所在地：船橋市田喜野井六丁目1101番地6ほか
- 3 建物設置者：ウエルシア薬局株式会社 代表取締役 松本忠久
- 4 小売業者名：ウエルシア薬局株式会社（医薬品、日用品）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 4,813 m²
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第一種中高層住居専用地域
 - ・現況 店舗（店舗面積1000m²以下で営業中）
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造り2階建て
 - ・建築面積 1,570 m²
 - ・延床面積 1,996 m²
 - ・店舗面積 1,179 m²
- 7 周辺の環境等：船橋市道00-024号線と00-151号線の交差点角に立地しており、
新京成電鉄薬円台駅より南東約1kmの地点に位置している。
北側は店舗が隣接、南側・東側は市道を挟んで店舗、西側は幼稚園が隣接。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 令和元年9月6日
 - ・公告縦覧期間 令和元年10月8日～令和2年2月10日
 - ・説明会開催日時 一回目：令和元年5月25日 16時
二回目：令和元年5月28日 19時
 - ・場所 店舗2階 会議室
- 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：令和2年5月7日
- 2 店舗面積：1,179 m²
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：45台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：34台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：50 m²
- 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：6 m³
- 7 開店時刻：午前0時
閉店時刻：午前0時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前0時～翌午前0時（24時間）
- 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（荷さばき①）
午後10時～翌午前6時（荷さばき②）

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 45台（内、身障者用2台） （指針に基づく算出）：必要駐車台数＝45台（届出書 P4 参照） ※市条例に基づく附置義務：対象区域外</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等（図3参照） ・平面駐車場（自走式） ・出入口3か所 交通への支障を回避するための方策 ・駐車場の各出入口に「入口」と「出口」が分かるよう看板を設置する。 ・改装オープン時・繁忙時には交通整理員を配置する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等（図3参照） ・届出台数 34台 （指針の参考値に基づく算出）必要駐輪場台数＝34台（届出書 P8 参照） ・駐輪場の管理体制 従業員の定期巡回により管理する。 ・駐輪場案内の表示方法 駐輪区画に路面標示を敷設する。</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：50㎡ （イ）計画的な搬出入</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 指針の参考値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。</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>																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>施設名（面積㎡）</th> <th>荷さばき施設①（25㎡）</th> <th>荷さばき施設②（25㎡）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>同時作業可能台数</td> <td>1台</td> <td>1台</td> </tr> <tr> <td>待機スペース</td> <td>有</td> <td>無</td> </tr> <tr> <td>搬出入車両専用出入口</td> <td>有（荷さばき用出入口）</td> <td>無</td> </tr> <tr> <td>荷さばき可能時間帯</td> <td>午前6時～午後10時</td> <td>午後10時～翌午前6時</td> </tr> <tr> <td>搬出入車両台数/日</td> <td>5台（4t）、2台（ワゴン車）</td> <td>3台（4t）、1台（廃）</td> </tr> <tr> <td>平均的な荷さばき処理時間/台</td> <td>20分（4t）、5分（ワゴン車）</td> <td>20分（4t）、10分（廃）</td> </tr> <tr> <td>ピーク時搬出入車両台数/時間</td> <td>3台/時間</td> <td>1台/時間</td> </tr> <tr> <td>ピーク時荷さばき処理時間/時間</td> <td>45分/時間</td> <td>20分/時間</td> </tr> <tr> <td>荷さばき処理可能時間/時間</td> <td>60分/時間</td> <td>60分/時間</td> </tr> </tbody> </table>	施設名（面積㎡）	荷さばき施設①（25㎡）	荷さばき施設②（25㎡）	同時作業可能台数	1台	1台	待機スペース	有	無	搬出入車両専用出入口	有（荷さばき用出入口）	無	荷さばき可能時間帯	午前6時～午後10時	午後10時～翌午前6時	搬出入車両台数/日	5台（4t）、2台（ワゴン車）	3台（4t）、1台（廃）	平均的な荷さばき処理時間/台	20分（4t）、5分（ワゴン車）	20分（4t）、10分（廃）	ピーク時搬出入車両台数/時間	3台/時間	1台/時間	ピーク時荷さばき処理時間/時間	45分/時間	20分/時間	荷さばき処理可能時間/時間	60分/時間	60分/時間	
施設名（面積㎡）	荷さばき施設①（25㎡）	荷さばき施設②（25㎡）																													
同時作業可能台数	1台	1台																													
待機スペース	有	無																													
搬出入車両専用出入口	有（荷さばき用出入口）	無																													
荷さばき可能時間帯	午前6時～午後10時	午後10時～翌午前6時																													
搬出入車両台数/日	5台（4t）、2台（ワゴン車）	3台（4t）、1台（廃）																													
平均的な荷さばき処理時間/台	20分（4t）、5分（ワゴン車）	20分（4t）、10分（廃）																													
ピーク時搬出入車両台数/時間	3台/時間	1台/時間																													
ピーク時荷さばき処理時間/時間	45分/時間	20分/時間																													
荷さばき処理可能時間/時間	60分/時間	60分/時間																													

<p>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 図4のとおり</p> <p>(イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場の各出入口に「入口」と「出口」が分かるよう看板を設置する。 ・平成19年より営業し十分周知されているため案内は行わないが、改装オープン時には交通整理員を配置する。 ・交通整理員の常駐はないが、繁忙期等については状況を見て配置する。 <p>(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：有</p> <ul style="list-style-type: none"> ・出口③に一時停止線を敷設するとともに両側にミラーを設置し、歩道部の歩行者等を確認できるよう配慮している。 ・朝の通学時間帯を避けた搬入計画としている。 <p>(エ) その他 右折入出庫の安全策：有</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地境界のブロックは低く、歩道を通行する人が容易に確認できる。また、出口③に一時停止線を敷設するとともに両側にミラーを設置し、歩道部の歩行者等を確認できるよう配慮している。 ・交通整理員の常駐はありませんが、繁忙期等については状況を見て配置している。 	<p>※経路</p> <p>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"> ・繁忙期等に誘導員を配置する。 ・駐車場出口③に一時停止線を敷設するとともに両側にミラーを設置し、歩道部の歩行者等を確認できるよう配慮する。 ・夜間照明を設置する。 	<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 法令への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・飲料（瓶、缶及びペットボトル）のリサイクルボックスを設置している。 <p>イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ダンボール等の減量のためオリコン（折りたたみできるコンテナ）を使用している。 ・レジ袋辞退者にTポイントを進呈することにより、プラゴミの減量化に努めている。 ・レジ袋の必要性についてお客様に声掛けすることにより、レジ袋の減量化に努めている。 ・事務所のゴミ箱に廃棄物の種別を明示する、ペットボトルのラベルをはがし圧縮してリサイクルする等、従業員も廃棄物減量化及びリサイクルに取り組んでいる。 	<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 防災協定等の締結予定：なし 協定以外の防災対策への協力：消防署の依頼により、火災予防運動のポスター等を掲出している。</p> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場照明を設置している。 ・ 店舗建物内及び駐車場に防犯カメラを設置している。 ・ 店舗建物出口に防犯ゲートを設置している。 ・ 夜間の青少年と思われる来客に対し、従業員の声掛けを励行している。 ・ 緊急時の警察署及び消防署への連絡体制を整えている。 	<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) 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"> ・ 荷さばき施設： <ul style="list-style-type: none"> ・ 荷さばき施設①を温泉施設側に設置している。 ・ 荷さばき施設②を住居から遠い場所に設置している。 ・ 荷さばき作業： <ul style="list-style-type: none"> ・ 搬入業者への騒音抑制意識向上の働きかけを行う。 ・ 荷さばき作業時のアイドリングを禁止する。 ・ 夜間のバックブザーを停止する。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ BGM等の使用は行わない。 <p>(イ) 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：住居から離隔をとる。</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：床や排水蓋等による段差のない駐車場とする。 ・ 運用面の対策：アイドリングストップ看板を設置し来客者へ周知している。 <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：施設を屋内とする。 ・ 運用面の対策： <ul style="list-style-type: none"> ・ 収集業者への騒音抑制意識向上の働きかけ ・ 夜間の回収の禁止 	<p>※騒音</p> <p>騒音の予測・評価結果は、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の予測評価において、機器合成音が敷地境界で基準値を超過した地点については、直近住居外壁で再予測を行い基準値以下であることを確認している。</p> <p>また、来客車両走行音が敷地境界、隣地敷地境界及び直近住居外壁で基準値を超過した地点については、現況騒音との比較を行い、現況の等価騒音レベル以下であることを確認している。また、荷さばき車両走行音及び荷さばき作業音については、全予測地点において敷地境界、隣地側敷地境界及び住居外壁で超過した。現況騒音を測定し、現況の等価騒音レベルと比較したところ、現況騒音を上回る地点が多数あったが、測定時間全体を通して、最も大きい音源の予測値(66dB)を超える騒音が毎時間頻繁に発</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	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	第一種中高層住居専用地域	A	44	55 以下	32	45 以下	
B			43		43		
C			45		44		
D			43		44		
E			39		40		

生しており本計画では夜間の荷さばき車両は3台であること、周辺住民に騒音状況について説明を行っていること等から総合的に判断し、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。

(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直近住居外壁。
- 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)

【定常騒音】

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	予測地点	隣地敷地境界	基準値	
a	第一種中高層住居専用地域	第一種	43	40	a'	39	40	機器合成音
b			<30		—	—	—	〃
c			40		—	—	—	〃

【変動騒音／衝撃騒音】										
予測地点			音源ごとの予測（最大騒音レベル） 単位：dB							
予測地点 (音源名)	用途地域	区域の 区分	夜 間 (22:00～6:00)							
			敷地 境界	基準値	住居側		基準値	現況	評価	備 考
					予測地点	騒音レベル				
p8(C-1')	第一種中高層住居専用 地域	第一種	63	40	T	42	40	43	○	来客車両走行音
p9(C-17)			55		U	42		43	○	〃
p7(C-18')			65		S	50		53	○	〃
p8(K②-1')			79		T	58		43	×	荷さばき車両走行音
p9(K②-11)			72		U	59		43	×	〃
p7(K②-12')			82		S	66		53	×	〃
p10(T②-2)			46		S	41		53	○	台車平坦走行音
			-		T	39		43	○	〃
			-		U	39		43	○	〃
p10(T②-3)			59		S	54		53	×	荷さばき作業音 (リフト衝撃音)
			-		T	52		43	×	〃
			-		U	52		43	×	〃
p10(T②-4)			55		S	49		53	○	荷さばき作業音 (リフト昇降音)
			-		T	48		43	×	〃
			-		U	48		43	×	〃
p10(T②-5)			59		S	54		53	×	台車段差越え (積載なし)
			-		T	52		43	×	〃
			-		U	52		43	×	〃
p10(T②-6)			51		S	45		53	○	台車段差越え (積載あり)
			-		T	44		43	×	〃
	-	U	44	43	×	〃				

※全ての予測地点において規制基準を超過する予測結果となったため、現況騒音レベルとの比較を行ったところ、来客車両走行音については現況騒音レベルよりも予測値が下回っている。また、荷さばき車両走行音及び荷さばき作業音については現況騒音より予測値が大きくなるものの、下記により総合的に判断し周辺環境に与える騒音の影響は小さいと思われる。

①届出店舗では現状も同じ場所において夜間荷さばきを実施しており、今回の新設計画（建物内の改装により店舗面積が千㎡を超えること）に伴うものではないこと。

<p>②届出店舗の向かい側の食品スーパー（24時間営業）において深夜2時台に予測地点S近くで荷さばき作業が行われていること。</p> <p>③現状の荷さばき作業時、バックブザーを使用せずアイドリング停止も励行していること。</p> <p>④夜間の環境騒音の測定結果について1秒ごとの騒音レベルを調べた結果、全部で27,600個のデータのうち貨物車走行音K②-12'のS地点における予測値66dB以上となるものが676個あった。これに対し今回の新設届出における貨物車は3台とごく僅かであり影響が小さいと思われること。</p> <p>⑤これまで近隣住民等より夜間荷さばきについて苦情等を受けていないこと。</p> <p>⑥今回の届出に際し、近隣住民に騒音状況について個別に概要説明をしていること。</p>	
--	--

(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：6 m³（高さ1.2m） （指針による算出）廃棄物等の保管容量：5.49 m³（届出書P15参照）</p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 584.22 m²（開発敷地面積 4,813.11 m²の12.1%） ※船橋市緑の保存と緑化の推進に関する条例 敷地面積の12%以上 （敷地面積 4,813.11 m² × 12% = 577.57 m²以上）</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮</p> <p>関連する計画等：船橋市屋外広告物条例、船橋市景観計画</p> <p>配慮事項：・看板の設置を行う際は、船橋市屋外広告物条例に則り事前に届出を行う。 ・条例に基づき中木及び低木を植栽する。なお、建物配置図のとおり、出庫時の視距を遮るところには中木を設置しない。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 屋外照明及び広告塔照明：日没より日の出まで ・光害対策 <ul style="list-style-type: none"> ・タイマー設定により、必要時間帯以外の消灯に心がけている。 ・周辺住居を照射しないよう、配置や方向に注意している。 	<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
ア 船橋市の意見 なし	
イ 住民等の意見 なし	
ウ 千葉県大規模小売店舗立地連絡調整会議委員（県関係課）からの意見 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、指針の参考値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、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、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の予測評価において、機器合成音が敷地境界で基準値を超過した地点については、直近住居外壁で再予測を行い基準値以下であることを確認している。

また、来客車両走行音が敷地境界、隣地敷地境界及び直近住居外壁で基準値を超過した地点については、現況騒音との比較を行い、現況の等価騒音レベル以下であることを確認している。また、荷さばき車両走行音及び荷さばき作業音については、全予測地点において敷地境界、隣地側敷地境界及び住居外壁で超過した。現況騒音を測定し現況の等価騒音レベルと比較したところ、現況騒音を上回る地点が多数あったが、測定時間全体を通して最も大きい音源の予測値（66dB）を超える騒音が毎時間頻繁に発生しており本計画では夜間の荷さばき車両は3台であること、周辺住民に騒音状況について説明を行っていること等から総合的に判断し、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。