

審議案件 3

第160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：(仮称)オーケー海神南店
- 2 所在地：船橋市海神町南1丁目1556番3 ほか
- 3 建物設置者：オーケー店舗保有株式会社 代表取締役 田中銀一
- 4 小売業者名：オーケー株式会社(食料品、生活関連)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 3,897 m²
 - ・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 鉄筋造地上5階建、R階
 - ・建築面積 2,727 m²
 - ・延床面積 9,857 m²
 - ・店舗面積 2,086 m²
- 7 周辺の環境等：京成本線の海神駅から南方向650mに位置し、国道14号線に接している。
周辺について、北側は隣接して集合住宅と公園、西側は道路を挟んで戸建住宅と集合住宅、南側は道路を挟んで事業所及び戸建住宅、集合住宅、東側は隣接して店舗、道路を挟んで集合住宅が立地しています。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 令和4年7月19日
 - ・公告縦覧期間 令和4年8月9日～令和4年12月9日
 - ・説明会開催日時 令和4年9月6日 午後7時
 - ・場所 船橋市勤労市民センター2階 第一・第二講習室
- 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

<届出概要>

- 1 新設日：令和5年3月20日
- 2 店舗面積：2,086 m²
- 3 駐車場の位置：図3・4
駐車場の収容台数：90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：108 m²
- 6 廃棄物等の保管施設の位置：図3
廃棄物等の保管施設の容量：12 m³
- 7 開店時刻：午前8時
閉店時刻：午後9時45分
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前7時30分～午後10時
- 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 90台（内、身障者用4台） （指針による算出）必要駐車台数 89台（届出書P4参照） ※市条例等に基づく附置義務：無</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等（図3・4参照） ・建物内立体駐車場（自走式） ・出入口1か所 交通への支障を回避するための方策 ・出入口付近に駐車場案内看板を設置する。 ・オープン時販促チラシ等に周辺地図及び来退店経路図を掲載し、左折入庫の案内を行う。 ・オープン時及び繁忙時等、各駐車場出入口に適宜交通整理員を配置する。 ・駐車場出入口に停止線・止まれ等の標示を行う。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等（図3参照） 駐輪場の収容台数：届出台数 60台 （指針の参考値に基づく算出）必要駐輪場台数 60台（届出書P9参照） ※市条例等に基づく附置義務：無 ※特別な事情による必要駐輪場台数：無 駐輪場の管理体制 ・営業時間内に適宜、従業員が巡回し整理整頓する。 ・営業時間外には出入口をコーンやバー等により閉鎖する。 駐輪場案内の表示方法 ・路面表示を予定している。</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 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>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 108㎡</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</p> <table border="1" data-bbox="264 231 1547 635"> <thead> <tr> <th>施設名 (面積)</th> <th>荷さばき施設 (108㎡)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>同時作業可能台数</td> <td>2台</td> </tr> <tr> <td>待機スペース</td> <td>無</td> </tr> <tr> <td>搬出入車両専用出入口</td> <td>有 (1か所)</td> </tr> <tr> <td>荷さばき可能時間帯</td> <td>午前6時～午後10時</td> </tr> <tr> <td>搬出入車両台数/日</td> <td>10台 (4t)、10台 (2t)、2台 (廃)</td> </tr> <tr> <td>平均的な荷さばき処理時間/台</td> <td>20分 (4t)、20分 (2t)、10分 (廃)</td> </tr> <tr> <td>ピーク時搬出入車両台数/時間</td> <td>5台/時間</td> </tr> <tr> <td>ピーク時荷さばき処理時間/時間</td> <td>100分/時間</td> </tr> <tr> <td>荷さばき処理可能時間</td> <td>120分/時間</td> </tr> </tbody> </table>	施設名 (面積)	荷さばき施設 (108㎡)	同時作業可能台数	2台	待機スペース	無	搬出入車両専用出入口	有 (1か所)	荷さばき可能時間帯	午前6時～午後10時	搬出入車両台数/日	10台 (4t)、10台 (2t)、2台 (廃)	平均的な荷さばき処理時間/台	20分 (4t)、20分 (2t)、10分 (廃)	ピーク時搬出入車両台数/時間	5台/時間	ピーク時荷さばき処理時間/時間	100分/時間	荷さばき処理可能時間	120分/時間	<p>※荷さばき施設</p> <p>搬出入車両の車両種別、入庫状況、作業時間帯等に係る搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、適切な運営計画であると認められる。</p>
施設名 (面積)	荷さばき施設 (108㎡)																				
同時作業可能台数	2台																				
待機スペース	無																				
搬出入車両専用出入口	有 (1か所)																				
荷さばき可能時間帯	午前6時～午後10時																				
搬出入車両台数/日	10台 (4t)、10台 (2t)、2台 (廃)																				
平均的な荷さばき処理時間/台	20分 (4t)、20分 (2t)、10分 (廃)																				
ピーク時搬出入車両台数/時間	5台/時間																				
ピーク時荷さばき処理時間/時間	100分/時間																				
荷さばき処理可能時間	120分/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"> ・ 出入口付近に駐車場案内看板を設置する。 ・ オープン時販促チラシ等に周辺地図及び来退店経路図を掲載し、左折入庫の案内を行う。 ・ オープン時及び繁忙時等、各駐車場出入口に適宜交通整理員を配置する。 <p>(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：有</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 必要に応じて駐車場出入口に交通整理員を配置する。 ・ 通学時間帯の荷さばきは行わないようにする。 <p>(エ) その他 右折入出庫の有無：有</p> <p>右折入出庫の安全策等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 左折出庫した場合、駐車場出入口前面道路の北側が行き止まりのため右折出庫とした。安全策として、オープン時及び繁忙時等、出入口に適宜交通整理員を配置し、安全な誘導を行う。 	<p>※経路</p> <p>経路の設定及びその周知の方法については、適切な配慮がなされていると認められる。</p>																				

(2) 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"> ・ 歩行者用通路を設置する。 ・ 混雑が予想される場合は、適宜交通整理員等を配置して交通安全に努める。 ・ 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は、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"> ・食品残渣、廃油はリサイクル業者に委託し、食品リサイクル率の向上に努める。 ・再資源化可能な物資（食品トレイ、牛乳パック）については、リサイクルボックスによる店頭回収を行ってリサイクルの推進を図る。 ・回収した資源物は、再生処理業者にて適正にリサイクルする。 <p>イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・搬入業者にはコンテナによる搬入を推奨し、搬入に伴う廃棄物の削減に努める。 ・簡易包装を指導し、廃棄物の減量に努める。 ・レジ袋、梱包資材の削減に努め、簡易包装を推進し、廃棄物の減量化をする。 ・紙製廃棄物のリサイクル可能な廃棄物は専門業者に委託し、リサイクルする。 ・店頭回収ボックスを設置する。 ・折込チラシ及び店内POPにてレジ袋有料化を提示し、マイバッグの持参普及啓発に寄与する。 ・従業員に廃棄物の分別・減量化の啓発を行う。 ・お客様から不要になった商品を店内で回収し、固形燃料などにリサイクルする活動を行う。 	<p>※ 廃棄物の減量化及びリサイクル計画については、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"> ・防災協定等の締結予定：無 ・協定以外の防災対策への協力：市や自治会等の要望があれば、必要に応じて協議する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・従業員等による定期的な敷地内巡回を行う。 ・店内各所に防犯カメラを設置する。 ・地元警察と協力して、防犯対策に努める。 	<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) 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：・速やかな荷さばき作業ができるよう施設の管理を行う。 <ul style="list-style-type: none"> ・施設配置の最適化により、効率のよい作業を行い、所要時間の短縮を心がける。 ・荷さばき作業：・荷さばき車両のアイドリングストップを徹底するよう、搬入時に店舗からドライバーに指導し、周知する。 <ul style="list-style-type: none"> ・十分な荷さばきスペースを確保し、荷さばき作業員には効率的な搬出入と作業を徹底し、荷さばき時間の短縮に努め、静穏な作業を徹底するように指導を行う。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <p>BGM等の使用は行わない。</p> <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：・必要最低限の稼働とし、定期的なメンテナンスを実施する。 <ul style="list-style-type: none"> ・一部消音器を設置する。 </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：案内看板等により、空ぶかしやアイドリングの禁止を呼びかける。 ・運用面の対策：繁忙時等には適切に誘導員等を配置し、場内走行の円滑化を図る。 <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：・十分な面積を確保する。 ・運用面の対策：・深夜、早朝の作業を回避する。 <ul style="list-style-type: none"> ・回収車両の作業人員への騒音防止の徹底を指導する。 ・作業時間の短縮に努める。 <p>イ 騒音の予測・評価について（図6参照）</p> <p>(ア) 騒音の総合的な予測・評価方法</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>c 評価方法：騒音に係る環境基準。</p>	<p>※騒音</p> <p>騒音の予測・評価結果において、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>また、夜間に発生する騒音の予測評価においても各機器及び機器合成音について、敷地境界地点で基準値を下回っている。</p> <p>よって、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>

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
予測地点	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	準工業地域	C	59	60	41	50	
B			60		45		
C			55		36		
D			55		36		
E			57		<30		
F			52		34		
G			39		<30		
H			38		<30		

(イ) 夜間における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) (全設備機器等予測結果: 届出書 P15 参照)

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	騒音規制法 区域	夜間 (22:00~6:00)		
			敷地境界	基準値	
P1	準工業地域	第三種	<30	50	冷凍冷蔵室外機
P2			<30		冷凍冷蔵室外機
P3			36		冷凍冷蔵室外機, キュービクル

e 機器合成音の予測結果					
予測地点			機器合成音の予測 (最大騒音レベル) 単位: dB		備考
予測地点	用途地域	騒音規制法区域	夜間 (22:00~6:00)		
			敷地境界	規制値	
P1	準工業地域	第三種	38	50	
P2			37		
P3			48		

(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 廃棄物の保管について (図3参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> 保管のための施設容量の確保 廃棄物の保管施設の容量 12 m³ (高さ 1.5 m) (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 9.76 m³ (届出書 P17 参照) <p>イ 廃棄物等の運搬及び処理について</p> <ul style="list-style-type: none"> 運搬及び処理方法 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、運搬及び処理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 街並みづくり、景観への配慮</p> <p>関連する計画等: 千葉県屋外広告物条例、船橋市景観条例、船橋市景観計画</p> <p>配慮事項: ・各条例に基づいた計画として、極力落ち着いた色調の外観を計画する。 ・歩道側に緑を積極的に配置し、外周からの見え方に配慮する。</p> <p>イ 敷地内の緑化計画</p> <p>緑化計画: 緑化面積 479.99 m² (12.31%) ※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 ※計算式: 3897.43 m² × 0.12 = 467.69 m² 以上 ※高木、中木、低木による。</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可能時間終了まで 光害対策 周辺住居に配慮して照射角度や照度に配慮する。 	<p>※街並みづくり等への配慮</p> <p>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なされていると認められる。</p>

エ その他景観への配慮 ・建物に設置する看板類は、屋外広告物条例を遵守したものとする。	
--	--

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の方法については、適切な配慮がな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、作業時間帯等に係る搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、適切な運営計画であると認められる。
- 3 騒音の予測・評価結果において、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。
また、夜間に発生する騒音の予測評価においても、各機器及び機器合成音について、敷地境界地点で基準値を下回っている。
よって、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、廃棄物の減量化、リサイクル計画、運搬及び処理についても適切な配慮がな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な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のため、その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。