審議案件　５　　第９９回大規模小売店舗立地審議会資料（法第６条第２項）

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：株式会社大久保製壜所　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) （指針）必要駐車場台数＝６７台 ※変更なし イ　駐車場の位置及び構造等 ※変更なし ウ　駐輪場の確保等 ※変更なし エ　荷さばき施設の整備等：面積：７４．５㎡ ※変更なし オ　経路の設定 ※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
ア　騒音問題に対応するための対応策 （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。 従業員や関係者等にも騒音抑止意識の向上を推進する。 （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 a　荷さばき作業等に伴う騒音対策 ・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。 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。 バックブザーは夜間には鳴らさない。 アイドリングストップをする。 ・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。 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。 b 営業宣伝活動に伴う騒音対策 ・ＢＧＭ等の営業宣伝活動はしない （ウ）付帯設備及び付帯施設等における騒音対策 a　室外機等からの騒音対策 ・低騒音型を採用する。 b　駐車場からの騒音対策 ・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。 ・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。 アイドリンクストップの看板を設置することにより徹底を図る。 c　廃棄物収集作業に伴う騒音対策 ・施設面の対策：十分な面積を確保する。 ・運用面の対策：収集作業の効率化を図る。 廃棄物処理業者へ騒音防止の呼びかけを行う。	※騒音 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。 （参考） 届出書に記載された対応策及び問題点は次のとおり。 (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」 （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。 (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。」 （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。

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	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					
地点名	用途地域区分	騒音規制法区域区分	夜　間（22:00～6:00）					備　考
			敷地境界	隣地敷地境界	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	第一種中高層住居専用地域	第１種区域	－	－	49(M) 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：夜間等価騒音レベル 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 ※ 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。