

審議案件 1

第164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) ベルク船橋藤原店
- 2 所在地：船橋市藤原五丁目306番1ほか
- 3 建物設置者：株式会社ベルク 代表取締役 原島一誠
- 4 小売業者名：株式会社ベルク 代表取締役 原島一誠(食料品、生活雑貨等)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 11,896.80 m²
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 準工業地域、第一種低層住居専用地域
 - ・現況 畑、更地(パチンコ店跡地)
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造1階建て
 - ・建築面積 3,068.49 m²
 - ・延床面積 2,992.07 m²
 - ・店舗面積 2,116 m²
- 7 周辺の環境等：東武野田線馬込沢駅から西約1,290mの住宅や事業所等が立地する地域に位置する。店舗敷地の北側は道路を挟んで事業所、戸建住宅、東側は隣接して戸建住宅、南側は隣接して戸建住宅、生産緑地、西側は道路を挟んで店舗、集合住宅が立地している。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 令和5年2月27日
 - ・公告縦覧期間 令和5年3月17日～令和5年7月18日
 - ・説明会開催日時 令和5年4月19日(水)、20日(木) 午後7時～
 - ・場所 法典公民館 講堂
- 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10月28日
- 2 店舗面積：2,116 m²
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：92台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：138台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：36 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：11 m³
- 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
(一部は午前8時30分～午後10時まで)
- 9 駐車場の出入口の数：2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 92台（内、身障者用4台、軽自動車用3台） （指針に基づく算出）必要駐車台数 90台（届出書 P6 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3参照）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物外平面駐車場（自走式） ・出入口2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"> ・駐車場出入口等へ看板を設置する。 ・折込チラシ、ホームページへ案内経路図を掲載する。 ・繁忙期やピーク時に適宜交通整理員を配置する。 ・店舗敷地内に歩行者専用通路を設置し、歩車分離を図り、歩行者安全に努める。 <p>ウ 駐輪場の確保等（図3参照）</p> <p>駐輪場の収容台数：届出台数 138台 （指針の参考値に基づく算出）必要駐輪場台数 61台（届出書 P12 参照） ※市条例等に基づく附置義務：無</p> <p>駐輪場の管理体制</p> <ul style="list-style-type: none"> ・営業時間内：適宜従業員が巡回し整理整頓を行う。 ・営業時間外、深夜等：敷地出入口をバリカー等で閉鎖する。 <p>駐輪場案内の表示方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐輪場付近に案内看板を設置する。 	<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>

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 36㎡

(イ) 計画的な搬出入

施設名 (面積)	荷さばき施設① (36㎡)
同時作業可能台数	1台
待機スペース	あり (待機可能台数: 1台)
搬出入車両専用出入口	なし (兼用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	4台 (10t車)、10台 (4t車以下)、2台 (廃)
平均的な荷さばき処理時間/台	25分 (10t車)、15分 (4t車以下)、10分 (廃)
ピーク時搬出入車両台数/時間	2台/時間
ピーク時荷さばき処理時間/時間	40分/時間
荷さばき処理可能時間	60分/時間

オ 経路の設定

(ア) 案内経路 図4のとおり

(イ) 周知の方法

- ・ 駐車場出入口等へ看板を設置する。
- ・ 折込チラシ、ホームページへ案内経路図を掲載する。

(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無: 有

- ・ 通学路にかかる道路の出入口は左折入庫し、周辺に通学路があるため注意して走行するよう周知する。
- ・ 朝の通学時間帯は搬出入を避けるように計画し、搬出入業者に対し周辺に通学路があるため注意して走行するよう指導徹底する。

(エ) その他 右折入庫の有無: 有

- ・ 利用状況を確認し、必要に応じて交通整理員の配置等を行う。

※荷さばき施設

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。

※経路

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) 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"> ・ 道路及び駐車場から店舗出入口までの歩行者通路を設置し、来店者の安全を確保する。 ・ 交通の混雑が予想される場合には、交通整理員を配置する。 ・ 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"> ・食品リサイクル法を遵守し、食品残渣、廃油は食品リサイクル業者へ処分委託する。 ・ビン、缶、ペットボトル、食品トレイのリサイクルボックスを設置して、回収後は自社のリサイクルセンターや専門業者にてリサイクルを行う。 <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、通い箱やパレットの使用、梱包資材の簡素化を行う。 ・配送センターで店舗ごとに集約して納品することにより、廃棄物等の発生抑制に努める。 ・過剰包装を抑制するため、レジ袋を辞退された方に対して値引きを行う。 ・商品の販売傾向を分析し、計画的な入荷を行うことで廃棄商品を減らす。 ・可能なものは、ばら売り・裸売り・量り売りを行い、容器包装を減らす。 ・詰め替え商品やリターナブル容器入り商品など、繰り返し使用できる商品を販売する。 ・廃棄物の分別を徹底しリサイクルに努める。 ・事業系廃棄物（段ボール・発泡スチロール・魚介類のワタ・廃油等）は、リサイクル回収を行う。 ・環境対策等を企業の取組として店内やホームページでPRする。 ・ポスター等により消費者にごみ減量化やリサイクル推進を呼びかける。 ・リサイクルボックスは店頭の目立つ位置に配置して来店者の協力を促す。 ・ベルクでは、業務サポート部長を委員長とする、環境委員会を年4回実施し、「リサイクルの状況」「廃棄物業者の選定」「食品リサイクル」「レジ袋削減への取り組み」について議論を行い、環境課題解決に向けて取り組んでいる。 	<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：災害時に行政から要請があった場合は、可能な限り、避難場所や緊急物資の提供の協力を行う。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場等に照明を設置し、防犯に努める。 ・営業時間外は機械警備を行う。 ・死角となるところを中心に防犯カメラを設置する。 ・閉店後は駐車場等の出入口を施錠する。 	<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) 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"> ・極力住居側から離して配置して騒音に配慮する。 ・段差を極力なくすことにより騒音低減に配慮する。 ・荷さばき作業： <ul style="list-style-type: none"> ・計画的な荷さばき作業を行うことで、作業の短縮を図り騒音低減に努める。 ・荷さばきダイヤを調整することにより荷さばき作業を効率化し、騒音低減に努める。 ・夜間の時間帯は搬出入を行わないことで夜間の騒音に配慮する。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策： <ul style="list-style-type: none"> ・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： <ul style="list-style-type: none"> ・定期的に点検に行い、故障等による異音を防ぐ。 ・可能な限り住居から離れた位置に設置することにより騒音に配慮する。 ・低騒音型の機器を積極的に採用することにより騒音低減に努める。 </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： <ul style="list-style-type: none"> ・段差を極力なくすことにより騒音低減に配慮する。 ・運用面の対策： <ul style="list-style-type: none"> ・アイドリングストップ、不要なクラクションの禁止、静かなドア開閉等の表示看板等による来客者への呼びかけを行う。 ・夜間の利用制限を行い、騒音に配慮する。 ・出入口①からの車路南側に防音壁を設置する。 <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： <ul style="list-style-type: none"> ・室内に配置し、段差を極力なくすことにより騒音低減に配慮する。 ・運用面の対策： <ul style="list-style-type: none"> ・計画的な収集作業を行うことにより、作業の短縮を図り騒音低減に努める。 ・搬出入業者にアイドリングストップの徹底を指導する。 ・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。 ・夜間の時間帯の回収作業は行わないことで夜間の騒音に配慮する。 	<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、各機器及び機器合成音については、敷地境界地点で基準値を下回っている。</p> <p>また、来客車両走行音については、直近建物及び直近住居外壁で基準値を超過するが、現況騒音との比較を行い現況騒音値以下であることを確認している。</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>

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
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	54	60	36	50	
B			53		41		
C			54		40		
D	第一種低層住居専用地域	A	48	55	34	45	
E			45		31		
F			44		<30		
G			46		31		
H			50		39		

(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
(設備機器)

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	規制値	
a	準工業地 域 (第一特 別地域)	第二種	35	45	エコキュート
b			40		冷凍室外機
c1			35		空調室外機

(来客車両)

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	規制値	予測地 点	隣地敷 地境界	規制値	予測地 点	住居側	規制値	
c1	準工業地域 (第一特別地 域)	第二種	56	45	c2	51	45	c3	49	45	来客車両走行音
d1			72		d2	62		d3	47		来客車両走行音
			-		-	-		-	c4		40
e1	第一種低層住 居専用地域	第一種	41	40	e2	40	40	-	-	-	来客車両走行音
f1			52		f2-2	38		-	-	-	来客車両走行音
g1			72		g2-1	52		45	g3-1	50	45

※環境騒音測定:52dB

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	
a	準工業地域 (第一特別地域)	第二種	41		45
b			45		
c1			43		

(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 <p style="margin-left: 40px;">廃棄物の保管施設の容量 10.73 m³ (高さ 1.5 m)</p> <p style="margin-left: 40px;">(指針に基づく算出) 廃棄物等の保管容量 9.86 m³ (届出書 P21 参照)</p> <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：船橋市景観計画、船橋市屋外広告物条例</p> <p>配慮事項：・ 建物の壁面は、原色の使用を避け、彩度を落とすなど、街並み景観と調和する色彩とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 住居に近接する部分は十分な緑地を設けて、近隣に対してゆとりある配置とする。 ・ 屋外広告物条例を遵守し、良好な景観の形成及び風致の維持に配慮する。 <p>イ 敷地内の緑化計画</p> <p>緑化計画：緑化面積 2,140 m² (敷地面積の 17.98%)</p> <p>※船橋市樹木の保存と緑化の推進に関する条例、船橋市風致地区条例</p> <p style="margin-left: 20px;">緑化基準：敷地面積×基準率</p> <p style="margin-left: 20px;">必要緑化面積：2,108.25 m²</p> <p>※計算式：第一種低層住居専用地域 1,115.83 m²×17%= 189.70 m²</p> <p style="margin-left: 40px;">準工業地域 2,970.58 m²×12%= 356.47 m²</p> <p style="margin-left: 40px;">風致地区 7,810.39 m²×20%=1,562.08 m²</p> <p style="margin-left: 80px;">合計 2,108.25 m²</p> <p>※駐車場外周及び歩道沿いに緑地を設け低木や高木をバランスよく配置する。</p> <p style="margin-left: 20px;">外周や建物壁面緑化などにより、周辺の景観との調和を図る。</p>	<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>

<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 : 日没から駐車場閉鎖時間まで 広告塔照明: 日没から閉店時刻まで ・光害対策 駐車場利用時間以外は消灯する。 住居に直接光が当たらないように配置、方向、強さ等に十分注意する。 <p>エ その他景観への配慮 特になし。</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> <p>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</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、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。
夜間に発生する騒音の予測評価において、各機器及び機器合成音については、敷地境界地点で基準値を下回っている。
また、来客車両走行音については、直近建物及び直近住居外壁で基準値を超過するが、現況騒音との比較を行い現況騒音値以下であることを確認している。
- 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。