

審議案件 1

第102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：ファッションセンターしまむら公津の杜店
- 2 所在地：成田市公津の杜1丁目11番地19号
- 3 建物設置者：京成電鉄株式会社 代表取締役 三枝 紀生
- 4 小売業者名：株式会社しまむら（業種：衣料品専門店）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 3, 185 m²
 - ・所有形態 自己所有
 - ・都市計画区域 市街化区域（成田市 地区計画；近隣利便・沿道型施設の誘導地区）
 - ・用途地域 第1種住居地域、一部、第1種低層住居専用地域
 - ・現況 店舗
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造り平屋建て
 - ・建築面積 1, 361 m²
 - ・延床面積 1, 299 m²
 - ・店舗面積 1, 177 m²
- 7 周辺の環境等：南側は更地、西・北側は駐車場を挟み集合住宅、北側は公園及び住居、西側はスポーツ施設
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成24年10月18日
 - ・公告縦覧期間 平成24年11月6日～平成25年3月6日
 - ・説明会開催日時 平成24年11月28日 午後5時、午後7時
 - ・場 所 成田市橋賀台公民館
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ：成田市の意見 あり
 - ：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成25年6月19日
- 2 店舗面積：1, 177 m²
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：50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：45 m³
- 7 開店時刻：午前10時
閉店時刻：午後8時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前9時45分～午後8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6時～翌午前6時
（荷さばき施設①は午前6時～午後8時15分、荷さばき施設②は午後8時15分～翌午前6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 50 台(内身障者用 1 台、高齢者用 0 台) （指針）必要駐車場台数＝38 台（出店計画書 P4 参照） イ 駐車場の位置及び構造等（図 3 参照） ・屋外平面駐車場（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 ・状況に応じて駐車場出入口に交通整理員を配置する。 ・駐車場の入口に案内看板を設置する。 ウ 駐輪場の確保等（図 3 参照） ・届出台数 34 台 必要駐輪場台数 34 台 $1,177 \text{ m}^2 \div 35 \text{ m}^2 = 33.63$ 台（出店計画書 P5 参照） ・駐輪場の管理体制 従業員が巡回し見回りを実施する。 ・駐輪場案内の表示方法 駐輪場の案内板を設置する。 適宜、新聞折込みチラシの中に位置図掲載。 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 m^2 （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：なし ・荷さばき可能時間帯：午前 6 時～翌午前 6 時 ・搬出入車両：1 台 ・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：1 台／時間 オ 経路の設定 （ア）案内経路 図 1 のとおり （イ）周知の方法 ・案内看板の設置：広告塔及び駐車場案内看板を設置する。	※駐車場 指針の参考値から算出した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 指針の参考値から算出した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。 ※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。 ※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。

・チラシ等の配布：適時、新聞折込みチラシに位置図を掲載する。 ・交通整理員の配置：繁忙時に混雑が予測される場合には駐車場出入口に交通整理員を配置する。	
--	--

(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
・店頭軒下にダウンライトを設置する。 ・夜間照明を設置する。	※ 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。

(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
ア 廃棄物減量化 ・納品後の不要なハンガーは店舗にて来客に配布する。 ・過剰包装がないようにして廃棄物の減量化を図る。 ・簡易包装箱を使用して包装紙使用の削減・減量化を進める。 ・不要になった自社の買物袋を1枚1円にて有償買取し、ごみ減量化に努める。 イ リサイクル計画 ・納品用のダンボール・ビニールは自社回収により、リサイクルする。 ・店舗間の商品移動には納品時のダンボールを使用する。 ・納品時のビニール袋は有色・無色別に分別回収する。 ・納品時のビニール袋は一部店舗作業用に使用する。 ・下着用プラスチックハンガー等は有色・無色別に分別回収する。 ・紙ゴミは収集し、回収する。 ・生ゴミ以外（紙、金属、ガラス及びプラスチック製廃棄物）は業者に委託して100%リサイクルする。	※ 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。

(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
ア 防災対策 ・地元行政から要望があれば対応する。 イ 防犯対策 ・駐車場等の施設への適切な照明設備・店内外に防犯カメラを設置する。 ・閉店後の駐車場出入口をチェーンで施錠し施設管理の強化を図る。 ・警備会社と連携による緊急時の通報体制の整備を行う。	※ 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
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。 アイドリング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、機器騒音は敷地境界で基準値を超過するが、隣地敷地境界で基準値を満たす。 荷捌き車両走行音については敷地境界、隣地敷地境界及び住居位置で超過する。超過する3地点について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)「荷捌き時間は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) 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。

指針等に基づく配慮事項							検討状況																																																			
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 <table><thead><tr><th colspan="3">予測地点</th><th colspan="4">総合的な予測（等価騒音レベル） 単位：dB</th></tr><tr><th rowspan="2">地点名</th><th rowspan="2">用途地域区分</th><th rowspan="2">環境基準類型</th><th colspan="2">昼間（6：00～22：00）</th><th colspan="2">夜間（22：00～6：00）</th><th rowspan="2">備考</th></tr><tr><th>予測レベル</th><th>基準値</th><th>予測レベル</th><th>基準値</th></tr></thead><tbody><tr><td>A</td><td>第一種住居地域</td><td>B</td><td>50</td><td>55 以下</td><td>44 (E)</td><td>45 以下</td><td></td></tr><tr><td>B</td><td>第一種住居地域</td><td>B</td><td>40</td><td>55 以下</td><td><30 (F)</td><td>45 以下</td><td></td></tr><tr><td>C</td><td>第一種低層住居専用地域</td><td>B</td><td>48</td><td>55 以下</td><td><30 (G)</td><td>45 以下</td><td></td></tr><tr><td>D</td><td>第一種低層住居専用地域</td><td>B</td><td>40</td><td>55 以下</td><td>36 (H)</td><td>45 以下</td><td></td></tr></tbody></table>							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	B	50	55 以下	44 (E)	45 以下		B	第一種住居地域	B	40	55 以下	<30 (F)	45 以下		C	第一種低層住居専用地域	B	48	55 以下	<30 (G)	45 以下		D	第一種低層住居専用地域	B	40	55 以下	36 (H)	45 以下		
							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	B	50	55 以下	44 (E)	45 以下																																													
							B	第一種住居地域	B	40	55 以下	<30 (F)	45 以下																																													
							C	第一種低層住居専用地域	B	48	55 以下	<30 (G)	45 以下																																													
D	第一種低層住居専用地域	B	40	55 以下	36 (H)	45 以下																																																				

指針等に基づく配慮事項							検討状況																																																	
(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 <table><tr><th colspan="3">予測地点</th><th colspan="4">音源ごとの予測（最大騒音レベル） 単位：dB</th></tr><tr><th rowspan="2">地点名</th><th rowspan="2">用途地域区分</th><th rowspan="2">騒音規制法 区域区分</th><th colspan="3">夜 間（22:00～6:00）</th><th rowspan="2">備 考</th></tr><tr><th>敷地境界</th><th>隣地敷地境界</th><th>住居位置</th></tr><tr><td>I</td><td>第一種住居地域</td><td>第2種区域</td><td>82(45)</td><td>60(50)</td><td>43(40)</td><td>荷捌き車両走行音①③</td></tr><tr><td>J</td><td>第一種住居地域</td><td>第2種区域</td><td>49(45)</td><td>49(45)</td><td>48(45)</td><td>荷捌き車両走行音②</td></tr><tr><td>K</td><td>第一種低層住居専用地域</td><td>第1種区域</td><td>52(40)</td><td>50(40)</td><td>50(40)</td><td>荷捌き車両走行音②</td></tr><tr><td rowspan="2">L</td><td rowspan="2">第一種低層住居専用地域</td><td rowspan="2">第1種区域</td><td><30(40)</td><td>-</td><td>-</td><td>荷捌き車両走行音③</td></tr><tr><td>44(40)</td><td>36(40)</td><td>-</td><td>キュービクル</td></tr></table> ()内は基準値 ※I～K（I” ～K”）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。 ・「荷捌き時間は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） 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。							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	I	第一種住居地域	第2種区域	82(45)	60(50)	43(40)	荷捌き車両走行音①③	J	第一種住居地域	第2種区域	49(45)	49(45)	48(45)	荷捌き車両走行音②	K	第一種低層住居専用地域	第1種区域	52(40)	50(40)	50(40)	荷捌き車両走行音②	L	第一種低層住居専用地域	第1種区域	<30(40)	-	-	荷捌き車両走行音③	44(40)	36(40)	-	キュービクル	
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																																																			
I	第一種住居地域	第2種区域	82(45)	60(50)	43(40)	荷捌き車両走行音①③																																																		
J	第一種住居地域	第2種区域	49(45)	49(45)	48(45)	荷捌き車両走行音②																																																		
K	第一種低層住居専用地域	第1種区域	52(40)	50(40)	50(40)	荷捌き車両走行音②																																																		
L	第一種低層住居専用地域	第1種区域	<30(40)	-	-	荷捌き車両走行音③																																																		
			44(40)	36(40)	-	キュービクル																																																		

(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
ア 廃棄物等の保管について (図3 参照) (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 45 m³ (高さ3.5 m) (指針) 廃棄物等の保管容量 8.43 m³ (出店計画書 P9 参照) イ 廃棄物等の運搬や処分について ・運搬・処理方法 紙製及びプラスチック廃棄物で自社回収し敷地外処理、その他は許可業者による敷地外処理 ・運搬頻度 紙製及びプラスチック製廃棄物は毎日、金属製、ガラス製及び生ゴミ等は週1回	※廃棄物 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。

(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
ア 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 56 m² (敷地面積 3,185 m²の1.7%) (フラワーポット2個等を設置) (法的規制なし) イ 街並みづくり、景観への配慮 : 店舗は主にベージュを基調とし、風致地区にも対応した落ち着いた色調の外観とする。 毎朝清掃を実施して景観に配慮する。 街並みづくりの地区計画等 : 公津東地区 地区計画 ; 沿道型地区 A (近隣住民の利便性を高める生活関連施設や沿道型施設の導入を図る地区) ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 冬は午後4時15分～午後8時15分、夏は午後6時45分～午後8時15分 ・光害対策 住宅に対して照射角度を配慮する。	※街並みづくり等への配慮 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。

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 成田市の意見 あり 騒音関係 ・夜間に発生するキュービクルからの定常騒音が、店舗の敷地境界で指針に示された基準値を超過しています。 （対応）キュービクルからの発生音については、敷地境界側の予測地点での超過はみられますが、保全対象側予測地点での超過はみられないので、問題ないと判断します。 ・夜間に発生する荷さばき車両走行音（騒音レベルの最大値）は、保全対象側予測地点において基準値を超過しています。 （対応）荷さばき車両走行音については、保全対象側予測地点において基準値に対する超過はみられます。現状、近隣住民からの夜間の荷さばき車両走行音に対する苦情はありませんので、問題ないと判断します。 イ 住民等の意見 なし	※市の意見について 対応については、成田市の了解は得られておらず、協議が不十分と認められる。 特に荷さばき車両走行音については、適切な対応策が講じられているとは認められない。

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、指針の参考値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、指針の参考値から算出した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、機器騒音は敷地境界で基準値を超過するが、隣地敷地境界で基準値を満たす。
荷さばき車両走行音については敷地境界、隣地敷地境界及び住居位置で超過する。超過する3地点について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。
- 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 成田市の見解への対応については、成田市の見解は得られておらず、協議が不十分と認められる。
特に荷さばき車両走行音については、適切な対応策が講じられているとは認められない。
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、荷さばき車両走行音が基準値を超過しているため、基準値を順守するよう対策を講じること。