

審議案件 6

第176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

<届出概要>

- 1 大規模小売店舗の名称：ららぽーと TOKYO-BAY
- 2 所在地：船橋市浜町二丁目4番地7ほか
- 3 建物設置者：三井不動産株式会社 代表取締役 植田俊
- 4 小売業者名：株式会社レスポートサックジャパン 代表取締役 北方靖人（身の回り品）
ほか201者
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 171,605 m²
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 商業地域
 - ・現況 店舗
- 6 建物の概要：
 - ・構造 新北館：鉄骨造一部鉄筋コンクリート造地上3階建て（仮使用）
南館：鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造8~14階建て
西館：鉄骨・鉄筋コンクリート造4階建て
 - ・建築面積 91,867 m²
 - ・延床面積 214,258 m²（北館：41,037 m²、南館：134,368 m²、西館：38,853 m²）
 - ・店舗面積 116,879 m²
- 7 周辺の環境等：J R京葉線南船橋駅から北西に約360mの地点に位置する。店舗敷地の北側は道路を挟んで大型商業施設、集合住宅等、東側は道路を挟んで船橋競馬場、商業施設、南側は道路を挟んで駐車場、西側は道路を挟んで海老川、船橋港親水公園が立地している。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 令和7年1月27日
 - ・公告縦覧期間 令和7年2月18日～令和7年6月18日
 - ・説明会開催日時 令和7年3月12日（水） 午後7時～
 - ・場所 ららぽーと三井ビルディング 8階会議室〔825号室〕
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ・船橋市の意見 あり
 - ・住民等の意見 なし

- 1 変更日：令和7年9月28日
- 2 店舗面積：116,879 m²（変更なし）
- 3 駐車場の位置：図3-2,3-4,3-6,3-8,3-10,3-12
（変更前：図3-1,3-3,3-5,3-7,3-9,3-11,3-13）
駐車場の収容台数：5,883台（変更なし）
- 4 駐輪場の位置：図3-2（変更前：図3-1）
駐輪場の収容台数：1,275台（変更なし）
- 5 荷さばき施設の位置：図3-2
（変更前：図3-1）
荷さばき施設の面積：1,060 m²
（変更前：1,262 m²）
- 6 廃棄物等の保管施設の位置：図3-2
（変更前：図3-1）
廃棄物等の保管施設の容量：139 m³
（変更なし）
- 7 開店時刻：午前10時（西館のみ午前9時）
（変更なし）
閉店時刻：午後9時（変更なし）
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前8時30分～午後10時（変更なし）
- 9 駐車場の出入口の数：16か所
（変更前：14か所）
駐車場の出入口の位置：図3-2
- 10 荷さばき可能時間帯：午前6時～午後10時
（変更なし）

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 5, 883台（内、身障者用49台、軽自動車用31台、高齢者用2台） （指針による算出）必要駐車台数 5, 883台 （届出書 P7 参照） ※市条例等に基づく附置義務：無（条例における駐車場整備地区指定外のため） イ 駐車場の位置及び構造等（図 3-2,3-4,3-6,3-8,3-10,3-12 参照） ・専用駐車場ビル（自走式）、建物外平面駐車場（自走式）、屋上等建物内設置方式（自走式） ・出入口：計16か所(出入口①、出入口②、出入口③、入口④-1、出口④-2、出入口⑥、入口⑦、出口⑧、出入口⑨、出口⑩、入口⑪、出口⑫、入口⑬、出口⑭、入口⑮、出口⑯) 交通への支障を回避するための方策 ・空いている駐車場へスムーズに入庫いただけるよう店舗周囲に駐車場の案内表示（駐車所ごとの満空情報含む）を掲出しているほか駐車場入口部に誘導サインを設置する。 ・店舗等ホームページにおいて各方面からの誘導経路を案内している。 ・歩行者の横断箇所や主な駐車場出入口等には必要に応じて交通誘導員を配置しているが、繁忙期や混雑時は増員するなど状況に応じて対応している。 ・4人以上の交通整理員を配置する。繁忙期等必要に応じて人数を増やす。 ・来客に公共交通機関の利用を積極的に呼びかけているほか、駅から徒歩で来店する客の利便性を高めるため JR 南船橋駅からの歩行者専用通路への「動く歩道」整備や、京成電鉄船橋競馬場前駅からのシャトルバスを運行する等、鉄道利用者の利便性向上を図っている。 ウ 駐輪場の確保等（図 3-2 参照） 駐輪場の収容台数：届出台数 1, 275台（変更なし） （指針の参考値に基づく算出）変更なし ※市条例等に基づく附置義務：有（船橋市自転車等の放置防止に関する条例） 附置義務に基づく必要台数 1, 087台 駐輪場の管理体制 営業時間内：・施設スタッフが巡回整理を行う。 営業時間外：・チェーンバリカー等により閉鎖する。 駐輪場案内の表示方法 ・駐輪場への誘導サインにより案内する。	※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。 ※駐輪場 変更前の届出台数を確保しており、現状で駐輪場が不足している状況は発生しておらず、駐車需要を満たしていると認められる。

エ 荷さばき施設の整備等 (図3-2参照)

(ア) 荷さばき施設の整備 1、060㎡

(イ) 計画的な搬出入

施設名 (面積)	荷さばき施設② (198㎡)	荷さばき施設④ (138㎡)	荷さばき施設⑤ (74㎡)	荷さばき施設⑥ (491㎡)	荷さばき施設⑦ (159㎡)
同時作業可能台数	5台	4台	2台	5台	4台
待機スペース	有 (2台)	有 (1台)	無	無	無
搬出入車両専用 出入口	有 (専用1か 所)	有 (専用1か 所)	有 (専用1か 所)	有 (専用1か 所)	有 (専用1か 所)
荷さばき可能時 間帯	午前6時～午後 10時	午前6時～午後 10時	午前6時～午後 10時	午前6時～午後 10時	午前6時～午後 10時
搬出入車両台数 ／日	87台	101台	25台	103台	89台
平均的な荷さば き処理時間／台	20分	20分	20分	20分	20分
ピーク時搬出入 車両台数／時間	13台／時間	10台／時間	4台／時間	9台／時間	10台／時間
ピーク時荷さば き処理時間／時 間	260分／時間	200分／時間	80分／時間	180分／時間	200分／時間
荷さばき処理可 能時間	300分／時間	240分／時間	120分／時間	300分／時間	240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

- ・空いている駐車場へスムーズに入庫いただけるよう店舗周囲に駐車場の案内表示 (駐車所ごとの満空情報含む) を掲出しているほか駐車場入口部に誘導サインを設置する。
- ・店舗等ホームページにおいて各方面からの誘導経路を案内している。
- ・歩行者の横断箇所や主な駐車場出入口等には必要に応じて交通誘導員を配置しているが、繁忙期や混雑時は増員するなど状況に応じて対応している。
- ・4人以上の交通整理員を配置する。繁忙期等必要に応じて人数を増やす。

(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：有

- ・店舗向かい側に通学路の指定があるが、横断歩道橋等が整備されており来客車両等との交錯箇所はない。

※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。

(エ) その他 右折入出庫の有無：有 ・ 2 号構内道路への流出入箇所（出入口②）及び 1 号構内道路に設置される駐車場出入口（出入口③・出入口④ - 2）、及び駐車場 P10 の出入口（入口⑪・出口⑫）にて右折入出庫誘導を行っているが、接道する道路は通過交通が少ないため、右折入出庫に係る支障は生じていない。 ・ 注意喚起サインの設置のほか出口④ - 2 には誘導員を配置、その他右折誘導を行う出入口には繁忙期等必要に応じて誘導員を配置する等、安全確保に努める。 ・ 新設出口④ - 2 及び再供用される出入口③の右折出庫容量及び出入口③の右折入庫容量を確認した結果、予測される右折交通量は交通容量以内に収まるため支障は生じないとする。	
---	--

(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
・ 今回の届出に伴う変更はなし。	※ 今回の届出で変更がないため、引き続き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 法令への対応 ・ 法に基づき、廃棄物の発生抑制・減量化に努める。 ・ 法に基づき、エコ包装への取り組みを進めている。 ・ 家電リサイクル法対象品目の取り扱いにあたってはテナントと協力し適切に処分されるように努める。 ・ 認定事業者や自治体から回収ボックスの設置依頼があった場合には積極的に協力する。 ・ 家庭用パソコン等の取扱いにあたってはテナントと協力し、適切に処分されるようにリサイクル方法の周知等に努める。 イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組 ・ 通い箱の使用等、テナントと協力して廃棄物減量化の取り組みを実施する。 ・ 発泡スチロールは納品メーカー等に返却するほか梱包・包装材の簡素化に努める。 ・ 再利用されやすくなるよう関係者に対し分別を徹底する。 ・ 店舗及び事務所内にゴミ減量の意識を啓発するポスター等を掲示する。 ・ 過剰包装をしないように努める。 ・ 三井不動産グループの商業施設で行っている「衣料支援プロジェクト」を実施する。（不用衣料品を引き取り、救援衣料を必要とする人々へ寄贈すると同時に環境負荷を軽減する活動）。 ・ リサイクル可能な種類のゴミは極力分別回収し、業者委託によりリサイクルを実施する。 ・ 市や町内のリサイクル活動にも協力するように努める。	※ 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。

(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
今回の届出に伴う変更なし。	※ 今回の届出で変更がないため、引き続き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) 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 ・荷さばき施設：・荷さばき施設の十分なスペース確保により荷さばき時間の短縮を行う。 ・段差の少ない構造にして、台車走行音を低減する。 ・近隣住民への配慮として、夜間の荷さばき作業は行わない。 ・荷さばき作業：・従業員や納入業者に対し、騒音抑制意識を徹底する。 ・アイドリングストップを徹底するよう努める。 ・荷さばき作業は深夜・早朝には行わない。 b 営業宣伝活動に伴う騒音対策 BGM 等の使用なし。 (イ) 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策 a 駐車場からの騒音対策 ・施設面の対策：・車路を段差がなく静穏な走行ができる構造にする。 ・運用面の対策：・アイドリングストップ、不要なクラクション禁止などを場内に看板等により表示し、来店客へ呼びかける。 ・グレーチング設置においては、車両通過時に騒音発生のないように整備する。 b 廃棄物収集作業に伴う騒音対策 ・施設面の対策：・十分な作業スペースを確保するとともに住居からの離隔に配慮した配置計画とする。 ・運用面の対策：・廃棄物処理業者への騒音抑制・意識向上を働きかけをする。 ・廃棄物の減量化を図る。 ・午後10時～翌午前6時までの深夜早朝の回収作業を行わない。	※騒音 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。 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。

イ 騒音の予測・評価について（図 5－1～5－6 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-1	商業地域	C	52	60	－	50	昼間のみ
A-2			52		－		
A-3			52		－		
A-4			51		－		
B1			47		－		
B2-1			46		－		
B2-2			46		－		
B2-3			46		－		
B3-1			第一種住居地域		B		
B3-2	47	－					
B3-3	47	－					
B4-1	47	－					
B4-2	47	－					
C-1	商業地域	C	51	60	－	50	
C-2			51		－		
C-3			51		－		

（イ）夜間における発生する騒音ごとの予測・評価方法

今回の変更は昼間のみの影響する変更のため、夜間の予測は実施していない。

(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
ア 廃棄物の保管について（図 3－2 参照） ・ 保管のための施設容量の確保 廃棄物の保管施設の容量 139.28 m³（高さ 0.5～1.7 m） （指針による算出）廃棄物等の保管容量 113.21 m³（届出書 P31 参照） イ 廃棄物等の運搬及び処理について ・ 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	※廃棄物 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。

(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
今回の届出に伴う変更はなし。	※ 今回の届出で変更がないため、引き続き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 船橋市の意見 あり（別添のとおり） 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、変更前と同じ届出収容台数を確保しており、現状で駐輪場が不足している状況は発生していないため、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。
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 船橋市からの意見については、周辺環境に配慮し、適切な対応がなされていると認められる。

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。