

審議案件 1

第116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) ホームセンターコーナン船橋店
- 2 所在地：船橋市宮本九丁目255番1ほか
- 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：コーナン商事株式会社(ホームセンター)
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 11,681.18㎡
  - ・所有形態 自己所有
  - ・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 鉄骨造地上4階建
  - ・建築面積 7,738㎡
  - ・延床面積 23,086㎡
  - ・店舗面積 12,070㎡
- 7 周辺の環境等：北側は国道を挟み京成本線、東側は国道・市道を挟んでマンション・駐車場・遊戯場、西側はアパート・娯楽施設に隣接するほか、市道を挟んで駐車場・ホテル・娯楽施設、南側はマンション建築中である。
- 8 処理経過：
  - ・届出日 平成26年6月12日
  - ・公告縦覧期間 平成26年6月27日～平成26年10月27日
  - ・説明会開催日時 平成26年7月29日 午後7時
  - ・場 所 船橋市浜町公民館
- 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：平成27年2月13日                    |
| 2  | 店舗面積：12,070㎡                      |
| 3  | 駐車場の位置：図3<br>駐車場の収容台数：417台        |
| 4  | 駐輪場の位置：図3<br>駐輪場の収容台数：180台        |
| 5  | 荷さばき施設の位置：図3<br>荷さばき施設の面積：176㎡    |
| 6  | 廃棄物等の保管施設の位置：図3<br>廃棄物保管施設の容量：37㎡ |
| 7  | 開店時刻：午前6時30分<br>閉店時刻：午後9時         |
| 8  | 駐車場利用可能時間帯：<br>午前6時～午後9時30分       |
| 9  | 駐車場の出入口の数：4か所<br>駐車場の出入口の位置：図3    |
| 10 | 荷さばき可能時間帯：<br>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 417台(内身障者用4台) (既存類似店舗実績により算出) 必要駐車場台数=318台 (出店計画書別添資料P7参照)</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等(図3参照) ・建物内及び建物外平面駐車場(自走式) ・出入口4か所 交通への支障を回避するための方策 ・交通整理員について営業時間内は駐車場入口付近に2名を常設するほか、適宜必要に応じて配置予定。 ・駐車場の見えやすい場所に出口までの誘導看板や左折イン・アウトの周知案内看板を設置。 ・出入口付近の路面に「止まれ」等の表示を行う。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等(図3参照) ・届出台数 180台*既存類似店舗の実績に基づく必要台数150台(出店計画書P9参照) ※本施設は船橋市自転車等の放置防止に関する条例の適用外区域 別途、自動二輪車用10台 ・駐輪場の管理体制 店舗従業員等が適宜、整理を行い、閉店後は出入口をチェーン等で施錠する。 ・駐輪場案内の表示方法 看板にて駐輪場位置を表示する。</p> <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 面積: 176㎡ (イ) 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数 : 2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～午後10時 ・搬出入車両 : 22台(2t×14台、4t×8台) ・平均的な荷さばき処理時間 : 2t=15分、4t=20分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 3台/時間</p> <p>オ 経路の設定、 (ア) 案内経路 図5のとおり (イ) 周知の方法 ・案内看板の設置: 駐車場出入口に左折イン・アウトをドライバーに周知する案内看板等を設置する。 ・チラシ等の配布: 案内経路図をオープン時にホームページに掲載予定。</p>	<p>※駐車場 既存類似店舗の実績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。</p> <p>※駐輪場 既存類似店舗の実績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。</p> <p>※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。</p> <p>※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。</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>・交通整理員の配置：常設で2名を配置するほか、適宜必要に応じて配置予定。</li> </ul> (ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：なし ありの場合の安全策：	
(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"> <li>・来客車両に対して駐車場の出入口に「止まれ」等の路面表示をすることで、一旦停止を呼びかける。</li> <li>・2名常設で交通整理員を配置する。</li> <li>・照明施設等を設置する。</li> </ul>	※ 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 <ul style="list-style-type: none"> <li>・商品搬入業者に納入容器の減量化を促す。</li> <li>・搬入時のダンボールや紙類の減量に努め、使用量の削減に努める。</li> <li>・各店舗に責任者を置いて廃棄物の分別を徹底して再利用を進め、最終廃棄物の削減に努める。</li> <li>・簡易包装に努め、紙・資材の使用量を抑制する。</li> <li>・買物袋持参運動やレジ袋持参運動を行い、レジ袋削減に努める。</li> <li>・一般廃棄物については、廃棄物の排出抑制や資源ごみの分別を通じた廃棄物の減量化に努めると共に適正に処理する。</li> </ul> イ リサイクル計画 <ul style="list-style-type: none"> <li>・スチール缶、アルミ缶の回収及びリサイクルの促進を図る。</li> <li>・店内に回収、リサイクルの促進を促す掲示を行う。</li> <li>・自動販売機の空き容器（缶・ビン・ペットボトル）は納入業者に回収・リサイクルを委託する。</li> </ul>	※ 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 <ul style="list-style-type: none"> <li>・船橋市から具体的な要請等があれば協力する。</li> <li>・災害時においては物資の供給・敷地内空地の場所提供等について、行政との協議によりできる限り協力する。</li> </ul> イ 防犯対策 <ul style="list-style-type: none"> <li>・定期的に店舗スタッフによる巡回警備を行う。</li> <li>・夜間は館内放送により、青少年に帰宅を促す。</li> <li>・閉店後は駐車場等の出入口をチェーン等により閉鎖・施錠する。</li> </ul>	※ 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
<p>ア 騒音問題に対応するための対応策</p> <p>(ア) 騒音問題への一般的対策：低騒音型の機器の設置、定期的な保守点検を行う。</p> <p>(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</p> <p>a 荷さばき作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・荷さばき施設：半屋内化とし、騒音の発生をなるべく軽減するように努める。</li> <li>・荷さばき作業：荷さばき車両のアイドリングストップを作業員に周知する。 荷さばきスペースを整理整頓する事で、作業時間を短縮する。</li> </ul> <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・BGM等の営業宣伝活動はしない。</li> </ul> <p>(ウ) 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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・低騒音型の機器の設置、定期的な保守点検を行う。</li> </ul> <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面の対策：段差のない舗装にする。</li> <li>・運用面の対策：アイドリングや不必要なクラクション、空ふかし等を行わないよう掲示版、敷地内看板等で注意喚起を促す。 徐行を掲示版、敷地内看板等で周知する。</li> </ul> <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面の対策：施設を屋内に設置し、近隣への騒音低減に配慮する。</li> <li>・運用面の対策：早朝・深夜における作業は行わない。 廃棄物収集車両のアイドリングストップを行うよう作業員に周知し指導する。</li> </ul>	<p>※騒音</p> <p>騒音の予測・評価結果は、すべて基準値を満たしており、適切な対応がとられているものと認められる。</p>

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				備考
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)		
			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	45	55 以下	<30	45 以下	高さ 10.2m
B	準工業地域	C	39	60 以下	<30	50 以下	高さ 7.2m
C	準工業地域	C	56	60 以下	<30	50 以下	高さ 16.2m
D	準工業地域	C	49	60 以下	<30	50 以下	高さ 1.2m
E	準工業地域	C	55	60 以下	<30	50 以下	高さ 1.2m

(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。
- 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				備考
地点名	用途地域区分	騒音規制法 区域区分	夜 間 (22:00~6:00)				
			敷地境界	基準値	隣地敷地境界	基準値	
a	準工業地域	第三種区域	40	50	—	—	キュービクル(高さ 10.2m)
b	準工業地域	第三種区域	32	50	—	—	キュービクル(高さ 7.2m)
c	準工業地域	第三種区域	31	50	—	—	キュービクル(高さ 16.2m)
d	準工業地域	第三種区域	<30	50	—	—	キュービクル(高さ 1.2m)
e	準工業地域	第三種区域	<30	50	—	—	キュービクル(高さ 4.2m)

## (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 37m <sup>3</sup> (高さ1.5m) (指針) 廃棄物等の保管容量 31.81m <sup>3</sup> (出店計画書 P19 参照)  イ 廃棄物等の運搬や処分について ・運搬・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、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 1,402.93m <sup>2</sup> (敷地面積 11,681.18m <sup>2</sup> の12%) ※船橋市緑の保存と緑化の推進に関する条例により、市と協議済み。  イ 街並みづくり、景観への配慮 : 良好な景観の形成を図るため船橋市の景観形成基準に配慮した計画とする。 建物は落ち着いた形態・意匠とし、周辺に広がる住宅地の景観との調和に配慮する。 建物の外壁の色彩については、原色を避けるとともに、外観についても周辺の景観に配慮したデザインとする。  ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 日没から夜明け頃まで ・光害対策 夜間照明については照明器具に方向性のあるものを採用し、敷地境界外の周辺建物を直接照らさないよう配慮する。広告照明についても同様に、店舗以外を照らさないよう設置する。	※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 船橋市の意見 なし イ 住民等の意見 なし  ※参考 (県関係課からの意見への対応報告) 開店時からしばらくの間、案内員等を前面道路に配置する等して通行車両及び来店車両に交差点内に店舗入口があることへの注意喚起を実施すること。	※県関係課からの意見については、周辺環境へ配慮し、指針に基づき適切な対応がなされていると認められる。

(対応)

開店時からしばらくの間は、本計画店舗への左折入庫車両及び入口の存在を案内員等で周知し注意喚起を実施します。左折入庫を行う車両には余裕を持って左折入庫いただくため、また他の車両に対しては左折入庫する車両があることを周知するための野立て看板を設置します。右折入庫を防止するための対策として、場内では右折入出庫禁止看板等の設置を行うとともに交通整理員を配置し適切に誘導します。

### 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、駐車場は既存類似店舗の実績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、既存類似店舗の実績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 騒音の予測・評価結果は、すべて基準値を満たしており、適切な対応がとられているものと認められる。
- 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、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 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を図るため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。

特に、交通対策については開店後も状況把握に努め、必要に応じ関係機関と協議のうえ適切な配慮をしてください。