

## 審議案件 2

## 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) 島忠千葉ニュータウン店
- 2 所在地：印西市西の原五丁目7番
- 3 建物設置者：株式会社島忠 代表取締役 山下視希夫
- 4 小売業者名：株式会社島忠(家具専門店)
- 5 敷地の概要：・敷地面積 15,706.91㎡ ・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1階建  
・建築面積 10,208.55㎡  
・延床面積 9,781.25㎡  
・店舗面積 8,875.06㎡
- 7 周辺の環境等：北側は国道及び北総線を挟み住居・畑・空地、東側には商業施設が隣接、南側は市道を挟み事業所・空地・畑・住居、西側は市道を挟み事業所や商業施設が立地している。
- 8 処理経過：・届出日 平成26年6月19日  
・公告縦覧期間 平成26年7月1日～平成26年11月1日  
・説明会開催日時 平成26年7月30日 午後7時  
・場 所 印西市立中央駅前地域交流館1号館
- 9 市町村・住民等の意見：印西市の意見 なし  
：住民等の意見 あり

### <届出概要>

- 1 新設日：平成27年2月20日
- 2 店舗面積：8,875㎡
- 3 駐車場の位置：図3  
駐車場の収容台数：79台
- 4 駐輪場の位置：図3  
駐輪場の収容台数：50台
- 5 荷さばき施設の位置：図3  
荷さばき施設の面積：210㎡
- 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：43㎡
- 7 開店時刻：午前9時  
閉店時刻：午後9時
- 8 駐車場利用可能時間帯：  
午前8時30分～午後9時30分
- 9 駐車場の出入口の数：3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 79台(内身障者用2台、高齢者用2台) (既存類似店舗実績により算出) 参考必要駐車場台数=65台 (出店計画書 P6 参照)</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"> <li>・屋外平面駐車場 (自走式)</li> <li>・出入口3か所</li> </ul> <p>交通への支障を回避するための方策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・オープン期等繁忙期には各出入口付近に適宜交通整理員を配置する。</li> <li>・出入口付近に駐車場看板を設置する。国道側の敷地内に『駐車場入口有り・前方注意』を周知する看板を設置する。</li> <li>・場内には停止線等の路面表示を行う。</li> </ul> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・届出台数 50台 (別途、自動二輪車用駐車場4台を設置。)</li> <li>(既存類似店舗実績により算出) 参考必要駐輪場台数 6台 (出店計画書 P8 参照)</li> <li>※本施設は印西市自転車等の放置防止及び自転車等駐車場の附置義務に関する条例の指定区域外。</li> <li>・駐輪場の管理体制 従業員等が巡回し、駐輪場の整理を行う。 営業時間外はチェーン・バリカ等により店舗敷地出入口等を閉鎖する。</li> <li>・駐輪場案内の表示方法 看板・路面標示等により駐輪場を示す。</li> </ul> <p>エ 荷さばき施設の整備等 (図3 参照)</p> <p>(ア) 荷さばき施設の整備 面積: 210.08㎡</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同時作業可能台数 : 2台</li> <li>・待機スペース : なし</li> <li>・搬出入車両専用出入口 : 1か所</li> <li>・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後10時</li> <li>・搬出入車両 : 13台 (2t、4t)</li> <li>・平均的な荷さばき処理時間 : 20分</li> <li>・ピーク時の搬出入車両台数 : 2台/時間</li> </ul> <p>オ 経路の設定、</p> <p>(ア) 案内経路 図5のとおり</p> <p>(イ) 周知の方法</p>	<p>※駐車場 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。</p> <p>※駐輪場 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>・案内看板の設置：駐車場出入口に案内看板を設置する。</li> <li>・チラシ等の配布：開店案内チラシ等に案内経路図を掲載する。</li> <li>・交通整理員の配置：各出入口は繁忙状況に応じて適宜交通整理員を配置する。出入口③の出口については繁忙期のみ開放するが、その際には交通整理員を配置する。</li> </ul> <p>(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 :</p>	
--	--

(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>・道路より店舗入口まで歩行者通路を設置し、来客者の安全を確保する。</li> <li>・駐車場内への路面標示並びに横断歩道を設置し、見通しのよい車路とする。</li> <li>・夜間照明等を設置する。</li> </ul>	<p>※ 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。</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 廃棄物減量化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・計画的な商品仕入れや商品管理を行い、廃棄物の発生量を抑制する。</li> <li>・過剰梱包を廃止する。</li> </ul> <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・再資源化可能な(段ボール、古紙、空き缶、空き瓶、ペットボトル、発泡スチロール)物資については、法に基づき再資源化する。</li> </ul>	<p>※ 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。</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"> <li>・具体的な協力要請があれば、可能な範囲で必要な協力をする。</li> </ul> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地元警察の支援を頂きながら、防犯対策に努めていく。</li> <li>・警備会社と委託契約を行い、閉店後は機械警備による防犯対策を実施する。</li> </ul>	<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) 騒音問題への一般的対策： 室外機は必要最小限の稼働とする。</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： 荷さばき施設は十分なスペースを確保し平滑な路面とする。</li> <li>・荷さばき作業： 夜間の時間帯にかからない搬入計画とする。 荷さばき車両のアイドリング・ストップを徹底する。 荷さばき作業員に出入場時や待機中及び作業は静穏に努めるよう指導する。</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>・室外機は必要最小限の稼働とする。</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：平滑な路面とする。</li> <li>・運用面の対策：看板等により空ぶかしやアイドリングの禁止、徐行の呼びかけを実施する。</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：隣地側へ音が伝搬し難い構造とする。</li> <li>・運用面の対策：廃棄物の減量化を図る。 空ぶかしやアイドリングを禁止し、作業員に静穏作業の指導を実施する。</li> </ul>	<p>※騒音</p> <p>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。</p> <p>夜間に発生する騒音ごとの予測評価において、機器騒音が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ため、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	準工業地域	C	46	60 以下	<30	50 以下	
B	準工業地域	C	48	60 以下	30	50 以下	
C	無指定地域	(B)	42	55 以下	35	45 以下	
D	無指定地域	(B)	34	55 以下	<30	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、敷地境界地点及び隣地敷地境界点。
- 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
予測地点	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	
P 1	準工業地域	第三種区域	38	50	—	—	定常騒音合成
P 2	準工業地域	第三種区域	44	50	—	—	定常騒音合成
P 3	準工業地域	第三種区域	58	50	41	50	定常騒音合成

(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 : 43 m<sup>3</sup> (高さ1.5 m)                      (指針) 廃棄物等の保管容量 29.84 m<sup>3</sup> (出店計画書 P15 参照)</p> <p>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</p>	<p>※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。</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 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 798.682 m<sup>2</sup> (敷地面積 15,706.91 m<sup>2</sup> の 5.08%)                      * 「印西市開発事業指導要綱」に基づく緑化整備基準は敷地面積の 1/20。                      15,706.91 m<sup>2</sup> × 1/20 ≒ 785.346 m<sup>2</sup></p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 植樹帯は高さ、間隔に配慮し開放性を確保する。                      建築物の屋根及び外壁や広告・看板類は地区の美観風致を損ねないような計画とする。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等                      ・点灯時間 日没から駐車場利用可能時間終了時まで                      ・光害対策 周辺住居に対して光害による悪影響を及ぼさないよう、細心の注意を払い照射方向や照度に配慮する。</p>	<p>※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。</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 印西市の意見 なし</p> <p>イ 住民等の意見 あり                      届出駐車台数が売り場面積 8,875 m<sup>2</sup> に対し、79 台の収容台数の根拠に大規模小売店舗立地法の特別な事情による説明で算出しているが算出方法が極めて不適切である。千葉県は根拠を精査の上届出を受けているのか回答をお願いします。                      ※精査の上の届出受理であれば、今後他社の届出もこのロジックで受付けるのか。</p>	<p>※住民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。</p>

【意見の理由】

- ・ 3店舗を比較店舗としているが、①どの店舗よりも売場面積が大きい。②人口密度は一番少ない。③駅からの距離も比較3店舗の倍以上有り、明らかに比較店舗と異なり郊外型の車で来店を目的とした店舗である事。
- ・ 比較3店舗で買上客対象のアンケートにより来店客数を導き出しているが、家具は商品特性により複数店舗での比較購買をする。その為、該当店舗で購入に至らなかった来店客のデータは全ての来店客数に対して行わなければ大幅に矮小した今回の届出の様な結果になる。(恣意的に実態を隠蔽しているとしか取れない資料である。)
- ・ 前項でも述べたように家具は比較購買をするが近隣店舗の届出内容と比較しても千葉県は適切な指導を行っていないと考えられる。

○近隣店舗

東京インテリア家具千葉ニュータウン店 売場 9,041 m<sup>2</sup> 駐車場 217 台

メガマックス千葉NT店 売場 9,000 m<sup>2</sup> 駐車場 215 台

ニトリ千葉ニュータウン店 売場 5,027 m<sup>2</sup> 駐車場 117 台

(対応)

株式会社島忠は、家具・インテリア・ホームセンター商品の小売業を主な事業としており、関東及び関西地区に57店舗(平成26年12月11日現在)を展開しております。

今回、出店を計画している「(仮称) 島忠千葉ニュータウン店」は、「家具専門店」として出店することとしており、販売品目は、家具の他、カーテン・寝具・カーペットのインテリア用品を主としており、絵画、小物入れ等のインテリア雑貨は店舗のディスプレイを兼ねて取扱いも予定していますが、売り場面積に占める割合はごく僅かとなります。

なお、日用雑貨品、電化製品、食料品を取り扱う予定はございません。

今回の届出において、必要な駐車場の収容台数を算出するに当たり、指針に示された「大きな家具を主として扱う家具店」であるため、既存類似店3店舗のデータ等を根拠に、特別の事情を用いたところです。

島忠の全57店舗の中で、今回の計画店舗と商品構成が同様な「家具専門店」は3店舗で、その3店舗を既存類似店としてデータを示し、中でも算出による必要台数が最も多くなる島忠柏店のデータを根拠に必要駐車台数を算出しています。

島忠柏店と今回の計画店舗については、①「家具専門店」であり、販売品目が同じ。②ロードサイド型(国道に隣接)店舗。③近隣に大型家具店が立地している。(柏店：かねたや、計画店舗：東京インテリア)④店舗の裏側に住居が立地している。という類似点があります。

店舗面積当たり日来客数原単位は、「日購買客数（平成 25 年度年間最大数）×来店頻度（アンケート結果）×同伴者数（アンケート結果）」から導き出しており、島忠柏店において採用した日購買客数 113 人は、消費税増税前の駆け込み需要による影響を受けた年間最大数であり、駆け込み需要の影響が無い平成 24 年度の年間最大購買客数の 1.53 倍となっています。

さらに、ピーク率、自動車分担率、平均乗車人員、平均駐車時間係数については、既存店実績よりも必要台数が多く算出される指針の指数を用いて算定しており、今回算出した必要台数で充足するものと考えております。

また、今回いただいたご意見を受けて、島忠柏店において実際の来店者数を調査し、来店者数と購買客数の関係から、今回の届出台数の妥当性を再度検証いたしました。

平成 26 年 11 月 24 日（月・祝）の総来店者数は 225 人で、購買客数は 42 人となりますので、平成 25 年度の年間最大購買客数 113 人の場合の来客数を  $225 \text{ 人} \times 113 \text{ 人} / 42 \text{ 人} = 605 \text{ 人}$  と割り出した結果、平成 25 年度の年間最大購買客数の日における店舗面積当たりの日来客数原単位は  $605 \text{ 人} / 6.429 \text{ 千} \text{ m}^2 = 94.1 \text{ 人} / \text{千人}$  となり、立地法指針値を用いて算出される必要駐車台数は、 $94.1 \text{ 人} \times 8.876 \text{ 千} \text{ m}^2 \times 14.4\% \times 80\% \div 2.0 \text{ 人} \times 1.314 = 63 \text{ 台}$  となり、届出書に記載した必要駐車台数 65 台を下回りますので、比較購買のため来店し、購入に至らなかった来店客を考慮しても、問題ないものと考えます。

なお、最も駐車場需要が必要と考えるオープン時や今後の消費税増税等により駐車場の不足が見込まれる場合には、店舗周辺に臨時駐車場確保を検討し、駐車場の充足に努める計画としています。

#### ※参考（県に対する要望への見解）

今回の届出では、①類似店の選定については家具専門店で販売品目が同じであることや国道に面したロードサイド型店舗であること等条件が類似していること、②日来客数原単位の算出に当たっては消費税増税前の駆け込み需要の影響を受けた年の最大客数を基にしていること、③日来客数以外の係数については、既存店実績よりも必要駐車台数が多く算出される指針の係数を用いていることなどから、必要十分な台数が算出されていると考えている。

他の設置者が届出を行う場合においても、同様に明確な根拠及び合理的な説明が必要と考えている。

また、計画店舗の設置者からは届出後改めて来店者数調査を行い、比較購買のため来店し購入に至らなかった来店客の数を考慮しても、届出の必要台数で十分である旨、報告を受けている。

なお、ご意見の中で例示された 3 店舗は、大きな家具以外の生活雑貨や日用品等の売り場が一定程度を占めており、日来客数や必要駐車台数に開きが出たものと考えられる。



### 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、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に基づく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。  
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、在庫状況、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、機器騒音が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ため、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、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 印西市からの意見はなかった。住民等からの意見については、周辺環境に配慮し、指針に基づき適切な対応がなされていると認められる。

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。

また、今後必要駐車台数の積算根拠の前提とした商品構成が変わる場合には、改めて再予測を行い、必要な台数を確保してください。