

審議案件 4

第117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：ロイヤルホームセンター習志野
- 2 所在地：習志野市東習志野六丁目2204番1ほか
- 3 建物設置者：ロイヤルホームセンター株式会社 代表取締役 中山 正明
- 4 小売業者名：ロイヤルホームセンター株式会社(ホームセンター)
- 5 敷地の概要：・敷地面積 22,803.7㎡ ・所有形態 借地
・都市計画区域 市街化区域
・用途地域 準工業地域
・現況 店舗、駐車場
- 6 建物の概要：・構造 鉄骨造平屋建て
・建築面積 15,899.03㎡
・延床面積 16,352.46㎡
・店舗面積 12,934㎡
- 7 周辺の環境等：北側は道路を挟み工場、東側は道路を挟み店舗、西側は民家、南側は幼稚園、店舗、事業所の土地利用となっている。
- 8 処理経過：・届出日 平成26年8月25日
・公告縦覧期間 平成26年9月12日～平成27年1月12日
・説明会開催日時 平成26年10月8日 午後7時
・場 所 習志野市実花公民館
- 9 市町村・住民等の意見：習志野市の意見 あり
：住民等の意見 なし

- 1 変更日：平成27年3月10日
- 2 店舗面積：12,934㎡(10,500㎡)
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：515台(538台)
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：112台(181台)
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：297㎡
- 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：65㎡(42㎡)
- 7 開店時刻：午前7時
閉店時刻：午後9時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前6時50分～午後9時30分
- 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9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 515台 (内身障者用8台) (既存店舗実績により算出) 必要駐車場台数=515台 (計画書 P5~P7 参照)</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図3 参照) ・建物外平面駐車場 (自走式) 及び屋上等建物内設置方式 (自走式) ・出入口2か所 交通への支障を回避するための方策 ・土日祝日の混雑時間帯に出入口に交通整理員を配置する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照) ・届出台数 112台 * 既存店舗の実績に基づく必要台数 110台 (計画書 P10, 11 参照) * (参考) 「習志野市自転車等の放置防止に関する条例」による必要台数算出式 店舗面積 20㎡ごとに1台 12, 934.40㎡ ÷ 20 = 646.72 必要台数 = 647台 * 条例による必要台数を満たない設置台数としているが、習志野市と協議を行い、ホームセンターという業態を鑑み、条例で想定される駐輪需要が見込まれないため、駐輪場利用実態調査の結果から算出した必要台数を確保することで了承済み。なお、開店後慢性的に駐輪場が不足する場合、駐輪場の増設を含め対応を検討。 ・駐輪場の管理体制 従業員が適宜巡回する。 ・駐輪場案内の表示方法 看板の設置。</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: 297㎡ (イ) 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数 : 3台 (4t × 3台) ・待機スペース : あり ・搬出入車両専用出入口 : 1か所 ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時~午後9時 ・搬出入車両 : 35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 : 3台/時間</p> <p>オ 経路の設定 (ア) 案内経路 図5のとおり</p>	<p>※駐車場 既存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>(イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> 案内看板の設置：敷地内に案内看板を設置する。 チラシ等の配布：繁忙期等、広告に案内経路図を記載する。 交通整理員の配置：土日祭日には出入口①、②に交通整理員を2名配置する。 <p>(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：あり</p> <p>ありの場合の安全策：通学路となっている道路は出入口に面していない。</p>	<p>※経路</p> <p>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>
--	--

(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"> 駐車場内は見通しの良い車路とする。 夜間照明等の設置。 	<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"> 納品の際は、折りたたみコンテナ等の返却できる素材の使用や、発泡スチロールから紙製への簡易包装に変更し再資源化に努めるなど、ゴミの減量化に努める。 ダンボール・発泡スチロール等のゴミについては、開梱は店内の展示品のみとし、ゴミ発生抑制に努める。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ペットボトル、アルミ缶、スチール缶等リサイクルできるものは分別回収し、業者委託によりリサイクルを行う。 	<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"> 地方公共団体等から災害時の非難場所として駐車場敷地の一部使用、あるいは店舗で扱っている物資の緊急時における提供等について要請があった場合には必要な協力を行う。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> 駐車場内に適切な照明設備を設置する。 従業員等による定期的な巡回を実施するとともに、閉店後は出入口をバリカー等で施錠・閉鎖し、店舗の管理を徹底する。 緊急時における所轄警察署への通報体制の整備。 	<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：設備機器の定期的なメンテナンスにより経年劣化による騒音発生を防止する。</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：変更なし</p> <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・BGM等の営業宣伝活動はしない。 <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"> ・設備機器の定期的なメンテナンスにより経年劣化による騒音発生を防止する。 ・給排気口およびキュービクルについては、近隣住居から距離を置いた配置計画とする。 <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：駐車場内は、床や排水蓋等温段差を無くす事で来客車両走行音の発生を最小限とする。 ・運用面の対策：空ぶかしやアイドリングの禁止を告知して騒音防止に努める。 <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：廃棄物の保管場所は、室内に保管することで、外部への作業音の伝搬は最小限としている。 ・運用面の対策：廃棄物の分別を徹底し、作業員の作業時間短縮を図る。 	<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				
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	工業地域	C	48	60 以下	<30	50 以下	
B	工業地域	C	51	60 以下	<30	50 以下	
C	第一種住居地域	B	55	55 以下	<30	45 以下	
D	第一種住居地域	B	46	55 以下	<30	45 以下	
E	準工業地域	C	38	60 以下	<30	50 以下	
F	準工業地域	C	32	60 以下	<30	50 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。
- 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				
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	基準値	隣地敷地境界	基準値	
P 1	準工業地域	第 3 種区域	<30	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
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 65m ³ (高さ1.5m) (指針) 廃棄物等の保管容量 49.59m ³ (計画書P17参照) 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 3回/週	※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 684.111m ² (敷地面積 22,803.7m ² の3%) 法令等の基準なし イ 街並みづくり、景観への配慮 : 店舗建物や屋外広告物は周辺と調和する色調で、極力シンプルなデザインとしており、街並みの形成に貢献できる施設とする。 建物の色や外壁等は派手なものは避け、落ち着いたあるグレーを基調とした色調、周囲の街並みの景観を損なわないものとする。 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 隣地敷地へ極力光が漏れないよう、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 習志野市の意見 あり ○交通関係 (ア) 予想を上回る駐車場需要が発生した場合又は想定される場合は、適切に対応していただきたい。 (対応) 今回の増床計画にあたって、現況の駐車場の利用実態調査を行いました。その結果より、現況の店舗面積と店舗増床後の面積との比較を行い、必要台数の計算を行ったところ 515 台と算出しております。必要駐車台数以上の駐車台数を確保しているため、駐車場が満車になり路上で来客車両が渋滞することはないと考えておりますが、万が一予測を上回る駐車需要が発生した場合には、必要に応じて交通整理員を配置する等、適切に対応して参ります。 イ 住民等の意見 なし	※ 習志野市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。

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 習志野市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。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。