

審議案件 2

第130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

- 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番地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(住・生活関連用品等)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 (変更前) 22,803㎡ (変更後) 27,629㎡
 - ・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 店舗及び駐車場
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造平屋建て
 - ・建築面積 (変更前) 15,899㎡ (変更後) 17,782㎡
 - ・延床面積 (変更前) 16,352㎡ (変更後) 18,235㎡
 - ・店舗面積 (変更前) 12,934㎡ (変更後) 14,324㎡
- 7 周辺の環境等：北側は市道を挟み工場・給水場が立地、東側は市道を挟み店舗が立地、南側は店舗・幼稚園が隣接、西側は低層住宅が隣接している。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成28年11月14日
 - ・公告縦覧期間 平成28年12月2日～平成29年4月3日
 - ・説明会開催日時 平成28年12月14日 午後6時30分～午後7時30分
 - ・場 所 実花公民館 1階講義室
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ：習志野市の意見 なし
 - ：船橋市の意見 なし
 - ：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 変更日 :平成29年7月15日
- 2 店舗面積：14,324㎡(12,934㎡)
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：607台(515台)
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：152台(112台)
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：367㎡(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：74m³(65m³)
- 7 開店時刻：午前6時10分(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6時～午後9時30分(変更なし)
- 9 駐車場の出入口の数：4か所(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(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																		
<p>ア 駐車場の収容台数：届出台数 607台（内身障者用7台） （既存店舗の実績に基づく算出（平成26年度8月25日届出）必要駐車場台数＝607台（届出書P7～8参照） ※市条例等による附置義務なし</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等（図3参照）</p> <table border="1" data-bbox="168 547 1462 703"> <thead> <tr> <th></th> <th>駐車場①</th> <th>駐車場②</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>届出台数</td> <td>208台</td> <td>399台</td> </tr> <tr> <td>構造</td> <td>建物外平面駐車場（自走式）</td> <td>建物内立体駐車場（自走式）</td> </tr> <tr> <td>出入口</td> <td>出入口①、出入口②、入口③、出口④</td> <td>出入口①、出入口②</td> </tr> </tbody> </table> <p>交通への支障を回避するための方策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場出入口に案内表示を設置 ・ホームページに駐車場の位置を掲載 ・必要に応じて土日祝日、繁忙時等に交通整理員を適宜配置する。 ・生活道路への迂回を避けるため前面道路に右折レーンを設置し、右折入庫を設定した。 <p>ウ 駐輪場の確保等（図3参照）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 152台 <table border="1" data-bbox="114 1037 1599 1131"> <thead> <tr> <th>駐輪場①</th> <th>駐輪場②</th> <th>駐輪場③</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>54台</td> <td>69台</td> <td>29台</td> </tr> </tbody> </table> <p>※指針による必要駐輪台数 410台（店舗面積35㎡につき1台） 14,324㎡/35㎡ ※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 716台 （店舗面積20㎡につき1台） 14,324㎡/20㎡ 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ことから、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解済み。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐輪場の管理体制 従業員等を適宜配置、巡回し、整理及び枠内への駐輪を呼びかける。 閉店後は閉鎖する。 		駐車場①	駐車場②	届出台数	208台	399台	構造	建物外平面駐車場（自走式）	建物内立体駐車場（自走式）	出入口	出入口①、出入口②、入口③、出口④	出入口①、出入口②	駐輪場①	駐輪場②	駐輪場③	54台	69台	29台	<p>※駐車場 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。</p> <p>※駐輪場 利用実態調査の結果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>
	駐車場①	駐車場②																	
届出台数	208台	399台																	
構造	建物外平面駐車場（自走式）	建物内立体駐車場（自走式）																	
出入口	出入口①、出入口②、入口③、出口④	出入口①、出入口②																	
駐輪場①	駐輪場②	駐輪場③																	
54台	69台	29台																	

- ・駐輪場案内の表示方法 駐輪場付近に案内看板を設置。

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：367㎡

(イ) 計画的な搬出入

施設名 (面積㎡)	荷さばき施設① (297㎡)	荷さばき施設② (70㎡)
同時作業可能台数	3台	1台
待機スペース	有 (1台)	
搬出入車両専用出入口	有 (1箇所)	なし
荷さばき可能時間帯	午前6時～午後9時	
搬出入車両台数/日	31台(4t 25台、10t 6台)	10台(4t 8台、10t 2台)
平均的な荷さばき処理時間/台	15分(4t)、20分(10t)	
ピーク時搬出入車両台数/時間	3台/時間	2台/時間
ピーク時荷さばき処理時間/時間	65分/時間	35分/時間
荷さばき処理可能時間/時間	180分/時間	60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

- ・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①②に交通整理員を2名配置する。

(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：あり

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。

※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。

(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し、適宜歩行者通路を確保する。 ・ 夜間照明等の設置有り。 	<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・リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ペットボトル、アルミ缶、スチール缶など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。 ・ 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。 ・ レジ袋は最小限の配布とし、レジ袋の削減を行う。 	<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"> ・現時点で防災協定等の締結予定はなし。 ・地方公共団体等から災害時の避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 荷さばき施設のスペースを十分に確保することで円滑な作業を可能とし、作業時間の短縮を図ることで騒音対策につなげる。</p> <p>b 荷さばき作業中は、アイドリング禁止とする。</p> <p>c 作業員には騒音防止の意識をもって作業にあたるよう指導する。</p> <p>d 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、給・排気ファン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、床や排水マス等の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。近隣住居から距離を置いた配置計画としている。 ・ 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5 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働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	工業地域	C	43	60 以下	<30	50 以下	
B	工業地域	C	48	60 以下	<30	50 以下	
C	第一種住居地域	B	54	55 以下	<30	45 以下	
D	第一種住居地域	B	35	55 以下	<30	45 以下	
E	準工業地域	C	42	60 以下	<30	50 以下	
F	準工業地域	C	52	60 以下	<30	50 以下	
G	工業地域	C	46	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 (抜粋)

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	
P 1	準工業地域	第三種区域	<30	50	—	—	機器合成騒音

(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)</p> <p>(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 74 m³ (高さ1.5 m)</p> <table border="1" data-bbox="192 363 1379 435"> <tr> <td data-bbox="192 363 779 400">保管施設①</td> <td data-bbox="779 363 1379 400">保管施設②</td> </tr> <tr> <td data-bbox="192 400 779 435">65 m³</td> <td data-bbox="779 400 1379 435">9 m³</td> </tr> </table> <p>(指針) 廃棄物等の保管容量 50.86 m³ (届出書 P25 参照)</p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 	保管施設①	保管施設②	65 m ³	9 m ³	<p>※廃棄物</p> <p>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>
保管施設①	保管施設②				
65 m ³	9 m ³				

(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 828.88 m² (敷地面積 27,629.61 m²) 習志野市緑の基本計画 (敷地面積×3%) 駐車場の外周及び歩道沿いには低木や芝生を配置する。</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 習志野市都市マスタープラン及び習志野市屋外広告物の取扱いに関する規則に沿った配慮として、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、街並みの形成に貢献できる施設とする。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<p>※街並みづくり等への配慮</p> <p>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 習志野市の意見 なし</p> <p>イ 住民等の意見 なし</p> <p>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</p>	

第3 総合判断

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、利用実態調査の結果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。