

審議案件 6

第168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) 船橋市海神町2丁目計画
- 2 所在地：船橋市海神町二丁目3番1ほか
- 3 建物設置者：コーナン商事株式会社 代表取締役 疋田直太郎
- 4 小売業者名：コーナン商事株式会社 代表取締役 疋田直太郎(DIY用品等)ほか6者
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 45,578.92 m²
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 準工業地域
 - ・現況 更地(事業所跡地)
- 6 建物の概要：
 - ・構造 コーナン棟：鉄骨造地上2階建て、PH階
テナント棟：鉄骨造地上2階建て
 - ・建築面積 (コーナン棟) 19,426 m²、(テナント棟) 2,154 m²
 - ・延床面積 (コーナン棟) 32,459 m²、(テナント棟) 2,231 m²
 - ・店舗面積 21,234 m² ((コーナン棟) 20,341 m²、(テナント棟) 893 m²)
- 7 周辺の環境等：京成本線海神町駅から南東約700mの住宅や事業所が混在する地域に位置する。北側は道路を挟んで戸建住宅、集合住宅、事業所、東側は道路を挟んで集合住宅、空地、南側は隣接して集合住宅、戸建住宅、西側は道路を挟んで集合住宅、隣接して駐車場が立地している。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 令和5年9月28日
 - ・公告縦覧期間 令和5年10月20日～令和6年2月20日
 - ・説明会開催日時 令和5年11月11日(土) 午前10時30分～、
午後6時30分～
 - ・場所 船橋市勤労市民センター 3階 第一会議室
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ・船橋市の意見 なし
 - ・住民等の意見 あり

<届出概要>

- 1 新設日：令和6年5月29日
- 2 店舗面積：21,234 m²
- 3 駐車場の位置：図3-1、2
駐車場の収容台数：780台
- 4 駐輪場の位置：図3-1
駐輪場の収容台数：395台
- 5 荷さばき施設の位置：図3-1
荷さばき施設の面積：343 m²
- 6 廃棄物等の保管施設の位置：図3-1
廃棄物等の保管施設の容量：96 m³
- 7 開店時刻：午前9時
(コーナン商事(株)は午前6時30分)
閉店時刻：午後10時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前6時～午後10時30分
(一部は午前6時～午後10時)
- 9 駐車場の出入口の数：4か所
駐車場の出入口の位置：図3-1
- 10 荷さばき可能時間帯：
午前6時～午後10時
(一部は午前6時～午前8時30分)

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 780台 (既存店舗の実績に基づく算出) 必要駐車台数 770台 (届出書添付書類 P3~4 参照) ※市条例等に基づく附置義務：無</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図3-1、2参照) ・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4か所 交通への支障を回避するための方策 ・駐車場内の路面に優先方向や走行方向の路面標示を行う。 ・各出入口には左折入出庫を促す看板を設置する。 ・ホームページやチラシ等に一定の期間駐車場誘導経路を掲載する。 ・オープン時や特別な繁忙期には必要に応じて駐車場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3-1参照) 駐輪場の収容台数：届出台数 395台 (既存店舗の実績に基づく算出) 必要駐輪場台数 280台 (届出書添付書類 P9~10 参照) ※市条例等に基づく附置義務：無</p> <p>駐輪場の管理体制 営業時間内：従業員が巡回により整理する。 営業時間外：駐車場入口は閉鎖する。 駐輪場案内の表示方法 ・各駐輪場に案内看板を設置するとともに、店内入口にも案内看板を設置する。</p>	<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 既存店舗の実績に基づく必要台数が確保されており、駐輪需要を充足していると認められる。</p>

エ 荷さばき施設の整備等 (図3-1参照)

(ア) 荷さばき施設の整備 343㎡

(イ) 計画的な搬出入

施設名 (面積)	荷さばき施設① (98㎡)	荷さばき施設② (98㎡)
同時作業可能台数	2台	2台
待機スペース	有 (2台)	有 (2台)
搬出入車両専用出入口	有 (専用2か所)	有 (専用2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
搬出入車両台数/日	3台 (4t未満)、4台 (4t)、 2台 (廃)	6台 (4t未満)、 10台 (4t)、2台 (廃)
平均的な荷さばき処理時間/台	20分 (4t未満、4t)、 10分 (廃)	20分 (4t未満、4t)、 10分 (廃)
ピーク時搬出入車両台数/時間	2台/時間	3台/時間
ピーク時荷さばき処理時間/時間	30分/時間	50分/時間
荷さばき処理可能時間	120分/時間	120分/時間

施設名 (面積)	荷さばき施設③ (49㎡)	荷さばき施設④ (49㎡)
同時作業可能台数	1台	1台
待機スペース	無	無
搬出入車両専用出入口	有 (専用2か所)	有 (専用2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
搬出入車両台数/日	5台 (4t未満)、5台 (4t)、 2台 (廃)	1台 (4t未満)、 2台 (4t)
平均的な荷さばき処理時間/台	20分 (4t未満、4t)、 10分 (廃)	20分 (4t未満、4t)
ピーク時搬出入車両台数/時間	2台/時間	1台/時間
ピーク時荷さばき処理時間/時間	30分/時間	20分/時間
荷さばき処理可能時間	60分/時間	60分/時間

※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。

施設名 (面積)	荷さばき施設⑤ (49㎡)
同時作業可能台数	1台
待機スペース	無
搬出入車両専用出入口	有 (兼用2か所)
荷さばき可能時間帯	午前6時～午前8時30分
搬出入車両台数/日	1台 (10t未満)、3台 (廃)
平均的な荷さばき処理時間/台	40分 (10t未満)、 10分 (廃)
ピーク時搬出入車両台数/時間	2台/時間
ピーク時荷さばき処理時間/時間	50分/時間
荷さばき処理可能時間	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

- ・各出入口には左折入出庫を促す看板を設置する。
- ・ホームページやチラシ等に一定の期間駐車場誘導経路を掲載する。

(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：有

- ・退店経路、搬入車両経路の一部が通学路と重なっているため、出口①・出口②には『歩行者注意』の掲示を行い、通学児童・生徒の安全に配慮する。

(エ) その他 右折入出庫の有無：無

※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。

(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"> ・場内の徐行運転を呼びかける。 ・駐車場出入口には一時停止の表示・標識を設ける。 ・夜間照明を設置する。 	<p>※ 歩行者の通行の利便性の確保については、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 法令への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・未定テナントに食品スーパー等が入居する場合は、県もしくは市の認定業者に委託し、適切に対応する。 ・店頭回収ボックスを設置し、紙パック、食品トレイ等のリサイクル活動を推進する。 ・家電リサイクル法令で定める4品目の引き取りや収集、運搬及びリサイクルを許可業者に委託することで、適切に対応する。 ・小型家電リサイクル法令で定める小型家電の家電回収ボックスを設置し、運搬、リサイクルを許可業者に委託することで、適切に対応する。 <p>イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・過剰包装を極力行わないように、納品業者に徹底する。 ・余剰発注を行わず、必要最低限の発注を行うことで、廃棄物発生の抑制に努める。 ・減量及びリサイクルについては、分別可能なものは分別する。 ・再利用・使用できるものは再利用し、リサイクルする。 ・店頭リサイクルボックスを適切に設置する。 ・地元からの要請があれば、ペットボトルキャップの回収物の提供等の協力を可能な限り実施するように努める。 ・商品購入時に簡易包装の呼びかけに努める。 ・ごみの減量化に向けて、エコバッグ持参の呼びかけを行うなど、従業員の意識強化を行う。 	<p>※ 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。</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"> ・防災協定等の締結予定：無 ・協定以外の防災対策への協力：行政から要請があれば、駐車場を避難所として提供するなど積極的に協力する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・死角となる場所を含め、必要な箇所に防犯カメラを設置するように努める。 ・警備員等の巡回を適宜行う。 ・適切な数及び位置に照明を設置し、防犯に努める。 ・青少年のたまり場にならないように店舗閉店後は出入口を速やかに閉鎖する。 	<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) 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"> ・荷さばき施設： <ul style="list-style-type: none"> ・段差をなくした舗装を行う。 ・荷さばき施設を屋内化する。 ・荷さばき作業： <ul style="list-style-type: none"> ・荷さばき作業時間を特定する。 ・荷さばき車両のアイドリングの禁止を徹底する。 ・低騒音型の車両を導入する。 ・作業人員への騒音防止意識を徹底する。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <p>BGM等の使用は行わない。</p> <p>(イ) 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： <ul style="list-style-type: none"> ・低騒音型機器を使用する。 </p> <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： <ul style="list-style-type: none"> ・隣地民家から離れた場所に駐車マスを設置する。 ・段差をなくした舗装を行う。 ・運用面の対策： <ul style="list-style-type: none"> ・夜間 22 時以降は敷地東側の出口②、入口②とコーナン棟東側駐車場を閉鎖する。 ・アイドリングストップを呼びかける標識を設置する。 ・利用時間以外はバリカーチェーン等で閉鎖する。 <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： <ul style="list-style-type: none"> ・廃棄物収集場所を屋内化する。 ・運用面の対策： <ul style="list-style-type: none"> ・廃棄物処理業者へ騒音抑制の意識向上を徹底する。 <p>イ 騒音の予測・評価について (図 5—1～5—3 参照)</p> <p>(ア) 騒音の総合的な予測・評価方法</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>c 評価方法：騒音に係る環境基準。</p>	<p>※騒音</p> <p>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。</p> <p>夜間に発生する騒音の予測評価においても各機器及び機器合成音について、敷地境界地点で基準値を下回っている。</p> <p>また、来客車両走行音が敷地境界地点で基準値を超過した地点については、隣地敷地境界地点で再予測を行い基準値以下であることを確認している。</p> <p>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。</p>

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	準工業地域	C	52	60	37	50	
B			52		37		
C			50		33		
D			53		35		
E			56		<30		
F			56		<30		
G			57		31		
H	第一種住居地域	B	51	55	39	45	
I			51		35		

(イ) 夜間における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) (全設備機器等予測結果: 届出書 P19~22 参照)
(設備機器)

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	騒音規制法 区域	夜間 (22:00~6:00)		
			敷地境界	規制値	
M35	準工業地 域	第三種	<30	50	空調機室外機 35
M211			31		冷凍冷蔵室外機 211
M217			<30		キュービクル 217
M366			32		キュービクル 366

(来客車両)								
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	騒音規制法区域	夜間(22:00~6:00)					
			敷地境界	規制値	予測地点	隣地敷地境界	規制値	
MR1	準工業地域 (MR157' は第一種住居地) (MR157' は第二種)	第三種 (MR157' は第二種)	72	50	MR1'	47	50	来客車両走行音
MR27			72		MR27'	47		来客車両走行音
MR118			57		MR118'	45		来客車両走行音
MR157			56		MR157'	45		45
e 機器合成音の予測結果								
予測地点			機器合成音の予測 (最大騒音レベル) 単位: dB					備考
予測地点	用途地域	騒音規制法区域	夜間(22:00~6:00)					
			敷地境界	規制値				
a	準工業地域	第三種	39		50			
b			39					

(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 廃棄物の保管について (図3-1 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> 保管のための施設容量の確保 廃棄物の保管施設の容量 95.76m³ (高さ 0.59~2m) (指針及び既存店舗実績による算出) 廃棄物等の保管容量 88.84m³ (届出書添付書類 P24~28 参照) ※一部種別 (廃タイヤ等) の予測排出量は既存店舗実績により算出。 <p>イ 廃棄物等の運搬及び処理について</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>※廃棄物</p> <p>廃棄物に係る事項等については、指針及び既存店舗実績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。</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 街並みづくり、景観への配慮 関連する計画等：船橋市屋外広告物条例 配慮事項：・周辺の街並みに配慮し、特異な建築方法は避け、周辺と調和するよう配慮する。 ・屋外広告物については、色彩の配慮など周囲の景観と調和したものとする。 ・計画地の外周には可能な限り緑地帯を設置する。</p> <p>イ 敷地内の緑化計画 緑化計画：緑化面積 5,877.11㎡ (敷地面積の12.89%) ※船橋市緑の保存と緑化の推進に関する条例 敷地面積の12パーセント以上 ※計算式 敷地面積 45,578.92㎡×12%=5,469.47㎡以上 ※高木、低木を基本とする。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 ・日没から駐車場閉鎖時間まで ・光害対策 ・敷地内の照明によって周辺に迷惑をかけないように、照明の方向、強さを調整し、光害に充分配慮する。</p> <p>エ その他景観への配慮 ・周辺の景観と溶け合うような環境デザインとするように配慮する。 ・適切な色彩を採用し、建物構造も周辺景観に影響の与えるものにならないよう配慮する。</p>	<p>※街並みづくり等への配慮 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。</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 船橋市の意見 なし イ 住民等の意見 あり (別添のとおり) 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 あり 1 交通処理に関して届出事項に変更が生じた場合には、別途協議されたい。 (設置者の対応) 交通処理に関して届出事項に変更が生じた場合は、速やかに協議します。</p>	

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、既存店舗の実績に基づく必要台数が確保されており、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。ただし、来店経路の再検討及び周辺道路の交通安全対策について、住民等から意見書が提出されており、設置者からはオープン後の状況次第で関係機関と協議し対策を検討すること、道路管理者等に意見を伝える旨の報告があった。
- 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。
夜間に発生する騒音の予測評価においても各機器及び機器合成音について、敷地境界地点で基準値を下回っている。
また、来客車両走行音が敷地境界地点で基準値を超過した地点については、隣地敷地境界地点で再予測を行い基準値以下であることを確認している。
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。ただし、主に荷さばき施設から発生する騒音については、住民等から意見書が提出されており、設置者からは早朝や遅い時間帯の搬入は極力少ない台数とすることオープン後の状況次第で防音壁の設置を検討する旨の報告があった。
- 4 廃棄物に係る事項等については、指針及び既存店舗実績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」

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。

なお、開店後において店舗とその周辺状況の把握に努め、交通や騒音等周辺地域の生活環境に与える影響について届出時の調査・予測結果と相当程度の違いが生じた場合は、改めて調査及び予測を実施し、道路管理者はじめ関係機関と協議の上、必要となる追加的対策を講じてください。