

変更届出書

令和8年6月22日

千葉県知事 熊谷 俊人様

(設置者)

氏名又は名称及び法人にあってはその代表者の氏名

株式会社コジマ

代表取締役 中澤 裕二

住所 栃木県宇都宮市星が丘二丁目1番8号

大規模小売店舗立地法第6条第2項の規定により、下記のとおり届け出ます。

記

1 大規模小売店舗の名称及び所在地

名 称 コジマ×ビックカメラ^{しんふなぼし}新船橋タウン

所在地 千葉県船橋市山手三丁目4番地2 ほか

2 変更しようとする事項

(1) 大規模小売店舗の施設の配置に関する事項

① 駐車場の位置及び収容台数

(変更前)

位置	収容台数
別添 図面 4-1 建物配置図及び1階平面図(変更前):駐車場1	92 台
別添 図面 5-1 駐車場2平面図(変更前):駐車場2	178 台
合計	270 台

(変更後)

位置	位置変更	収容台数
別添 図面 4-2 建物配置図及び1階平面図(変更後):駐車場1	無	80 台
別添 図面 5-2 駐車場2平面図(変更後):駐車場2	無	32 台
合計		112 台

※別途、従業員共用駐車場 185 台確保しており、充足する。

② 駐輪場の位置及び収容台数

(変更前)

位置	収容台数
別添 図面 4-1 建物配置図及び 1 階平面図(変更前):駐輪場 1	40 台
別添 図面 4-1 建物配置図及び 1 階平面図(変更前):駐輪場 2	17 台
別添 図面 4-1 建物配置図及び 1 階平面図(変更前):駐輪場 3	17 台
別添 図面 5-1 駐車場 2 平面図(変更前):駐輪場 4	66 台
別添 図面 4-1 建物配置図及び 1 階平面図(変更前):駐輪場 5	3 台
合計	143 台

(変更後)

位置	位置変更	収容台数
別添 図面 4-2 建物配置図及び 1 階平面図(変更後):駐輪場 1	無	11 台
別添 図面 4-2 建物配置図及び 1 階平面図(変更後):駐輪場 2	無	10 台
別添 図面 4-2 建物配置図及び 1 階平面図(変更後):駐輪場 3	無	10 台
廃止	有	-
廃止	有	-
合計		31 台

3 変更する年月日

令和 9 年 2 月 23 日

4 変更する理由

営業計画変更のため

別紙(小売業者一覧表)

番号		氏名(名称)	法人の場合代表者の役職名及び氏名	住所(所在地)	主として販売する物品の種類	店舗面積(m ²)	開店時刻	閉店時刻	特記事項
店 No	業者 No								
1	1	株式会社コジマ	代表取締役 中澤 裕二	栃木県宇都宮市星が丘二丁目1番8号	家電製品他	3,000 m ²	午前9時	午後10時	
2	2	株式会社東武ストア	代表取締役 木村 吉延	東京都板橋区上板橋三丁目1番1号	食料品・雑貨等	2,000 m ²	午前9時	午前9時	24時間営業
小売業者数合計		2 者				5,000 m ²			

添付書類

1 法人にあってはその登記事項証明書 <規則第4条第1項第1号>
別添のとおり

2 主として販売する物品の種類 <規則第4条第1項第2号>
別紙(小売業者一覧表)のとおり

3 建物の位置及びその建物内の小売業を行うための店舗の用に供される部分の配置を示す図面
<規則第4条第1項第3号>
* 建物配置図 図 4-2 建物配置図及び1階平面図(変更後)

4 建物計画の概要

(1) 敷地の概要

- ① 敷地の面積 店舗敷地 16,376.16 m²
隔地駐車場 7,883.14 m²

② 法令に基づく用途等

都市計画区域	市街化区域
用途地域	当該店舗敷地:工業地域 隔地駐車場敷地:工業地域、第一種住居地域

(2) 立地環境

① 計画地周辺の概要

当該店舗は東武野田線新船橋駅から北西方面 550m に位置しています。

当該店舗の北側は、住宅が隣接しています。

東側は住宅が隣接しています。

南側は道路を挟んで飲食店及び駐車場が隣接しております。

西側は、集合住宅、自動車販売店が隣接しております。

② 隣接地の用途地域及び用途の現況

敷地	方角	用途地域	用途現況
当該店舗	北側	工業地域	アパート、倉庫、戸建住宅が隣接
	東側	工業地域	戸建住宅が隣接、道路を挟んでクリニック
	南側	工業地域	道路を挟んで飲食店及び駐車場
	西側	工業地域	道路を挟んで隔地駐車場敷地
隔地駐車場	北側	工業地域 第一種住居地域	店舗が隣接
	東側	工業地域	道路を挟んでアパート、戸建住宅及び店舗敷地
	南側	工業地域	駐車場、倉庫が隣接、道路を挟んで高層住宅
	西側	工業地域 第一種住居地域	集合住宅が隣接

(3) 店舗建物の構造及び面積等

変更ありません。

5 必要な駐車場の収容台数を算出するための来客の自動車の台数等の予測の結果及びその算出根拠<規則第4条第1項第4号>

(1) 指針による必要駐車台数の算出

事項等		各項目算出のための計算式等
行政人口	652,241 人	令和8年1月 住民基本台帳人口
地区の区分	その他地区	用途地域:工業地域
S:店舗面積	5,000 千㎡	$5,000 \text{ ㎡} \div 1,000$
A:店舗面積当たり 日來客数原単位	1,200 人/千㎡	人口 40 万人以上&その他地区の場合の値 = $1,400 - 40 \times S$ ($S < 10$ の場合の式)
B:ピーク率	14.4%	指針の基準値
L:駅からの距離	550m	駅名:東武野田線 新船橋駅
C:自動車分担率	65%	人口 40~100 万人&その他地区の場合の値 = 駅からの距離に関わらず 65
D:平均乗車人員	2.0 人/台数	店舗面積 10000 ㎡未満の場合の値 = 2.0(固定値)
E:平均駐車時間係数	0.958	店舗面積 10000 ㎡未満の場合の値 = $(30 + 5.5 \times S) / 60$
小売店舗の必要台数	269 台	$A \times S \times B \times C \div D \times E$
届出台数	112 台	

(2) 市町村条例等に基づく附置義務

① 附置義務の有無 有 ・ 無

(3) 特別な事情による必要駐車台数の算出

① 特別な事情の説明:令和6年10月1日~令和7年9月30日のピーク日來客数データと令和7年11月16日(日)の駐車場入庫調査より、必要駐車台数112台であることから、変更後の112台の駐車台数で充足しております。

② 特別な事情による必要駐車台数 112 台

③ 算出根拠

【駐車場利用実態調査】

- ・調査日時 令和 7 年 11 月 16 日(日)午前 9 時 30 分～午後 8 時 00 分
- ・調査方法 駐車場の入出庫台数をカウント
- ・調査結果

時間帯	駐車場①(店舗側)		
	合計		在庫
	入庫	出庫	
調査前在庫			40
10時台	73	63	50
11時台	93	82	61
12時台	73	74	60
13時台	76	86	50
14時台	76	67	59
15時台	71	75	55
16時台	82	82	55
17時台	84	89	50
18時台	61	66	45
19時台	56	73	28
合計	745	757	

時間帯	駐車場②(隔地)		
	合計		在庫
	入庫	出庫	
調査前在庫			9
10時台	33	30	12
11時台	16	13	15
12時台	14	21	8
13時台	11	6	13
14時台	25	26	12
15時台	21	16	17
16時台	28	32	13
17時台	26	17	22
18時台	14	30	6
19時台	12	10	8
合計	200	201	

※網掛け部分はピーク時在庫台数を示しています。

- ・年間来客数データの比較(令和 6 年 10 月 1 日～令和 7 年 9 月 30 日)

	年月日	来客数比
年間ピーク日	令和 6 年 11 月 23 日(火)	1.35
調査日	令和 7 年 11 月 16 日(日)	1.00

(調査日のピーク時在庫台数)×1.35

$$=83 \times 1.35$$

$$\div 112$$

必要駐車台数 112 台に対して、変更後の届出台数は 112 台であるため充足します。

(4) 併施設利用者のための駐車場の必要台数について

該当ありません。

(5) 届出駐車場の構造、収容台数、面積、敷地の状況及び駐車可能時間帯

(変更前)

駐車場 1		駐車場種類	平面駐車場(自走式)
来客が 駐車 する 可能性 のある 駐車 区画	駐車区画 の数	普通車用	90 台
		軽自動車用	0 台
		身障者用	2 台
		高齢者用	0 台
		総収容台数 (内訳)	92 台 (内訳:届出台数 92 台)
	駐車区画 の大きさ	普通車用	2.5m×5.0m=12.5 m ²
		軽自動車用	-
		身障者用	3.5m×5.0m=17.5 m ²
		高齢者用	-
	面積(駐車区画の大きさ×総収容台数)		1,160 m ²
利用可能な出入口		合計 2 か所(出入口 1、2)	
駐車料金の徴収の有無		無	
店舗専用・他の駐車場との共用の別		店舗専用	
敷地内・隔地の別(隔地の契約形態)		敷地内	
来客用利用可能時間帯 (来客以外も含めた利用可能時間帯)		午前 8 時 30 分～翌午前 8 時 30 分(24 時間) (一部午前 8 時 30 分～午後 10 時)	

駐車場 2		駐車場種類	平面駐車場(自走式)
来客が 駐車 する 可能性 のある 駐車 区画	駐車区画 の数	普通車用	226 台
		軽自動車用	0 台
		身障者用	0 台
		高齢者用	0 台
		総収容台数 (内訳)	226 台 (内訳:届出台数 178 台、従業員用 48 台)
	駐車区画 の大きさ	普通車用	2.5m×5.0m=12.5 m ²
		軽自動車用	-
		身障者用	-
		高齢者用	-
面積(駐車区画の大きさ×総収容台数)		2,825 m ²	
利用可能な出入口		合計 2 か所(出入口 3、4)	
駐車料金の徴収の有無		無	
店舗専用・他の駐車場との共用の別		店舗専用	
敷地内・隔地の別(隔地の契約形態)		隔地(借地)	
来客用利用可能時間帯 (来客以外も含めた利用可能時間帯)		午前 8 時 30 分～午後 10 時	

(変更後)

駐車場 1		駐車場種類	平面駐車場(自走式)
来客が 駐車 する 可能性 のある 駐車 区画	駐車区画 の数	普通車用	78 台
		軽自動車用	0 台
		身障者用	2 台
		高齢者用	0 台
		総収容台数 (内訳)	80 台 (内訳:届出台数 80 台)
	駐車区画 の大きさ	普通車用	2.5m×5.0m=12.5 m ²
		軽自動車用	-
		身障者用	3.5m×5.0m=17.5 m ²
		高齢者用	-
	面積(駐車区画の大きさ×総収容台数)		1,010 m ²
利用可能な出入口		合計 2 か所(出入口 1、2)	
駐車料金の徴収の有無		無	
店舗専用・他の駐車場との共用の別		店舗専用	
敷地内・隔地の別(隔地の契約形態)		敷地内	
来客用利用可能時間帯 (来客以外も含めた利用可能時間帯)		午前 8 時 30 分～翌午前 8 時 30 分(24 時間) (一部午前 8 時 30 分～午後 10 時)	

※ピーク時間から在庫台数は減少傾向にあり、午後 7 時の時点で予測在庫台数が 49 台と既に夜間利用可能台数の 72 台を下回っているため、充足すると考えられます。

駐車場 2		駐車場種類	平面駐車場(自走式)
来客が 駐車 する 可能性 のある 駐車 区画	駐車区画 の数	普通車用	214 台
		軽自動車用	1 台
		身障者用	2 台
		高齢者用	0 台
		総収容台数 (内訳)	217 台 (内訳:届出台数 32 台、従業員用 185 台)
	駐車区画 の大きさ	普通車用	2.5m×5.0m=12.5 m ²
		軽自動車用	2.0m×3.6m=7.2 m ²
		身障者用	3.5m×5.0m=17.5 m ²
		高齢者用	-
	面積(駐車区画の大きさ×総収容台数)		2,717.2 m ²
利用可能な出入口		合計 2 か所(出入口 3、4)	
駐車料金の徴収の有無		無	
店舗専用・他の駐車場との共用の別		店舗専用	
敷地内・隔地の別(隔地の契約形態)		隔地(借地)	
来客用利用可能時間帯 (来客以外も含めた利用可能時間帯)		午前 8 時 30 分～午後 10 時	

(6) その他の駐車場

事項	有無の別	当該小売店舗駐車場 と共用・別途の別	収容台数
従業員駐車場	☒ 有・無	☒ 共用・別途	185 台
業務用駐車場	☒ 有・無	共用・別途	6 台
合計			191 台

※従業員駐車場は充足いたします。

6 駐車場の自動車の出入口の形式又は来客の自動車の方向別台数の予測結果等駐車場の自動車の出入口の数及び位置を設定するために必要な事項＜規則第4条第1項第5号＞

(1) 敷地周辺の道路の状況

今回の変更に伴う変更はありません。

(2) 駐車場の入庫処理能力

今回の変更に伴う変更はありません。

(3) 敷地内駐車待ちスペース

今回の変更に伴う変更はありません。

7 来客の自動車を駐車場に案内する経路及び方法＜規則第4条第1項第6号＞

(1) 来客の自動車を駐車場に案内する経路の設定

今回の届出に伴う変更はありません。

(2) 来客の自動車を駐車場に案内する方法及び交通への支障を回避するための方策

項目		具体的な内容
案内表示の設置(敷地内、周辺)		出入口付近に駐車場案内看板を設置しております。
ちらし等の配布・ホームページへの掲載などによる周知		該当ありません。
交通整理員の配置		繁忙期等の混雑が予想される日には交通整理員を適宜配置します。
周辺道路に通学路「有」の場合の安全策	来客車両に係る安全策	該当ありません。
	荷さばき車両に係る安全策	該当ありません。
右折入出庫「有」の場合の解析結果、具体的安全対策等		該当ありません。
その他交通への支障を回避するための方策		駐車場出入口に停止線・止まれ等の標示を行っております。

8 駐輪場の計画

(1) 駐輪場の収容台数

＊届出収容台数:31 台

(2) 指針の参考値による必要駐輪台数の算出

S:店舗面積	5,000 m ²
必要駐輪台数算出式	S:5,000 m ² ／35 m ²
必要駐輪台数	143 台

(3) 市町村条例等に基づく附置義務

①附置義務の有無 有 ・ ☐ 無

②条例等名称:条例の対象区域外

(4) その他の事情による駐輪台数の算出

① 必要駐輪台数 31 台

② 算出根拠

【駐輪場利用実態調査】

・調査日時 令和8年3月15日(日)午前10時00分～午後9時00分

※夜間調査については、時間帯別客数データを確認したところ、夜間営業時は昼間営業時と比べて少なかったため、両店舗営業時間のみの調査を行った。

・調査方法 駐輪場の在庫台数を1時間毎にカウント

・調査結果

	在庫台数
10 時台	7
11 時台	12
12 時台	13
13 時台	14
14 時台	19
15 時台	17
16 時台	23
17 時台	11
18 時台	8
19 時台	8
20 時台	1
21 時台	0
合計	133

※網掛け部分はピーク時在庫台数を示しています。

・年間来客数データの比較(令和 6 年 10 月 1 日～令和 7 年 9 月 30 日)

	年月日	来客数比
年間ピーク日	令和 6 年 11 月 23 日(土)	1.35
調査日	令和 8 年 3 月 5 日(日)	1.00

(調査日のピーク時在庫台数)×1.35

=23×1.35

≒31

(5) 駐輪場の構造、収容台数及び面積

(変更前)

駐輪場 No	駐輪場 構造	届出収容台数			面積	駐輪区画の大きさ／1台		料金徴収 の有無
		自転車	原付	合計		自転車	原付	
駐輪場 1	平面式	40 台	－	40 台	40 m ²	2.0m×0.5m	－	無
駐輪場 2	平面式	17 台	－	17 台	17 m ²	2.0m×0.5m	－	無
駐輪場 3	平面式	17 台	－	17 台	17 m ²	2.0m×0.5m	－	無
駐輪場 4	平面式	62 台	4 台	66 台	66 m ²	2.0m×0.5m		無
合計	平面式	136 台	4 台	140 台	140 m ²	2.0m×0.5m	－	無

(参考) 自動二輪車用駐車場

駐輪場 No	駐輪場構造	届出収容台数	面積	駐輪区画の大きさ／1台	料金徴収の有無
駐輪場 5	平面式	3 台	7.5 m ²	2.5m×1.0m	無

※駐輪場 5 も届出に含まれております。

(変更後)

駐輪場 No	駐輪場 構造	届出収容台数			面積	駐輪区画の大きさ／1台		料金徴収 の有無
		自転車	原付	合計		自転車	原付	
駐輪場①	平面式	11 台	－	11 台	11 m ²	2.0m×0.5m	－	無
駐輪場②	平面式	10 台		10 台	10 m ²	2.0m×0.5m	－	無
駐輪場③	平面式	10 台		10 台	10 m ²	2.0m×0.5m	－	無
合計	平面式	31 台	－	31 台	31 m ²	2.0m×0.5m	－	無

(参考) 自動二輪車用駐車場

駐輪場 No	駐輪場構造	収容台数	面積	駐輪区画の大きさ／1台	料金徴収 の有無
届出外駐輪場	平面式	3 台	6 m ²	2.0m×1.0m	無

(6) 駐輪場の管理体制

整理員等の配置		従業員等により適宜巡回を行い、整理を行っております。
管理体制	営業時間内	従業員等により適宜巡回を行い、必要に応じて整理を行います。
	営業時間外、深夜等	従業員等により適宜巡回を行い、必要に応じて整理を行います。

(7) 駐輪場案内の表示方法

駐輪場を示す路面表示をしております。

9 荷さばき施設の計画

今回の届出に伴う変更はありません。

10 荷さばき施設において商品の搬出入を行うための自動車の台数及び荷さばきを行う時間帯

＜規則第4条第1項第7号＞

今回の届出に伴う変更はありません。

11 遮音壁等を設置する場合にあっては、その位置及び高さを示す図面

＜規則第4条第1項第8号＞

今回の届出に伴う変更はありません。

12 各関連施設から発生する騒音に対する対策の概要等

今回の届出に伴う変更はありません。

13 冷却塔、冷暖房設備の室外機又は送風機を設置する場合にあっては、それらの稼働時間及び位置を示す図面

＜規則第4条第1項第9号＞

今回の届出に伴う変更はありません。

14 平均的な状況を呈する日における等価騒音レベルの予測の結果及びその算出根拠

今回の変更は駐車場、駐輪場の減少であり、周辺環境へ与える影響は減少すると考えられるため、騒音の予測評価は省略します。

15 夜間において大規模小売店舗の施設の運営に伴い騒音の発生が見込まれる場合にあっては、その騒音の発生源ごとの騒音レベルの最大値の予測の結果及びその算出根拠

今回の変更は駐車場、駐輪場の減少であり、周辺環境へ与える影響は減少すると考えられるため、騒音の予測評価は省略します。

- 16 必要な廃棄物等の保管施設の容量を算出するための廃棄物等の排出量等の予測結果及びその算出根拠 ＜規則第4条第1項第12号＞

(1) 廃棄物等の排出量等の予測

今回の届出に伴う変更はありません。

(2) 特別な事情による廃棄物等の予測排出量

今回の届出に伴う変更はありません。

(3) 小売店舗以外の施設からの廃棄物等の排出状況

今回の届出に伴う変更はありません。

(4) 廃棄物等の保管場所の計画

今回の届出に伴う変更はありません。

- 17 廃棄物減量化及びリサイクルについての計画・食品加工場の計画

今回の届出に伴う変更はありません。

- 18 防災・防犯対策への協力

今回の届出に伴う変更はありません。

- 19 街並みづくり等への配慮に関する事項

(1) 街並みづくりへの配慮事項

今回の届出に伴う変更はありません。

(2) 敷地内の緑化計画

今回の届出に伴う変更はありません。

(3) 屋外照明・広告塔照明塔の計画と光害対策

今回の届出に伴う変更はありません。

(4) その他景観への配慮

今回の届出に伴う変更はありません。

- 20 歩行者の通行の利便性の確保

今回の届出に伴う変更はありません。

- 21 その他、設置者及び小売業者が指針で求めている配慮事項以外に地域社会へ協力できる事項等
特記事項なし。

22 届出事項比較表

届出事項		変更前	変更後
店舗面積		5,000 m ²	変更なし
駐車場の位置 及び収容台数	位置	図面 4-1 建物配置図及び1階平面図(変更前) 図面 5-1 駐車場 2 平面図(変更前)	図面 4-2 建物配置図及び1階平面図(変更後) 図面 5-2 駐車場 2 平面図(変更後)
	収容 台数	駐車場 1 92 台 駐車場 2 178 台 合 計 270 台	駐車場 1 80 台 駐車場 2 32 台 合 計 112 台
駐輪場の位置 及び収容台数	位置	図面 4-1 建物配置図及び1階平面図(変更前) 図面 5-1 駐車場 2 平面図(変更前)	図面 4-2 建物配置図及び1階平面図(変更後) 図面 5-2 駐車場 2 平面図(変更後) ※位置変更あり
	収容 台数	駐輪場 1 40 台 駐輪場 2 17 台 駐輪場 3 17 台 駐輪場 4 66 台 駐輪場 5 3 台 合 計 143 台	駐輪場 1 11 台 駐輪場 2 10 台 駐輪場 3 10 台 合 計 31 台
荷さばき施設の 位置及び面積	位置	図面 4-1 建物配置図及び1階平面図(変更前)	変更なし
	面積	荷さばき施設 1 68 m ² 荷さばき施設 2 80 m ² 荷さばき施設 3 55 m ² 合 計 203 m ²	変更なし
廃棄物等保管 施設の位置 及び容量	位置	図面 4-1 建物配置図及び1階平面図(変更前)	変更なし
	容量	廃棄物保管施設 1 30 m ³ 廃棄物保管施設 2 41 m ³ 合 計 71 m ³	変更なし
開店時刻及び 閉店時刻		(株)コジマ 開店時刻 午前 9 時 閉店時刻 午後 10 時 (株)東武ストア 開店時刻 午前 9 時 閉店時刻 午前 9 時 ※24 時間営業	変更なし