

審議案件 1

第118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)ターミナルシティ本八幡
- 2 所在地：市川市八幡三丁目1245番18ほか
- 3 建物設置者：株式会社市川ビル 代表取締役 田平和精 ほか6者
- 4 小売業者名：株式会社カスミ(食料品・日用品店)ほか
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 11,643.31㎡
 - ・所有形態 共有
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 商業地域
 - ・現況 新築工事中
- 6 建物の概要：
 - ・構造 地下2階地上40階建
 - 住宅棟—鉄筋コンクリート造(一部鉄骨造)
 - 業務棟—鉄骨鉄筋コンクリート造
 - 商業棟—鉄骨造
 - ・建築面積 7,752.44㎡
 - ・延床面積 89,944.99㎡
 - ・店舗面積 5,876.74㎡
- 7 周辺の環境等：北側は市道を挟んで京成本線八幡駅駅舎、南側は国道を挟んで集合住宅・商業施設、商業ビル、東側は市道を挟んで事業所、商業ビル、事務所兼住宅、西側は市道を挟んで戸建住居、集合住宅・商業施設等が立地。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成26年9月19日
 - ・公告縦覧期間 平成26年10月3日～平成27年2月3日
 - ・説明会開催日時 平成26年10月4日 午前10時30分、午後2時
 - ・場 所 市川市文化会館
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ：市川市の意見 なし
 - ：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成27年9月18日
- 2 店舗面積：5,877㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：133台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：275台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：245㎡
- 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：103㎡
- 7 開店時刻：午前0時
閉店時刻：翌午前0時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前6時～翌午前6時
- 9 駐車場の出入口の数：1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 133台 (内身障者用2台) (指針による算出) 参考必要駐車場台数=118台 (市川市宅地開発事業に係る手続き及び基準等に関する条例による算出) 参考必要駐車場台数=76台 (出店計画書 P12 参照)</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図3 参照) ・屋上等建物内設置方式 (自走式) ・出入口1か所 交通への支障を回避するための方策 ・オープン時や繁忙期等は出入口付近に交通整理員を配置。オープン時には交通整理員を手厚く配置し、その状況を把握したうえで配置時間帯 (通勤通学時間帯等) や配置場所等を検討する。 ・出入口付近に出入口案内看板を設置する。 ・場内に停止線や矢印等の路面表示を行う。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照) ・届出台数 275台 (自転車等の放置防止及び自転車等駐車場の整備に関する条例により算出) 参考必要駐輪場台数 272台 (出店計画書 P16 参照) ・駐輪場の管理体制 違法駐輪で周辺に迷惑をかけないように、必要に応じ警備員が駐輪場を巡回し整理整頓をする。 来客以外の駐輪を防止する看板の設置を行います。また、敷地内への違法駐輪防止のために警備員等の巡回等を行う。 ・駐輪場案内の表示方法 案内看板の設置。店内各所にある店内案内板に駐輪場の場所を明記し案内する。</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: 245㎡ (3か所) (イ) 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数 : 10台 ・待機スペース : なし ・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10時 ・搬出入車両 : 43台 (4t×21台、4t未満×6台、2t×5台、2t未満×11台) ・平均的な荷さばき処理時間 : 4t=20分、4t未満・2t=15分、2t未満=10分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 6台/時間</p> | <p>※駐車場 指針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 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>オ 経路の設定、 (ア) 案内経路 図5のとおり (イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・案内看板の設置：駐車場出入口等に看板を設置する。 ・チラシ等の配布：来店ルートに適宜折込チラシに明記する。 ・交通整理員の配置：混雑時には適切な箇所に適切な人数の誘導員を配置予定。 <p>(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：極力通学時間帯の搬出入は避ける。また、搬出入業者には通学児童に十分注意して走行するよう指導する。オープン時には交通整理員を手厚く配置し、その状況を把握したうえで配置時間帯（通勤通学時間帯等）や配置場所等を検討する。</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> |
|--|--|

| (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"> ・ペDESTリアンデッキの設置や歩道状空地等の整備により、歩行者の安全や利便性に配慮する。 ・駐車場内には歩行者専用通路を設け歩行者の安全を確保する。 ・照明施設等を設置する。 | <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"> ・搬入には、ダンボールの他にリターナブルコンテナを使用し、ゴミの削減に努める。 ・計画的に商品の仕入れ・管理を行う。 ・リサイクルの推進状況を把握し、リサイクル意識を高める。 ・商品の無包装バラ売り、トレーをできる限り使用しない簡易包装の実施。 ・来客者へ呼びかけを行い、マイバッグの推進等を行う。 ・事務室内で使用するコピー用紙は再生紙利用に努める。 ・簡易包装を推進し、包装資材の削減に努める。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食品廃棄物は食品リサイクル法の基本方針に基づき発生抑制・減量・再利用化に努める。 ・食品リサイクル法の指針45%以上の再資源化に取り組んでいる（カスミ：2012年度実績49.9%） ・使用済みエアコン、テレビ、冷蔵庫、洗濯機等について、特定家庭用機器再商品化法（家電リサイクル法）に基づく取引や収集、運搬を配達業者に委託し適切に行う。 ・リサイクルステーションを設け、ペットボトル、牛乳パック、トレー、ビン、缶等の回収等を行って再資源化を図る。他に発泡スチロールの再資源化を行っている。 <p>（カスミ全店舗でリサイクルステーションを設置しており、2012年度実績でペットボトル978.2t、スチール缶130.4t、牛乳パック282.2t、食品トレー262.1t、透明容器37.4tを回収しリサイクルした。）</p> | <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> |

| | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ・再資源化比率を高め、ゴミ減量の推進に努める。 ・リサイクルの取り組みを店頭に掲示しアピールに努める。 | |
|--|--|

(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"> ・ 行政機関より要請があった場合は前向きに検討する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場等の施設に適切な照明設備を設置する。 ・ 適宜、適切な場所に防犯カメラの設置をする。 ・ 適宜、警備員の巡回を行う。 | <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：遮音壁及び緑地帯の設置。営業に必要なない設備機器は極力運転しないようにする。</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"> ・荷さばき施設：屋内化することにより騒音に配慮。 ・荷さばき作業：荷さばき車両のアイドリング・ストップを徹底する。 <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"> ・極力周辺住居に影響の少ない場所へ設置する。 ・定期的なメンテナンスを行い異音の発生を防ぐ。 ・低騒音型機器を導入する。 ・防音壁の設置。 <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：一部駐車場の屋内化。 スロープの勾配を極力緩やかにする。 極力床の段差をなくす。 ・運用面の対策：混雑時等は交通誘導員による場内走行の円滑化に努める。 表示板等により、アイドリング・不要なクラクションの禁止、静かなドアの開閉を来客者に呼びかける。 <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：廃棄物収集場所の屋内化。 ・運用面の対策：廃棄物収集業者への騒音抑制意識向上の働きかけを行う。 深夜や早朝の回収を避ける。 | <p>※騒音</p> <p>騒音の総合的な予測・評価結果については、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、来客車両走行音が敷地境界で超過するが、保全対象地点において基準以下であることを確認している。</p> <p>以上のことから、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 | | | | |
|------|--------|--------|------------------------|-------|-----------------|-------|----|
| 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 | 近隣商業地域 | C | 39 | 60 以下 | 33 | 50 以下 | |
| B | 商業地域 | C | 45 | 60 以下 | 32 | 50 以下 | |
| C | 商業地域 | C | 40 | 60 以下 | 37 | 50 以下 | |
| D | 商業地域 | C | 45 | 60 以下 | 42 | 50 以下 | |
| E | 商業地域 | C | 43 | 60 以下 | 40 | 50 以下 | |
| F | 商業地域 | C | 42 | 60 以下 | 37 | 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 | 保全対象側 敷地境界 | 基準値 | |
| a | 商業地域 | 第三種区域 | 37 | 50 | - | - | 定常騒音 |
| b | 商業地域 | 第三種区域 | 32 | 50 | - | - | 定常騒音 |
| c | 商業地域 | 第三種区域 | 43 | 50 | - | - | 定常騒音 |
| d | 商業地域 | 第三種区域 | 47 | 50 | - | - | 定常騒音 |
| e | 商業地域 | 第三種区域 | 44 | 50 | - | - | 定常騒音 |
| f | 商業地域 | 第三種区域 | 41 | 50 | - | - | 定常騒音 |
| g 1 | 商業地域 | 第三種区域 | 72 | 50 | 50 | 50 | 来客車両走行音 |

(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 |
|---|---|
| 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 103m ³ (指針) 廃棄物等の保管容量 27m ³ (出店計画書 P26～27 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 毎日 | ※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 3158.83m ² (植栽、屋上緑化、壁面緑化) (敷地面積 11,643.31m ² の27.1%) ※「市川市宅地開発事業に係る条例」(緑化施設の整備に関する取扱い指針)=敷地面積の10%以上 イ 街並みづくり、景観への配慮 : 敷地北側の環境確保に配慮し、低層棟を敷地北側の住宅地側に配置し、高層棟を敷地南側の商業地側に配置している。また、高層棟の高層部を低層部よりも後退させ、地上レベルにおける圧迫感の軽減を図る形態としている。 本八幡A地区計画の地区整備計画における建築物等の形態及び意匠の制限について、以下のとおり定められており、この内容に沿って計画している。 (1) 建築物等の色彩は原色を避け、周辺環境、都市景観に配慮した色調とする。 (2) 屋外広告物は、建物の色調及び周辺景観と調和したものとする。 (3) 公道に面する外壁の窓ガラス・サッシの前面を塞ぐ形状の広告物及びサインシート等を貼らないものとする。 ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 日没から閉店まで ・光害対策 周辺住環境に配慮した位置・方向・角度・照度とする。 | ※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 市川市の意見 なし | |
| イ 住民等の意見 なし | |

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、駐車場は指針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、市条例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、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 騒音の総合的な予測・評価結果については、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、来客車両走行音が敷地境界で超過するが、保全対象地点において基準以下であることを確認している。
以上のことから、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 市川市及び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。