

審議案件 5

第118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：ダイエー浦安駅前店
- 2 所在地：浦安市北栄三丁目771番1ほか
- 3 建物設置者：株式会社ダイエー 代表取締役 近澤 靖英
- 4 小売業者名：株式会社ダイエー （業種：食料品等専門店）ほか

5 変更しようとする事項

(1) 駐輪場の位置及び収容台数

(変更前) 60台

(変更後) 120台

(2) 駐車場の自動車の出入口の数及び位置

(変更前) 1か所

(変更後) 2か所

- 6 処理経過：
  - ・届出日 平成26年9月5日
  - ・公告縦覧期間 平成26年9月24日～平成27年1月24日
  - ・説明会開催日時 平成26年10月4日 午後7時 浦安市文化会館 大会議室
  - 平成26年10月19日 午後6時 浦安ブライトンホテル FEAST

- 7 市町村・住民等の意見：
  - ：浦安市の意見 なし
  - ：住民等の意見 あり

<届出概要>

※（ ）内は、変更前の内容

- 1 変更日：平成26年10月23日
- 2 店舗面積：2,088㎡
- 3 駐車場の位置：図3  
駐車場の収容台数：75台
- 4 駐輪場の位置：図3  
駐輪場の収容台数：120台（60台）
- 5 荷さばき施設の位置：図3  
荷さばき施設の面積：55㎡
- 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：48㎡
- 7 開店時刻：午前7時  
閉店時刻：午前1時
- 8 駐車場利用可能時間帯：  
午前6時30分～翌午前1時30分
- 9 駐車場の出入口の数：2か所（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（変更に係る届出事項等）

### 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 駐車場の位置及び構造等（図3参照）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外平面駐車場（自走式）</li> <li>・出入口2か所（変更前：1か所）</li> </ul> <p>交通への支障を回避するための方策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・交通整理員の配置：毎営業日、各出入口には午前6時～午後8時に1～2名（繁忙状況により配置人員を検討）を、保育園駐車場付近には午後5時～午後7時に1名を配置する。</li> <li>・駐車場の各出入口付近に看板を設置し、駐車場内に誘導矢印や停止線等の路面標示を行う。</li> </ul> <p>イ 駐輪場の確保等（図3参照）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・届出台数 120台（変更前：60台）<br/>（指針参考値による算出）必要駐輪場台数 60台<br/>（「浦安市自転車駐車場の整備及び自転車の放置防止に関する条例」による算出）必要駐輪場台数 104台<br/>※附置義務なし。市条例の指定区域外であるが、条例に準じた台数を確保する。（変更計画書P8参照）</li> <li>・駐輪場の管理体制 営業時間内は従業員等が適宜巡回し整理を行う。<br/>営業時間外はチェーン・バリカ等により出入口等を閉鎖する。</li> <li>・駐輪場案内の表示方法 看板・路面標示等で表示する。</li> </ul> <p>ウ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 図5のとおり</p> <p>(イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・案内看板の設置：駐車場出入口に案内看板を設置する。左折入出庫を看板等により周知する。</li> <li>・チラシ等の配布：新聞折込みチラシに案内経路図を掲載する。</li> <li>・交通整理員の配置：毎営業日、各出入口には午前6時～午後8時に1～2名（繁忙状況により配置人員を検討）を、保育園駐車場付近には午後5時～午後7時に1名を配置する。</li> </ul> <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：駐車場出入口に交通整理員を配置し、通学児童の安全に配慮する。</p> | <p>※駐輪場<br/>市条例に準じて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>※経路の設定及び経路の周知方法について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：遮音壁を設置する（ALC 厚さ 50mm、高さ 1.5m、1.7m、1.8m、2.0m）<br/>緑地帯の設置<br/>室外機は必要最小限の稼働とする。</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"> <li>・荷さばき施設：十分な作業スペースを確保し平滑な路面とする。</li> <li>・荷さばき作業：夜間の時間帯にかからない搬入計画とする。<br/>荷さばき車両のアイドリング禁止を徹底する。<br/>荷さばき作業員に入出場時や待機中及び作業は静穏に努めるよう指導を行う。</li> </ul> <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・BGM等の営業宣伝活動はしない。</li> </ul> <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"> <li>・室外機は必要最小限の稼働とする。</li> </ul> <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面の対策：平滑な路面とする。</li> <li>・運用面の対策：店内放送、看板等により空ぶかしやアイドリングの禁止、徐行の呼びかけを行う。</li> </ul> <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面の対策：住居側へ音が伝播し難い構造とする。</li> <li>・運用面の対策：廃棄物の減量化を図る。<br/>空ぶかしやアイドリングを禁止し、作業員に静穏作業の指導を行う。</li> </ul> | <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、定常騒音の合成騒音が敷地境界で超過したが隣地敷地境界で基準値以下であることを確認している。また、来客車両走行音が敷地境界で超過し、住居外壁でも基準値でも超過するが、現況の騒音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 |       |                 |       |    |
|------|---------|--------|------------------------|-------|-----------------|-------|----|
| 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    | 第一種住居地域 | B      | 46                     | 55 以下 | 42              | 45 以下 |    |
| B    | 第一種住居地域 | B      | 44                     | 55 以下 | 41              | 45 以下 |    |
| C    | 第二種住居地域 | B      | 42                     | 55 以下 | 36              | 45 以下 |    |
| D    | 第一種住居地域 | B      | 46                     | 55 以下 | 38              | 45 以下 |    |
| E    | 第一種住居地域 | B      | 46                     | 55 以下 | 41              | 45 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、隣地敷地境界及び住居外壁位置。
- 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 | 住居位置 | 基準値 | 現況     |         |
| P1   | 第一種住居地域 | 第2種区域     | 44                      | 45  | —      | —   | —    | —   | —      | 定常騒音合成  |
| P3   | 第二種住居地域 | 第2種区域     | 44                      | 45  | —      | —   | —    | —   | —      | 定常騒音合成  |
| P4   | 第二種住居地域 | 第2種区域     | 48                      | 45  | 44     | 45  | —    | —   | —      | 定常騒音合成  |
| P5   | 第一種住居地域 | 第2種区域     | 41                      | 45  | —      | —   | —    | —   | —      | 定常騒音合成  |
| P8   | 第一種住居地域 | 第2種区域     | 40                      | 45  | —      | —   | —    | —   | —      | 定常騒音合成  |
| P2   | 第一種住居地域 | 第2種区域     | 72                      | 45  | 56     | 45  | 55   | 45  | 59~64  | 来客車両走行音 |
| P5   | 第一種住居地域 | 第2種区域     | 49                      | 45  | —      | —   | —    | —   | 56~59* | 来客車両走行音 |
| P6   | 第一種住居地域 | 第2種区域     | 50                      | 45  | 47     | 45  | 46   | 45  | 53~56  | 来客車両走行音 |
| P7   | 第二種住居地域 | 第2種区域     | 72                      | 45  | 46     | 45  | 42   | 45  | —      | 来客車両走行音 |

※測定地点③における現況騒音から予測した値

## 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 浦安市の意見 なし</p> <p>イ 住民等の意見 あり</p> <p>(ア) 事業者が行っている下記①から④の行為は、大規模小売店舗立地法及び千葉県大規模小売店舗立地法等運用要綱に反しており、容認すべきではない。直ちに適正な運用がなされるよう県の責任において是正するよう指導し、意見を述べ、勧告すべきである。</p> <p>また、これまでの経緯を踏まえ、以下の⑤のように県の継続監視を求める。</p> <p>① 搬入車両が、搬入指定経路を利用せずに、生活道路を通行している。<br/>(設置者の対応) 当該店舗への搬入車両に対しては、指定経路を利用するよう指導を行っております。頂いたご意見を踏まえ、自社及びメーカードライバーへの再指導として店舗の荷捌き施設への搬入車両の指定経路掲示の実施等、今後も指導・周知を徹底してまいります。</p> <p>② 右折入庫しようとする来店車両に対し、警備員はそれを制止することなく、逆に手招きで右折入庫の誘導を繰り返している。<br/>(設置者の対応) 当該店舗においては出入口に右折入庫禁止看板を設置の上、交通整理員を配置することで、右折による入庫を抑制しております。しかしながら、それでも右折入庫を試み反対車線をまたいで来てしまった来客車両へは、反対車線の車両との事故を引き起こす可能性がある為、交通への影響を勘案し、安全対策で誘導員が速やかに入庫するよう促しております。当該車両の運転者に対しては、今後左折入庫にて来店いただけるよう誘導員により注意喚起しております。今後も継続して対応してまいります。</p> <p>やなぎ通りのセンターライン付近へのポストコーンの設置について、関係機関に協力を要請し、設置に向けた協議をしております。協議の結果、ポストコーンが設置出来ない場合については「右折入庫禁止」を促す看板を新たに設置することを検討してまいります。</p> <p>③ 市道側の自動車の出入口②の進入路の左側部分を歩行者通路として運用している。これは、届出と異なる運用であり、車路の一部を歩行者通路とすることで進入路の幅が狭まり、車路としての要件を満たさないものとなっている。<br/>(設置者の対応) 店舗開店以降、歩行者が駐車場出入口②から入り、車路を斜めに横断して店舗入口へ向かう例が多かったため、やむなく歩行者の安全確保の観点から幅員 1m 程度のコーンを設置したものであり、積極的に誘導は行っておりません。</p> <p>上記の一時的な対応が常態化してしまっておりましたが、現在は届出のとおりコーン及びバーは撤去し、警備員による歩道経由でのお客様出入口への誘導を徹底しております。</p> <p>併せてお客様出入口への動線を示した看板等を車路の出入口付近に設置し、利用者への注意喚起を促しま</p> | <p>※住民等からの意見について<br/>(今回の変更事項に係る意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・来店車両の右折入庫に関する意見については、適切な対応がなされていると認められるが、より一層左折入庫を徹底する必要がある。</li> </ul> <p>(今回の変更事項以外に係る意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・搬入車両の経路に関する意見については、適切な対応がなされていると認められる。</li> <li>・歩行者通路に関する意見については、適切な対応がなされていると認められる。</li> <li>・駐車場②を来店客以外の一般利用として24時間貸しているとの意見について<br/>→来客用駐車場利用可能時間帯以外に利用していることについては、大店立地法上の問題はなく、また、警備員による巡回等を行っており適切な対応がなされていると認められる。</li> <li>→時間貸し転用による来店客用収容台数が不足しているとの意見については、対応が十分でないため、大店立地法第14条第1項に基づく報告の徴収により状況を確認しているところである。</li> </ul> |

す。

なお、より安全な歩行者の動線を確保する為の歩行者通路の設置については、並行して関係課と協議を進めてまいります。

- ④ 屋外部の一二台分の駐車場②を来店客以外の一般利用のため、二十四時間営業の時間貸しにしている。  
(設置者の対応) 現在、平面駐車場内に設置していた来客以外の利用を促すのぼりにつきましては現在撤去しております。

なお、利用料金の上限については撤廃に向け調整中です。

また、店舗営業時間外については、警備員による定期的な巡回により、保安に努めております。

尚、オープンから現在に至るまで、在庫台数は駐車可能台数を常時下回っており、駐車場内が満車になることはなく、駐車場不足に起因する前面道路への車両滞留の発生はございません。

- ⑤ この事業者は、大規模小売店舗立地法第五条第一項の規定による新設の届出の時から虚偽の届出をし、住民に対する説明が駐車場法に適合しておらず、土壌汚染対策法の届出を怠るなど、様々な法令を無視し続けている。

また、開店後も先に述べた1から4までの行為、更に昨年末には店舗内の避難経路上に商品を陳列し消防から指導を受けるなど、法令遵守の姿勢が見られない。

県にあっては、本手続が終了した後も、注意を要する事業者として継続監視することを強く要望する。

(県に対する要望への見解)

住民等意見に対する設置者の対応策等について、必要に応じ大規模小売店舗立地法第14条第1項に基づく報告の徴収により実施状況を確認していく。

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

- ① 県道センターライン付近へのポストコーンの設置については、葛南土木事務所と協議すること。

(設置者の対応) ポストコーンの設置については、現在葛南土木事務所並びに浦安警察署と協議中です。

- ② 交通処理に関し、届出事項に変更が生じた場合は再協議すること。

(設置者の対応) 誘導経路の変更等、交通処理に関して届出事項に変更が生じる場合は、再度協議いたします。

### 第3 総合判断

1 交通に係る事項について、駐輪場は市条例に準じて算出され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。  
経路の設定及び経路の周知方法については、適切な配慮がなされていると認められる。

#### 2 騒音について

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、定常騒音の合成騒音が敷地境界で超過したが隣地敷地境界で基準値以下であることを確認している。

また、来客車両走行音が敷地境界で超過し、住居外壁でも基準値でも超過するが、現況の騒音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。

#### 3 浦安市からの意見はなかった。

住民等からの意見については、以下のとおり。

(今回の変更事項に係る意見)

① 来店車両の右折入庫に関する意見については、適切な対応がなされていると認められるが、より一層左折入庫を徹底する必要がある。

(今回の変更事項以外に係る意見)

② 搬入車両の経路に関する意見については、適切な対応がなされていると認められる。

③ 歩行者通路に関する意見については、適切な対応がなされていると認められる。

④ 駐車場②を来店客以外の一般利用として24時間貸しているとの意見について

- ・来客用駐車場利用可能時間帯以外に利用していることについては、大店立地法上の問題はなく、また、警備員による巡回等を行っており適切な対応がなされていると認められる。

- ・時間貸し転用による来店客用収容台数が不足しているとの意見については、対応が十分でないため、大店立地法第14条第1項に基づく報告の徴収により状況を確認しているところである。

以上のことから、今回の変更に係る事項については、指針に照らし適切に配慮されていると判断する。

なお、来店客用収容台数が不足しているとの意見については、状況が改善されるまで、引き続き大店立地法第14条第1項に基づく報告の徴収により状況確認を行っていく。

### 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、届出及び住民等の意見への対応報告を踏まえ、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。

特に、来客車両の左折入庫の徹底に努めてください。