

審議案件 1

第126回大規模小売店舗立地審議会資料（法附則第5条第1項）

第1 審議案件の概要

<届出概要>

- 1 大規模小売店舗の名称：岩田ビル
- 2 所在地：市川市相之川四丁目14番2 ほか
- 3 建物設置者：岩田 悟、岩田 裕臣、岩田 雅未
- 4 小売業者名：株式会社マルエツ（食料品等）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 2,328.61㎡ ・所有形態 自己所有、借地
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 建物敷地：近隣商業地域
駐車場敷地：第二種住居地域
 - ・現況 駐車場、店舗
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造地上2階建て
 - ・建築面積 1,074.90㎡
 - ・延床面積 1,898.91㎡
 - ・店舗面積 1,280.69㎡
- 7 周辺の環境等：北東側は、道路を挟んで店舗、住居及び駐車場。南東側は、隣接して住居、駐車場。
南西側は、道路を挟んで住居、駐車場。北西側は、隣接して駐車場。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成27年11月6日
 - ・公告縦覧期間 平成27年11月27日～平成28年3月28日
 - ・説明会開催日時 平成27年12月14日 午後6時30分～
 - ・場 所 南行徳市民センター
- 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

- 1 変更日：平成28年7月7日
- 2 店舗面積：1,281㎡（1,419㎡）
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：25台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：65台（51台）
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：23㎡
- 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：13m³（6m³）
- 7 開店時刻：午前9時
閉店時刻：午前9時（24時間営業）
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前9時～翌午前9時（24時間）
- 9 駐車場の出入口の数：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 25台（内身障者用、高齢者用なし） （指針による算出）必要駐車場台数=17台（出店計画書P8参照） ※市川市宅地開発事業に係る手続及び基準等に関する条例に基づく自動車駐車場整備基準による計算 延床面積÷150=1,899㎡÷150≒13台（出店計画書P8参照）</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等（図3参照）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平面駐車場（自走式） ・出入口2か所（入口1ヶ所、出口1ヶ所） <p>交通への支障を回避するための方策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・繁忙日は駐車場出入口に1名の交通整理員を配置。オープン時及び繁忙時には増員を検討する。 また、繁忙日以外の通常時においては、オープン後に繁忙時間を検証し配置の検討を行う。 ・駐車場内に案内看板等を設置する。 ・駐車場出入口に「とまれ」や歩行者導線の路面標示を行う。 <p>ウ 駐輪場の確保等（図3参照）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 65台（別途、自動二輪用 7台） （指針の参考値による算出）必要駐輪場台数 65台（出店計画書P10参照） ※市条例等による附置義務 有 台数65台（出店計画書P10参照） ・駐輪場の管理体制 繁忙時を中心に、敷地内を従業員1名が巡回し整理する。 ・駐輪場案内の表示方法 看板等を設置し、路面標示を行う。 ・置場を店舗入口前に設置する事により安全な誘導を図る。 <p>エ 荷さばき施設の整備等（図3参照）</p> <p>(ア) 荷さばき施設の整備 面積：22.5㎡</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同時作業可能台数：1台 ・待機スペース：なし ・搬出入車両専用出入口：出入口1ヶ所 ・荷さばき可能時間帯：午前6時～午後10時 ・搬出入車両：15台（4t） ・平均的な荷さばき処理時間/台：15分/台 ・ピーク時の搬出入車両台数/時間：2台/時間 ・ピーク時荷さばき処理時間/時間：30分/時間 ・荷さばき処理可能時間/時間：60分×1台=60分/時間 	<p>※駐車場 指針及び市条例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 指針及び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。</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</p> <p>(ア) 案内経路 図4のとおり</p> <p>(イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場出入口を示す案内看板等を設置。 ・ 必要に応じてちらしに案内経路を記載。 ・ 繁忙時、必要に応じて交通整理員を配置。 <p>(ウ) 敷地周辺の通学路の有無：なし</p>	<p>※経路</p> <p>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"> ・ 駐車場内の出入口は歩行者と車両を分離構造にして安全を確保。 ・ 夜間照明等を設置。 	<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・管理を行うことにより、廃棄物の発生量を抑制する。 ・ リサイクルの推進状況を把握し、自社のリサイクル意識を高める。 ・ 商品の無包装バラ売り、トレイを出来る限り使用しない簡易包装の実施。 ・ 来店客へ呼びかけを行い、マイバッグの推進等を行う。 ・ 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の抑制・減量・再利用化に努める。 ・ 店頭回収ボックスを設置して紙パック、アルミ缶、ペットボトル、食品トレイのリサイクル活動を推進。(2012年度実績は紙パック 568 t、アルミ缶 9 t、ペットボトル 413 t、食品トレイ 198 tのリサイクルを行った。) ・ 再資源化比率を高め、ゴミ減量の推進に努める。 	<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 防災計画</p> <ul style="list-style-type: none">・自治体や地元の方々からの要請があればできる限り協力する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none">・従業員の定期的な巡回を実施して店舗の管理を徹底する。・防犯カメラは店内に配置を行い、管理する。・日没から日出まで十分な照度を確保する。	<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) 騒音問題への一般的対策：室外機は低騒音かつ低振動型の機器を使用する。 定期点検及び清掃を随時実施し、騒音の増大化を防ぐ。 緑地帯の設置。 遮音壁の設置。</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：荷さばき施設は建物内に設置する。 ・荷さばき作業：計画搬入の実施により待機車両を解消する。 搬入車両のアイドリング禁止を徹底する。 作業員に対して騒音防止意識の徹底を図る。 作業時の荷おろし及び台車音の沈静化等、作業員の作業時における騒音抑制意識の向上を図る。 ドアの開閉音を軽減する。 荷さばきにおいて使用する台車は低騒音型の台車を使用する。 <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"> ・低騒音機器の導入。 <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：徐行を促す看板を設置する。 路面は段差のない仕様とする。 ・運用面の対策：千葉県環境保全条例に基づき、来客に対しアイドリング禁止の周知看板を設置する。 <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：回収時間を短縮するための十分なスペースを確保する。 ・運用面の対策：廃棄物処理業者への騒音抑制意識向上の働きかけを行う。 建物側至近での作業を徹底する。 作業時間の厳守。(深夜及び早朝作業禁止) 	<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、一部の機器合成音について敷地境界で超過するが、保全対象側敷地境界で基準値以下であることを確認している。また、一部の来客車両走行音について、敷地境界及び住居側において、基準値を超過しているが、当該計画において駐車場利用時間(24時間)、駐車場出入口等に変更はないため、当該計画の変更前後において周辺環境へ与える変動騒音に変化はない。</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				備考
地点名	用途地域区分	環境基準 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	近隣商業地域	C	44	60 以下	41	50 以下	
B	近隣商業地域	C	59	60 以下	43	50 以下	
C	第二種住居地域	B	49	55 以下	41	45 以下	
D	近隣商業地域	C	51	60 以下	50	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			音源ごとの予測等 (最大騒音レベル) 単位：dB							備考
地点 名	用途地域区分	区域区分	夜 間 (22:00~6:00)							
			敷地 境界	基準値	保全対象敷 地境界	基準 値	住居側	基準値	現況	
ア	近隣商業地域	第三種区域	50	50	34	50	—	—	—	機器合成音
イ	近隣商業地域	第三種区域	45	50	—	—	—	—	—	機器合成音
A-1	第二種住居地域	第二種区域	74	45	50	45	49	45	—	来客車両走行音
A-6	第二種住居地域	第二種区域	71	45	71	45	53	45	—	来客車両走行音
A-9	第二種住居地域	第二種区域	74	45	56	45	54	45	—	来客車両走行音

※住居側において、基準値を超過していますが、当該計画において駐車場利用時間(24時間)、駐車場出入口等に変更はないため、当該計画の変更前後において周辺環境へ与える変動騒音に変化はありません。

(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 13m³ (高さ1.5m) (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 13m³ (出店計画書P17参照)</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 毎日 	<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>

(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 110m² (敷地面積1,472.66m²の7.5%) ※市川市環境保全条例に基づく必要緑化率 (10%以上) 必要緑化面積 = 1,472.66m² × 10% = 147.3m²以上と規定されているが、市川市と協議の上、フェンス緑化の利用等、できるだけ面積確保には努める事で、本計画の7.5%で問題ない旨、市の了解を得ている。</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 周囲と調和の取れる形状の建物・高さ・色彩とし、街並みを乱すことのない店舗計画とする。 店舗前面は駐輪スペースを確保し、道路からの離隔を取る。 地区計画の規制に従い壁面後退を確保する。 敷地外周部には緑地を配置する等、周辺との調和を図る。 周辺の建物と調和の取れる色彩 (主に茶色等) を使用し、奇抜な色を避け、景観に受け込む色彩を用いる。 全体的に低彩度・高明度の色彩でまとめ、入口周りのみ最小限のアクセントカラーを配する。 サインは店舗コーナー部、裏面に最低限のものとする。 室外機等は、極力防音壁やフェンスで覆う事で良好な景観を維持する。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 屋外照明 : 日没後から日の出まで 広告塔照明 : 日没後から日の出まで ・光害対策 屋外照明 : 敷地外に直接光が当たらないように配慮したものとする。 広告塔照明 : 道路走行中の運転手が眩しくならないように配慮したものとする。また、照射角度や照度を最低限のものとする。 	<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
ア 市川市の意見 なし	
イ 住民等の意見 なし	
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	

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、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、指針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、一部の機器合成音について敷地境界で超過するが、保全対象側敷地境界で基準値以下であることを確認している。また、一部の来客車両走行音について、敷地境界及び住居側において、基準値を超過しているが、当該計画において駐車場利用時間（24時間）、駐車場出入口等に変更はないため、当該計画の変更前後において周辺環境へ与える変動騒音に変化はない。
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。