

審議案件 1

第132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：マルエツ大久保駅前店
- 2 所在地：習志野市大久保一丁目 423 番 1 ほか
- 3 建物設置者：株式会社マルエツ 代表取締役 上田 真
- 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 4, 883 m²
 - ・所有形態 自社所有
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第一種住居地域
 - ・現況 店舗及び駐車場
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造地上2階建て
 - ・建築面積 2, 895 m²
 - ・延床面積 2, 978 m²
 - ・店舗面積 (変更前) 3, 947 m² (変更後) 1, 950 m²
- 7 周辺の環境等：市道に面しており、京成大久保駅から北西方面約 200m に立地している。
周辺は北側に隣接してマンション駐輪場及び畑、東側に隣接してマンションが建設予定、南側には隣接して事務所及び駐車場、西側には隣接して公園、住居兼事務所が立地している。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成29年2月13日
 - ・公告縦覧期間 平成29年3月24日～平成29年7月24日
 - ・説明会開催日時 平成29年3月10日 午後7時00分～午後8時00分
 - ・場 所 大久保公民館 集会室
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ：習志野市の意見 なし
 - ：住民等の意見 あり

<届出概要>

- 1 変更日 : 平成29年10月14日
- 2 店舗面積：1, 950 m² (3, 947 m²)
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：75台 (150台)
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：200台 (159台)
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：73 m² (100 m²)
- 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：22 m³ (42 m³)
- 7 開店時刻：午前9時 (変更なし)
閉店時刻：午後10時 (午後9時50分)
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前8時30分～午後10時15分
(午前8時30分～午後10時)
- 9 駐車場の出入口の数：1か所 (変更なし)
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
(午前6時～午後9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 75台（内身障者用2台） （指針による算出）必要駐車場台数＝70台（届出書P6参照） ※市条例等による附置義務なし</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等（図3参照） ・平面駐車場（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 ・出入口に出庫灯を設置することで交通安全に配慮する。 ・モバイルチラシの配信、HPの店舗マップに経路を案内する。 ・駐車場出入口に方面別案内を掲示する。 ・来客車両の集中時等、状況に応じて交通整理員を配置する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等（図3参照） ・届出台数 200台 ※指針による必要駐輪台数 56台（店舗面積1,950㎡÷35㎡/台≒56台）（届出書P11参照） ※習志野市自転車等の放置防止に関する条例による必要台数 149台 （延床面積20㎡につき1台）2,978㎡/20㎡ ・駐輪場の管理体制 従業員が適時巡回して整理を行う。 チェーン等による施錠を行う。 ・駐輪場案内の表示方法 駐輪場付近に案内看板を設置。</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：73㎡ （イ）計画的な搬出入</p> <table border="1" data-bbox="188 1225 1113 1444"> <thead> <tr> <th>施設名（面積㎡）</th> <th>荷さばき施設（73㎡）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>同時作業可能台数</td> <td>2台</td> </tr> <tr> <td>待機スペース</td> <td>あり（1台）</td> </tr> <tr> <td>搬出入車両専用出入口</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <td>荷さばき可能時間帯</td> <td>午前6時～午後10時</td> </tr> <tr> <td>搬出入車両台数/日</td> <td>14台(2t 4台、4t 8台)</td> </tr> </tbody> </table>	施設名（面積㎡）	荷さばき施設（73㎡）	同時作業可能台数	2台	待機スペース	あり（1台）	搬出入車両専用出入口	なし	荷さばき可能時間帯	午前6時～午後10時	搬出入車両台数/日	14台(2t 4台、4t 8台)	<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 利用実態調査の結果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>
施設名（面積㎡）	荷さばき施設（73㎡）												
同時作業可能台数	2台												
待機スペース	あり（1台）												
搬出入車両専用出入口	なし												
荷さばき可能時間帯	午前6時～午後10時												
搬出入車両台数/日	14台(2t 4台、4t 8台)												

平均的な荷さばき処理時間／台	20分(2t)、20分(4t)	
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	40分／時間	
荷さばき処理可能時間／時間	120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

- ・ 駐車場出入口に方面別案内を掲示
- ・ モバイルチラシの配信、HPの店舗マップに経路案内の掲載

(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：

- ・ 適宜交通整理員を配置する。
- ・ 荷捌き車両に通学路の周知をし、安全走行の厳行を指導する。

(エ) その他 右折入出庫の安全策

- ・ 適宜交通整理員を配置する。
- ・ 出入口に出庫灯の設置をする。

※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。

(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"> ・ 歩行者通路を設置し、来店者の安全を確保する。 ・ 夜間照明等の設置有り。 	※ 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。

(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"> ・ 食品残さ、廃油等は食品リサイクル業者へ処分委託する。 ・ レジ袋の削減(マイバッグ運動の実施、エコロジーバッグの販売促進)、ばら販売での包装削減、簡易包装などゴミ発生の抑制に努める。 <p>イ 廃棄物減量化及びリサイクルの取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 段ボール箱の減量のため、通い箱やパレットの使用、梱包材の簡素化を行う。 ・ レジ袋の削減(マイバッグ運動の実施、エコロジーバッグの販売促進)、ばら販売での包装削減、簡易包装などゴミ発生の抑制に努める。 ・ 詰め替え商品やリターナブル容器入り商品など、繰り返し使用できる商品、再生原料を使った商品を販売する。 ・ リサイクル製品の分別回収を図るとともに、発注精度の向上や、魚のアラ及び廃油の飼料化等食品リサイクルの 	※ 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。

推進に努める。 ・資源化率の低い食品残さは、マルエツ全社で食品の仕入れをお客様の需要にあわせることで、総量を年々減らしており、他店と同様に無駄のない仕入れをし、食品残さの抑制に努める。	
---	--

(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
ア 防災対策 ・現時点で防災協定等の締結予定はなし。 ・必要に応じて、災害時の避難場所等を提供する。 イ 防犯対策 ・従業員等による定期的な巡回を実施する。 ・夜間の時間帯に施設内及び敷地内にいる青少年に対し従業員が帰宅を促すよう努める。	※ 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。

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：設備機器の定期的なメンテナンスにより経年劣化による騒音発生を防止する。</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> <p>荷さばき施設：荷さばきの計画的な配送計画を策定・実行し、効率的な荷さばきを実施することで作業時間の短縮に努める</p> <p>荷さばき作業：搬入車両のドライバーに対して低速走行及び荷さばき車両のアイドリングの禁止を指導する。作業音については建物内で作業が可能な構造とすることで騒音低減に努める。</p> <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"> ・設備機器の定期的な点検を行い、老朽化等による騒音の抑制に努める。 ・低騒音型のものを使用する。 <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：屋上駐車場の外壁は、車両の路面走行騒音に対し遮音性の望まれるコンクリート塀としている。 ・運用面の対策：定期的な施設の点検、場内見回り等を実施する。 来店客へアイドリングストップを徹底し、ドアの開閉時等に静穏に努めるよう注意喚起する。 <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：廃棄物の保管施設を建物内に設置することで騒音低減に努める。 ・運用面の対策：廃棄物回収の計画的な配送計画を策定・実行し、効率的な廃棄物回収を実施することで作業時間の短縮に努める。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の予測・評価結果は、すべて基準値を満たしており、適切な対応がとられているものと認められる。</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				備考
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)		
			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	45	55 以下	<30	45 以下	
B			55	55 以下	37	45 以下	
C			54	55 以下	31	45 以下	
D			53	55 以下	31	45 以下	
E			55	55 以下	34	45 以下	
F			48	55 以下	33	45 以下	
G			46	55 以下	<30	45 以下	
H			51	55 以下	33	45 以下	
I			48	55 以下	30	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、隣地敷地境界点及び住居側地点
 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（最大騒音レベル） 単位：dB							備 考
予測地点	用途地域区分	騒音規制法 区域区分	夜 間 (22:00～6:00)							
			敷地境界	基準値	隣地敷地 境界	基準値	住居側	基準値	現況	
n2	第一種住居地域	第二種区域	42	45	-	45		45		機器合成音
q1			39		-				機器合成音	
K1			62		-		57※1		45	来客車両走行音
K2			52		-		48※1		45	来客車両走行音
K3			37		-					来客車両走行音
K4			33		-					来客車両走行音
K5			38		-					来客車両走行音
K6			47		45					来客車両走行音
K7			77		49※2					来客車両走行音
K8			62		49※2					来客車両走行音

※1 住居外壁においても基準値を超過しているため、周辺の住民から騒音に関する意見があった場合は、対応する。

※2 隣地敷地境界において、基準値を超過していますが、現状駐車場及び店舗であり周辺 32mに住居はなく、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の影響は軽微であると考えられる。

(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 22 m ³ (高さ1.5 m) (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 9,087.1 m ³ (届出書 P21 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 : 公園敷地 473.67 m ² (開発区域面積 11815.34 m ² の 4.0089%) 習志野市自然保護及び緑化の推進に関する条例施行規則 (開発区域の面積が 10,000 m ² 以上 50,000 m ² 未満の場合、開発区域面積の 4% 以上の面積の公園を設けること。) ※開発区域面積が 3000 m ² 未満の場合は開発区域面積の 3% 以上の緑地を確保 イ 街並みづくり、景観への配慮 : 千葉県屋外広告物条例を遵守し、良好な景観の形成及び風致の維持に配慮する。 ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 日没から駐車場利用可能時間終了時まで ・光害対策 方向性のある機器を採用し、敷地境界外の周辺建物を直接照らさないよう配慮する。	※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 習志野市の意見 なし イ 住民等の意見 あり 店舗が一階にあるのにトイレ(多機能トイレ含む。)が駐車場だけの二階に設置するのは、高齢者、障害者、子供づれが使用するのには問題があるのでは。 1 買い物終了後に商品を持って二階に上がれというのか。 2 小さい子供さんが、トイレにいかせる場合、二階だと安全面から前記同様、ついていかななくてはならない。 3 なぜ、使用しにくい二階に設置するのか(設計時に問題にならなかったのか)。 4 説明会の図面にはトイレの位置が記入されてなく、こちらから質問したら、二階へ設置と回答があり、なぜ、当初の図面に記載し、説明しなかったのか。	

(設置者の対応)

当該店舗は食料品を主として取り扱う店舗であるため、トイレの設置計画については、当該店舗のお客様の利用を前提としています。

このとき、公衆的な利用になることを避け、衛生面に配慮した場合、店舗の大きさからトイレは2階に計画いたしました。

2階に設置するにあたり、高齢者、車いすの方の利用時のご不便が低減できるよう、エレベータ付近への設置を計画いたしました。

また、平成29年3月10日に開催いたしました大規模小売店舗立地法に基づく説明会及び平成29年4月14日に開催した任意の説明会では大規模小売店舗立地法の届出事項及びこの届出事項に関する配慮事項等の説明を目的として開催したものです。

このため、届出事項を説明するための資料でしたので、届出事項ではないトイレについては記載を省略しております。

なお、トイレの設置については、説明会においても住民の皆様よりご要望いただきましたので、1階への設置を検討いたしました。上記理由から、1階の従業員用トイレ等をご利用いただけるようわかりやすい誘導サインを計画し、また従業員へ誘導案内を教育するなど運営面で、ご不便をお掛けしないようご対応させていただくことといたします。

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

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、利用実態調査の結果から算出した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、機器合成音について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、隣地敷地境界において、基準値を超過しているが、現状駐車場及び店舗であり周辺 32mに住居はなく、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の影響は軽微であると考えられる。
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 習志野市からの意見はなく、住民等からの意見については、周辺環境に配慮し、指針に基づき適切な対応がなされていると認められる。

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。