

審議案件 4

第160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：イオン市川妙典店 3番街
- 2 所在地：市川市妙典四丁目104番地1ほか
- 3 建物設置者：株式会社妙典タウンセンター 代表取締役 篠田喜義
- 4 小売業者名：イオンバイク株式会社ほか（自転車、日用雑貨、医薬品）
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 7,827 m<sup>2</sup>
  - ・都市計画区域 市街化区域
  - ・用途地域 商業地域
  - ・現況 店舗
- 6 建物の概要：
  - ・構造 (A棟) 鉄骨造地上7階建  
(B棟) 鉄骨造、鉄筋コンクリート造地下1階地上10階建
  - ・建築面積 (A棟) 3,746 m<sup>2</sup> (B棟) 2,038 m<sup>2</sup>
  - ・延床面積 (A棟) 26,421 m<sup>2</sup> (B棟) 13,885 m<sup>2</sup>
  - ・店舗面積 1,894 m<sup>2</sup> (A棟 995 m<sup>2</sup>、B棟 899 m<sup>2</sup>)
- 7 周辺の環境等：東京地下鉄東西線妙典駅から北東側約140mに位置する。北東側は道路を挟んで商業施設、北西側は道路を挟んで商業施設、南東側は道路を挟んで事務所、集合住宅、南西側は道路を挟んで事務所、集合住宅が立地している。
- 8 処理経過：
  - ・届出日 令和4年7月15日
  - ・公告縦覧期間 令和4年8月19日～令和4年12月19日
  - ・説明会 令和4年9月3日 午前11時、午後13時
  - ・開催場所 妙典センタービル3F 会議室
- 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21年11月1日
- 2 店舗面積：1,894 m<sup>2</sup>
- 3 駐車場の位置：図4、図5  
駐車場の収容台数：34台
- 4 駐輪場の位置：図3  
駐輪場の収容台数：163台
- 5 荷さばき施設の位置：図3  
荷さばき施設の面積：131 m<sup>2</sup>
- 6 廃棄物等の保管施設の位置：図3  
廃棄物等の保管施設の容量：149 m<sup>3</sup>
- 7 開店時刻：午前9時（株式会社マツモトキョシは午前10時）  
閉店時刻：午後9時（株式会社マツモトキョシは午前0時）
- 8 駐車場利用可能時間帯：
  - No. 1 午前8時30分～午後10時
  - No. 2 午前9時～翌午前1時
- 9 駐車場の出入口の数：3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 34台（内、軽自動車用19台、身障者用6台） （指針による算出）必要駐車台数 34台（届出書 P7 参照） ※市条例等に基づく附置義務：無</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等（図3参照） ・建物内立体駐車場（自走式）、地下駐車場（自走式） ・出入口3か所 交通への支障を回避するための方策 ・出入口へ案内看板を設置することにより円滑な入出庫に配慮する。 ・繁忙時には、新聞折込みチラシ、ウェブサイト等にて、来店経路を案内する等の対応を検討する。 ・繁忙時等には来客車両の状況を勘案し、必要な場所・人数・日時を検討し、適切に交通整理員を配置する等の対応を検討する。 ・必要に応じて交通誘導計画の再検討等の対応を図る。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等（図3参照） 駐輪場の収容台数：届出台数 163台 （指針による算出）必要駐輪台数 54台（届出書 P13 参照） ※市条例等に基づく附置義務： 有：市川市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施行規則 必要駐輪台数：<math>3,244 \text{ m}^2 \div 20 \text{ m}^2 \approx 163 \text{ 台}</math></p> <p>駐輪場の管理体制 ・外部の業者に委託し、駐輪場周辺を適宜巡回し、歩行者の通行の妨げになるような駐輪がないように駐輪場の整理を行うなどの管理をしている。 ・全てラック式で管理している。</p> <p>駐輪場案内の表示方法 ・駐輪場脇に駐輪場表示の看板を設ける。</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 指針に基づく必要台数及び市条例に基づく必要台数が確保されており、駐輪需要を充足していると認められる。</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 131m<sup>2</sup>

(イ) 計画的な搬出入

施設名 (面積)	荷さばき施設No. 1 (60m <sup>2</sup> )	荷さばき施設No. 2 (71m <sup>2</sup> )
同時作業可能台数	1台	1台
待機スペース	無	無
搬出入車両専用出入口	有	有
荷さばき可能時間帯	午前6時～午後10時	午前6時～午後10時
搬出入車両台数/日	12台(4t)、2台(廃)	14台(4t)、3台(廃)
平均的な荷さばき処理時間/台	15分(4t)、10分(廃)	15分(4t)、10分(廃)
ピーク時搬出入車両台数/時間	2台	3台
ピーク時荷さばき処理時間/時間	30分	45分
荷さばき処理可能時間	60分	60分

## オ 経路の設定

(ア) 案内経路 図4のとおり

(イ) 周知の方法

- ・出入口へ案内看板を設置することにより円滑な入出庫に配慮する。
- ・繁忙時等には、新聞折込チラシ、ウェブサイト等にて、来店経路を案内する等の対応を検討する。

(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：有

- ・来客車両の状況を勘案し、必要に応じ、適切に交通整理員を配置する等の対応を検討する。
- ・荷さばき車両に対し、安全確保の周知・教育を徹底する。
- ・安全確保のために、荷さばき車両の低速走行の遵守や安全意識の向上のために注意喚起を行う。

(エ) その他 右折入出庫の有無：有

右折出庫の安全策

- ・必要に応じ、出入口に交通整理員を配置する等の対応を検討する。

## ※荷さばき施設

搬出入車両の車両種別、入庫状況、作業時間帯等に係る搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、適切な運営計画であると認められる。

## ※経路

経路の設定及びその周知の方法については、適切な配慮がなされていると認められる。

## (2) 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"> <li>・道路より店舗入口まで歩行者通路を設置し、来店者の安全を確保する</li> <li>・夜間照明を設置する。</li> </ul>	※ 歩行者の通行の利便性の確保については、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"> <li>・現状生ごみ等は発生していないが、発生する場合は食品リサイクル業者へ処分委託する。</li> <li>・買い物袋持参運動を行い、レジ袋削減に努める。</li> </ul> <p>イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・商品の運搬時に繰り返し使うことができるリターナブルコンテナを利用することで、店舗で捨てられるダンボールを減らす。</li> <li>・店舗で捨てられるダンボール等を減らすよう、テナントに協力を要請し、減量化を図る。</li> <li>・発生したダンボールはリサイクルするよう、テナントに協力を要請し、減量化を図る。</li> <li>・発注の電子化により紙の使用量を抑える。</li> <li>・簡易包装に努め、紙・資材の使用量を抑え込む。</li> <li>・レジ袋持参運動を行い、レジ袋削減に努める。</li> <li>・簡易包装等により、ゴミの減量化に寄与するよう、テナントに協力を要請し、減量化を図る。</li> <li>・環境配慮への取り組みをホームページ等に掲載し公表する。</li> <li>・社員やテナントに対して、分別・リサイクル徹底のための教育を行う。</li> </ul>	※ 廃棄物の減量化及びリサイクル計画については、適切な配慮がなされていると認められる。

## (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"> <li>・防災協定等の締結予定：有（市川市との災害時等における支援に関する協定書）</li> <li>・締結協定の内容：市川市において「災害対策基本法」第2条第1項に定める災害が発生した時、また、「武力攻撃事態等における我が国の平和と独立並びに国及び国民の安全の確保に関する法律」第2条第1項第1号から第3号及び第25条第1項に定める事態が発生した時、商品の供給協力、施設のトイレ・駐車場スペース等を避難施設として提供、などの支援協力を行う。</li> </ul>	※ 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>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駐車場等の施設への適切な照明設備の設置を行う。</li> <li>・ 所轄警察署との連携による緊急時の通報体制の整備を検討する。</li> </ul>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

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) 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： <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 作業床を平滑仕上げとすることにより、騒音の発生を抑制する。</li> <li>・ 十分なスペースを確保し、作業時間の短縮を図る。</li> <li>・ 可能な限り、台車や扉に緩衝用ゴムを設置する等により騒音の低減を図る。</li> <li>・ 床や排水蓋等による段差をなくす。</li> </ul> </li> <li>・ 荷さばき作業： <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 待機車両を削減するために、可能な限り計画的な搬出入とする。</li> <li>・ 待機車両、搬入車両のアイドリング禁止を徹底する。</li> <li>・ 作業人員への騒音防止意識を徹底させる。</li> <li>・ 騒音に配慮し、低速走行・アイドリングの禁止・ドアの開閉音の低減等を徹底する。</li> </ul> </li> </ul> <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <p>BGM等の使用は行わない。</p> <p>(イ) 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>・ 定期的に機器メンテナンス・更新を行う。</li> <li>・ 空調室外機は低騒音型とし、静音運転を行う。</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： <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 床や排水枡等による段差を解消。</li> <li>・ 路面の平滑化。</li> <li>・ 横断溝のグレーチングをボルトで固定。</li> </ul> </li> <li>・ 運用面の対策： <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 不必要なアイドリング、クラクション等を行わないよう注意喚起。</li> </ul> </li> </ul>	<p>※騒音</p> <p>騒音の予測・評価結果において、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の予測評価において、一部機器が敷地境界地点で基準値を上回るが、機器が設置されている側は店舗となっており保全対象がなく、機器合成音については敷地境界地点で基準値を下回っている。</p> <p>来客車両走行音が敷地境界で超過し、隣地側敷地境界及び住居位置でも超過するが、夜間時間帯の利用実績から車両来客者数は極めて少なく影響は軽微であると考えられる。</p> <p>よって、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>

- c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策
- ・施設面の対策：
    - ・床や排水蓋等による段差をなくす。
    - ・作業床を平滑仕上げにすることにより、騒音の低減を図る。
  - ・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。
    - ・廃棄物を適正に管理し、作業時間の短縮を図る。

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
予測地点	用途地域	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	49	55	37	45	
B	近隣商業地域	C	37	60	<30	50	
C	商業地域		40		34		
D	近隣商業地域		53		50		

(イ) 夜間における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、隣地敷地境界及び直近住居外壁。
- 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）（全設備機器等予測結果：届出書 P20 参照）

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	騒音規制法区域	夜間（22:00～6:00）								
			敷地境界	基準値	予測地点	隣地敷地境界	基準値	予測地点	住居側	基準値	
u1-1	商業地域	第三種区域	53	50	※近隣に影響が見込まれる保全対象無し						ガラリ
u2-1			51								空調機室外機
u2-2			63								排気ファン
u3-1			53								空調機室外機
u6-2			49								排気ファン
v-1			72								v-1'

  

e 機器合成音の予測結果

予測地点			機器合成音の予測（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	
a	商業地域	第三種区域	50	50	
b			46		
c			<30		
d			<30		

(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 廃棄物の保管について（図3参照）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>保管のための施設容量の確保                      廃棄物の保管施設の容量 148.64 m<sup>3</sup>（高さ 1.5m及び2.0m）                      （指針による算出）廃棄物等の保管容量 61.20 m<sup>3</sup>（届出書 P27 参照）</li> </ul> <p>イ 廃棄物等の運搬及び処理について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>運搬及び処理方法 許可業者による敷地外処理</li> <li>運搬頻度 毎日</li> </ul>	<p>※廃棄物</p> <p>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、運搬及び処理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 街並みづくり、景観への配慮            関連する計画等：市川市景観計画、妙典地区地区計画            配慮事項：・建築物の形態や色調などに連続性を持たせるとともに、オープンスペースの創出に努める。            ・まちかどや店舗前にゆとりの空間を確保し、人々が立ち止まれる場を作るよう努める。            ・建築物のファサードの連続性などに配慮し、心地よく歩ける通りをつくるよう努める。            ・建築物周囲の緑化などにより、居住環境の保全に配慮する。            ・商業拠点地区として賑わいのある商業、業務地の形成に努める。</p> <p>イ 敷地内の緑化計画            緑化計画 558.24㎡ (敷地面積7,827.69㎡の7.13%)            ※市川市環境保全条例 敷地面積の10%以上 (7,827.69㎡×10%=782.77㎡)</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等            ・点灯時間 屋外照明：日没から駐車場閉鎖時間まで            広告塔照明：なし            ・光害対策 ・隣地側には直接光が当たらないように照明灯の方向には十分配慮し、明るさも必要最小限度とする。            ・万が一、近隣住民から苦情が発生した場合には、原因を究明し、適切な対応を検討する。</p> <p>エ その他景観への配慮            ・「千葉県屋外広告物条例」に定められた規制を遵守する。</p>	<p>※街並みづくり等への配慮            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
<p>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（見込み）</p>	



### 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、駐輪需要を充足していると認められる。  
経路の設定及びその周知の方法については、適切な配慮がなされていると認められる。
- 2 荷さばき施設については、搬出入車両の車両種別、在庫状況、作業時間帯等に係る搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、適切な運営計画であると認められる。
- 3 騒音の予測・評価結果において、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の予測評価において、一部機器が敷地境界地点で基準値を上回るが、機器が設置されている側は店舗となっており保全対象がなく、機器合成音については敷地境界地点で基準値を下回っている。  
また、来客車両走行音が敷地境界で超過し、隣地側敷地境界及び住居位置でも超過するが、夜間時間帯の利用実績から車両来客者数は極めて少なく影響は軽微であると考えられる。  
よって、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、廃棄物の減量化、リサイクル計画、運搬及び処理についても適切な配慮がな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な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のため、その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。