

審議案件 4

第112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42番地5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)マルエツ(食品スーパー)ほか
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 11,816.71㎡ ・所有形態 自己所有
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第一種住居地域
 - ・現況 商業施設
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨、鉄筋コンクリート造地上2階建て
 - ・建築面積 5,320㎡
 - ・延床面積 5,320㎡
 - ・店舗面積 3,947㎡
- 7 周辺の環境等：北側は道路を挟んで集合住宅・民家・農地、南側は道路を挟んで商業施設・民家、東側は道路を挟んで民家、西側は道路を挟んで集合住宅・民家。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成25年12月12日
 - ・公告縦覧期間 平成26年2月4日～平成26年6月4日
 - ・説明会開催日時 平成26年2月11日 午後1時
 - ・場 所 マルエツ大久保駅前店 店舗2階会議室
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ：習志野市の意見 あり
 - ：住民等の意見 なし

<届出概要>

- ()内は変更前
- 1 変更日 :平成25年12月12日
 - 2 店舗面積：3,947㎡(1,330㎡)
 - 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：150台(115台)
 - 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：159台(83台)
 - 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：100㎡(105㎡)
 - 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：42㎡(26㎡)
 - 7 開店時刻：午前9時
閉店時刻：午後9時50分(マルエツほか)
(午後9時50分(マルエツのみ))
 - 8 駐車場利用可能時間帯：
午前8時30分～午後10時(駐車場1、2)
(午前8時30分～午後10時(駐車場1))
 - 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9時(荷さばき1、2)
(午前6時～午後9時(荷さばき1))

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 150台(内身障者用1台、高齢者用1台) 利用実態に基づく必要駐車場台数=121台（出店計画書P7参照）</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"> ・建物外平面駐車場（自走式） ・出入口1か所 <p>交通への支障を回避するための方策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・繁忙時等状況に応じ、駐車場出入口付近に交通整理員を配置。 ・駐車場出入口案内看板の設置及び路面標示を行う。 ・路上駐車が発生しないように警備員等により巡回、声かけを行う。また、館内放送やフロアガイド等にも呼びかけを行う。 ・公共交通機関の利用を呼びかける <p>ウ 駐輪場の確保等（図3 参照）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 159台 *指針に基づく必要台数 113台（出店計画書P10参照） <p>「習志野市自転車の放置防止に関する条例」による附置義務台数の197台は満たしていないが、利用実態において充足している状態である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐輪場の管理体制 交通整理員又は従業員が巡回により整理する。閉店後はチェーン等により閉鎖する。 ・駐輪場案内の表示方法 各駐輪場に案内看板を設置するとともに、店内入口付近にも案内看板を設置する <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：100㎡</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：2台 ・待機スペース：なし ・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9時 ・搬出入車両：21台（2t・4t以下） ・平均的な荷さばき処理時間：20分/台 ・ピーク時の搬出入車両台数：3台/時間 <p>オ 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"> ・駐車場出口に方面別案内を掲示。 	<p>※駐車場 利用実態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>※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>

<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場棟と店舗棟を結ぶ連絡通路に方面別来店経路、帰り方の案内看板を設置している。 ・ 新聞折込みチラシ、ホームページ等に経路を記載する。 ・ 駐車場出入口に交通整理員を配置している。 <p>(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無 : 有 (店舗西側の道路は、来店車両の経路に当たらない) 有りの場合の安全策:</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"> ・ 駐車場内の歩行者と自転車の導線が重なる箇所に横断歩道を設置、交通整理員を配置する。 ・ 必要な箇所に夜間照明を設置。 	※ 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 廃棄物減量化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 過剰梱包を行わないように、納品業者に徹底する。 ・ 地域・取引先と連携し、リサイクル可能な資源の回収～運搬～中間処理～再生と全工程を把握し、合理的な仕組みを確立して持続的なリサイクルを追求する。 ・ 減量及びリサイクルについては、分別可能なものは分別、再利用・使用できるものは再利用しリサイクルする。 ・ ゴミの種類ごとに区分し、水分は完全に切るようにする。有価物は種類ごとに区分する。 ・ 店頭でリサイクルボックスを設置しPRする。 ・ 地域ボランティア団体等からの要請に基づき、牛乳パック回収スペースの提供やPR等について協力する。 ・ 地域・自治体と連携して、ペットボトル回収拠点として協力を進める。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 業務用食用廃油・魚腸骨を飼料としてリサイクルする。 ・ 燃やせるゴミとして分別し、指定取引先が回収する。 ・ 食品トレーは専用回収箱で回収し、水洗い、シールをはがした後、生鮮の物流センターにて加工し、再資源化。 ・ プラスチック等も分別回収し、再資源化する。 	※ 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。

(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"> ・ 災害時における生活必需品の供給協力等、適宜関係官庁からの要請があれば、実施を検討。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 警備員の巡回を適宜行う。 ・ 照明設置を適宜行う。 	※ 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： 室外機は、低騒音型のものを使用し、不要なものは停止させるなど極力稼働を抑えて運用。</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"> ・ 荷さばき作業：荷さばきダイアグラムを調整し、作業時間の短縮に努める。 物流作業員に防音意識の徹底を促す。 ・ 荷さばき施設：段差をなくしている。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 屋外にBGM等の営業宣伝活動はしていない。 <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> <p>低騒音型のものを設置。</p> <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：アイドリングストップの看板を設置。 ・ 運用面の対策：案内看板等によりアイドリングの禁止、空ふかし及び走行方法等への注意を喚起する。 混雑時には誘導員を配置し、場内走行の円滑化を図る。 <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：十分なスペースを確保し、作業時間の短縮を図る。 ・ 運用面の対策：収集業者へ作業騒音低減の意識を徹底。 収集業者へのアイドリングストップの働きかけを行う。 	<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 (抜粋)

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	54	55 以下	< 30	45 以下	
B	第一種住居地域	B	49	55 以下	43	45 以下	
C	第一種住居地域	B	50	55 以下	< 30	45 以下	
D	第一種住居地域	B	54	55 以下	< 30	45 以下	
E	第一種住居地域	B	50	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、敷地境界地点及び隣地敷地境界点
- 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				備考
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	
n 2	第一種住居地域	第二種区域	50	45	36	45	室外機
n 3	第一種住居地域	第二種区域	50	45	36	45	室外機
n 4	第一種住居地域	第二種区域	50	45	36	45	室外機
n 5	第一種住居地域	第二種区域	50	45	36	45	室外機
n 13	第一種住居地域	第二種区域	50	45	36	45	室外機
b	第一種住居地域	第二種区域	47	45	43	45	定常騒音合成

(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 : 42 m³ (高さ1.5 m) (指針) 廃棄物等の保管容量18.864 m³ (変更計画書 P16 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 (ガラス製廃棄物は3日に1回) 	<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 0 m² (敷地面積 11,816.71 m²) (当該店舗は既存店であり、設置当初より緑地を確保していない。建替え時に検討する)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 店舗建物の外観については落ち着いた色彩にし、店舗建物のデザインについても奇抜なものは避けている。また、著しく街並みを損なうことのないような店舗づくりを進めている。 周囲の景観と溶け合うような環境デザインに配慮。 自然素材を用いる等、街のランドマークとなるような外観を演出し、潤いある商業空間となるよう配慮している。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 日没後から閉店まで ・光害対策 住宅等に光が当たらないよう配慮している。広範囲に光が漏れないように配慮している。 出入口付近に設置する広告塔照明はわかりやすい位置に設置している。 	<p>※街並みづくり等への配慮</p> <p>地域環境との調和に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 習志野市の意見 あり</p> <p>廃棄物・リサイクル関係</p> <p>事業者が出す廃棄物の減量及びリサイクル(食品リサイクル等)に積極的に取り組むとともに、お客様に対しても、同様に、ごみの減量及びリサイクルの啓発をすること。また、レジ袋削減についても取り組むこと。</p> <p>(対応)</p> <p>株式会社マルエツでは廃棄物を削減するために3R〔リデュース(発生抑制)・リユース(再使用)・リサイクル(再生利用)]を推進しており、食品リサイクルにも積極的に取り組んでいます。</p> <p>また、お客様に対して店頭での、ペットボトル、トレイ、紙パック等の回収を実施しており、また「マルエツ環境方針」のもと、廃棄物の削減・資源化やレジ袋削減運動を推進してまいります。</p> <p>今後も市の一般廃棄物処理基本計画に基づきごみ減量及びリサイクルの啓発に努めていくことといたします。</p> <p>イ 住民等の意見 なし</p>	<p>※市の意見については、適切な対応がなされていると認められる。</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、利用実態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。
- 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配慮がされていると認められる。
- 6 習志野市からの意見については、適切な対応がなされていると認められ、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。