

審議案件 1

第120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：(仮称) マミーマート松戸中和倉店
- 2 所在地：松戸市中和倉字稻荷下45番1ほか
- 3 建物設置者：株式会社マミーマート 代表取締役 岩崎裕文
- 4 小売業者名：株式会社マミーマート（食料品専門店）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 9, 373.11㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第一種住居地域・第二種住居地域・第一種低層住居専用地域
 - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造地上1階建て
 - ・建築面積 2, 842.38㎡
 - ・延床面積 2, 827.20㎡
 - ・店舗面積 1, 982.34㎡
- 7 周辺の環境等：北側は住宅・畑、東側は道路を挟んで事業所・住宅・霊園、南側は住宅・事業所、西側は住宅・霊園となっている。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成26年12月8日
 - ・公告縦覧期間 平成27年1月6日～平成27年5月6日
 - ・説明会開催日時 平成27年1月14日 午後4時、午後7時
 - ・場 所 松戸市馬橋東市民センター
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ：松戸市の意見 なし
 - ：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成27年8月9日
- 2 店舗面積：1, 982㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：90台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：88台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：80㎡
- 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：28㎡
- 7 開店時刻：午前9時
閉店時刻：午前0時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前8時30分～翌午前0時30分
- 9 駐車場の出入口の位置：図3
駐車場の出入口の数：2か所
- 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
ア 駐車場の収容台数：届出台数 90 台（内身障者用 2 台、高齢者用 2 台） （指針による算出）必要駐車場台数＝84 台（出店計画書 P6 参照） ※市条例等による附置義務なし イ 駐車場の位置及び構造等（図 3 参照） ・建物外平面駐車場（自走式） ・出入口 2 か所 交通への支障を回避するための方策 ・開店後 1 週間は各駐車場出入口付近に 1 名程度交通整理員を配置。その後は、開店後の状況を見ながら配置人員の増減を検討。 ・駐車場出入口に誘導看板等を設置する。 ・駐車場車路に右左折等の案内標示をする。 ウ 駐輪場の確保等（図 3 参照） ・届出台数 88 台 （指針による算出）必要駐輪場台数 57 台（出店計画書 P9 参照） ※市条例等による附置義務なし ・駐輪場の管理体制 基本的には看板で対処するが、混雑が予想される場合、必要に応じて交通整理員を配置し、歩道に違法駐輪が行われないよう注意喚起に努める。 ・駐輪場案内の表示方法 看板及び路面標示。 歩行者用通路及び「とまれ」等の停止線を駐車場内各所に設け、歩車分離を図る。 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：80 m² （イ）計画的な搬出入 ・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 10 時 ・搬出入車両：17 台（2t×2 台、6t×8 台、10t×7 台） ・平均的な荷さばき処理時間：2t＝8 分／台、6t＝15 分／台、10t＝30 分／台 ・ピーク時の搬出入車両台数：3 台／時間 ・ピーク時荷さばき処理時間：60 分／時間	※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。 ※駐輪場 指針参考値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。 ※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。

オ 経路の設定 (ア) 案内経路 図4のとおり (イ) 周知の方法 ・案内看板の設置：駐車場内に案内看板を設置して来客者に退場経路を周知する。 ・チラシ等の配布：開店時等、新聞折込広告等に案内経路図を掲載する。 ・交通整理員の配置：繁忙時等には駐車場内又は出入口付近に適宜交通整理員を配置する。 (ウ) 敷地周辺の通学路の有無：あり ありの場合の安全策：朝の通学時間帯（7：30～8：30）は搬出入を極力避ける。 また、出入口付近に看板を設置し、来場車両への注意喚起をする。	※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
・歩行者通路を駐車場内に設置。混雑が予想される場合は、適宜誘導員を配置して交通安全に努める。 ・夜間照明として敷地内に外灯を設置する。	※ 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
ア 廃棄物減量化 ・ダンボール・発泡スチロールの減量のため、パレット、リターナブルコンテナを使用する。 ・贈答品等の簡易包装を推進する。 ・エコバックの販売や、お客様へレジ袋削減のための声かけをして、レジ袋の使用量を削減する。 ・マイバッグ持参のお客様にポイント加算を行い、商品交換券等として利用できる制度を導入し、レジ袋を削減すると共に、店内ポスター等で周知する。 ・袋の厚みを10%削減したレジ袋を導入し減量化を図る。 ・1枚あたりの重さを8%軽くした軽量トレーを導入し、総排出重量の削減を行う。 ・バラ売り販売を行い、容器包装の削減を行う。 ・少量パックを採用し販売促進するとともに、売れ残りによる廃棄物の削減を行う。 ・商品の販売時間や数量など、詳細なデータを把握する情報システムを構築し、生鮮食品、加工食品をいち早くお客様に供給するとともに、ロス削減に努める。 ・事務所のコピー用紙を両面使用後、再資源化する。 イ リサイクル計画 ・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・再利用に努める。 ・処理業者へ委託し、魚のあらや生ゴミは堆肥・飼料等に、廃油は石鹸等に再利用する。 ・店頭にはトレー、牛乳パック、ペットボトル、アルミ缶、スチール缶、ビンのリサイクルボックスを設置し、再資源化に努める。 ・店内にリサイクルに関する取り組みについて掲示し、PR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
ア 防災対策 ・防災協定等の締結は特に予定していないが、災害時に物資提供等の要請が行政からあれば協力する。 イ 防犯対策 ・警備員により、定期的に巡回することで事件・事故等が発生しないように努める。 ・駐車場、駐輪場及び場内は、閉店後、チェーンバリカーにより施錠して管理し、警備会社による機械警備を行う。 ・店内各所に防犯カメラを設置する。	※ 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
ア 騒音問題に対応するための対応策 (ア) 騒音問題への一般的対策：駐車場内側溝蓋のボルト止等、衝撃音の発生抑制。 低騒音型機器の採用による空調室外機音の低減。 緑地帯の設置。 (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 a 荷さばき作業等に伴う騒音対策 ・荷さばき施設：十分なスペースを確保し、荷さばき時間の短縮に努める。 床の段差を解消し、騒音を極力小さくするよう努める。 ・荷さばき作業：低騒音型台車を使用し、騒音を極力小さくするよう努める。 搬入車両のアイドリング禁止を徹底する。 重量物の積み降ろしの際の衝撃音やドアの開け閉め等、最小限に抑えるよう指導し、徹底する。 荷さばき車両のアイドリング禁止の徹底等、作業人員への騒音防止の徹底を指導する。 場内走行速度は10km/h以下とし、発生騒音の低減に努める。 b 営業宣伝活動に伴う騒音対策 ・BGM等の営業宣伝活動はしない。 (ウ) 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策 a 室外機等からの騒音対策 ・低騒音機器を導入する。 b 駐車場からの騒音対策 ・施設面の対策：駐車場内側溝蓋のボルト止等、衝撃音の発生を抑制する。 ・運用面の対策：駐車マスにスムーズに出入り出来るようなレイアウトを検討し、アイドリング・クラクション・空ふかし等が抑えられるよう案内板等に掲示する予定。 c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策 ・施設面の対策：床の段差を解消し、騒音を極力小さくするよう努める。 ・運用面の対策：深夜・早朝の作業を回避する。 重量物の積み降ろしの際の衝撃音やドアの開け閉め等、最小限に抑えるよう指導し、徹底する。 回収車両のアイドリング禁止の徹底等、作業人員への騒音防止の徹底を指導する。	※騒音 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、来客車両走行音が敷地境界で超過するが、住居側において、基準値以下であることを確認している。 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。

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
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	第二種住居地域	B	42	55 以下	37	45 以下	
B	第二種住居地域	B	44	55 以下	37	45 以下	
C	第一種住居地域	B	55	55 以下	43	45 以下	
D	第一種住居地域	B	46	55 以下	40	45 以下	
E	第一種住居地域	B	44	55 以下	41	45 以下	
F	第一種住居地域	B	45	55 以下	39	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。
- 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	住居外壁	基準値	
ア	第一種住居地域	第二種区域	34	45	－	－	－	－	定常騒音
イ	第一種住居地域	第二種区域	44	45	－	－	－	－	定常騒音
ウ	第一種低層住居専用地域	第一種区域	39	40	－	－	－	－	定常騒音
a-1	第二種住居地域	第二種区域	74	45	62	45	44	45	車両走行音
a-7	第一種住居地域	第二種区域	62	45	62	45	42	45	車両走行音
a-15	第二種住居地域	第二種区域	54	45	49	45	39	45	車両走行音
a-22	第一種住居地域	第二種区域	47	45	47	45	44	45	車両走行音
a-35	第二種住居地域	第二種区域	74	45	44	45	－	－	車両走行音

(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 28 m^3 (指針) 廃棄物等の保管容量 9.271 m^3 (出店計画書 P17 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 : 緑化面積 750.6 m^2 (敷地の8%、市基準の10.1%) (敷地面積 $9,373.11\text{ m}^2$ (駐車マス+防火水槽)) $\times 10\% \div 744.6\text{ m}^2$ (出店計画書 P27 参照) ※松戸市における宅地開発事業等に関する条例に基づく敷地内緑化施設の技術基準による。 (設置基準10.0%以上) イ 街並みづくり、景観への配慮: 松戸市景観条例等に則り、建物等高さ・色彩等周辺住宅地域との調和を図る。 松戸市景観計画に従って、ベージュ系の色合いの外観に企業カラーのグリーンの看板とする。また、シンボルサインもグリーンが基調の企業ロゴを配し、落ち着いたイメージとして周辺との調和を図る。 ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 屋外照明: 日没から駐車場利用時間まで - 広告照明: 日没から閉店時間まで ・光害対策 屋外照明: 敷地外への光を遮るようにする。 - 広告照明: 広告面のみを照射するように設置する。	※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 松戸市の意見 なし イ 住民等の意見 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、指針の参考値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、来客車両走行音が敷地境界で超過するが、住居側において、基準値以下であることを確認している。
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 松戸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。