

審議案件 2

第141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：スーパーオートバックス市川・(仮称) スーパーベルクス市川鬼高店
- 2 所在地：市川市鬼高三丁目 1133 番地 1 ほか
- 3 建物設置者：株式会社オートバックスセブン 代表取締役 小林喜夫 氏
- 4 小売業者名：株式会社オートバックス京葉 (自動車関連用品) ほか 3 者
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 15,768.13 m<sup>2</sup>
  - ・都市計画区域 市街化区域
  - ・用途地域 工業地域
  - ・現況 店舗及び駐車場
- 6 建物の概要：
  - ・構造 SA 棟・A 棟・D 棟 鉄骨造、地上2 階  
B 棟・C 棟 鉄骨造、平屋建
  - ・建築面積 (変更前) 6,261 m<sup>2</sup> (変更後) 6,261 m<sup>2</sup>
  - ・延床面積 (変更前) 10,223 m<sup>2</sup> (変更後) 10,223 m<sup>2</sup>
  - ・店舗面積 (変更前) 3,025 m<sup>2</sup> (変更後) 5,445 m<sup>2</sup>
- 7 周辺の環境等：当該店舗はJR総武線下総中山駅から南西方面約700mに位置している。用途地域は、工業地域で北側は県道283号線を挟み工業地域及び第一種住居地域となっておりコンビニ、マンションが立地。西側に市道を挟み事業所・大型商業施設、東側は水路を挟み公園・マンション、南側には市道を挟み事業所が立地している。
- 8 処理経過：
  - ・届出日 平成31年1月10日
  - ・公告縦覧期間 平成31年2月5日～令和元年6月5日
  - ・説明会開催日時 平成31年2月11日 午後7時～
  - ・場 所 鬼高公民館
- 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 変更日：平成31年9月11日
- 2 店舗面積：5,445 m<sup>2</sup> (3,025 m<sup>2</sup>)
- 3 駐車場の位置：図3-1～図5-2  
駐車場の収容台数：330台 (170台)
- 4 駐輪場の位置：図3-1、図3-2  
駐輪場の収容台数：156台 (80台)
- 5 荷さばき施設の位置：図3-1、図3-2  
荷さばき施設の面積：153 m<sup>2</sup> (117 m<sup>2</sup>)
- 6 廃棄物等の保管施設の位置図：3-1、図3-2  
廃棄物保管施設の容量：70 m<sup>3</sup> (50 m<sup>3</sup>)
- 7 開店時刻：  
株オートバックス京葉 午前10時 (変更なし)  
株ティーツー 午前10時 (変更なし)  
株サンベルクスホールディングス 午前7時 (新規出店)  
未定1者 午前7時 (新規出店)  
閉店時刻：  
株オートバックス京葉 午後11時 (変更なし)  
株ティーツー 午前 午前0時 (変更なし)  
株サンベルクスホールディングス 午後10時 (新規出店)  
未定1者 午後10時 (新規出店)
- 8 駐車場利用可能時間帯：  
屋外平面駐車場、立体駐車場  
午前6時30分～翌午前0時30分  
(屋外平面駐車場 午前9時45分～翌午前0時15分)  
(立体駐車場2階 午前9時45分～午後11時15分)
- 9 駐車場の出入口の数：4か所 (変更なし)  
駐車場の出入口の位置：図3-1、3-2
- 10 荷さばき可能時間帯：  
SA 棟、B 棟 午前8時～午後9時  
A 棟 午前6時～午後10時  
(午前8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 330台 (内身障者用2台) (既存届出台数に、増床分に係る必要台数を指針を基に加算し算出) 必要駐車場台数=330台 (届出書P10参照) ※市条例等による附置義務 なし (条例対象外)</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図3-1～図5-2参照) ・建物外平面駐車場、建物内立体駐車場 (自走式) ・出入口4か所 (変更なし) 交通への支障を回避するための方策 ・出入口No.1から右折入庫をさせないため、市道側出入口No.2に誘導する看板を設置している。 ・繁忙時におけるチラシに必要に応じて駐車場の位置図を掲載している。 ・出入口No.1付近に繁忙時等のピーク時間をメインに交通整理員を適宜配置している。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3-1、図3-2参照) ・届出台数 156台 (指針の参考値を基に算出) = 156台 (届出書P18参照) ※市条例等による附置義務 なし (条例対象外) ・駐輪場の管理体制 営業時間内は警備員が適宜巡回し、駐輪場の整理を行う。 閉店後は出入口を閉鎖する。 駐輪場案内の表示方法 駐輪場付に案内看板を位置する。</p> <p>エ 荷さばき施設の整備等 (図3-1、図3-2参照) (ア) 荷さばき施設の整備 面積: 153㎡ (イ) 計画的な搬出入</p>	<p>※駐車場 増床部分に係る必要台数について、指針に基づき確保されており、駐車需要を充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場 指針の参考値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> <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㎡)		SA棟(105㎡)	A棟(36㎡)	B棟(12.2㎡)
同時作業可能台数		1台		
待機スペース		有(1台)	無	無
搬出入車両専用出入口		搬入車出入口	無	無
荷さばき可能時間帯		午前8時～午後9時	午前6時～午後10時	午前8時～午後9時
搬出入車両台数/日	荷2t	2台	0台	2台
	荷4t	3台	20台	2台
	廃	2台	3台	2台
平均的な荷さばき処理時間/台	2t	15分	-	15分
	4t	15分	15分	15分
ピーク時搬出入車両台数/時間		2台	3台	2台
ピーク時荷さばき処理時間/時間		30分	45分	30分
荷さばき処理可能時間/時間		60分	60分	60分

## オ 経路の設定

(ア) 案内経路 図6のとおり

(イ) 周知の方法

- ・折り込みチラシに駐車場の位置図を掲載する。

(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：あり

通学路ありの場合の安全策：交通整理員を適宜配置する。

(エ) その他 右折入出庫の安全策：必要に応じてオープン時や繁忙時には交通整理員を適宜配置する。

## ※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"> <li>・駐車場内に歩行者用通路及び横断歩道を確保する。</li> <li>・駐車場出入口と歩行者出入口を分離する。</li> <li>・歩行者出入口は歩道のある県道側に配置する。</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、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> <p><b>【A棟】</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・年間100 t以上の多量排出事業者該当しないが、調理残渣や食料品の売れ残り等の食品ロスの削減や資源化を積極的に図る。</li><li>・生ごみの水切りを行う等、食品廃棄物の発生抑制に努める。</li><li>・食品廃棄物の減量化・リサイクルを推進する。</li><li>・分別した食品循環資源は、再生処理事業者にて適正にリサイクルする。</li><li>・ダンボール、びん、缶、ペットボトル、牛乳パック、発泡トレイのリサイクルを行う。</li><li>・ペットボトル、牛乳パック、発泡トレイについては、リサイクルボックスによる店頭回収を行ってリサイクルの推進を図る。</li><li>・容器包装リサイクルについて店舗内でPRを図る。</li><li>・分別した資源物は、再生処理業者にて適正にリサイクルする。</li><li>・約17%軽量化したレジ袋を導入している。</li><li>・リサイクルの取り組みを掲示し、お客様へのPRに努める。</li><li>・従業員に対し、リサイクルに関する啓蒙活動を行う。</li></ul> <p><b>【SA棟】(変更なし)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・商品の簡易包装化や、購入商品の分量に合わせたレジ袋の使用等、発生抑制に努めている。</li></ul> <p><b>【B棟】(変更なし)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・商品の簡易包装化や、購入商品の分量に合わせたレジ袋の使用等、発生抑制に努めている。</li><li>・従業員に対し、リサイクルに関する啓蒙活動を行う。</li></ul> <p>イ 廃棄物減量化及びリサイクルの取組</p> <p><b>【A棟】</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・商品搬入時のダンボール減量のために、折りたたみ式通い箱を使用する。</li><li>・野菜、果物等はばら売りをし、パックやトレイの減量化に努める。</li><li>・納入業者に対し、過剰包装の自粛を呼びかける。</li><li>・店舗から発生する廃棄物については、分別を徹底し可能な限り再資源化に努める。</li><li>・定期的に行う従業員研修のなかで減量化に関する教育を行う。</li><li>・賞味期限が近くなった商品を、タイムサービスで販売することにより売れ残りを極力減らすよう努める。</li><li>・購入商品は簡易包装に努める。</li><li>・事務所においては、再生紙の使用を推進するとともに、両面コピーや裏紙の利用を図り、紙ごみの減量化に努める。</li><li>・店内にてレジ袋削減の呼びかけを行う。</li><li>・資源リサイクル商品、容器包装の無駄を省いた詰め替え品、省エネ品の提供に努める。</li></ul>	<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>

<p><b>【SA棟】</b> (変更なし)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・リターナブルコンテナの使用やハンガーラック納品を取り入れて、段ボールの使用を軽減している。</li><li>・ダンボール、アルミ缶、ビン等を分別保管してリサイクルを推進する。</li><li>・付設の整備工場は、別途専用の廃棄物保管庫を設置し、リサイクル品（廃油、金属くず等）と産業廃棄物（廃タイヤ、バッテリー等）をそれぞれ分別保管している。</li></ul> <p><b>【B棟】</b> (変更なし)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・無駄のない仕入れに努め、廃棄物の発生抑制を図る。</li><li>・商品搬入時のダンボール減量のために、折りたたみ式通い箱を使用する。</li><li>・納入業者に対し、過剰包装の自粛を呼びかける。</li><li>・店舗から発生する廃棄物については、分別を徹底し可能な限り再資源化に努める。</li><li>・商品等は、簡易包装に努める。</li><li>・事務所においては、再生紙の使用を推進するとともに、両面コピーや裏紙の利用を図り、紙ごみの減量化に努める。</li></ul>	
---	--

(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>・現時点で防災協定等の締結予定はなし。</li><li>・具体的な要請があった場合には必要な協力を行う。</li></ul> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・夜間の歩行者の防犯のため、午前0時まで駐車場の照明灯を点灯する。</li><li>・緊急時における所轄警察への通報体制を整備する。</li></ul>	<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) 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> <ul style="list-style-type: none"><li>a 荷さばき作業等に伴う騒音対策</li></ul> <p>荷さばき施設：・荷さばき施設は十分なスペースを確保し平滑な路面とする。</p> <p>荷さばき作業：・搬入車両のアイドリング禁止を徹底する。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ドアの開閉時に騒音への配慮を行うよう搬入業者に徹底指導する。</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策：なし</li></ul> <p>(イ) 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a 室外機等からの騒音対策：必要最小限の稼働とし、静穏に努める。</li></ul> <p>定期的なメンテナンスを行い、静穏保持に努める。</p> <p>極力低騒音型を選定するよう努める。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>b 駐車場からの騒音対策</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>・施設面の対策：・平滑な路面とする。</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>・駐車場出入口No.1 は出入口をチェーンバリアーで封鎖することにより夜間利用規制致する。(午後10時～翌午前0時30分)</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>・運用面の対策：看板等により、空ぶかしやアイドリングの禁止、徐行の呼びかけを行う。</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>・施設面の対策：平滑な路面とする。</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>・運用面の対策：・廃棄物回収業者へのアイドリング禁止</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>・ドア開閉時の騒音抑制を徹底指導する。</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>・敷地内減速走行の徹底</li></ul> <p>イ 騒音の予測・評価について (図7 参照)</p> <p>(ア) 騒音の総合的な予測・評価方法</p> <ul style="list-style-type: none"><li>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、</li></ul> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>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。</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>c 評価方法：騒音に係る環境基準</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>d 騒音の総合的な予測結果</li></ul>	<p>※騒音</p> <p>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の予測評価において、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及び隣地敷地境界で基準値を超過した地点については、直近住居外壁で再予測を行い基準値以下であることを確認している。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。</p>

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	工業地域	C	52	60	46	50	
B	工業地域	C	52	60	44	50	
C	工業地域	C	48	60	41	50	
D	第1種住居地域	B	46	55	39	45	
E	工業地域	C	59	60	43	50	
F	工業地域	C	54	60	41	50	
G	工業地域	C	48	60	41	50	
H	工業地域	C	49	60	43	50	

## (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）

## 【定常騒音】

予測地点			音源ごとの予測（最大騒音レベル） 単位：dB		
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）		備考
			敷地境界	規制値	
P 4	工業地域	第四種区域	57	60	機器合成音
P 5	工業地域	第四種区域	59	60	//

## 【変動騒音】

予測地点			音源ごとの予測（最大騒音レベル） 単位：dB								
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	予測地点	隣地敷地境界	基準値	予測地点	住居側	基準値	備考
P 1	工業地域	第四種区域	72	60	P 1'	54	60	-	-	-	車両走行音
P 2		第四種区域	72	60	P 2'	55	60	-	-	-	車両走行音
P 3		第三種区域 (第二特別地域)	55	50	P 3'※	46	45	P 3''※	42	45	車両走行音

※第一種住居地域（第二種区域）

## (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 3-1、3-2 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 70 m <sup>3</sup> (高さ 0.9 ~ 2.0 m) <table border="1"> <thead> <tr> <th>保管施設 No.</th> <th>SA 棟</th> <th>A 棟</th> <th>B 棟</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>容量 (m<sup>3</sup>)</td> <td>42.63</td> <td>20.28</td> <td>7.35</td> </tr> </tbody> </table> (指針及び実績による算出) 廃棄物等の保管容量 25.39 m <sup>3</sup> (届出書 P28 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	保管施設 No.	SA 棟	A 棟	B 棟	容量 (m <sup>3</sup> )	42.63	20.28	7.35	※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。
保管施設 No.	SA 棟	A 棟	B 棟						
容量 (m <sup>3</sup> )	42.63	20.28	7.35						

## (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：緑地面積 1,709.87 m <sup>2</sup> (店舗敷地面積 15,768.13 m <sup>2</sup> の 10.8%) (変更なし) 植栽本数 上木 137 本 下木 12,350 本 ※市川市工場等の緑化に関する指導要綱 (平成 13 年の店舗新設当時の規定。現在は廃止) 敷地面積の 20% 以上 敷地面積 15,768.13 m <sup>2</sup> × 20% = 3,152 m <sup>2</sup> 10 m <sup>2</sup> /上木及び下木を 5 本ずつ植栽。ただし緑地面積の 20% に限り上木 1 本につき下木 16 本の割合で換算し上木の代わりに下木を植栽 緑化面積 1,709.87 m <sup>2</sup> × 5 本 / 10 m <sup>2</sup> = 855 本 下木への振替本数 上木 137 本 下木 855 本 + {(855 本 - 137 本) × 16 本} = 12,343 本 ※現在、市川市環境保全条例により必要緑化面積が定められており敷地の 10% 以上の緑地の設置が求められている。 イ 街並みづくり、景観への配慮 関連する計画等：市川市景観条例、市川市景観計画、千葉県屋外広告物条例 配慮事項：敷地内及び接道部に適切に植栽 (サツキ、マテバシイ) し良好な景観の形成に努める。 ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 日没から閉店まで ・光害対策 照明灯は光が広角にならない下方向主体型を採用する。	※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 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、増床部分に係る必要台数は指針に基づき確保されており、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、在庫状況、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の予測評価において、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及び隣地敷地境界で基準値を超過した地点については、直近住居外壁で再予測を行い基準値以下であることを確認している。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、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。