

## 審議案件 4

## 第177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）イオンスタイル市川南
- 2 所在地：市川市市川南二丁目73番ほか
- 3 建物設置者：イオンリテール株式会社 代表取締役 古澤 康之
- 4 小売業者名：イオンリテール株式会社 代表取締役 古澤 康之（総合）ほか
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 6,920.75 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 更地
- 6 建物の概要：
  - ・構造 鉄骨造地上2階建
  - ・建築面積 5,130 m<sup>2</sup>
  - ・延床面積 9,751 m<sup>2</sup>
  - ・店舗面積 3,423 m<sup>2</sup>
- 7 周辺の環境等：JR 総武本線市川駅より南西側約470mに位置する。店舗敷地の北側は道路を挟んで低層住宅、共同住宅、地域貢献施設（予定）、東側は道路を挟んで低層住宅、駐車場、事業所、南側は隣接して高層住宅（予定）、西側は隣接して広場（予定）を挟んで事業所兼低層住宅、低層住宅が立地している。
- 8 処理経過：
  - ・届出日 令和7年5月12日
  - ・公告縦覧期間 令和7年6月3日～令和7年10月3日
  - ・説明会開催日時 令和7年7月5日（土） 午後1時～、午後3時～
  - ・場所 I - l i n k ルーム1, 2
- 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：令和8年3月1日
- 2 店舗面積：3,423 m<sup>2</sup>
- 3 駐車場の位置：図3-2、3-3  
駐車場の収容台数：165台
- 4 駐輪場の位置：図3-1  
駐輪場の収容台数：217台
- 5 荷さばき施設の位置：図3-1  
荷さばき施設の面積：268 m<sup>2</sup>
- 6 廃棄物等の保管施設の位置：図3-1  
廃棄物等の保管施設の容量：23 m<sup>3</sup>
- 7 開店時刻：午前0時  
閉店時刻：午前0時
- 8 駐車場利用可能時間帯：  
午前0時～翌午前0時
- 9 駐車場の出入口の数：2か所  
駐車場の出入口の位置：図3-1
- 10 荷さばき可能時間帯：  
午前0時～翌午前0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 165台（内、軽自動車用13台、身障者用2台）  （指針による算出）必要駐車台数 165台（届出書 P6 参照）  ※市条例等に基づく附置義務：有 自動車駐車場整備に関する基準細則  必要駐車台数：<math>(3,423 \text{ m}^2 + 544 \text{ m}^2) \div 150 \text{ m}^2 \div 27 \text{ 台}</math></p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等（図3-2、3-3参照）  ・建物内立体駐車場（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  ・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。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等（図3-1参照）  駐輪場の収容台数：届出台数 217台  （指針の参考値に基づく算出）必要駐輪場台数 98台（届出書 P11 参照）  ※市条例等に基づく附置義務：有 市川市宅地開発事業に係る手続き及び基準等に関する条例  必要駐輪台数：<math>(3,423 \text{ m}^2 + 544 \text{ m}^2 + 377 \text{ m}^2) / 20 (\text{m}^2/\text{台}) = 217 \text{ 台}</math></p> <p>駐輪場の管理体制  営業時間内：全てラック式で管理する。  警備員や従業員等が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無いよう管理する。  深夜等：全てラック式で管理する。  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  指針の参考値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3-1 参照)

(ア) 荷さばき施設の整備 268 m<sup>2</sup>

(イ) 計画的な搬出入

施設名 (面積)	荷さばき施設 No.1 (268 m <sup>2</sup> )
同時作業可能台数	2 台
待機スペース	無
搬出入車両専用出入口	無 (兼用 2 箇所)
荷さばき可能時間帯	午前 0 時～翌午前 0 時
搬出入車両台数／日	19 台 (2 t、4 t) 9 台 (廃)
平均的な荷さばき処理時間／台	15 分 (2 t)、20 分 (4 t)、15 分 (廃)
ピーク時搬出入車両台数／時間	4 台／時間
ピーク時荷さばき処理時間／時間	75 分／時間
荷さばき処理可能時間	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

- ・ 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。

(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：有

- ・ 来客車両に係る安全策として、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。
- ・ 荷さばき車両に係る安全策として、安全確保の周知・教育を徹底する。  
安全確保のため、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：無

- ・ 必要に応じて交通誘導計画の再検討等の対応を図る。

## ※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>・食品リサイクル業者へ処分委託する。</li> <li>・プラスチックのトレイ使用量の削減のために、「ノントレークリアパック」の採用や、トレイやラップをより薄くした環境にやさしい包材を用いた「産地パック」、「スキンパック」を採用している。これらの包材を用いることで消費期限が長くなり食品ロスの削減にも貢献している。</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、お店で捨てられるダンボールを減らしている。</li> <li>・お店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。また、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>・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している。</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（予定）</li> <li>・締結（予定）協定の内容：市川市と「災害時等における支援に関する協定」の締結を予定している。</li> </ul> <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>	※ 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) 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>・荷さばき施設は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：機器メンテナンス・更新、空調室外機は低騒音型・静音運転</p> <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>・床や排水枳等による段差を解消する。</li> <li>・路面の平滑化する。</li> <li>・横断溝のグレーチングをボルトで固定する。</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する。</li> </ul> </li> </ul> <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面の対策： <ul style="list-style-type: none"> <li>・床や排水蓋等による段差をなくす。</li> <li>・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。</li> </ul> </li> <li>・運用面の対策： <ul style="list-style-type: none"> <li>・廃棄物収集業者への騒音抑制意識向上の働きかけを行う。</li> <li>・廃棄物を適正に管理し、作業時間の短縮を図る。</li> </ul> </li> </ul> <p>イ 騒音の予測・評価について（図5-1、5-2、5-3参照）</p> <p>(ア) 騒音の総合的な予測・評価方法</p> <p>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。</p>	<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は機器について、敷地境界地点で基準値を下回っている。</p> <p>また、来客車両走行音等の変動騒音については、敷地境界及び隣地敷地境界で基準値を上回るが、住居外壁で基準値を下回ることを確認している。</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>

- 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	工業地域	C	40	60	40	50	
B			46		42		
C			57		48		
D			37		35		

(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  
(設備機器)

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	規制値	
15	第二特別地域	第三種	41	50	空調室外機 15
16			43		空調室外機 16
39			46		送風機 39
43	工業地域	第四種	42	60	外調機 43
47			33		冷凍機室外機 47
57			41		給水ポンプ
58			<30		キュービクル

(来客車両)

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	規制値	予測地点	隣地境界	規制値	予測地点	住居外壁	規制値	
No.1	工業地域	第四種	72	60	-	-	60	-	-	60	来客車両走行入口 No. 1
No.2			72		-	-		-	-		来客車両走行出口 No. 2
No.1			81		-	-		-	-		荷さばき車両走行入口 No. 1
No.2			81		-	-		-	-		荷さばき車両走行出口 No. 2
NH1			64		NH1	64		NH1'	54		台車走行（段差超え積載無し）（NH1）
NH1			64		NH1	64		NH1'	54		リフトと床面の衝撃音（NH1）
N2			62		N2	62		N2'	53		台車走行（段差超え積載無し）（N2）
N2			62		N2	62		N2'	53		リフトと床面の衝撃音（N2）
-	第二特別地域	第三種	-	50	No. 1'	40	50	-	-	50	来客車両走行入口 No. 1
-			-		No. 1'	41		-	-		来客車両走行出口 No. 2
-			-		No. 1'	48		-	-		荷さばき車両走行入口 No. 1
-			-		No. 1'	50		-	-		荷さばき車両走行出口 No. 2

e 機器合成音の予測結果

予測地点			音源ごとの予測（最大騒音レベル） 単位：dB				備 考
予測地点	用途地域	騒音規制法区域	夜 間 (22:00～6:00)		規制値		
			敷地境界	規制値			
a	工業地域	第四種	41		60		
b			45				
c			48		55	高齢者福祉施設 50m 内	
d			41			高齢者福祉施設 50m 内	

## (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 廃棄物の保管について (図3-1 参照) ・ 保管のための施設容量の確保 廃棄物の保管施設の容量 23.00m <sup>3</sup> (高さ 1.0~1.5m) (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 18.48m <sup>3</sup> (届出書 P19 参照)	※廃棄物 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

イ 廃棄物等の運搬及び処理について ・運搬及び処理方法 許可業者による敷地外処理 ・運搬頻度 毎日	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。
---	-----------------------------

## (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、千葉県屋外広告物条例 配慮事項：計画地北側、東側には歩道状空地を設けることで、ゆとりの空間を確保し、心地よく歩ける通りをつくるよう努める。</p> <p>イ 敷地内の緑化計画 緑化計画：緑化面積 725.07㎡ ※市川市環境保全条例 敷地面積の10%以上 (<math>6,920.75 \times 10\% = 692.075 \text{ m}^2</math>) ※周辺の住宅地等と商業施設の緑をつなげて連続性を生み出し、まちなみにあわせた緑化に協力する。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 屋外照明：日没から日の出まで 広告塔照明：無 ・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生じた場合には、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</p> <p>イ 住民等の意見 なし</p> <p>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</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、指針の参考値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、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。
- 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は機器については、敷地境界地点で基準値を下回っている。  
また、搬出入車両走行音等の変動騒音については、敷地境界及び隣地敷地境界で基準値を上回るが、住居外壁において基準値を下回ってい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、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。