

意見審議

(仮称)生鮮市場TOP大成店

届出概要

店 舗 名 称	(仮称)生鮮市場 TOP 大成店
設 置 者	株式会社マミーマート 代表取締役 岩崎 裕文
店 舗 所 在 地	さいたま市北区大成四丁目 225 番 3 外
用 途 地 域	準工業地域、第一種住居地域
店 舗 面 積	1,874㎡
小 売 業 者	株式会社マミーマート
営 業 時 間	午前8時00分～午後9時45分 ※通常期の開店時刻 午前9時00分

届出概要

届出日	令和7年3月31日
新設日	令和7年11月30日
縦覧及び意見書提出期間	令和7年4月24日 ~ 令和7年8月25日
説明会実施日	令和7年5月13日(火)

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

➤ 駐車場について①

指針による配慮事項	関連する届出事項
収 容 台 数	合計111台 内訳 1階 平面 駐 車 場 ① 64台 屋上駐車場 駐 輪 場 ② 47台 ※指針による必要台数 60台
形 式 ・ 発 券 ブ ー ス	自走式・発券ブース無し
出 入 口 の 数 ・ 位 置	1箇所 出入口 → 店舗東側

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

➤ 駐車場について②

指針による配慮事項	関連する届出事項
入庫処理能力	店舗東側 出入口 450台/1時間 ピーク1時間あたり来店車両(想定) 89台
左折入出庫の徹底及び歩行者等の安全確保	・来店車両を左折で入庫できるよう誘導 ・オープン時などの繁忙時に交通整理員を適宜配置し、誘導を行う
駐車待ちスペース	店舗東側 出入口 6m ※指針による必要スペース 0m

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

➤ 駐輪場について

指針による配慮事項	関連する届出事項
<p>自 転 車 収 容 台 数</p>	<p>合計94台</p> <p>内訳 店舗1階 西側駐輪場① 27台 平面式 店舗1階 南側駐車場② 54台 平面式 店舗1階 南側駐車場③ 13台 平面式</p> <p>※さいたま市自転車等駐輪場の附置に関する条例による 必要駐輪台数 94台</p>
<p>管 理 体 制</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・従業員等が定期的に巡回 ・敷地出入口をチェーン等により封鎖 ・駐輪場看板表示を設置

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

➤ 荷さばき施設について①

指針による配慮事項	関連する届出事項
位 置 ・ 面 積	店舗1階西側 荷さばき施設 85.14㎡
搬 入 車 両 専 用 出 入 口	無
搬 出 入 時 間	午前6時00分～午後10時00分

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

➤ 荷さばき施設について②

指針による配慮事項	関連する届出事項
搬出入車両台数	9台/1日
ピーク時間	午前6時、7時台 2台/1時間（内訳:10t車 1台、4t車 5台）
荷さばき処理時間	ピーク時の延べ荷さばき処理時間が35分で、待機スペースも確保していることから、スムーズな対応が可能な見込み

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

▶ 来退店経路について (一般的に交差点需要率が0.9以下であれば円滑な交通処理が可能)

調査地点	調査年月日	ピーク時間帯	交差点需要率 (現況→開店後)
		上段:平日 下段:休日	上段:平日 下段:休日
No.1 交差点 (大成町3交差点)	令和6年11月10日(日) 及び 令和6年11月11日(月)	10時台	0.462 → 0.516
		16時台	0.413 → 0.464
No.2 交差点 (大成町4交差点)		16時台	0.439 → 0.483
		8時台	0.428 → 0.480
No.3 交差点 (櫛引町(二)交差点)		10時台	0.398 → 0.457
		15時台	0.384 → 0.443
No.4 交差点 (日進小前交差点)		15時台	0.411 → 0.468
		16時台	0.387 → 0.444

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

➤ その他について

指針による配慮事項	関連する届出事項
歩行者の通行の利便の確保等	<ul style="list-style-type: none">歩道からスペースに余裕を持った入口車両出入口の視距の確保
廃棄物減量化及びリサイクルについての配慮	<ul style="list-style-type: none">店内及びバックヤードにポスター等の掲示物流センターからの通函や再利用可能な梱包材の利用紙製廃棄物はリサイクル業者に処理を委託
防災・防犯対策への協力	<ul style="list-style-type: none">防災設備の定期点検従業員の巡回による声掛けや店内カメラの設置

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

▶ 騒音問題の対策について

開店時刻 ~ 閉店時刻	午前8時00分～午後9時45分 ※通常期は午前9時00分～
駐車場利用可能時間帯	駐輪場①、② 午前7時30分～午後10時00分
荷さばき可能時間帯	午前6時00分～午後10時00分

指針による配慮事項	関連する届出事項
一般的対策	<ul style="list-style-type: none"> • BGM等は屋外で使用しない • 設備機器は可能な限り周辺住居から離して設置し、メンテナンスを行う
小売店舗の営業活動における騒音対策	<ul style="list-style-type: none"> • 荷さばきスペースの確保による、荷さばき時間の短縮 • 低騒音型台車の使用や搬入車両のアイドリング禁止を徹底
付帯設備及び付帯施設等における騒音対策	<ul style="list-style-type: none"> • 駐車場内にアイドリング禁止等の看板を掲示 • 駐車場は、極力段差がない構造とする

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

➤ 騒音の予測・評価について

① 等価騒音レベルの予測

予測地点	予測結果の評価
A	すべての予測地点において、 昼間及び夜間の等価騒音レベルは環境基準値を下回る
B	
C	
D	
E	

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

➤ 騒音の予測・評価について

② 夜間騒音の最大値の予測

予測地点	予測結果の評価
R1	すべての地点において、 施設の敷地境界線上で基準規制値を下回る結果となった
R2	
R3	
R4	
R5	
R6	
QB	

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

➤ 廃棄物について

指針による配慮事項	関連する届出事項
保管について	<ul style="list-style-type: none">保管施設容量 店舗西側 14.96m³> 必要保管容量8.73m³ ※廃棄物の種類別の必要保管容量についても満たしている
保管方法について	<ul style="list-style-type: none">保管施設は建物内に設置分別保管を行い、原則毎日の回収
運搬・処理について	<ul style="list-style-type: none">市指定許可業者に委託し、収集運搬作業を適正に行う

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

▶ 街並みづくり等への配慮について

指針による配慮事項	関連する届出事項
緑化対策	<ul style="list-style-type: none"> さいたま市みどりの条例に基づき、敷地内に緑地を確保し、緑化の推進に努める
景観への配慮	<ul style="list-style-type: none"> さいたま市景観条例に基づき、周囲と調和した建物とする
高齢者・身障者への配慮	<ul style="list-style-type: none"> さいたま市だれもが住みよい福祉のまちづくり条例に基づき、身障者用駐車場を設ける等、福祉のまちづくりを推進 敷地内に横断歩道、歩行者通路を設ける
夜間照明・広告塔照明等の計画と光害対策	<ul style="list-style-type: none"> 屋外照明(夕方～駐車場終了まで)と広告塔照明(夕方＝駐車場終了まで)を設置 周辺住宅に対して光害による悪影響を及ぼさないように、最新の注意を払い、照射方向や照度に配慮する

令和7年8月22日

関係各課意見に対する回答書

さいたま市長 あて

(建物設置者)

名 称 株式会社マミーマーケット

代表者氏名 代表取締役 岩崎 裕史

住 所 埼玉県東松山市本町二丁目2番47号

「(仮称)生鮮市場 TOP 大成店」の大規模小売店舗立地法手続きについて、関係各課より提出された意見照会に対して、下記のとおり回答いたします。

記

1 大規模小売店舗の名称及び所在地

名 称 (仮称)生鮮市場 TOP 大成店

所在地 さいたま市北区大成四丁目225番3 外

2 意見に対する回答

別紙1のとおり

別紙 1

関係課	意見	回答
<p>埼玉県警察本部 交通規制課</p>	<p>図面 No. 3 建物配置図について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場出入口「止まれ」表記は「とまれ」で統一を図ること（駐車場内の他の地点はひらがな）。 ・ 営業時間帯にも荷捌き車（10 t）が入る想定であるが、後退時に立体駐車場スロープ付近まで車体が出る、また後退時に後方を一般車両が往来する可能性があるため、誘導員の確実な配置をすること。 ・ 開店時、繁忙期に誘導員を配置する計画は了解しているが、慢性的に来店があり、国道 17 号の渋滞を引き起こす可能性もあることから、状況次第では、常時誘導員配置に切り替えをお願いする。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 了承しました。 ・ 営業時間中の荷さばき車両転回時には荷受人にて安全確保に努めます。 ・ 開業後の状況を確認し誘導員の配置計画を検討します。
<p>環境対策課</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 等価騒音レベルの予測地点(A～E 地点)の選定理由について、各地点で影響が大きいと予測された音源についても示すこと。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 選定理由に追記します。また選定理由の E 地点の高さに誤記がありましたので修正します。別表参照
<p>学事課</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 計画地が、日進中学校の通学路に面しており、来退店経路が日進小学校及び日進中学校の通学路になっています。届出書に従った来退店及び搬出入がなされるよう交通整理員へ十分な説明を行うとともに、来客及び搬出入者に対して注意喚起を行ってください。 ・ 交通整理員が不在の期間・時間帯においても、必要に応じて要員を配置するなどし、児童生徒の登下校の安全確保には万全を期してください。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 繁忙期等には誘導員を配置し安全確保に努めます。また、搬入車両のドライバーに通学路であることを周知し安全に努めるよう徹底します。 ・ 開業後の状況を確認し必要に応じて誘導員等を配置し安全確保に努めます。

別表

予測地点	選 定 理 由	予測点高 (m)	類型	用途地域
A	計画地東側の道路を挟んだ住宅敷地境界に設定し、予測高さは車両走行音の影響が最も高い1階高さとなりました。	1.2	C	準工業地域
B	計画地南側の店舗敷地境界に面した住宅敷地に設定し、車両走行音の影響が最も高い1階高さとなりました。	1.2	B	第一種住居地域
C	計画地西側の道路を挟んだ住宅敷地境界に設定し、空調室外機の影響が最も高い1階高さとなりました。	1.2	B	第一種住居地域
D	計画地北側の道路を挟んだ住宅敷地に設定し、冷凍冷蔵室外機の影響が最も高い2階高さとなりました。	3.7	B	第一種住居地域
E	計画地北側の店舗敷地境界に面した介護施設敷地境界に設定し、車両走行音の影響が最も高い2階高さとなりました。	3.7	B	第一種住居地域