



※受理年月日	年 月 日
※受理番号	107
※備考	

大規模小売店舗届出書

令和8年9月3日

埼玉県知事 大野 元裕 様

氏名又は名称 オリックス不動産株式会社
代表者名 代表取締役 北村 達也
住 所 東京都港区浜松町二丁目3番1号
日本生命浜松町クレアタワー

大規模小売店舗立地法第5条第1項の規定により、下記のとおり届け出ます。

記

- 大規模小売店舗の名称及び所在地
名 称 (仮称) 川口市上青木プロジェクト
所在地 埼玉県川口市上青木一丁目2-2
- 大規模小売店舗において小売業を行う者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては代表者の氏名

氏名又は名称	代表者氏名	住 所
株式会社マミーマート	代表取締役 岩崎 裕文	埼玉県東松山市本町二丁目2番47号
未定1者		

- 大規模小売店舗の新設をする日
令和9年5月4日
- 大規模小売店舗内の店舗面積の合計
3,054 m²

5 大規模小売店舗の施設の配置に関する事項

(1) 駐車場の位置及び収容台数

位 置	収容台数
別添図面No.3 配置図の駐車場 1 階	75 台
別添図面No.3 配置図の駐車場 2 階	72 台
計	147 台

※大規模小売立地法指針の算定より、必要駐車台数は 147 台

※従業員用駐車場として共用で 2 台確保

(2) 駐輪場の位置及び収容台数

位 置	収容台数
別添図面No.3 配置図の駐輪場①	84 台
別添図面No.3 配置図の駐輪場②	8 台
計	92 台

(3) 荷さばき施設の位置及び面積

位 置	面 積
別添図面No.3 配置図の荷さばき施設	84 m ²
計	84 m ²

※荷さばき施設：1 日当たりの荷さばき車両台数は、合計 7 台を予定

(4) 廃棄物等の保管施設の位置及び容量

位 置	容 量
別添図面No.3 配置図の廃棄物保管施設	22.0 m ³
計	22.0 m ³

6 大規模小売店舗の施設の運営方法に関する事項

(1) 大規模小売店舗において小売業を行う者の開店時刻及び閉店時刻

小売業者名	開店時刻	閉店時刻
株式会社マミーマート	午前 9 時	午後 9 時 45 分
未定 1 者	午前 9 時	午後 9 時 45 分

※店舗開業日とその翌日及び年末年始の数日は午前 7 時から午後 9 時 45 分

(2) 来客が駐車場を利用することができる時間帯

駐車場No.	利用可能な時間帯
駐車場	午前 8 時 30 分～午後 10 時

※店舗開業日とその翌日及び年末年始の数日は午前 6 時 30 分から午後 10 時

(3) 駐車場の自動車の出入口の数及び位置

出入口の数	位 置
出入口 2 ヶ所	別添図面No.3 配置図 入口①、出口①

(4) 荷さばき施設において荷さばきを行うことができる時間帯

荷さばき施設No.	荷さばき可能時間帯
荷さばき施設	午前 6 時～午後 10 時

規則第4条の【添付書類】

1 主として販売する物品の種類

食料品、日用品等

2 建物の位置及びその建物内の小売業を行うための店舗の用に供される部分の配置を示す図面

広域図	図面No.1	隔地駐車場平面図	図面No.5
周辺図	図面No.2	立面図	図面No.6
配置図	図面No.3	車両経路図	図面No.7
平面図兼求積図	図面No.4		

3 必要な駐車場の収容台数を算出するための来客の自動車の台数等の予測の結果及びその算出根拠

①駐車台数算出根拠

数値設定			
小売店舗面積	3,054 m ²		
附属施設面積	713 m ²	小売店舗面積の2割超	
人口	60.1 万人	R8.6.1現在610421（川口市HPより）	
地区	2	商業地区：1、その他地区：2	準工業地域
駅からの距離	1,400 m	JR東北本線 西川口駅	

数値算定		変動要因	算式
A 店舗面積当たり日来店客数原単位	1,278 人/S	人口・地区・面積	
S 店舗面積	3,054 千m ²		
(日来店客数)	3,903 人		A×S)
B ピーク率	14.40 %	一律	ピーク1時間の来店客数/日来店客数
C 自動車分担率	65.00 %	人口・地区・駅からの距離	自動車による日来店客数/日来店客数
D 平均乗車人員	2.00 人/台	店舗面積	
E 平均駐車時間係数	0.780	店舗面積	
必要駐車台数	142 台		A×S×B×C÷D×E
F 1日の来店車両台数	1,268 台		A×S×C÷D
G ピーク時の来店車両台数	183 台		A×B×S×C÷D
併設施設の比率	23.3%		
改訂指針 補正值	1.033		
附属施設含む必要駐車台数	147 台		

②駐車場の構造、収容台数、面積、敷地の状況及び駐車可能時間帯

駐車場種類	平面自走式
収容台数	駐車場 149 台 (届出台数 147 台)
駐車料金徴収の有無	無
入口ゲートの入庫処理時間	ゲート無し
契約形態	自己所有
駐車可能時間	午前 8 時 30 分～午後 10 時※

※店舗開業日とその翌日及び年末年始の数日は午前 6 時 30 分から午後 10 時

③その他の駐車場（従業員用・業務用駐車場）

従業員用駐車場 2 台（共用）

4 駐車場の自動車の出入口の形式又は来客の自動車の方向別台数の予測の結果等駐車場の自動車の出入口の数及び位置を設定するために必要な事項

①駐車場出入口における入庫処理能力

大規模小売店舗立地法において、一時的に相当数の来客車両が集中して公道における入庫待ち行列が発生しないよう、必要に応じて敷地内に必要な駐車待ちスペースを確保する必要があるとされています。

よって、ここで公道に駐車待ち行列が発生しないか否かの検討を行いました。

入庫処理能力

入口箇所	入庫処理能力	ピーク 1 時間 来店台数予測値	左折入庫 の有無	右折入庫 の有無
出入口	450 台/時	183 台	有	無

敷地内駐車待ちスペース

出入口 の場所	駐車待ち スペース の有無	実際に用意 する駐車待 ちスペース	発券 ブース の有無	必要駐車待ち スペース		スペース「無」 の場合 その理由・対策
				長さ	算出根拠 計算式は 下記※の とおり	
入口①	無	—	無	-15.72m		—

※「必要駐車待ちスペース」計算式

$$= (1 \text{ 分当たりの来店台数} \times 1.6 - 1 \text{ 分当たりの入庫台数}) \times (\text{平均車頭間隔})$$

$$\text{【出入口】} \left((183 \text{ 台/時} \div 60 \text{ 分}) \times 1.6 - (60 \text{ 秒} \div 8 \text{ 秒/台}) \right) \times 6 \text{ m} = -15.72 \text{ m}$$

駐車待ちスペースは設けませんが、十分に処理可能であり車両が公道に待機することはないと考えます。

②左折入庫の徹底及び歩行者等の安全確保

入口①、出口①付近に、道路や駐車場の混雑を避けるため交通整理員を配置します。
また、折込チラシ・ホームページ・場内看板等により店舗への来退店経路を周知するとともに、一方通行の逆走防止のため、退出する車両に対して路面標記や看板等の設置等によりスムーズな入庫・出庫の徹底に努めます。

また、店舗敷地に駐車場を設けないことにより、歩行者・自転車と来客車両との交錯を削減する計画としています。

交通への支障を回避するための方策等

交通整理員の配置

①配置場所：駐車場入口①、出口①付近

②配置時間：オープン時・繁忙期等適宜配置

③人 数：各 1 名（オープン後状況を見て増減）

③敷地周辺の道路状況

	道路No.1 市道幹線 第 31 号線	道路No.2 市道青木 第 197 号線
道路幅員	15.0～18.0m	6.0m
車線数	2 車線	1 車線
歩道の有無・幅員	有(両側)3.0m	無
交通規制	駐停車禁止	一方通行、ゾーン 30 駐車禁止
信号交差点の数	1	1
横断歩道の有無	有	有
通学路の有無	有	無
バス路線の有無	有	無

④現状の平日、休日それぞれの交通量調査の結果

A：調査年月日 ①令和 7 年 10 月 19 日（日）8：00～23：00 No.1～No.4 交差点

②令和 7 年 10 月 20 日（月）8：00～23：00 No.1～No.4 交差点

B：調査箇所 別添「交通報告書」P9（図 2 参照）

C：調査方法 別添「交通報告書」P1（調査項目・内容参照）

D：調査結果 別添「交通報告書」（資料調査結果 参照）

⑤開店後の周辺道路の交通量予測

- A：予測方法 現況交通量に大店立地法指針より算出した新設店舗の発生交通量を加算し、交通量予測を行いました。
- B：予測の根拠 現況ピーク時間に入退場のピークが重なるとして、交差点需要率の予測を行いました。No.3 交差点については、無信号のため交通容量の予測を行いました。
- C：予測の結果 交通報告書 P14、15 のとおり、開店後において予測交差点 4 ヶ所への影響は少ないと考えられます。また、入庫待ち行列が発生する可能性も少ないと思われます。

⑥交差点需要率

交差点	交差点需要率					
	休日			平日		
	ピーク時間	現況	開店後	ピーク時間	現況	開店後
No.1 交差点	13 時	0.291	0.432	10 時	0.320	0.463
No.2 交差点	11 時	0.115	0.229	8 時	0.137	0.251
No.4 交差点	13 時	0.288	0.333	8 時	0.456	0.485

※無信号交差点の交通容量算定結果

交差点	休日			平日		
	ピーク時間	現況	開店後	ピーク時間	現況	開店後
No.3 交差点	11 時	OK	OK	14 時	OK	OK

5 来客の自動車を駐車場に案内する経路及び方法

当計画店舗は、交通整理員を配置し、スムーズな交通誘導を実施します。

また、通常の駐車場に案内するための経路及び方法については以下のとおりです。

項 目	具体的な内容
案内経路	別添図面No.7 車両経路図のとおり
案内表示の設定 (看板等)	場内に経路案内看板を設置します。 配布チラシ等に経路を掲載し、周知を行います。
チラシ等の配布	方法：オープン時、チラシを配布する際には経路を記載します。 内容：入退店経路を記載します。
交通整理員の配置	駐車場入口、出口に適宜配置します。

6 荷さばき施設において商品の搬出入を行うための自動車の台数及び荷さばきを行う時間帯

＜荷さばき施設①＞（同時作業可能 1 台）

荷さばき時間帯	搬入車両		廃棄物 収集 車両	合計	平均処理時間		延べ 荷さばき 作業時間
	10 t	4 t			搬入 車両	廃棄物 収集車両	
6 時～ 7 時まで	1 台	2 台	—	3 台	50 分		50 分
7 時～ 8 時まで	1 台	2 台	—	3 台	50 分		50 分
8 時～ 9 時まで	0 台	2 台	—	2 台	30 分		30 分
9 時～ 10 時まで	0 台	2 台	1 台	3 台	30 分	10 分	40 分
10 時～ 11 時まで	1 台	0 台	—	1 台	20 分		20 分
11 時～ 12 時まで	0 台	0 台	—	—			
12 時～ 13 時まで	0 台	1 台	—	1 台	15 分		15 分
13 時～ 14 時まで	0 台	0 台	—	—			
14 時～ 15 時まで	0 台	0 台	1 台	1 台		10 分	10 分
15 時～ 16 時まで	0 台	0 台	—	—			
16 時～ 17 時まで	0 台	1 台	—	1 台	15 分		15 分
17 時～ 18 時まで	0 台	0 台	—	—			
18 時～ 19 時まで	1 台	0 台	—	1 台	20 分		20 分
19 時～ 20 時まで	0 台	1 台	—	1 台	15 分		15 分
20 時～ 21 時まで	1 台	1 台	—	2 台	35 分		35 分
21 時～ 22 時まで	0 台	1 台	—	1 台	15 分		15 分
計	18 台		2 台	20 台	295 分	20 分	315 分
ピーク時の搬出入 車両台数 (6 時、7 時台)	3 台			3 台	50 分		50 分

荷さばき作業の平均時間は 10 t 車で 20 分、4 t 車で 15 分、廃棄物収集作業で 10 分と
していますので、荷さばき車両等が公道で待機することが無いような計画としています。

また、荷さばき作業については登下校時間帯を避けるように努めます。必要に応じて
従業員による誘導等を行います。

7 遮音壁を設置する場合にあっては、その位置及び高さを示す図面
なし

8 冷却塔、冷暖房設備の室外機又は送風機を設置する場合にあっては、それらの稼働時間帯及び位置を示す図面

別添図面№8 騒音発生源位置図のとおり

設備名	設置位置	稼働時間帯
冷凍冷蔵用室外機	R1～R10	24 時間
空調用室外機	1S1～1S6 RS1～RS12	午前 6 時～午後 10 時
給排気口	1K1～1K11、2K1～2K13 3K1～3K3、RK1、RK2	午前 6 時～午後 10 時 一部、24 時間
キュービクル	Q	24 時間

9 平均的な状況を呈する日における等価騒音レベルの予測の結果及びその算出根拠

別添「騒音報告書」のとおり

(1) 予測地点における等価騒音レベルは、各地点で以下のとおり。

(騒音報告書 P8 予測・評価の結果参照)

	昼間の値	昼間の環境基準	夜間の値	夜間の環境基準
地点 A	54dB	60dB (準工業地域)	41dB	50dB (準工業地域)
地点 B	58dB	60dB (準工業地域)	39dB	50dB (準工業地域)
地点 C	55dB	55dB (第二種住居地域)	38dB	45dB (第二種住居地域)
地点 D	56dB	60dB (準工業地域)	42dB	50dB (準工業地域)
地点 E	51dB	60dB (準工業地域)	32dB	50dB (準工業地域)
地点 F	52dB	60dB (準工業地域)	33dB	50dB (準工業地域)
地点 G	51dB	60dB (準工業地域)	36dB	50dB (準工業地域)
地点 H	54dB	60dB (準工業地域)	36dB	50dB (準工業地域)

等価騒音レベルの予測結果は、全予測地点で環境基準を下回ります。

(2) 騒音の予測と対策

ア. 発生する騒音への一般的対策の概要

項 目	具体的な騒音対策
遮音壁の設置の有無	無
敷地の緑化計画	敷地東側及び隔地駐車場周辺に緑地を配置します。
その他の騒音軽減策	・ 機器類の定期的なメンテナンスを行います。 ・ 極力低騒音型の機器を選定します。

イ. 荷さばき施設及び作業に係る騒音対策の概要

項 目	具体的な騒音対策の内容
荷さばき作業 の騒音対策	・ 荷さばき施設の十分なスペースを確保し、荷さばき時間の短縮に努めます。 ・ 床の段差を解消し、騒音を極力小さくするよう努めます。 ・ 低騒音型台車を使用し、騒音を極力小さくするよう努めます。 ・ 搬入車両のアイドリング禁止を徹底します。 ・ 重量物の積み降ろしの際の衝撃音やドアの開け閉め等を最小限に抑えるよう指導し、徹底します。 ・ 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します。

ウ. BGM等の営業宣伝活動の有無

無（店外でのBGM等の使用はありません）

エ. 駐車場施設の構造と騒音対策の概要

駐車場の構造	収容台数	利用時間	運用面の騒音対策
立体自走式	147 台	午前 8 時 30 分～午後 10 時 00 分 ※	・ 掲示により、アイドリング禁止やクラクション抑制の周知を行います。

※店舗開業日とその翌日及び年末年始の数日は午前 6 時 30 分から午後 10 時

オ. 廃棄物収集作業に係る騒音対策の概要

回収場所の構造	回収時間	運用面の騒音対策
平面自走式	午前 6 時～午後 10 時	・ 建物内に廃棄物保管施設を設置します。 ・ 早朝・夜間の収集作業は行いません。 ・ 作業員の騒音抑制意識の向上を図ります。

10 夜間において大規模小売店舗の施設の運営に伴い騒音が発生することが見込まれる場合にあっては、その騒音の発生源ごとの騒音レベルの最大値の予測の結果及びその算出根拠

①夜間の騒音発生源ごとの騒音レベルの最大値の予測結果

対象騒音源			基準距離においての 各騒音源の 騒音レベル(dB)	夜間騒音レベルの最大値の 騒音発生源ごとの騒音レベル(dB)		
				自敷地境界		
				予測結果	規制値	用途地域
室外機	冷凍冷蔵用室外機	RR1	60.5	35.6	50	準工業地域
	冷凍冷蔵用室外機	RR2	62.0	35.2		
	冷凍冷蔵用室外機	RR3	62.0	33.5		
	冷凍冷蔵用室外機	RR4	60.5	35.6		
	冷凍冷蔵用室外機	RR5	62.0	35.2		
	冷凍冷蔵用室外機	RR6	62.0	33.5		
	冷凍冷蔵用室外機	RR7	54.0	30.0		
	冷凍冷蔵用室外機	RR8	60.0	34.8		
	冷凍冷蔵用室外機	RR9	62.0	35.2		
	冷凍冷蔵用室外機	RR10	60.5	32.0		
給排気口	排気口	1K3	33.0	22.1		
	排気口	1K4	33.0	21.0		
	排気口	1K5	35.5	23.5		
	排気口	1K6	35.5	23.5		
	排気口	1K7	34.5	22.5		
	排気口	1K11	33.0	21.4		
	排気口	2K5	28.0	16.0		
	排気口	2K6	34.5	22.5		
	排気口	2K7	33.0	21.0		
	排気口	2K8	34.5	22.5		
その他	キュービクル	Q	61.0	49.9		

全ての騒音源が自敷地境界上で規制値を下回っています。

②夜間の騒音レベルの最大値の合成値の予測結果

単位: dB

予測地点	規制値	予測結果
ア	50	45
イ		41
ウ		42

自敷地境界上で規制値を下回っています。

1 1 必要な廃棄物等の保管施設の容量を算出するための廃棄物等の排出量等の予測の結果及びその算出根拠

					小数点以下第3位	小数点以下第2位	
廃棄物種別	店舗面積: S 3,054㎡		一日当たり廃棄物 排出量: A (指数原単位 × S)	平均保管 日数: B	見かけ 比重: C (t/㎡)	予測排出量 A × B ÷ C	予測排出量
紙製廃棄物等	6,000㎡以下の部分	3,054 千㎡	0.635 t	1.日	0.10	6.352 m ³	6.35 m ³
	6,000㎡超の部分	0.000 千㎡	0.000 t				
		計	0.635 t				
金属製廃棄物等	6,000㎡以下の部分	3,054 千㎡	0.021 t	1日	0.10	0.214 m ³	0.21 m ³
	6,000㎡超の部分	0.000 千㎡	0.000 t				
		計	0.021 t				
ガラス製廃棄物等	6,000㎡以下の部分	3,054 千㎡	0.018 t	1日	0.10	0.183 m ³	0.18 m ³
	6,000㎡超の部分	0.000 千㎡	0.000 t				
		計	0.018 t				
プラスチック製 廃棄物等	6,000㎡以下の部分	3,054 千㎡	0.061 t	1.日	0.01	6.108 m ³	6.11 m ³
	6,000㎡超の部分	0.000 千㎡	0.000 t				
		計	0.061 t				
生ごみ等	6,000㎡以下の部分	3,054 千㎡	0.516 t	1日	0.55	0.938 m ³	0.94 m ³
	6,000㎡超の部分	0.000 千㎡	0.000 t				
		計	0.516 t				
その他の可燃性 廃棄物等		3,054 千㎡	0.165 t	1日	0.38	0.434 m ³	0.43 m ³
合計						14.229 m ³	14.22 m ³

※計画店舗の廃棄物保管施設容量は 22.00m³であり、指針値の排出予測量を充分満たしているものと考えております。また、廃棄物の回収は原則毎日行います。

指針に基づく配慮事項

1. 必要な駐車場及び駐輪場の確保と適切な管理

(1) 周辺の交通状況に対する配慮

立地法指針から算出される必要駐車場台数を満たす駐車場を確保し、周辺道路における駐車場への入庫待ちを無くすよう配慮します。

(2) 駐車場に対する配慮

①駐車場内には安全に配慮した停止線や「矢印」を路面等に標示します。

②1階、2階の突き当り付近には、転回スペースを設けます。

(3) 駐輪場に対する配慮

①駐輪場を敷地内に92台分確保します。

立地法参考値（店舗面積35㎡当たり1台）では $3,054 \text{ m}^2 \div 35 \text{ m}^2/\text{台} \approx 87 \text{ 台}$

②混雑が予想される場合は必要に応じて交通整理員を配置し、歩道上に違法駐輪をさせないように注意喚起に努めます。

(4) 交通整理員の配置

駐車場入口、出口にはオープン日や繁忙時等、来店が多く見込まれる時間帯に交通整理員を配置します。

2. 歩行者の通行の利便の確保等

- ・歩行者と車両の出入口を分離します。
- ・繁忙期等には誘導員を配置するとともに、関係部署と協議の上、青木第197号線の入口①と出口①の間に横断歩道を設置し歩行者の安全確保に努めます。
- ・車両に対し隔地駐車場から店舗敷地への歩行者横断等の注意喚起看板等の設置を行います。

3. 廃棄物減量化及びリサイクルについての配慮

- ・店内及びバックヤードにポスター等を掲示し、資源ごみの分類を喚起し廃棄物を減量させます。
- ・物流センターからの通函や再利用可能な梱包材を利用し廃棄物の削減に努めます。
- ・ダンボール等の紙製廃棄物についてリサイクル業者に処理を委託します。
- ・リサイクル素材を活用した商品開発に努めます。

4. 防災・防犯計画への協力

- ・ 防火・防災の社内基準の遵守と防災設備の定期点検により災害発生時の被害が出ないように努めます。
- ・ 従業員の巡回による声掛けや店内カメラの設置により事件、事故の発生防止に努めます。

5. 騒音問題に対応するための対応策

- ・ 屋外でのBGM等の使用はありません。
- ・ 設備機器類の定期的な清掃・メンテナンスを行い騒音発生の低減に努めます。
- ・ 設備機器類は極力周辺住居から離して設置します。
- ・ 荷さばき施設の十分なスペースを確保し、荷さばき時間の短縮に努めます。
- ・ 床の段差を解消し、騒音を極力小さくするよう努めます。
- ・ 低騒音型台車を使用し、騒音を極力小さくするよう努めます。
- ・ 搬入車両のアイドリング禁止を徹底します。
- ・ 重量物の積み降ろしの際の衝撃音やドアの開け閉め等を最小限に抑えるよう指導し、徹底します。
- ・ 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します。
- ・ アイドリングストップ等の騒音発生抑制の看板を設置し来店客に啓蒙します。
- ・ 場内は極力段差の無い構造とします。

6. 廃棄物等の保管について

- ・ 廃棄物保管施設は建物内に設置します。
- ・ 分別保管を行い、原則毎日の回収とします。

7. 廃棄物等の運搬や処理について

- ・ 廃棄物及びリサイクル品等については、市指定許可業者に委託し収集運搬作業を適正に行ないます。

8. その他設置者としての廃棄物等に関連する対応方策について

- ・リサイクル品等の分別に努め、廃棄物の発生量の抑制に努めます。

9. 街並みづくり等への配慮等

- ・周辺環境に大きな影響を及ぼさないように色調・形状等に十分配慮した建物及び看板の計画を行います。
- ・駐車場の照明は、周辺の住環境に影響を及ぼさないよう、設置箇所、照明の向き、角度等に配慮し、駐車場閉鎖後は防犯に必要な最低限度の照明を除き速やかに消灯します。

【ガイドラインに基づく配慮事項】

1. 地域の祭りや各種行事への参加などまちづくりへの協力

- ・地域の祭りや各種行事への参加を検討します。
- ・従業員の地元雇用の促進に努めます。

2. 商店街、商工団体への加入や共同売出しやイベント等への協力など

- ・商店街、商工団体への加入は現在のところ予定していません。また、共同売出しやイベント等への協力については機会があれば検討します。

3. 地元商業者のテナント出店や販売商品への配慮など

- ・店舗に近い生産者とグループ契約を結び、採りたての新鮮野菜や果物を産地からお届けしております。本計画店舗においても地産地消を推進し、生産者の顔の見える安心安全な食材の提供と、生産者側の安定した供給先としての一端を担いたいと考えております。

添付図面

図面No.1 広域図

図面No.2 周辺図

図面No.3 配置図

図面No.4 平面図兼求積図

図面No.5 隔地駐車場平面図

図面No.6 立面図

図面No.7 車両経路図