

審議案件 3

第112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)イオンモール木更津
- 2 所在地：木更津市築地1番4
- 3 建物設置者：イオンモール株式会社 代表取締役 岡崎双一
- 4 小売業者名：イオンリテール株式会社(食料品、衣料品、日用品、雑貨)ほか
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 283,490㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 工業専用地域
 - ・現況 宅地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造 地上3階
 - ・建築面積 48,321㎡
 - ・延床面積 89,277㎡
 - ・店舗面積 53,000㎡
- 7 周辺の環境等：店舗北側は道路を挟んで工場及び更地、東側、南側及び西側は道路を挟んで雑木等のある更地となっている。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成26年1月24日
 - ・公告縦覧期間 平成26年2月12日～平成26年6月12日
 - ・説明会開催日時 平成26年3月9日 午後1時30分、午後5時
 - ・場 所 木更津市桜井公民館
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ：木更津市の意見 なし
 - ：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成26年10月14日
- 2 店舗面積：53,000㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：4,000台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：550台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：1,969㎡
- 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：228㎡
- 7 開店時刻：午前6時
閉店時刻：午前0時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前5時30分～翌午前0時30分
- 9 駐車場の出入口の数：14か所
駐車場の出入口の位置：図3
- 10 荷さばき可能時間帯：
午前6時～翌午前6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 4,000台(内身障者用36台) (指針) 必要駐車場台数=3,940台(出店計画書P8参照)</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等(図3参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物外平面駐車場(自走式) ・出入口14か所 <p>交通への支障を回避するための方策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・年末年始等の混雑時には必要に応じて交通整理員を適切な場所に配置する。 ・案内看板・フロアガイド等により来店経路を示し、出入口の分散利用を促すことにより来退店の混雑防止を図る ・出入口付近に案内看板を設置し、スムーズな入庫が行えるように配慮する。 ・店舗利用時間の分散を促すために店内掲示やフロアガイド等で呼びかけを行う。 ・公共交通機関の利用を促すように店内掲示やフロアガイド等で呼びかけを行う。 <p>ウ 駐輪場の確保等(図3参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 550台 *既存店舗の実績に基づく必要台数 544台(出店計画書P10参照) <ul style="list-style-type: none"> ・駐輪場の管理体制 混雑時には、整理員が各駐輪場を巡回し整理等を行う。 ・駐輪場案内の表示方法 壁面サイン又はポールサインによる案内を行う。 <p>エ 荷さばき施設の整備等(図3参照)</p> <p>(ア) 荷さばき施設の整備 面積: 1,969㎡(待機スペースを含む)</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同時作業可能台数 : 10台 ・待機スペース : あり ・搬出入車両専用出入口 : 1か所 ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時~翌午前6時 ・搬出入車両 : 244台(2t・4t×228台、8t・10t×16台) ・平均的な荷さばき処理時間 : 15分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 34台/時間 <p>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 図5のとおり</p> <p>(イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入口に店舗入店の看板を設置する。設定した経路の主要地点に野立看板を設置する。 	<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 既存店舗の実績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。</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> <p>※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。</p>

<ul style="list-style-type: none"> ・店舗出入口等において車による来店経路図の配布及び新聞折込み広告への案内経路図の掲載。 ・交通混雑が予想される日曜、休祭日等に適宜、駐車場出入口及び駐車場内に交通整理員を配置する。 <p>(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無 : なし 有りの場合の安全策 :</p>	
---	--

(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"> ・駐車場等の敷地内に歩行者通行路(カラー表示)を設ける。 ・交通混雑時には各出入口及び駐車場内に適宜、交通整理員を配置。 ・駐車場及びモール照明による安全性の確保。 	※ 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 廃棄物減量化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・搬入には、ダンボール減量のために折りたたみコンテナの使用、ハンガー納品を行う。また、リサイクルカート・パレットを使用する。 ・店舗全体として過剰包装のないよう努める。また、事務所内においては再生紙の利用等に努める。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食品廃棄物は食品リサイクル法の基本方針(20%以上の再利用)に基づき発生の抑制・減量・再利用化に努める。 ・生ゴミの減量化及びその堆肥化や飼料化に取り組む。 ・廃家電を製造業者の指定取引場へと運ぶためのルートを確保する。 ・店頭リサイクル回収ボックスを設置し、ペットボトル、牛乳パック、トレー等の回収を推進する。 ・マイバスケ運動により、買物袋の持参を推進。 ・パソコンにおいては「中古」として売れないか検討した上で、売れないと判断した場合にはリサイクル法に基づき行う。 	※ 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
<p>ア 防災対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地元からの協力要請にはできる限り協力する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場等の施設への適切な照明設備及び防犯カメラの設置。 ・警備員の巡回の徹底を図る。 ・所轄警察署との連携による緊急時の通報体制の整備を図る。 	※ 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
<p>ア 騒音問題に対応するための対応策</p> <p>(ア) 騒音問題への一般的対策：開発敷地周囲に緑地を整備し、緩衝帯とする。 従業者や関係者への騒音抑止意識の向上を推進する。 駐車場内の段差をなくす。 駐車場内では最徐行するよう駐車場内及び店内に掲示を行う。 スピード制限のためのマウンド設置。</p> <p>(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</p> <p>a 荷さばき作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・荷さばき作業：夜間の荷さばき作業におけるバックブザーの使用禁止。 搬入車両の低速走行(20 km/h)の徹底。 作業の効率化による作業時間の短縮。 搬入車両等のアイドリングストップの徹底と掲示板の設置。 作業員の騒音防止意識の向上を図る。 台車の車輪の適時メンテナンス。 ・荷さばき施設：隣接する人家付近を避け、設置。 台車の車輪のメンテナンス等。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・BGM等の営業宣伝活動はしない。 <p>(ウ) 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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低騒音型の機種を採用する。防振架台を設置する。定期的に点検し、故障等による異音の発生を防ぐ。 <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設面の対策：駐車場内は平坦な構造とし、排水蓋等による段差がないようにする。 ・運用面の対策：掲示等によりアイドリングの禁止、空ぶかし及び走行方法等への注意を喚起する。 混雑時には誘導員を配置し、場内走行の円滑化を図る。 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設面の対策：専用保管庫としての収集スペースを確保し、作業時間を短縮する。 ・運用面の対策：深夜早朝における作業回避を実施。 収集業者への防音低速作業意識の徹底。 廃棄物処理業者へのアイドリングストップの働きかけ。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の予測・評価結果は、すべて基準値を満たしており、適切な対応がとられているものと認められる。</p>

イ 騒音の予測・評価について (図4 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				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	工業専用地域	(C)	56	60 以下	46	50 以下	
B	工業専用地域	(C)	54	60 以下	44	50 以下	
C	工業専用地域	(C)	57	60 以下	46	50 以下	
D	準工業地域	C	55	60 以下	44	50 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、敷地境界地点及び隣地敷地境界点及び住居外壁位置
- 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						備考
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	隣地敷地境界	基準値	住居側	基準値	
a~e	工業専用地域	第四種区域	<60	60	—	—	—	—	
f	工業専用地域	第四種区域	92	60	65	60	45	50	バス走行 g4-1
g	工業専用地域	第四種区域	77	60	51	60	—	—	来客車両走行 g5-1

(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
<p>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 : 228 m³ (指針) 廃棄物等の保管容量 75.614 m³ (出店計画書 P40 参照)</p> <p>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(生ごみ・可燃ごみ・ビン・缶・発泡スチロール)、週2回(段ボール・牛乳パック等) 月2~3回(廃油)</p>	<p>※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。</p>

(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 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 13,980 m² (敷地面積 231,889 m²の6%) (条例等による整備基準値はない。) 開発敷地周囲を主体にイオンふるりの森づくりによる植樹を行い緑地として整備する。</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 計画地の外縁部に緑地帯を設け、圧迫感を与えない景観とする。 建物に設置する看板及び広告塔は必要最小限の大きさ及び設置箇所に留める。 室外機は周囲から見えないよう屋上に設置し、周囲を建物外壁で囲う。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 日没から日の出まで ・光害対策 夜間の屋外照明は照明角度を調整し、極力敷地外に出さない。 屋上駐車場及びシンボルタワー看板照明は、防犯上最低限必要な照明以外は、各店舗の閉店後順次消灯する。</p>	<p>※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。</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
ア 木更津市の意見 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、既存店舗の実績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 騒音の予測・評価結果は、すべて基準値を満たしており、適切な対応がとられているものと認められる。
- 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 木更津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。