

審議案件 3

第116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：酒々井プレミアム・アウトレット
- 2 所在地：印旛郡酒々井町飯積二丁目4番1ほか
- 3 建物設置者：三菱地所・サイモン株式会社 代表取締役 山中 拓郎
- 4 小売業者名：(株)ワールド（衣料品ほか）ほか
- 5 敷地の概要：・敷地面積 420,983㎡ ・所有形態 借地
・都市計画区域 市街化区域
・用途地域 準工業地域
・現況 宅地、雑種地
- 6 建物の概要：・構造 鉄骨造地上1階建
・建築面積 50,084㎡
・延床面積 40,363㎡
・店舗面積 34,063㎡
- 7 周辺の環境等：周辺は主に農地であり、低層住宅が点在している。西側は道路を挟んで公園用地・住宅用地、東側は開発用地・公園、北西側は緑地・公園及び開発用地、南側は道路を挟んで開発用地である。
- 8 処理経過：・届出日 平成26年7月31日
・公告縦覧期間 平成26年8月12日～平成24年12月12日
・説明会開催日時 平成26年8月20日 午後7時
・場 所 酒々井コミュニティプラザ
- 9 市町村・住民等の意見：酒々井町の意見 なし
：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 変更日：平成27年4月16日
- 2 店舗面積：34,063㎡（21,466㎡）
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：3,100台（2,340台）
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：50台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：1,860㎡（987㎡）
- 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：129㎡（63㎡）
- 7 開店時刻：午前9時（午前10時）
ただし、1店舗は午前7時
閉店時刻：午後9時
ただし、1店舗は午後10時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前7時～午後10時（午前9時～午後10時）
- 9 駐車場の出入口の数：16か所（12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7時～午後10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 3, 100台(内身障者用27台、高齢者用11台) (既存類似店舗実績により算出) 必要駐車場台数=3, 062台 (計画書P10~P12参照)</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16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"> ・主要な出入口(10箇所)に交通整理員を配置する。繁忙期等状況に応じて増員を検討する。 ・駐車場の出入口や敷地内の主要な場所に誘導看板を設置する。計画地周辺については、施設案内看板や広域案内看板を設置する。 ・来客用(アスファルト舗装範囲)の駐車場については、路面標示を行う。 <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 50台*既存類似店舗の実績に基づく必要台数 48台 (計画書P15参照) 別途、自動二輪車用54台 ・駐輪場の管理体制 警備員等により随時巡回管理する。 ・駐輪場案内の表示方法 各駐車場の出入口部や車路に看板を設置する。 <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, 860㎡</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 : 50台(2t×24台、4t×21台、10t×5台) ・待機スペース : なし ・搬出入車両専用出入口 : 10か所 ・荷さばき可能時間帯 : 午前7時~午後10時 ・搬出入車両 : 49台 ・平均的な荷さばき処理時間 : 2t=30分、4t=60分、10t=120分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 17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"> ・来場方向別に、主要交差点や動線上の主要地点に誘導案内看板を設置する。 	<p>※駐車場 既存類似店舗の実績から算出した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 既存類似店舗の実績から算出した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>

- ・ホームページに方面別の主要来場経路の案内を掲載する。
- ・施設の主要出入口に交通整理員を配置する。
- ・休・祝日等の来場者が多い日には周辺交差点等に交通整理員を配置することを検討する。

(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"> ・駐車場の出入口付近に停止線を設けて、来客車両の一旦停止を励行する。 ・車両出入口であることを示す案内看板を設置して、歩行者の通行の安全を確保する。看板等は高さや位置を十分に検討したうえで、視距を妨げないよう配慮する。 ・混雑が予想される営業日においては、車両出入口に交通整理員を配置して、円滑な車両の入出庫と歩行者・自転車の安全を確保する。 ・駐車場内には歩行者通路及び横断帯を設け、歩行者通行の安全を図る。 ・荷さばき車両については、搬入業者に対して、減速走行及び一旦停止を含めて出入口付近において歩行者、自転車、走行車両へ注意するよう指導を行う。 ・P-8駐車場から、歩行者が直接店舗敷地に移動できる上空通路を設ける。 ・外構部に来客通信用照明を設置し、駐車場内には歩行者及び車両の安全のため、適切な間隔で照明灯を設置する。 	<p>※ 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。</p>

(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"> ・通い箱等の活用により、商品搬入時の段ボール減量に努めるとともに梱包材や包装材の簡素化に努める。 ・各飲食店舗には食材等の計画的な入荷を促し、廃棄物量の減量化を図る。 ・各テナントに対し、ゴミの分別やリサイクルによる廃棄物減量化を促すとともに個別包装の削減を促す。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・リサイクルが可能な段ボール等紙製廃棄物、缶、瓶については、施設内にて分別回収し、処理業者を経てリサイクルする。 	<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>

(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"> ・行政等から防災対策への協力要請があった場合には、適宜対応を検討する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・夜間の営業時間帯においては、駐車場に照明を設置し防犯に努める。 ・営業時間終了後は出入口を閉鎖し、敷地内への出入りができないよう施設管理を行う。 ・警備員を常駐させ、定期的な巡回を行う。 ・防犯カメラを設置する。 	<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) 騒音問題への一般的対策：緑地帯を設置する。 店舗を計画地の中心に計画することで、室外機等の設備騒音による敷地外への影響を極力軽減する。 設備機器は極力低騒音型を使用する。</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"> ・荷さばき施設：近傍の住宅との距離を確保できる箇所に設置する。 ・荷さばき作業：集合集配により荷さばき車両台数を削減する。 作業車両のアイドリングの禁止を徹底する。 作業員への騒音防止意識の徹底を図る。 荷さばき作業は午前7時～午前10時に実施することを基本とし、早朝、深夜に騒音が発生しないよう配慮する。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地外への影響がないよう、適切な音量で放送を行う。 ・不必要な放送は行わない。 <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"> ・低騒音型あるいは消音型機器を使用する。 <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：なし ・運用面の対策：入庫・出庫が円滑に行われるように誘導を行う。 <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：近傍の住宅との距離をできるだけ確保できるように配置する。 保管施設 No.1, 3, 5,7,9,11,12 を屋内に配置する。 ・運用面の対策：作業の効率化を図る。 回収を午前7時～午前10時に実施することを基本とし、早朝、深夜に騒音が発生しないよう配慮する。 	<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	準工業地域	C	49	60 以下	<30	50 以下	
B	準工業地域	C	50	60 以下	<30	50 以下	
C	準工業地域	C	51	60 以下	<30	50 以下	
D	準工業地域	C	52	60 以下	<30	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。
- 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
地点名	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	
1	準工業地域	第3種区域	<30	50	—	—	定常騒音合成
2	準工業地域	第3種区域	35	50	—	—	定常騒音合成
3	準工業地域	第3種区域	35	50	—	—	定常騒音合成
4	準工業地域	第3種区域	<30	50	—	—	定常騒音合成

(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 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 129m ³ (高さ1.2m) (指針) 廃棄物等の保管容量 45.85m ³ (計画書P25参照) 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 (金属製廃棄物及びガラス製廃棄物については週1回)	※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。

(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 : 緑化面積 76,500.69m ² (敷地面積 420,983.08m ² の18.2%) 法令等の基準なし イ 街並みづくり、景観への配慮 : 建物は平屋建てを基本とし、外装色は派手な原色を避け、施設全体が一つの街並みを形成するよう考慮する。 アメリカを中心とした建築手法をモチーフにした建物景観とする。 千葉県屋外広告条例に基づき、基準に適合し、景観上支障のないように配慮する。 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 店舗敷地内には、建物に店名看板を照らす程度の照明を、外構部には来客の通行用の照明を設置する。 また、駐車場内には歩行者及び車両の安全確保のため、適切な間隔で照明灯を設置する。 店舗敷地内、駐車場内いずれの照明も下方配光型の照明を採用し、強さは安全確保のための照度とし、不必要な照明の明るさは避ける。	※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 酒々井町の意見 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、既存類似店舗の実績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、既存類似店舗の実績から算出した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、入庫状況、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 酒々井町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。

特に、交通対策については変更後も状況把握に努め、必要に応じ関係機関と協議のうえ適切な配慮をしてください。