

審議案件 1

第134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

<届出概要>

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称) イオンタウン君津
- 2 所在地：君津市中野五丁目17番8ほか
- 3 建物設置者：イオンタウン株式会社 代表取締役 大門淳
- 4 小売業者名：イオンリテール株式会社(食料品)ほか未定
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 (店舗) 22,341㎡ (隔地駐車場) 2,241㎡
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第二種住居地域
 - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造地上1階
 - ・建築面積 8,546㎡
 - ・延床面積 7,923㎡
 - ・店舗面積 5,600㎡
- 7 周辺の環境等：JR内房線君津駅の西側約830mの場所に立地し、東側は水路を挟み戸建住宅、南側は水路を挟み戸建住宅、事業所跡地、西側は市道を挟み戸建住宅、寺院があり、北側は市道を挟み、美容院、戸建住宅、介護施設、公園、集合住宅となっている。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成29年7月13日
 - ・公告縦覧期間 平成29年8月8日～平成29年12月8日
 - ・説明会開催日時 ①平成29年9月3日(日) 午後1時～
②平成29年9月3日(日) 午後3時～
 - ・場所 君津市生涯学習交流センター 多目的ホール
- 9 市町村・住民等の意見：君津市の意見 あり
：住民等の意見 なし

- | | | |
|----|--------------|-------------------|
| 1 | 新設日 | ：平成30年3月14日 |
| 2 | 店舗面積 | ：5,600㎡ |
| 3 | 駐車場の位置 | ：図3 |
| | 駐車場の収容台数 | ：311台 |
| 4 | 駐輪場の位置 | ：図3 |
| | 駐輪場の収容台数 | ：280台 |
| 5 | 荷さばき施設の位置 | ：図3 |
| | 荷さばき施設の面積 | ：228㎡ |
| 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 | ：31㎡ |
| 7 | 開店時刻 | ：午前8時 |
| | 閉店時刻 | ：午後10時 |
| 8 | 駐車場利用可能時間帯 | ：午前7時30分～午後10時30分 |
| 9 | 駐車場の出入口の位置 | ：図3 |
| | 駐車場の出入口の数 | ：4か所 |
| 10 | 荷さばき可能時間帯 | ：午前6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 311台（内身障者5台、高齢者用3台） （指針による算出）必要駐車場台数＝311台（届出書 P7 参照） ※市条例等による附置義務なし</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等（図3参照） ・建物外平面駐車場（自走式） ・出入口4か所 交通への支障を回避するための方策 ・新聞折込チラシ、ウェブサイト等にて来店経路を案内する。 ・案内看板を設置し、来店経路を案内することにより適切に交通の分散化を図る。 ・出入口へ案内看板を設置し、円滑な出入庫に配慮する。 ・来客車両が多数入店すると予測される場合には、交通整理員を要所に配置する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等（図3参照） ・届出台数 280台 （指針の参考値による算出）必要駐輪場台数 160台（届出書 P13 参照） ※市条例等による附置義務：あり 附置義務に基づく必要駐輪台数＝280台 ・駐輪場の管理体制 警備員等が巡回して適宜駐輪車両の整理・管理を行い、営業時間外は敷地内への入場を防止するため、入口をバリカー等で閉鎖する。 ・駐輪場案内の表示方法 駐輪場脇に看板を設置し、店内入口付近に案内掲示板を表示する。</p> <p>エ 荷さばき施設の整備等（図3参照） （ア）荷さばき施設の整備 面積：228㎡ （イ）計画的な搬出入</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>																																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>施設名（面積㎡）</th> <th>No.1（178.4㎡）</th> <th>No.2（25㎡）</th> <th>No.3（25㎡）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>同時作業可能台数</td> <td>2台</td> <td>1台</td> <td>1台</td> </tr> <tr> <td>待機スペース</td> <td>無</td> <td>無</td> <td>無</td> </tr> <tr> <td>搬出入車両専用出入口</td> <td>有</td> <td>無</td> <td>無</td> </tr> <tr> <td>荷さばき可能時間帯</td> <td>午前6時～午後10時</td> <td>午前6時～午後10時</td> <td>午前6時～午後10時</td> </tr> <tr> <td>搬出入車両台数／日</td> <td>24台（2t、4t）</td> <td>7台（2t）</td> <td>7台（2t）</td> </tr> <tr> <td>平均的な荷さばき処理時間／台</td> <td>8分（2t）14分（4t）10分（廃）</td> <td>8分（2t）</td> <td>8分（2t）</td> </tr> <tr> <td>ピーク時搬出入車両台数／時間</td> <td>3台／時間</td> <td>1台／時間</td> <td>1台／時間</td> </tr> <tr> <td>ピーク時荷さばき処理時間／時間</td> <td>36分／時間</td> <td>8分／時間</td> <td>8分／時間</td> </tr> <tr> <td>荷さばき処理可能時間／時間</td> <td>120分／時間</td> <td>60分／時間</td> <td>60分／時間</td> </tr> </tbody> </table>	施設名（面積㎡）	No.1（178.4㎡）	No.2（25㎡）	No.3（25㎡）	同時作業可能台数	2台	1台	1台	待機スペース	無	無	無	搬出入車両専用出入口	有	無	無	荷さばき可能時間帯	午前6時～午後10時	午前6時～午後10時	午前6時～午後10時	搬出入車両台数／日	24台（2t、4t）	7台（2t）	7台（2t）	平均的な荷さばき処理時間／台	8分（2t）14分（4t）10分（廃）	8分（2t）	8分（2t）	ピーク時搬出入車両台数／時間	3台／時間	1台／時間	1台／時間	ピーク時荷さばき処理時間／時間	36分／時間	8分／時間	8分／時間	荷さばき処理可能時間／時間	120分／時間	60分／時間	60分／時間	
施設名（面積㎡）	No.1（178.4㎡）	No.2（25㎡）	No.3（25㎡）																																						
同時作業可能台数	2台	1台	1台																																						
待機スペース	無	無	無																																						
搬出入車両専用出入口	有	無	無																																						
荷さばき可能時間帯	午前6時～午後10時	午前6時～午後10時	午前6時～午後10時																																						
搬出入車両台数／日	24台（2t、4t）	7台（2t）	7台（2t）																																						
平均的な荷さばき処理時間／台	8分（2t）14分（4t）10分（廃）	8分（2t）	8分（2t）																																						
ピーク時搬出入車両台数／時間	3台／時間	1台／時間	1台／時間																																						
ピーク時荷さばき処理時間／時間	36分／時間	8分／時間	8分／時間																																						
荷さばき処理可能時間／時間	120分／時間	60分／時間	60分／時間																																						

<p>オ 経路の設定 (ア) 案内経路 図4のとおり (イ) 周知の方法 ・新聞折込チラシ、ウェブサイト等にて来店経路を案内する。 ・案内看板を設置し、来店経路を案内することにより適切に交通の分散化を図る。 ・出入口へ案内看板を設置し、円滑な出入庫に配慮する。 ・来客車両が多数入店すると予測される場合には、交通整理員を要所に配置する。 (ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：あり ありの場合の安全策： ・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行う。 ・荷さばき業者に対し、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看板等により注意喚起を行う。 (エ) その他 右折入出庫の安全策 右折入出庫無し</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>
---	--

(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"> ・道路及び駐車場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。 ・夜間照明を設置する。 	<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 法令への対応 ・廃棄物減量化計画に基づき分別回収を行い、食品リサイクルを実施する。 ・容器包装を削減するために、ばら売りをを行う。 ・食品トレイの店頭回収を実施する。</p> <p>イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組 ・ダンボール等を減らすため、リターナブルコンテナを利用する。発生したダンボールはリサイクルするようテナントにも協力を要請する。 ・週単位で売り場や商品を見直すことで、品切れをなくすと同時に売残りによる廃棄物を少なくする。 ・発注の電子化により紙の使用量を抑える。 ・魚腸骨・廃油・食品残さのリサイクルを実施し、肥料などへの再資源化を実施する。 ・PET ボトル、ダンボール、アルミ缶、スチール缶のリサイクルを実施する。 ・簡易包装に努め、紙・資材の使用量を抑える。 ・レジ袋持参運動を行いレジ袋削減に努める。 ・環境対策の取組みをホームページに掲載し公表する。 ・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。</p>	<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
ア 防災対策 <ul style="list-style-type: none"> ・千葉県と包括提携協定を締結している。 ・災害が発生した場合には、物資や避難場所の提供を行う。 イ 防犯対策 <ul style="list-style-type: none"> ・夜間の営業時間には、警備員が青少年に対し呼びかけを行う。 ・駐車場等の施設への適切な照明設備の設置を行う。 ・防犯カメラの設置等、24時間体制で監視する防犯センターの整備を検討する。 ・所轄警察署との連携による緊急時の通報体制の整備を検討する。 ・駐車時間外には出入口を施錠する。 	※ 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：低騒音機器を導入し、メンテナンス・更新を行う。</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：荷さばき施設に十分なスペースを確保し、作業時間の短縮化を図る。 床を平滑仕上げとし、騒音の発生を抑制する。 可能な限り、台車や扉に緩衝ゴムを設置するなどにより騒音の低減を図る。 床や排水蓋等による段差をなくす。 ・荷さばき作業：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。 待機車両・搬入車両のアイドリング禁止を徹底する。 作業員への騒音防止意識を徹底させる。 低速走行（10km/h）、アイドリング禁止、ドアの開閉音の低減等を徹底する。 <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"> ・低騒音機器を導入する。 ・機器のメンテナンス・更新を行う。 <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：床や排水枡等による段差を解消し、路面を平滑化する。 ・運用面の対策：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表示、徐行表示を掲示する。 <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：床の段差を解消し、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。 ・運用面の対策： <ul style="list-style-type: none"> ・業者への騒音抑制意識向上の働きかけをする。 ・廃棄物を適正に管理し、作業時間の短縮化を図る。 ・アイドリングストップの看板を設置し、注意を喚起する。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の総合的な予測・評価結果については、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、来客車両走行音が敷地境界及び隣地敷地境界で超過した地点については、住居側で再予測したところ、基準値以下であることを確認している。</p> <p>以上のことから、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>

イ 騒音の予測・評価について (図5 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	第一種住居地域	B	47	55 以下	37	45 以下	
B	第一種住居地域		50	55 以下	34	45 以下	
C	第一種住居地域		44	55 以下	35	45 以下	
D	第一種住居地域		43	55 以下	32	45 以下	
E	第二種住居地域		40	55 以下	<30	45 以下	
F	第二種住居地域		37	55 以下	<30	45 以下	
G	第二種住居地域		41	55 以下	<30	45 以下	
H	第二種住居地域		42	55 以下	30	45 以下	
I	第二種住居地域		41	55 以下	30	45 以下	
J	第二種住居地域		42	55 以下	<30	45 以下	
K	第一種住居地域		49	55 以下	31	45 以下	
L	第一種住居地域		38	55 以下	30	45 以下	

(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)</p> <p>(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 : 31 m^3 (高さ1.5 m)</p> <table border="1" data-bbox="192 320 857 395"> <tr> <td>保管施設 No.1</td> <td>保管施設 No.2</td> </tr> <tr> <td>18.7 m^3</td> <td>12.5 m^3</td> </tr> </table> <p>(指針による算出) 廃棄物等の保管容量 26.09 m^3 (届出書 P25, 26 参照)</p> <p>(イ) 廃棄物等の運搬や処分について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理 ・ 運搬頻度 毎日 	保管施設 No.1	保管施設 No.2	18.7 m^3	12.5 m^3	<p>※廃棄物</p> <p>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>
保管施設 No.1	保管施設 No.2				
18.7 m^3	12.5 m^3				

(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 673.21 m^2 (敷地面積 $22,341.06\text{ m}^2$ の3%) ※君津市宅地開発事業指導要綱 : 敷地面積$\times 3.0\% = 22,341.06\text{ m}^2 \times 3\% = 670.23\text{ m}^2$</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 千葉県屋外広告物条例を遵守し、緑地整備や壁面後退等により街並みづくりに配慮する。 ・ 駐車場を含む計画地周辺に緑地を配置し、その緑と計画地周辺との緑のつながりをつくり、うるおいのある景観の形成に努める。 <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 点灯時間 屋外照明及び広告塔照明は日没から駐車場閉鎖時間終了(午後$10\text{時}30\text{分}$)まで。 ・ 光害対策 隣地側へは直接光が当たらないように照明灯の方向には十分に配慮し、明るさも必要最小限にする。 	<p>※街並みづくり等への配慮</p> <p>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 君津市の意見 あり ※ () 内設置者対応</p> <p>1 周辺交差点の渋滞や混雑が発生した場合について、道路管理者、交通管理者を含めて、対応の協力を依頼するなど、事前に方針を検討すること。</p> <p>(設置者の対応)</p> <p>開店後の交通状況を勘案し、対策が必要な状況が生じた場合には、具体的な対策について道路管理者、交通管理を含めて協議します。</p>	

- 2 駐車場の各出入口に案内看板を設置するとあるが、右折退場禁止を明記する等の安全対策を講じられたい。
(設置者の対応)
左折出庫の路面標示を行い周知します。
- 3 車両が駐車場に入入りする際、一時停止や最徐行等の注意喚起を促す対策を講じられたい。
(設置者の対応)
交通安全に配慮し、出口や敷地内横断歩道前に「とまれ」の路面標示を行うとともに、駐車場内に「徐行」の路面標示を行い、自動車の運転手に対し注意喚起を行います。
- 4 君津市廃棄物の適正処理及び再利用等に関する条例第15条、22条及び施行規則第8条、9条により、多量排出事業者及び事業用大規模建築物の所有者は、「事業系一般廃棄物減量計画書」を作成し、毎年4月20日までに市長に届け出ること。
(設置者の対応)
店舗営業開始後、毎年4月20日までに「事業系一般廃棄物減量計画書」を作成し、市長に届け出ます。
- 5 来店者に車上狙いや自動車盗難などの被害防止対策への注意喚起をされたい。
(設置者の対応)
車上狙いや自動車盗難などの被害防止のための注意喚起ポスターの掲示については、掲示の依頼があれば検討します。
- 6 騒音規制法、振動規制法、君津市環境保全条例（以下、騒音規制法等）に基づく特定施設の設置、特定建設作業を実施する場合は届け出ること。また、騒音規制法等に規定される規制基準を遵守すること。
(設置者の対応)
騒音規制法、振動規制法、君津市環境保全条例に基づく特定施設の設置、特定建設作業を実施する場合は届け出ます。また、騒音規制法等に規定される基準値を尊重しつつ、適正な対応策を講じるよう努めます。
- 7 君津市廃棄物の適正処理及び再利用等に関する条例第21条及び施行規則第10条により、多量排出事業者又は事業用大規模建築物の所有者は、廃棄物管理責任者を選任し、選任のあった日から10日以内に「廃棄物管理責任者選任（変更）届出書」によって、その旨を市長に届け出ること。
(設置者の対応)
廃棄物管理責任者を選任し、選任のあった日から10日以内に「廃棄物管理責任者選任届出書」によって、その旨を市長に届け出ます。

8 君津市廃棄物の適正処理及び再利用等に関する条例第23条及び施行規則第13条、14条により、事業用大規模建築物の建築者は、事業系一般廃棄物の保管場所を設置しなければならない。また、その建築者は、当該保管場所についてあらかじめ、「事業系一般廃棄物／再利用対象物／保管場所設置届出書」により、建築物の建築に関する確認の申請書の提出前に市長に届け出ること。

(設置者の対応) 事業系一般廃棄物の保管場所を設置します。また、当該保管場所についてあらかじめ、「事業系一般廃棄物／再利用対象物／保管場所設置届出書」により、建築物の建築に関する確認の申請書の提出前に市長に届け出ます。

イ 住民等の意見 なし

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 あり

1 オープン時等の繁忙期を含めて、No.3交差点を右折する車両が増加した場合、右折滞留長が不足する状態となり、直進車線に右折車が滞留することとなり直進車線の妨げとなることが懸念されることから、No.4交差点においてNo.3交差点を直進する車両は、左側車線を通行するよう誘導する対策を検討し実施すること。

(設置者の対応)

オープン時等の予め繁忙が予測される場合には、No.3交差点に東側から流入し、右折する来店車両により、右折車線滞留長の不足が予測されます。その対策として、No.3交差点の東側からの流入車線の右折車線の最後部付近に誘導看板を掲示する交通誘導員を適宜配置します。右折車両が右折車線よりも長く滞留した場合には、右折滞留車両の最後部付近に交通誘導員は移動し、誘導看板を掲出します。さらにNo.4交差点近傍まで右折車両が滞留した場合には、No.4交差点の東側に交通誘導員は移動し、誘導看板を掲出します。これらの対策を講じることによって、No.3交差点に東側から流入し、直進する車両が円滑に走行できるようにいたします。

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、市の条例等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、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 騒音の総合的な予測・評価結果については、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、来客車両走行音が敷地境界で超過した地点については、隣地敷地境界及び直近住居で再予測を行い、基準値以下であることを確認している。
以上のことから、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、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 住民等からの意見はなく、君津市からの意見については、周辺環境に配慮し指針に基づき適切な対応がなされていると認められる。

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、No. 3 交差点を右折する車両が増加した場合、直進車線に右折車が滞留し直進車線の妨げとなることが懸念されることから、No. 4 交差点において、No. 3 交差点を直進する車両は左側車線を通行するよう誘導する対策を検討し実施すること。また、周辺交差点での渋滞や混雑が発生した場合、関係機関と協議のうえ適切に対応を行うこと。