

審議案件 2

第136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2丁目4番地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：株式会社エクスプローラーズトーキョー(衣類品)ほか135者
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積
店舗敷地147,106.40㎡ 隔地駐車場敷地101,333.84㎡
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 準工業地域
 - ・現況 店舗及び駐車場
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造地上1階建
 - ・建築面積 (変更前)46,660㎡ (変更後)54,930㎡
 - ・延床面積 (変更前)39,827㎡ (変更後)46,591㎡
 - ・店舗面積 (変更前)34,063.13㎡ (変更後)38,466.68㎡
- 7 周辺の環境等：北側は町道を挟み従業員駐車場、東側は町道を挟んで従業員駐車場、臨時駐車場
西側は県道を挟んでガソリンスタンド、住宅、空地、南側は町道を挟んで中古車販売店となっている。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成29年11月17日
 - ・公告縦覧期間 平成29年12月15日～平成30年4月16日
 - ・説明会開催日時 平成29年12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30年10月15日
- 2 店舗面積：38,467㎡(34,063㎡)
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：3,150台(3,100台)
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：50台(50台)
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：1,797㎡(1,791㎡)
- 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：144㎡(129㎡)
- 7 開店時刻：午前9時(一店舗、午前7時)
閉店時刻：午後9時(一店舗、午後10時)
(変更なし)
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前7時～午後10時(変更なし)
- 9 駐車場の出入口の数：15か所(変更なし)
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(変更なし)

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, 150台（内身障者用32台、高齢者用11台） （既存届出台数に、増床分に係る必要台数を実績を基に加算し算出）必要駐車場台数＝3, 137台 （届出書P14～16参照） ※町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15か所 交通への支障を回避するための方策 ・フードコートに設置のデジタルサイネージ（電子看板）で周辺高速道路の渋滞情報を配信する。 ・特異日等において「高速・朝得キャンペーン」（AM10時までに酒々井ICを通過した来場車両1台につきお買物券を配布する）など分散来場を促進する。 ・各駐車場出入口に交通整理員を配置し、繁忙時には整理員を増員するとともに周辺道路にも適宜配置する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等（図3参照） ・届出台数 50台 （既存届出台数に、増床分に係る必要台数を実績を基に加算し算出）＝29台（届出書P26～P27参照） ※町条例等による附置義務なし ・駐輪場の管理体制 営業時間内及び時間外に警備員が巡回する。 ・駐輪場案内の表示方法 駐輪場付近に案内看板を設置する。</p>	<p>※駐車場 増床部分に係る必要台数について、実績に基づき確保されており、駐車需要を充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場 増床部分に係る必要台数について、実績に基づき確保されており、駐輪需要を充足していると認められる。</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：1,797㎡

(イ) 計画的な搬出入

施設名(面積㎡)		㊶96㎡	㊷111㎡	㊸204㎡	㊹138㎡	㊺138㎡	㊻231㎡	㊼69㎡	㊽138㎡	㊾204㎡	㊿138㎡	①96㎡	②96㎡	③138㎡
同時作業可能台数	2t	2	1	2	2	2	3	1	2	2	2	2	2	2
	4t	1	2	2	2	2	2	1	2	2	2	1	1	2
	10t	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0
待機スペース		無	無	無	無	無	無	無	無	無	無	無	無	無
搬出入車両専用出入口		出入口1	出口2 入口3	出口4 入口5	出入口6	無	無	無	無	無	無	出入口11	出入口11	出入口9
荷さばき可能時間帯		午前7時～午後10時												
搬出入車両台数/日	荷2t	7	7	0	1	0	0	1	0	0	2	4	3	17
	荷4t	3	2	1	0	1	1	0	1	1	0	2	2	8
	廃	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
平均的な荷さばき処理時間/台	2t	20分	20分	20分	20分	20分	20分	20分	20分	20分	20分	20分	20分	20分
	4t	40分	40分	40分	40分	40分	40分	40分	40分	40分	40分	40分	40分	40分
	10t	—	—	120分	—	—	120分	—	—	120分	—	—	—	—
ピーク時搬出入車両台数/時間		3台	3台	1台	1台	1台	1台	1台	1台	1台	2台	3台	2台	6台
ピーク時荷さばき処理時間/時間		80分	80分	40分	20分	40分	40分	20分	40分	40分	40分	80分	60分	160分
荷さばき処理可能時間/時間		180分	180分	300分	240分	240分	360分	120分	240分	300分	240分	180分	180分	240分

オ 経路の設定

(ア) 案内経路 図4のとおり

(イ) 周知の方法

- ・主要な交差点に案内看板を設置している。
- ・ホームページでアクセス経路を掲載している。
- ・現地でお帰りマップを配布している。

(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：なし

※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。

※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。

(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、来客車両の一時停止を励行する。 ・高さや位置を十分検討し駐車場出入口であることを示す案内看板をする。 ・混雑が予想される日には交通整理員を増員し歩行者、自転車の安全を確保する。 ・歩行者道路、横断帯を設け安全を図る。 ・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。 ・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、出入口付近において歩行者、自転車、走行車両に対して注意するよう指導する。 ・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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・廃油は食品リサイクル業者へ処分委託している。 ・瓶・缶・ペットボトル等に分別し、ごみ廃棄業者によりリサイクルしている。 <p>イ 廃棄物減量化及びリサイクルの取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<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"> ・現時点で防災協定等の締結予定はなし。 ・行政等から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"> ・夜間営業中においては、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) 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> <p>荷さばき施設：近傍の住宅との距離が確保できる箇所に設置。 荷さばき作業：集合集配による荷さばき車両台数の削減をする。 従業員への騒音防止意識の徹底をする。 作業は午前7時から午前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> <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>(イ) 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、消音型の機器を用いる。 <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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出来るだけ確保できるように配置する。 保管施設 N01、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に配慮する。 	<p>※騒音</p> <p>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、敷地境界地点で基準値を下回っているため、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	準工業地域	C	50	60 以下	26	50 以下	
B			50	60 以下	27	50 以下	
C			51	60 以下	24	50 以下	
D			53	60 以下	27	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 (抜粋)

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	
1	準工業地域	第三種区域	41	50	機器合成音
2			43		機器合成音
3			42		機器合成音
4			36		機器合成音

(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 144m ³ (高さ1.2m)														※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。	
保管施設NO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		14
容量	19.008m ³	8m ³	10.692m ³	8m ³	9.504m ³	8m ³	10.692m ³	8m ³	14.256m ³	8m ³	16.632m ³	8.316m ³	7.128m ³		48.640m ³
(指針による算出) 廃棄物等の保管容量 48.6m ³ (届出書P41参照)															
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															

(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：緑地面積 76,618.8m ² (敷地面積 ※420,982.51m ² の18.2%) (増床前76,500m ²) 必要緑化基準無し ※敷地面積は店舗敷地、届出駐車場敷地及び従業員駐車場敷地を合わせた面積														※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。	
イ 街並みづくり、景観への配慮 関連する計画等：酒々井町景観計画、酒々井南部地区地区計画、千葉県屋外広告物条例 配慮事項：・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配慮する。 ・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。 ・落ち着いた建物デザイン、ガイドラインの色彩に適合する外壁色とし、街並みに配慮する。															
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 下方配光型の照明を採用する。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。															

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
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														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、増床部分に係る必要台数は実績に基づき確保されており、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、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、敷地境界地点で基準値を下回っているため、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 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。