

審議案件 2

第137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：三井アウトレットパーク木更津
- 2 所在地：木更津市金田東三丁目1番地1
- 3 建物設置者：三井不動産株式会社 代表取締役 菰田 正信
- 4 小売業者名：アディダスジャパン株式会社（衣料品・雑貨等）ほか232者
- 5 敷地の概要：・敷地面積
 店舗敷地 214,879.35㎡ 隔地駐車場敷地 70,231.00㎡
 ・都市計画区域 市街化区域
 ・用途地域 近隣商業地域、準住居地域及び第二種住居地域
 ・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) 54,537㎡ (変更後) 70,927㎡
 ・延床面積 (変更前) 50,103㎡ (変更後) 65,006㎡
 ・店舗面積 (変更前) 34,039㎡ (変更後) 42,753㎡
- 7 周辺の環境等：北側は道路を挟みレジャー施設、東側は道路を挟んで戸建て住宅や公園等、
 南側は商業施設に隣接、西側は道路を挟んで店舗や戸建て住宅となっている。
- 8 処理経過：・届出日 平成29年12月15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30年1月21日 午後2時～
 ・場 所 木更津市金田公民館 2階集会室
- 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 変更日：平成30年10月15日
- 2 店舗面積：42,753㎡ (34,039㎡)
- 3 駐車場の位置：図3
 駐車場の収容台数：3,590台 (3,090台)
- 4 駐輪場の位置：図3
 駐輪場の収容台数：200台 (変更なし)
- 5 荷さばき施設の位置：図3
 荷さばき施設の面積：5,586㎡ (5,476㎡)
- 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：95㎡ (変更なし)
- 7 開店時刻：午前9時 (変更なし)
 閉店時刻：午後9時30分 (変更なし)
- 8 駐車場利用可能時間帯：
 午前8時30分～午後10時 (変更なし)
- 9 駐車場の出入口の数：12か所 (9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～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
ア 駐車場の収容台数：届出台数 3, 590台（内身障者用45台） （既存届出台数に、増床分に係る必要台数を指針を基に加算し算出）必要駐車場台数＝3, 590台 （届出書P21参照） ※市条例等による附置義務なし 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12か所 交通への支障を回避するための方策 ・案内看板を主な誘導経路に沿って設置する。 ・駐車場内及び各出入口に方面別誘導看板を設置する。 ・経路について、館内での告知・店舗ホームページで周知する。 ・交通整理員を出入口付近、駐車場内車路に配置する。 ウ 駐輪場の確保等（図3参照） ・届出台数 200台 ※変更なし （増床分に係る必要台数を実績を基に算出）＝26台 （届出書P29参照） ※市条例等による附置義務なし ・駐輪場の管理体制 営業時間内は従業員が適宜巡回し、駐輪場の整理を行う。営業時間外は出入口をチェーン・バリカー等で閉鎖し、敷地内への立ち入りをできないようにする。 ・駐輪場案内の表示方法 路面標示・看板等により駐輪場の位置を周知する。	※駐車場 増床部分に係る必要台数について、指針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 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。

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：5, 586.4m²

(イ) 計画的な搬出入

施設名 (面積m ²)		No.1 2,199m ²	No.2 252m ²	No.3 36m ²	No.4 413m ²	No.5 660m ²	No.6 312m ²	No.7 240m ²	No.8 300m ²	No.9 300m ²	No.10 150m ²	No.11 385m ²	No.12 150m ²	No.13 190m ²
同時作業可能台数	2t, 4t	17	4	1	6	10	6	5	8	8	4	3	4	2
待機スペース		無	無	無	無	無	無	無	無	無	有	無	有	無
搬出入車両専用出入口		無	無	無	無	無	無	出入口	無	出入口	出入口	無	出入口	無
荷さばき可能時間帯		午前6時～午後10時 (No.10, 12以外は午前6時～午前9時)												
搬出入車両台数/日	荷2t	14	2	1	4	6	4	1	9	14	45	8	38	8
	荷4t	12	1	1	1	4	1	2	11	6	22	12	18	4
	廃	0	0	0	0	0	0	0	6	6	6	0	6	0
ピーク時搬出入車両台数/時間		11台	1台	1台	2台	4台	2台	1台	12台	12台	10台	9台	12台	5台
ピーク時荷さばき処理時間		195分	20分	20分	35分	70分	35分	20分	205分	190分	170分	160分	205分	85分
荷さばき処理可能時間		1020分	240分	60分	360分	600分	360分	300分	480分	480分	240分	180分	240分	120分

オ 経路の設定

(ア) 案内経路 図 4 のとおり

(イ) 周知の方法

- ・館内での告知、店舗ホームページで周知する。

(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
・歩行者通路の確保や通路の表示、夜間照明の配置等の確に行う。 ・隔地駐車場からの歩行者の誘導においては、横断歩道を利用して店舗へ来店していただくよう案内するとともに、繁忙時等においては交通誘導員により安全に誘導するよう努める。	※ 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
ア 法令への対応 ・食品リサイクル法に基づき、廃棄物の発生抑制・減量化に努め、引き続き再利用については検討する。 ・ダンボールは回収業者を通じてのリサイクルを実施する。 ・テナントに通い箱等の使用により、リユース・リサイクルの実施に努める。 ・過剰包装をしないよう努める。 イ 廃棄物減量化及びリサイクルの取組 ・発砲スチロールは納品メーカー等に返却し、リユース・リサイクルに努める。 ・梱包材や包装材の簡素化の実施に努める。 ・紙製廃棄物、金属製廃棄物、ガラス製廃棄物、発砲スチロールは再利用されるようテナント等関係者に対し分別を徹底する。 ・店舗及び事務所内にごみ減量の意識を啓発するポスター等を掲示する。 ・過剰包装をしないよう努める。 ・三井不動産グループの商業施設で行っている「衣料支援プロジェクト」(不用衣料品を引き取り、救援衣料を必要とする人々へ寄贈すると同時に環境負荷を軽減する活動)のHPでのPR活動を実施する。 ・リサイクル可能な種類のゴミは、極力分別回収し、業者委託によりリサイクルを実施する。 ・市や町内のリサイクル活動にも協力するように努める。	※ 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
ア 防災対策 ・現時点で防災協定等の締結予定はなし。 ・災害時における負傷者の方をはじめ、帰宅困難者の方の防災備蓄品を完備し提供を行う。 ・テナント従業員から組織する「自衛消防隊」を設け、緊急時に備えるとともに、計画的な「消防訓練」を通じ、従業員への教育も徹底していく。 イ 防犯対策 ・木更津市生活安全条例に基づき、防犯意識に関する啓発等、防犯活動の推進を図る。 ・駐車場及び駐輪場の照明は夜間に人の行動が視認できる程度とし、また定期的に警備員による場内巡回、声かけ等、犯罪発生状況に応じた対応とする等、犯罪防止に努める。	※ 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。

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">・防犯カメラやセンサーを設置する際は、有効な位置及び台数等を検討した上で配置し、定期的に巡回する。・営業時間外においては店舗及び駐車場出入口を門扉等で閉鎖、施錠し、警備員が定期的に巡回するとともに、違法駐車車両等がいる場合には声かけ等、注意を行う。・防犯マニュアルを整備し、従業員に対する防犯に関する指導を行い、犯罪防止に努める。・施設の所在地を管轄する警察と定期的に情報交換を行い、犯罪発生や不審者について迅速な連絡を努める。・警備員を常駐させ、定期的な巡回を行う。 | |
|--|--|

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
ア 騒音問題に対応するための対応策 (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 a 荷さばき作業等に伴う騒音対策 荷さばき施設：・荷さばき施設の十分なスペース確保により荷さばき時間の短縮を行う。 ・段差の少ない構造にして、台車走行音を低減する。 ・近隣住民への配慮として、夜間の荷さばき作業は行わない。 荷さばき作業：・従業員や納入業者に対し、騒音抑制意識を徹底する。 ・アイドリングストップを徹底するよう努める。 ・荷さばき作業は、深夜・早朝には行わない。 b 営業宣伝活動に伴う騒音対策：なし (イ) 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策 a 室外機等からの騒音対策：特になし b 駐車場からの騒音対策 ・施設面の対策：車路は、段差が無く静穏な走行ができる構造とする。 ・運用面の対策：・アイドリングストップ、不要なクラクション禁止などを場内に看板等により表示し、来店客へ呼びかける。 ・グレーチング設置においては、車両通過時に騒音発生のないよう整備する。 c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策 ・施設面の対策：十分な作業スペースを確保する。 ・運用面の対策：・廃棄物処理業者への騒音抑制意識向上の働きかけをする。 ・廃棄物の減量化を図る。 ・22 時～翌 6 時までの深夜早朝の回収作業は実施しない。	※騒音 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。

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	
A1	近隣商業地域	C	53	60	<30	50	
A2	近隣商業地域	C	54	60	<30	50	
B1	第1種低層住居専用地域	A	55	55	35	45	
B2	第1種低層住居専用地域	A	55	55	35	45	
C1	準住居地域	B	55	55	<30	45	
C2	準住居地域	B	55	55	<30	45	
D1	準住居地域	B	54	55	<30	45	
D2	準住居地域	B	54	55	<30	45	
E	準住居地域	B	49	55	—	45	
F	準住居地域	B	50	55	—	45	
G	準住居地域	B	51	55	—	45	
H	第2種住居地域	B	48	55	—	45	

(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	
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）	備考
			敷地境界	規制値
a	近隣 商業地域	第三種 区域	<30	50 機器合成音
b			<30	
c			<30	
d			<30	
e			<30	
f			36	
g			<30	
h			<30	
i			<30	
j			33	
k			<30	
l			<30	
m			33	
n			<30	
o			31	
p			<30	
q			<30	
r			<30	

(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 9 5 m³（高さ 1. 0～1. 5 m） <table><tr><td>保管施設 No.</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td></tr><tr><td>容量（m³）</td><td>56.1</td><td>4</td><td>3.4</td><td>31.5</td></tr></table> （指針及び実績による算出）廃棄物等の保管容量 5 1. 6 6 m³（届出書 P45～48 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	保管施設 No.	1	2	3	4	容量（m ³ ）	56.1	4	3.4	31.5	※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							
容量（m ³ ）	56.1	4	3.4	31.5							

(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 13,600 m² (店舗敷地面積 214,879.35 m² の6.32%) 必要緑化基準無し イ 街並みづくり、景観への配慮 関連する計画等：木更津市景観計画、都市計画金田東地区地区計画、千葉県屋外広告物条例 配慮事項：周辺の環境条件を踏まえ、周辺の景観構成要素との調和に配慮した計画とし、緑化の推進に努める。 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 過度な照明による光害が発生しないよう、店舗や広告塔、駐車場等の照明については設置位置や照度、点灯時間帯、機器の選定において周辺環境に配慮した計画とする。また、近隣住居を直接照射しないよう、照射角度に配慮する。	※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 木更津市の意見 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指針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、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、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 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。