

審議案件 3

第155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) イオンタウン旭
- 2 所在地：旭市イ字振田4337番ほか
- 3 建物設置者：イオンタウン株式会社 代表取締役 加藤久誠
- 4 小売業者名：未定(食料品等)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 24,866 m²
 - ・都市計画区域 非線引き都市計画区域
 - ・用途地域 第二種住居地域
 - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 (A棟) 鉄骨造 地上2階 (B棟) 鉄骨造 地上1階
 - ・建築面積 (A棟) 7,232 m² (B棟) 1,247 m²
 - ・延床面積 (A棟) 12,173 m² (B棟) 1,247 m²
 - ・店舗面積 6,192 m² (A棟 6,192 m²、B棟 0 m²)
- 7 周辺の環境等：国道126号の南約900m、JR総武本線旭駅の南東約1.2kmに位置する。北側は道路を挟んで田畑及び駐車場、東側は道路を挟んで田畑、南側は更地が隣接、西側は道路を挟んで駐車場とヘリポートが立地している。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 令和3年8月5日
 - ・公告縦覧期間 令和3年8月20日～令和3年12月20日
 - ・説明会開催日時 新型コロナウイルス感染拡大により、中止届出事項については、新聞折込と計画地敷地内掲示により周知を行った。
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ・旭市の意見 なし
 - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：令和4年4月6日
- 2 店舗面積：6,192 m²
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：389台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：177台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：107 m²
- 6 廃棄物等の保管施設の位置：図3
廃棄物等の保管施設の容量：51 m³
- 7 開店時刻：午前7時
閉店時刻：午後11時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前6時30分～午後11時30分
- 9 駐車場の出入口の数：3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

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 107㎡

(イ) 計画的な搬出入

施設名 (面積)	No. 1 (48.2㎡)	No. 2 (20.6㎡)	No. 3 (37.8㎡)
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 (専用1か所)	有 (専用1か所)	有 (専用1か所)
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	4台 (2t)、 2台 (4t)、 6台 (廃)	5台 (2t)、 10台 (4t)、	2台 (2t)、 2台 (4t)、 4台 (廃)
平均的な荷さばき処理時間/台	10分 (2t、廃)、 15分 (4t)	10分 (2t)、 15分 (4t)	10分 (2t、廃)、 15分 (4t)
ピーク時搬出入車両台数/時間	2台	3台	2台
ピーク時荷さばき処理時間/時間	20分	40分	25分
荷さばき処理可能時間/時間	120分	60分	60分

オ 経路の設定

(ア) 案内経路 図4のとおり

(イ) 周知の方法

- ・誘導経路への案内看板を設置し、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よう検討する。
- ・出入口へ案内看板を設置することにより円滑な入出庫に配慮する。

(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：無

- ・周辺道路に通学路はないが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検討する。
- ・周辺道路に通学路はないが荷さばき車両に対し、安全確保の周知・教育を徹底する。
- ・安全確保のために、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 右折入出庫の有無：有

右折出庫の安全策

- ・必要に応じ、出入口に交通整理員を配置する等の対応を検討する。

※荷さばき施設

搬出入車両の車両種別、入庫状況、作業時間帯等に係る搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、適切な運営計画であると認められる。

※経路

経路の設定及びその周知の方法については、適切な配慮がなされると認められる。

(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"> ・道路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は、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為に、ばら売りを行う。 ・買い物袋持参運動を行いレジ袋削減に努める。 ・食品トレイの店頭回収を実施する。 <p>イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商品の運搬時に繰り返し使うことができるリターナブルコンテナを利用することで、お店で捨てられるダンボールを減らす。 ・野菜や果物を産地でリターナブルコンテナに詰め、そのまま売場で「ばら売り」や「はかり売り」する。トレイなどの個別包装が省けるため、ゴミの削減にも効果をあげている。 ・お店で捨てられるダンボール等を減らすよう、テナントに協力を要請し、減量化を図る。また発生したダンボールはリサイクルするよう、テナントに協力を要請し、減量化を図る。 ・週単位で売場や商品を見直すことで、品切れをなくすと同時に売れ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・食品残渣のリサイクルを実施し肥料などの再資源化を実施する。 ・食品トレイ・牛乳パック等の店頭回収を行う。 ・PETボトル・段ボール・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込む。 ・レジ袋持参運動を行いレジ袋削減に努める。 ・簡易包装等により、ゴミの減量化に寄与するよう、テナントに協力を要請し、減量化を図る。 ・環境対策の取組みをホームページに掲載し公表している。 ・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>※ 廃棄物の減量化及びリサイクル計画については、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"> ・防災協定等の締結：有 ・締結協定の内容：防災・福祉・環境保全の推進や商業・観光の振興など、さまざまな分野で資源を有効に活用するための包括協定を千葉県と締結しており、その中で、災害が発生した場合などには、物資の供給や避難場所の提供などを行う。 (千葉県との包括提携協定(2012年2月)) <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・夜間の営業時間帯には、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。 	<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> <ul style="list-style-type: none"> ・荷さばき施設： <ul style="list-style-type: none"> ・作業床を平滑仕上げとすることにより、騒音の発生を抑制する。 ・待機車両、搬出入車両のアイドリング禁止を徹底する看板を設置する。 ・荷さばき施設は十分なスペースを確保し、作業時間の短縮を図る。 ・可能な限り、台車や扉に緩衝用ゴムを設置する等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： <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・店舗責任者から配送業者へ騒音抑制意識向上の働きかけを行い、待機車両、搬入車両のアイドリング禁止を徹底する。 ・店舗責任者から作業員に対し、騒音防止意識を徹底させるため、必要に応じ指導を行う。 ・騒音に配慮し、低速走行(20km/h)に努める。 ・ドアの開閉音の低減等を徹底する。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の予測・評価結果において、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>また、夜間に発生する騒音の予測評価においても、各機器及び機器合成音について、敷地境界地点で基準値を下回っている。</p> <p>来客車両走行音については、自敷地境界及び隣地敷地境界で基準値を超過するが、直近住宅外壁で基準値を下回っている。</p> <p>よって、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>

<p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策 BGM等の使用は行わない。</p> <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：機器メンテナンス・更新 空調室外機は低騒音型・静音運転</p> <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。<ul style="list-style-type: none">・路面の平滑化。・横断溝のグレーチングをボルトで固定。・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、徐行表示を掲示予定。 <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：・床や排水枡等による段差をなくす。<ul style="list-style-type: none">・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：・廃棄物収集業者への騒音抑制意識向上の働きかけ。<ul style="list-style-type: none">・廃棄物を適正に管理し、作業時間の短縮を図る。・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>イ 騒音の予測・評価について（図5参照）</p> <p>(ア) 騒音の総合的な予測・評価方法</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>c 評価方法：騒音に係る環境基準。</p>	
---	--

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
予測地点	用途地域	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	非線引き区域 (無指定地域)	B※	47	55 以下	33	45 以下	
B			43		32		
C			43		<30		
D	第二種住居地域	B	52		<30		
E			55		34		
F	非線引き区域 (無指定地域)	B※	45		31		
G			47		35		

※ 無指定地域について、地域のタイプの指定はないため、第二種住居地域に隣接していることなどの周辺状況を勘案しB
類型を当てはめ評価した。

(イ) 夜間における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
予測地点	用途地域	騒音規制法 区域	夜間 (22:00~6:00)									
			敷地境界	基準値	予測地点	隣地 敷地境界	基準値	予測地点	住居側	基準値	現況	
2-60	第二種住居地域	第二種	41	45	-	-	-	-	-	-	-	空調室外機
2-62			41		-	-	-	-	-	-	-	空調室外機
2-64			45		-	-	-	-	-	-	-	空調室外機
2-66			45		-	-	-	-	-	-	-	空調室外機
2-67			45		-	-	-	-	-	-	-	空調室外機
v-1			72		v-1'	53	45※	v-1''	<30	45※ ¹	-	来客車両走行音
v-2			72		v-2'	52		v-2''	35	40※ ¹ ※ ²	-	来客車両走行音
v-3			72		v-3'	54		v-3''	33	40※ ³	-	来客車両走行音

※1 無指定地域について、地域のタイプの指定はないため、第二種住居地域に隣接していることなどの周辺状況を勘案し
第二種区域を当てはめ評価した。

※2 高齢者福祉施設建設予定地から50m以内のため、規制値を基準値から-5dBとする。

※3 第一種中高層住居専用地域 (第一種区域)

e 機器合成音の予測結果					
予測地点			機器合成音の予測 (最大騒音レベル) 単位: dB		備考
予測地点	用途地域	騒音規制法区域	夜間 (22:00~6:00)		
			敷地境界	基準値	
a	第二種住居地域	第二種	42	45	
b			39		
c			40	40※	
d			38		
e			36		

※高齢者福祉施設建設予定地から 50m 以内のため、規制値を基準値から - 5 dB とする。

(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 廃棄物の保管について (図3参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> 保管のための施設容量の確保 廃棄物の保管施設の容量 5 1 m³ (高さ 1.0 または 2.0 m) (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 2 8. 1 2 m³ (届出書 P22 参照) <p>イ 廃棄物等の運搬及び処理について</p> <ul style="list-style-type: none"> 運搬及び処理方法 許可業者による敷地外処理 運搬頻度 毎日 	<p>※廃棄物</p> <p>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、運搬及び処理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 街並みづくり、景観への配慮 関連する計画等：千葉県屋外広告物条例 配慮事項：旭市のまちづくりに則するよう緑地整備など街並みづくりに配慮している。</p> <p>イ 敷地内の緑化計画 緑化計画：緑化面積 1,057.6㎡ (敷地面積35,120.75㎡※の3%) ※計画地南側の高齢者住宅建設予定地等も含めた都市計画法29条による開発敷地面積 ※必要緑化面積算出根拠：都市計画法 敷地面積の3%以上 (35,120.75㎡×3%=1,053.62㎡) ※緑化にあたっては、できるだけ郷土種を用いた緑化を行い、周辺景観との調和に配慮し、季節を感じられる多様な緑の創出に努める。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 屋外照明：日没から駐車場閉鎖時間まで 広告塔照明：日没から駐車場閉鎖時間まで ・光害対策 ・隣地側には直接光が当たらないように照明灯の方向には十分配慮し、明るさも必要最小限度とする。 ・万が一、近隣住民から苦情が生じた場合には、原因を究明し、真摯に対応する。</p> <p>エ その他景観への配慮 ・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ます。 ・「千葉県屋外広告物条例」に定められた規制を遵守します。</p>	<p>※街並みづくり等への配慮 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 旭市の意見 なし</p> <p>イ 住民等の意見 なし</p> <p>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</p>	

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、指針に基づく必要台数が確保されており、駐輪需要を充足していると認められる。
経路の設定及びその周知の方法については、適切な配慮がな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、作業時間帯等に係る搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、適切な運営計画であると認められる。
- 3 騒音の予測・評価結果において、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。
また、夜間に発生する騒音の予測評価においても、各機器及び機器合成音について、敷地境界地点で基準値を下回っている。
来客車両走行音については、自敷地境界及び隣地敷地境界で基準値を超過するが、直近住宅外壁で基準値を下回っている。
よって、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、廃棄物の減量化、リサイクル計画、運搬及び処理についても適切な配慮がな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なされていると認められる。
- 6 旭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のため、その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。