

審議案件 1

第114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)イオンタウン野田船形
- 2 所在地：野田市泉一丁目1番1ほか
- 3 建物設置者：イオンタウン株式会社 代表取締役 大門淳ほか
- 4 小売業者名：コーナン商事株式会社(住・生活関連用品専門店)ほか
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 34,161.16㎡ ・所有形態 自己所有
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 準工業地域
 - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造 地上1階建(物販2棟、その他3棟)
 - ・建築面積 13,945㎡
 - ・延床面積 13,981㎡
 - ・店舗面積 11,214㎡
- 7 周辺の環境等：店舗東側は道路を挟んで大型電気店、西側は道路を挟んで林及び住居、南側は道路を挟んで物流倉庫・店舗・空地、北側は隣接地に物流倉庫が立地。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成26年4月21日
 - ・公告縦覧期間 平成26年5月9日～平成26年9月9日
 - ・説明会開催日時 平成26年6月7日 午前10時30分、午後2時30分
 - ・場 所 野田市東部公民館
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ：野田市の意見 なし
 - ：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日 :平成26年10月31日
- 2 店舗面積：11,214㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：759台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：321台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：750㎡
- 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：34㎡
- 7 開店時刻：午前6時30分(一部、午前9時)
閉店時刻：午後9時(一部、午後9時30分)
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前6時～午後10時
- 9 駐車場の出入口の数：8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

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 759台 (内身障者用10台) *指針に基づく必要駐車場台数=759台 (出店計画書P5参照)</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)、建物外屋上駐車場 (自走式) ・出入口8か所 交通への支障を回避するための方策 ・来客車両の状況を勘案し、オープン時等の繁忙期には必要に応じて交通整理員を配置する等の対応をする。 ・出口方向への案内看板の設置。 ・「進行方向」を路面表示する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照) ・届出台数 321台 *指針に基づく必要台数=320台 (出店計画書P7参照) ・駐輪場の管理体制 日常的に従業員等が巡回し見回りを実施する。 ・駐輪場案内の表示方法 駐輪場脇に駐輪場表示の看板を設ける。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: 750㎡ (イ) 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数 : 4台 ・待機スペース : なし ・搬出入車両専用出入口 : 荷さばき施設No1:あり、No2:なし ・荷さばき可能時間帯 : 午前6時~午後10時 ・搬出入車両 : 28台 (4t未満×3台・4t×22台、8t・10t×3台) ・平均的な荷さばき処理時間 : 4t及び4t未満12分、10t20分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 3台/時間</p> <p>オ 経路の設定 (ア) 案内経路 図5のとおり (イ) 周知の方法 ・誘導経路への案内板の設置等での来店経路の指示により交通の分散化を図る。 ・出入口への案内看板の設置により円滑な入出庫への配慮を図る。</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> <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>

<ul style="list-style-type: none"> ・来客車両の状況を勘案し、必要に応じ交通整理員を配置する。 ・道路の混雑状況、住民からのクレーム等を確認し、必要に応じて交通誘導計画の再検討等の対応を図る。 <p>(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無 : なし 有りの場合の安全策:</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。 ・夜間照明等の設置。 	※ 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
<p>ア 廃棄物減量化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・搬入時には、店舗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、廃棄物保管施設内への啓発ポスターの掲示等に従業員に対して啓発し、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する。 ・コーナンにおいては、ダンボールは100%リサイクルに努め、搬入時には「折りたたみコンテナ」を使用する。 ・再利用できるものは積極的に再利用する。 ・できる限り、商品の梱包の簡素化を行い、包装材の減量化に配慮する。 ・従業員教育の徹底により、一層の廃棄物減量化に努める。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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する。 ・缶・びんは、納入業者に引き取りを徹底させ、リサイクルを図る。 ・ハンガーなどのプラスチック製品はリユースを行うようテナントに協力を要請する。 	※ 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
<p>ア 防災対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・災害が発生した場合などには、イオンタウン野田七光台店とともに一時避難場所の提供などを行います。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・夜間の営業時間帯には、青少年に対して呼びかけをテナントに要請する。 ・駐車場等の施設への適切な照明設備の設置。 ・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。 	※ 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：緑地の設置。 アイドリング禁止の看板を設置する。 設備機器は、保全対象から距離を離して配置するとともに、可能な限り防振防音対策（防振架台等）を検討する。設備機器等の定期点検及び清掃を適宜実施する。 低騒音型の機器を採用する。敷地内の段差を極力解消し、走行上の騒音の低減を図る。</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：荷さばき施設は建物内に設置するとともに、作業床を平滑仕上げとする。 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の設置を検討する。 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。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と作業人員への騒音防止意識の徹底。 早朝や夜間の時間帯に搬入する場合には、騒音に配慮し、低速走行（10km/h）・アイドリングの禁止・ドアの開閉音の低減・リフト及び台車の使用禁止等を徹底する。 <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しない。 <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・静音運転の機種を採用する。機器メンテナンス・更新により異音の発生を防ぐ。 <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する。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。 <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：床や排水蓋等による段差をなくす。十分な作業スペースを確保し、作業時間の短縮を図る。 作業床を平滑仕上げすることにより、騒音の低減を図る。 ・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行う。 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>※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	44	60 以下	38	50 以下	
B	準工業地域	C	55	60 以下	33	50 以下	
C	準工業地域	C	43	60 以下	30	50 以下	
D	準工業地域	C	41	60 以下	31	50 以下	
E	工業専用地域	C	41	60 以下	33	50 以下	
F	準工業地域	C	43	60 以下	40	50 以下	
G	無指定地域	(B)	44	55 以下	40	45 以下	
H	無指定地域	(B)	42	55 以下	36	45 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、敷地境界地点及び隣地敷地境界点及び住居外壁位置
- 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（小売店から発生するもの）

予測地点			音源ごとの予測（最大騒音レベル） 単位：dB						備考
音源	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	住居側	基準値	
52 キュービクル	準工業地域	第三種区域	42	50	—	—	—	—	
65 キュービクル	準工業地域	第三種区域	<30	50	—	—	—	—	

※参考 発生する騒音ごとの予測結果（飲食店から発生するものも含む）

予測地点			音源ごとの予測（最大騒音レベル） 単位：dB						備考
音源	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	住居側	基準値	
機器合成(i)	準工業地域	第三種区域	57	50	50	50	—	—	
機器合成(j)	準工業地域	第三種区域	57	50	50	50	—	—	
68 排風機	準工業地域	第三種区域	53	50	44	50	—	—	直近敷地境界
69 送風機	準工業地域	第三種区域	53	50	44	50	—	—	直近敷地境界
72 排風機	準工業地域	第三種区域	53	50	47	50	—	—	直近敷地境界
73 送風機	準工業地域	第三種区域	53	50	47	50	—	—	直近敷地境界
来客車両	準工業地域	第三種区域	72	50	46	50	—	—	入口3
来客車両	準工業地域	第三種区域	72	50	46	50	—	—	出口4
来客車両	準工業地域	第三種区域	72	50	48	50	—	—	入口5
来客車両	準工業地域	第三種区域	72	50	47	60	—	—	出口6

(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) (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 : 34 m³ (高さ1.0 m) (指針) 廃棄物等の保管容量 21.10 m³ (出店計画書 P15 参照)</p> <p>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</p>	<p>※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。</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 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 2,100 m² (敷地面積 34,161.16 m²の6.1%) (野田市宅地開発指導要綱5%)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 野田市マスタープランに則り、新たな交流の場として、野田市のまちづくりに則すよう緑地整備や壁面後退等に配慮する。 計画地周辺に緑地を配置し、うるおいのある景観の形成に努める。 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する。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 日没から日の出まで ・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ようテナントに要請する。 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>※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。</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 野田市の意見 なし</p>	
<p>イ 住民等の意見 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 野田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。