

審議案件 2

第 1 1 8 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) イオンタウン成田
- 2 所在地：成田市花崎町 1 3 9 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
- 4 小売業者名：未定
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 29,725㎡
 - ・所有形態 自己所有及び借地
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 準工業地域、第一種住居地域、第二種住居地域
 - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造地上 2 階建
 - ・建築面積 15,141㎡
 - ・延床面積 29,756㎡
 - ・店舗面積 15,000㎡
- 7 周辺の環境等：北東側は道路を挟み京成電鉄の高架、さらに高架の向こうにバッテリーセンター・ゲームセンター・事務所等、北西側は国道を挟み、事務所・店舗・住宅・駐車場等、南西側は集合住宅・住宅・事務所・駐車場等、南東側は道路を挟み住宅・マンション等、また計画地に隣接して住宅・事業所がある。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成 26 年 9 月 24 日
 - ・公告縦覧期間 平成 26 年 10 月 10 日～平成 27 年 2 月 10 日
 - ・説明会開催日時 平成 26 年 11 月 23 日 午前 10 時、午後 1 時
 - ・場 所 成田市商工会館
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ：成田市の意見 あり
 - ：住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：平成 27 年 7 月 1 日
- 2 店舗面積：15,000㎡
- 3 駐車場の位置：図 3
駐車場の収容台数：1,011 台
- 4 駐輪場の位置：図 3
駐輪場の収容台数：430 台
- 5 荷さばき施設の位置：図 3
荷さばき施設の面積：497㎡
- 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：50㎡
- 7 開店時刻：午前 0 時
閉店時刻：午前 0 時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前 0 時～翌午前 0 時
- 9 駐車場の出入口の数：12 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～翌午前 6 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 1, 0 1 1 台 (内身障者用 1 0 台、高齢者用 1 台) (指針による算出) 必要駐車場台数 = 1, 0 1 1 台 (計画書 P9 参照) * 付置義務なし</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) 及び屋上等建物内設置方式 (自走式) ・ 出入口 1 2 か所 交通への支障を回避するための方策 ・ 出入口を中心に、適切な場所に交通整理員を配置する。なお、オープン時等の混雑時においては、状況に応じて、配置期間、人数、時間帯を検討する。 ・ 出口方向への案内看板を設置する。 ・ 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 4 3 0 台 * 指針の参考値に基づく必要駐輪台数 = 4 2 9 台 (計画書 P13 参照) * 付置義務なし ・ 駐輪場の管理体制 日常的に従業員が巡回を実施する。 ・ 駐輪場案内の表示方法 駐輪場脇に看板を設置する。 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: 4 9 7 m² (4 か所) (イ) 計画的な搬出入 ・ 同時作業可能台数 : 7 台 (2 t / 4 t) ・ 待機スペース : なし ・ 搬出入車両専用出入口 : なし ・ 荷さばき可能時間帯 : 午前 6 時 ~ 翌午前 6 時 ・ 搬出入車両 : 8 3 台 ・ 平均的な荷さばき処理時間 : 1 2 分 ・ ピーク時の搬出入車両台数 : 1 1 台 / 時間</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>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 図5のとおり</p> <p>(イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> 案内看板の設置：誘導経路への案内板の設置等で交通の分散化。 出入口への案内看板の設置により入出庫の円滑化。 チラシ等の配布：開店時等、新聞折込みチラシにて、来店経路を案内。 交通整理員の配置：来客車両の状況を勘案し、必要に応じて交通整理員を配置する。 その他：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。 <p>(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：あり</p> <p>ありの場合の安全策：必要に応じ、注意喚起を促すための簡易看板を設置する等の対応を行政と調整する。</p>	<p>※経路</p> <p>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。 	<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 廃棄物減量化</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、そのまま売場で売ること、トレイなどの個別包装を省く。 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う。 <p>イ リサイクル計画</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。 「特定家庭用機器再商品化法」に基づき適切に商品の収集・処理を行い、特定家電用機器は製造業者へ引き渡す。 容器包装を削減する為に、ばら売りをを行う。 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。 「再生資源の利用の促進に関する法律」に従い、パソコンの回収を行い、専門業者へ処理を依頼し適切に処理する。 	<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"> ・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。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・夜間の営業時間帯には、テナントに青少年に対する呼びかけを要請する。 ・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。 ・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。 	<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) 騒音問題への一般的対策：遮音壁（高さ：3m、材質：アルミ・樹脂積層複合材）及び緑地の設置。 アイドリング禁止の看板を設置（客用）する。 設備機器は、保全対象から距離を離して配置する。 設備機器は、可能な限り防振防音対策（防振架台等）を検討。 設備機器等の定期点検及び清掃を適宜実施し、異常音の発生防止に努める。 可能な限り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：建物内に設置する。 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の設置。 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。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の総合的な予測・評価について、夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。</p> <p>昼間の等価騒音レベルの予測・評価については、2地点で超過するが、対応する保全対象地点では、基準を満たしている。</p> <p>また、夜間に発生する騒音ごとの予測評価において、荷さばき施設から発生する騒音、来客車両走行音、荷さばき車両走行音が敷地境界、保全対象敷地境界、住居側で超過するが、現況騒音以下であることを確認した。</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>

- ・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。
作業人員への騒音防止意識を徹底させる。
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等を徹底する。

b 営業宣伝活動に伴う騒音対策

- ・BGM等の営業宣伝活動はしない。

(ウ) 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

- ・設備機器の定期的なメンテナンスと更新。
- ・空調室外機は低騒音型・静音運転とする。

b 駐車場からの騒音対策

- ・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。

c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策

- ・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：廃棄物処理業者への騒音抑制意識向上の働きかけ。
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。

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				
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)		備考
			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	40	55 以下	36	45 以下	
B	準工業地域	C	43	60 以下	36	50 以下	
C	第一種住居地域	B	43	55 以下	37	45 以下	
D	第二種住居地域	B	41	55 以下	32	45 以下	
E	第一種住居地域	B	48	55 以下	33	45 以下	
F	第一種住居地域	B	45	55 以下	35	45 以下	
G	第一種住居地域	B	58	55 以下	35	45 以下	
G [〓]	第一種住居地域	B	55	55 以下	—	45 以下	G 保全対象
H	第一種住居地域	B	51	55 以下	35	45 以下	
I	第一種住居地域	B	56	55 以下	34	45 以下	
I [〓]	第一種住居地域	B	51	55 以下	—	45 以下	I 保全対象
J	第二種住居地域	B	44	55 以下	37	45 以下	
K	第二種住居地域	B	50	55 以下	38	45 以下	
L	準工業地域	C	54	60 以下	49	50 以下	
M	第一種住居地域	B	40	55 以下	32	45 以下	
N	第二種住居地域	B	41	55 以下	32	45 以下	
O	第一種住居地域	B	38	55 以下	33	45 以下	
P	第一種住居地域	B	42	55 以下	33	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。
- 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			音源ごとの予測等 (最大騒音レベル) 単位：dB							備 考
地点名	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	保全対象 敷地境界	基準値	保全対象	基準値	現況	
①	第二種住居地域	第2種区域	66	45	40	45	—	—	—	荷さばき関係
②	準工業地域	第3種区域	72 88	50	39 54	45	54	45	70~74	車両走行音
③	準工業地域	第3種区域	72 88	50	41 56	45	56	45		車両走行音
④	第二種住居地域	第2種区域	72	45	35	45	—	—	—	車両走行音
⑤	準工業地域	第3種区域	72	50	34	50	—	—	—	車両走行音
⑥	第一種住居地域	第2種区域	55	45	55	45	53	45	54~62**	車両走行音
⑦	第一種住居地域	第2種区域	72	45						車両走行音
⑧	第二種住居地域	第2種区域	54	45	54	45	45	45	—	車両走行音
⑨	第二種住居地域	第2種区域	72	45					—	車両走行音
⑩	第一種住居地域	第2種区域	72	45	44	45	—	—	—	車両走行音
⑪	第一種住居地域	第2種区域	72	45	51	45	44	45	—	車両走行音
d	第二種住居地域	第2種区域	31	45	—	—	—	—	—	定常騒音合成
f	第一種住居地域	第2種区域	35	45	—	—	—	—	—	定常騒音合成
g	第一種住居地域	第2種区域	35	45	—	—	—	—	—	定常騒音合成
h	第一種住居地域	第2種区域	35	45	—	—	—	—	—	定常騒音合成
i	第一種住居地域	第2種区域	34	45	—	—	—	—	—	定常騒音合成
j	第二種住居地域	第2種区域	37	45	—	—	—	—	—	定常騒音合成
k	第二種住居地域	第2種区域	38	45	—	—	—	—	—	定常騒音合成
l	準工業地域	第3種区域	49	50	—	—	—	—	—	定常騒音合成

※午前1時~4時を除いた現況騒音

(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
<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</p> <p>廃棄物の保管施設の容量 50 m³ (高さ1.0 m)</p> <p>(指針) 廃棄物等の保管容量 47.65 m³ (計画書 P26~P27 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 	<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>

(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 2,015 m² (敷地面積 29,725 m²の6.8%)</p> <p>* 成田市緑化推進要綱に示される6%を上回る緑地を設ける計画。なお、緑地の位置及び面積は、地区計画に基づき、成田市と協議の上、設置する。</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 成田市のまちづくりに則するよう緑地整備や壁面後退等により街並みづくりに配慮する。</p> <p>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> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。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>※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 成田市の見解 あり</p> <p>○防災関係</p> <p>(ア)本市の防災対策の推進のため、「災害時における防災活動協力(物資の供給)に関する協定」の締結について御配慮をいただきたい。また、当該協定に係る事項のほか、駐車場等店舗敷地の避難場所としての提供など、災害時における地域への貢献策についても具体的な御配慮をいただきたい。</p> <p>(対応)</p> <p>千葉県と包括協定を締結しておりますが、成田市と「災害時における防災活動協力(物資の供給)に関する協定」の締結について、検討します。上記協定に係る事項のほか、駐車場等店舗敷地を避難場所として提供するなど、災害時における地域への貢献策についても検討します。</p> <p>イ 住民等の意見 なし</p>	<p>※ 成田市からの意見については、周辺環境へ配慮し、指針に基づき適切な対応がなされていると認められる。</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、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・評価について、夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。
昼間の等価騒音レベルの予測・評価については、2地点で超過するが、対応する保全対象地点では、基準を満たしている。
また、夜間に発生する騒音ごとの予測評価において、荷さばき施設から発生する騒音、来客車両走行音、荷さばき車両走行音が敷地境界、保全対象敷地境界、住居側で超過するが、現況騒音以下であることを確認した。
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 成田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。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。
特に、交通及び交通安全対策については開店後も状況把握に努め、必要に応じ関係機関と協議のうえ適切な配慮をしてください。