

審議案件 5

第124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

<届出概要>

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称) イオンタウンユーカリが丘
- 2 所在地：佐倉市西ユーカリが丘七丁目3番14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：イオンリテール株式会社(衣料品等) ほか未定
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 60,370.89㎡
 - ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 近隣商業地域
 - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 【A街区】本棟 : 鉄骨造 地上3階 塔屋1階建
別棟立体駐車場 : 鉄骨造 地上5階 塔屋1階建
 - 【B街区】本棟 : 鉄骨造 地上5階 塔屋1階建
 - ・建築面積 38,736㎡
 - ・延床面積 102,909㎡
 - ・店舗面積 39,000㎡
- 7 周辺の環境等：
 - 【A街区側】北側は道路を挟んで公園・更地。東側は道路を挟んで住宅・事業所及び更地。西側は国道を挟んでB街区。南側は道路を挟んで超高層住宅・立体駐車場、商業施設が立地している。
 - 【B街区側】北側は道路を挟んで更地。東側は国道を挟んでA街区。西側及び南側は道路を挟んで住宅及び更地となっている。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成27年7月31日
 - ・公告縦覧期間 平成27年8月14日～平成27年12月14日
 - ・説明会開催日時 平成27年9月13日 午後6時30分～
平成27年9月15日 午後6時30分～
 - ・場 所 佐倉市志津コミュニティセンター
- 9 市町村・住民等の意見 : 佐倉市の意見 あり
: 住民等の意見 あり

- 1 新設日 : 平成28年4月1日
- 2 店舗面積 : 39,000㎡
- 3 駐車場の位置 : 図3
駐車場の収容台数 : 2,241台
- 4 駐輪場の位置 : 図3
駐輪場の収容台数 : 1,114台
- 5 荷さばき施設の位置 : 図3
荷さばき施設の面積 : 577㎡
- 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 : 144m³
- 7 開店時刻 : 午前9時
(イオンリテール(株)は、午前7時)
閉店時刻 : 午後10時
(イオンリテール(株)は、午後11時)
- 8 駐車場利用可能時間帯 :
午前6時～午前0時
- 9 駐車場の出入口の数 : 15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 2, 241台 (内身障者用44台、高齢者用4台) (指針による算出) 必要駐車場台数=2, 241台 (出店計画書P7参照) ※市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)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物外平面駐車場 (自走式)、専用駐車場ビル (自走式)、屋上等建物内設置方式 (自走式) ・出入口15か所 <p>交通への支障を回避するための方策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・オープン時や繁忙時等の混雑時においては、来客者の状況を把握しながら出入口や駐車場内等に交通整理員を配置する。また、必要に応じて、配置期間、人数、時間帯を検討する。 ・駐車場への円滑な入庫を促すために、駐車場入口の看板を道路より見やすい位置に設置する。 ・「進行方向」や「停止線」を路面表示する。 <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 1, 114台 (別途、自動二輪用10台) (指針による算出) 必要駐輪場台数=1, 114台 (出店計画書P12参照) ※市条例等による附置義務なし ・駐輪場の管理体制 警備員等が巡回して適宜駐輪車両の整理・管理を行う。 ・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>エ 荷さばき施設の整備等 (図3参照)</p> <p>(ア) 荷さばき施設の整備 面積: 577㎡</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</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>																																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>荷さばき施設1</th> <th>荷さばき施設2</th> <th>荷さばき施設3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>同時作業可能台数</td> <td>3台</td> <td>4台</td> <td>2台</td> </tr> <tr> <td>待機スペース</td> <td>あり</td> <td>なし</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <td>搬出入車両専用出入口</td> <td>2か所</td> <td>1か所</td> <td>1か所</td> </tr> <tr> <td>荷さばき可能時間帯</td> <td colspan="3">午前6時～午後10時</td> </tr> <tr> <td>搬出入車両台数/日</td> <td>84台(10t×1、4t×20、2t×28、2t以下×35)</td> <td>99台(10t×8、4t×25、2t×29、2t以下×37)</td> <td>43台(4t×10、2t×15、2t以下×18)</td> </tr> <tr> <td>平均的な荷さばき処理時間/台</td> <td>30分(10t)、14分(4t)、8分(2t)、7分(2t以下)</td> <td>14分(4t)、8分(2t)、7分(2t以下)</td> <td>14分(4t)、8分(2t)、7分(2t以下)</td> </tr> <tr> <td>ピーク時搬出入車両台数/時間</td> <td>19台</td> <td>13台</td> <td>10台</td> </tr> <tr> <td>ピーク時荷さばき処理時間/時間</td> <td>162分</td> <td>176分</td> <td>88分</td> </tr> <tr> <td>荷さばき処理可能時間/時間</td> <td>180分</td> <td>240分</td> <td>120分</td> </tr> </tbody> </table>		荷さばき施設1	荷さばき施設2	荷さばき施設3	同時作業可能台数	3台	4台	2台	待機スペース	あり	なし	なし	搬出入車両専用出入口	2か所	1か所	1か所	荷さばき可能時間帯	午前6時～午後10時			搬出入車両台数/日	84台(10t×1、4t×20、2t×28、2t以下×35)	99台(10t×8、4t×25、2t×29、2t以下×37)	43台(4t×10、2t×15、2t以下×18)	平均的な荷さばき処理時間/台	30分(10t)、14分(4t)、8分(2t)、7分(2t以下)	14分(4t)、8分(2t)、7分(2t以下)	14分(4t)、8分(2t)、7分(2t以下)	ピーク時搬出入車両台数/時間	19台	13台	10台	ピーク時荷さばき処理時間/時間	162分	176分	88分	荷さばき処理可能時間/時間	180分	240分	120分	
	荷さばき施設1	荷さばき施設2	荷さばき施設3																																						
同時作業可能台数	3台	4台	2台																																						
待機スペース	あり	なし	なし																																						
搬出入車両専用出入口	2か所	1か所	1か所																																						
荷さばき可能時間帯	午前6時～午後10時																																								
搬出入車両台数/日	84台(10t×1、4t×20、2t×28、2t以下×35)	99台(10t×8、4t×25、2t×29、2t以下×37)	43台(4t×10、2t×15、2t以下×18)																																						
平均的な荷さばき処理時間/台	30分(10t)、14分(4t)、8分(2t)、7分(2t以下)	14分(4t)、8分(2t)、7分(2t以下)	14分(4t)、8分(2t)、7分(2t以下)																																						
ピーク時搬出入車両台数/時間	19台	13台	10台																																						
ピーク時荷さばき処理時間/時間	162分	176分	88分																																						
荷さばき処理可能時間/時間	180分	240分	120分																																						
<p>※一日当たりの搬出入車両台数: 226台 (10t×9台、4t×55台、2t×72台、2t以下×90台)</p>																																									

<p>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 図4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。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。駐車場内に誘導看板などを設置し、適切に誘導を行う。 チラシ等の配布：開店時等、新聞折込みチラシ、ウェブサイト等にて来店経路を案内する。 交通整理員の配置：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等の対応を検討する。また、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) 敷地周辺の通学路の有無：あり</p> <p>ありの場合の安全策：井野小学校等と児童の通学時間帯や店舗搬出入時刻、来客の多い時間帯などの情報を共有し、必要に応じて注意喚起を促すための簡易看板を設置する等の対策をとることを井野小学校等に了承いただいている。</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 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、お店で捨てられるダンボールを減らしている。 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」をすることにより、トレイなどの個別包装を省く。 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。 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。 	<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>

<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、テレビ等の特定家電用機器について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。 	
---	--

(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"> ・千葉県との包括提携協定締結（2012年2月） 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。また、佐倉市とイオンリテールの間で「災害時における応急生活物資の供給及び防災活動協力に関する協定書」を2008年1月に締結しているが、イオンタウンとしても佐倉市との間で同様の協定書の締結を予定している。 <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。 ・駐車場利用時間帯以外には駐車場出入口部に施錠をする。 	<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) 騒音問題への一般的対策：アイドリング禁止の看板を設置（客用）する。 設備機器は、保全対象からの距離を離す位置への配置とする。 設備機器は、可能な限り防振防音対策（防振架台等）を検討する。 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。 遮音壁（高さ：3m、厚さ：60mm、材質：アルミ・樹脂積層複合材） 緑地帯の設置。</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：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、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：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の徹底を図る。 作業人員への騒音防止意識の徹底。 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。 <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"> ・機器メンテナンス・更新。 ・空調室外機は低騒音型・静音運転とする。 <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：床や排水枘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。 	<p>※騒音</p> <p>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。</p> <p>夜間に発生する騒音ごとの予測評価において、一部の機器類及び来客車両走行音が敷地境界で超過するが、住居側において基準値以下であること、または現況騒音以下であることを確認している。</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>

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。
廃棄物回収場所は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：廃棄物収集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				
地点名	用途地域区分	環境基準 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	第一種低層住居専用地域	A	43	55 以下	36	45 以下	
B	第一種低層住居専用地域	A	43	55 以下	37	45 以下	
C	近隣商業地域	C	47	60 以下	36	50 以下	
D	第一種住居地域	B	49	55 以下	34	45 以下	
E	第一種住居地域	B	51	55 以下	39	45 以下	
F	第一種低層住居専用地域	A	51	55 以下	41	45 以下	
G	第一種低層住居専用地域	A	46	55 以下	36	45 以下	
H	第一種低層住居専用地域	A	51	55 以下	33	45 以下	
I	第一種低層住居専用地域	A	53	55 以下	30	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 (又は音源)	用途地域区分	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	
4-64	近隣商業地域	第三種区域	51*	50	—	—	—	—	—	排気ファン
a	近隣商業地域	第三種区域	38	50	—	—	—	—	—	機器合成音
b	近隣商業地域	第三種区域	39	50	—	—	—	—	—	機器合成音
c	近隣商業地域	第三種区域	47	50	—	—	—	—	—	機器合成音
d	近隣商業地域	第三種区域	38	50	—	—	—	—	—	機器合成音
e	近隣商業地域	第三種区域	41	50	—	—	—	—	—	機器合成音
f	近隣商業地域	第三種区域	46	50	—	—	—	—	—	機器合成音
g	近隣商業地域	第三種区域	36	50	—	—	—	—	—	機器合成音
h	近隣商業地域	第三種区域	32	50	—	—	—	—	—	機器合成音
i	近隣商業地域	第三種区域	<30	50	—	—	—	—	—	機器合成音
入口 3	近隣商業地域	第三種区域	72	50	48	50	—	—	—	来客車両走行音
出口 4	近隣商業地域	第三種区域	72	50	48	50	—	—	—	来客車両走行音
入口 5	近隣商業地域	第三種区域	72	50	55	45	49	45	53	来客車両走行音
出口 6	近隣商業地域	第三種区域	72	50	56	45	53	45	53	来客車両走行音
入口 7	近隣商業地域	第三種区域	72	50	52	40	32	40	—	来客車両走行音
出口 8	近隣商業地域	第三種区域	72	50	53	40	33	40	—	来客車両走行音
出口 14	近隣商業地域	第三種区域	72	50	49	45	49	45	50	来客車両走行音
入口 15	近隣商業地域	第三種区域	72	50	49	45	49	45	50	来客車両走行音

※直近の住居から 50 m以上離れている。

(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 廃棄物の保管施設の容量 144 m³ (高さ1.5 m) (指針) 廃棄物等の保管容量 128.08 m³ (出店計画書 P28~30 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 2,909 m² (敷地60,370.89 m²の4.8%) ※「佐倉市開発事業の方法及び基準に関する条例」 (必要緑化面積 = (事業区域面積 - 予定建築物の建物面積) × 10%以上) による (事業区域面積60,370.89 m² - 建物面積38,736 m²) × 0.1 = 2,163.489 計画緑地面積 2,909 m² > 2,163.489 m²</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 佐倉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。 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。 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。 「千葉県屋外広告物条例」に定められた規制を遵守する。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 日没から駐車場閉鎖時間まで ・光害対策 屋外照明 : 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。 広告塔照明 : 隣地側に光が当たらないように照明灯の明るさを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 佐倉市の意見 あり</p> <p>【交通関係】</p> <p>(ア) 駐車場法及びバリアフリー新法に適合した構造及び設備としてください。 (設置者の対応) 駐車場法及びバリアフリー新法に適合した構造及び設備といたします。なお、自動車の出口及び入口や車路の構造、駐車のために供する部分の高さ等の構造的な適合性については、佐倉市に確認済みです。</p> <p>【廃棄物関係】</p> <p>(イ) 廃棄物の発生を抑制し、再生利用等を行うことなどにより、引き続き廃棄物の減量及びリサイクルに努めてください。 (設置者の対応) 廃棄物の発生を抑制するために、リターナブルコンテナ等を利用することで、お店で捨てられる段ボールを削減する等の対策を講じます。 また、店頭での紙パック、食品トレイ、アルミ缶、ペットボトルの回収ボックスを設置します。回収したアルミ缶や紙パックは「トップバリュ」の原料の一部に使用し再商品化する等、循環型社会の構築に向けた取り組みを行います。 これらの対策を行うことにより、廃棄物の減量及びリサイクルに努めます。</p> <p>(ウ) 廃棄物は自らの責任において適正に処理してください。 (設置者の対応) 廃棄物は自らの責任において、適正に処理いたします。</p> <p>【騒音関係】</p> <p>(エ) 敷地境界において規制基準を遵守し、周辺的生活環境が損なわれないよう努めること。 (設置者の対応) 夜間において大規模小売店舗の施設の運営に伴い発生する騒音のうち、一部の設備機器と来客車両走行音が敷地境界で基準値を超過しますが、いずれの騒音レベルも保全対象において基準値以下もしくは現況騒音レベル以下であることを確認しております。なお、敷地境界における騒音レベルを可能な限り低減するために、低速走行を呼び掛ける等の対策を講じ、周辺的生活環境が損なわれないよう努めます。</p>	<p>※佐倉市からの意見については、適切な対応がされていると認められる</p>

【防災・防犯関係】

(オ) 「駐車場等の施設への適切な照明設備」・「警備員等の巡回、防犯カメラその他の設備の設置」等の防犯対策に努めてください。

なお、防犯カメラを設置する場合は、肖像権等の権利を侵害しないよう、適正な基準を定めるなど、十分な配慮をお願いします。

(設置者の対応)

駐車場等の施設へは、周辺へ光が漏れないよう配慮するとともに、光が届かない所が生じないように、適切に照明を配置します。

また、適宜警備員等が巡回するとともに、適切な位置に防犯カメラを設置する等の防犯対策を講じます。

なお、防犯カメラの映像については、肖像権等の権利を侵害しないよう、十分に配慮いたします。

(カ) 警報装置の設置、防犯体制の整備等に努めてください。

(設置者の対応)

警報装置を設置するとともに、緊急時等の連絡体制については、所轄警察と連携して取り組むべく、協議を行い、防犯体制を整備します。

【街並みづくり関係】

(キ) 千葉県屋外広告物条例に関し、既申請分以外も申請をお願いします。

また、申請地内のテナント看板や申請地外に設置する誘導看板についても申請漏れがないよう努めてください。

(設置者の対応)

千葉県屋外広告物条例に基づき、適正に申請を行います。

(ク) 佐倉市景観条例の趣旨をご理解いただき、計画地及び周辺の景観形成に配慮し、美しい街並みの創出に努めてください。

(設置者の対応)

佐倉市景観条例の趣旨を鑑み、可能な限り、周辺の街並みに調和するよう配慮いたします。

イ 住民等の意見 あり

(ア) 当自治会住宅地の南側に隣接して建設される施設であるため、来店車および搬出入車による排気ガス、騒音、光害や立体駐車場による日照、景観、プライバシー等の影響をできる限り軽減する施策を実施すること。

(設置者の対応)

・ 来店車等による排気ガス、騒音、光害の影響低減措置

排気ガス、騒音の低減のために、アイドリングストップの呼びかけ等対策を講じます。

光害が生じないように、自動車のライトの向きを勘案して、対応の困難な出入口以外は、位置や高さに配慮

<p>した壁または植栽を配置する計画としております。</p> <ul style="list-style-type: none">立体駐車場による日照、景観プライバシーの影響低減措置 日照に対しては、建築基準法を遵守した計画としております。 景観に配慮して、計画地外周部及び立体駐車場周辺に緑地を配置する計画としております。 周辺の住環境のプライバシー確保のために、立体駐車場外周は各階 1.8mの壁で囲い、駐車場から周辺住居が見えない構造としております。 <p>(イ) 住宅街であるユーカリが丘の中心部にできる大規模な店舗であることから、街並みに調和し景観上もふさわしい建築物とすること。更に多くの人が集まる施設となることから防犯について十分な対策をとること。</p> <p>(設置者の対応)</p> <ul style="list-style-type: none">景観面での配慮 店舗壁面等に設置する看板については、「千葉県屋外広告物条例」を遵守します。また、可能な限り周辺の街並みに調和するよう配慮いたします。防犯面での配慮 適宜警備員等が巡回するとともに、適切な位置に防犯カメラを設置する等の防犯対策を講じます。 駐車場等は光が届かない所が生じないように、適切に照明を配置します。 所轄警察署との連携による緊急時の通報体制の整備を行います。 <p>(ウ) オープン後の周辺道路の渋滞、騒音が住環境に悪影響を及ぼす事態が生じた場合、その他当初想定しない住環境への影響が生じた場合は、誠意をもって住民と協議し対策をとること。</p> <p>(設置者の対応)</p> <ul style="list-style-type: none">当初想定していない影響が生じた場合 住民様と意見を交換しながら、必要に応じ行政機関、交通管理者、道路管理者と協議を行い、適切な対策を講じます。 <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、指針の参考値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ごとの予測評価において、一部の機器類及び来客車両走行音が敷地境界で超過するが、住居側において基準値以下であること、または現況騒音以下であることを確認している。
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 佐倉市及び住民等からの意見については適切な対応がされていると認められる。

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、届出及び住民等の意見への対応報告を踏まえ、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。