

審議案件 4

第173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

<届出概要>

- 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 植田 俊
- 4 小売業者名：アディダスジャパン株式会社 代表取締役 小佐妻 綾子(衣料品・雑貨等)ほか198者
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 店舗敷地 214,879.35 m² 隔地駐車場敷地 70,231.00 m²
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 近隣商業地域(店舗敷地)
準住居地域、第二種住居地域(隔地駐車場敷地)
 - ・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) 75,886 m²
(変更後) 87,333 m²
 - ・延床面積(変更前) 74,800 m²
(変更後) 85,404 m²
 - ・店舗面積(変更前) 42,753 m²
(変更後) 50,173 m²
- 7 周辺の環境等：JR内房線袖ヶ浦駅から西に約1.5kmの地点に位置する。北側は道路を挟んでレジャー施設、東側は道路を挟んで戸建住宅、公園、駐車場、墓地及び更地、南側は商業施設が隣接、西側は道路を挟んで店舗や戸建住宅が立地している。

- 1 変更日：令和7年6月20日
- 2 店舗面積：50,173 m² 【変更前：42,753 m²】
- 3 駐車場の位置：図3-2
駐車場の収容台数：4,017台 【変更前：3,590台】
- 4 駐輪場の位置：図3-2
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3-2
荷さばき施設の面積：2,182 m² 【変更前：1,642 m²】
- 6 廃棄物等の保管施設の位置：図3-2
廃棄物等の保管施設の容量：108 m³ 【変更前：95 m³】
- 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 【変更なし】
駐車場の出入口の位置：図3-2
- 10 荷さばき可能時間帯：
荷さばき施設1～4、7、8 午前6時～午前9時
荷さばき施設5、6 午前6時～午後10時
【1～7変更なし、8新設】

- 8 処理経過：・届出日 令和6年6月17日
・公告縦覧期間 令和6年7月2日～令和6年11月5日
・説明会開催日時 令和6年7月3日(水) 午後7時～
・場所 金田地域交流センター(きさてらす) 会議室1、会議室2
- 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

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 4,017台(内、身障者用55台) (指針の参考値に基づき算出) 必要駐車台数 2,883台 (届出書P25参照) ※市条例等に基づく附置義務：無</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等(図3-2参照) ・建物外平面駐車場(自走式)、建物外立体駐車場(自走式) ・出入口：計12か所(出口1、入口2、出入口3、出入口4、出口5、入口6、出入口7、出入口8、出入口9、出入口10、出入口11、出口12) 交通への支障を回避するための方策 ・主な誘導経路に沿って案内表示を設置する。 ・野立て看板等により来店誘導経路を表示する。(交差点3の脇(隔地駐車場敷地内)と交差点9の脇(店舗敷地内)に設置されている看板は可変式の電光看板であり、誘導先(矢印の向き)を店舗の管理事務所から変えることができる仕様となっている。) ・誘導経路について館内での告知、店舗ホームページでの周知を行う。 ・繁忙時等、必要に応じて各出入口(駐車場内は場内交差点部等)に1人以上交通誘導員を配置する。 ・駐車場内及び各出入口に方面別誘導看板を設置する。 ・当該店舗付近に通学路の設定はないが、安全面に配慮した運営とする。</p>	<p>※駐車場 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。</p>

ウ 駐輪場の確保等 (図3-2参照)

駐輪場の収容台数：届出台数 200台
 (指針の参考値に基づき算出) 必要駐輪場台数 1,434台 (届出書 P37 参照)

※市条例等に基づく附置義務：無

※特別な事情による必要駐輪場台数：(現在の利用実態調査に基づく算出) 42台
 (届出書添付書類 P37 参照)

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できないようにする。

駐輪場案内の表示方法

- ・駐輪場を示す路面表示・看板等により駐輪場の位置を周知する。

エ 荷さばき施設の整備等 (図3-2参照)

(ア) 荷さばき施設の整備 2,182㎡

(イ) 計画的な搬出入

施設名 (面積)	荷さばき施設 No. 1(312㎡)	荷さばき施設 No. 2(240㎡)	荷さばき施設 No. 3(300㎡)	荷さばき施設 No. 4(300㎡)
同時作業可能台数	6台	5台	8台	8台
待機スペース	無	無	無	無
搬出入車両専用出入口	無 (来客兼用1か所)	有 (専用1か所)	無 (来客兼用2か所)	有 (専用1か所)
荷さばき可能時間帯	午前6時～午前9時	午前6時～午前9時	午前6時～午前9時	午前6時～午前9時
搬出入車両台数/日	1台 (4t) 4台 (2t)	2台 (4t) 1台 (2t)	11台 (4t) 9台 (2t) 6台 (廃)	6台 (4t) 14台 (2t) 6台 (廃)
平均的な荷さばき処理時間/台	20分 (4t) 15分 (2t)	20分 (4t) 15分 (2t)	20分 (4t) 15分 (2t、 廃)	20分 (4t) 15分 (2t、 廃)
ピーク時搬出入車両台数/時間	2台/時間	1台/時間	12台/時間	12台/時間
ピーク時荷さばき処理時間/時間	35分/時間	20分/時間	205分/時間	190分/時間
荷さばき処理可能時間	360分/時間	300分/時間	480分/時間	480分/時間

※駐輪場

必要台数について、現況の駐輪場利用実態の調査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。

※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。

施設名 (面積)	荷さばき施設 No. 5(150 m ²)	荷さばき施設 No. 6(150 m ²)	荷さばき施設 No. 7(190 m ²)	荷さばき施設 No. 8(540 m ²)
同時作業可能台数	4台	4台	2台	3台
待機スペース	有 (1台)	有 (1台)	無	無
搬出入車両専用出入口	有 (専用1か所)	有 (専用1か所)	無 (来客兼用1か所)	無 (来客兼用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～午前9時	午前6時～午前9時
搬出入車両台数/日	27台 (4t) 53台 (2t) 6台 (廃棄)	11台 (4t) 19台 (2t) 6台 (廃)	2台 (4t) 3台 (2t)	11台 (4t) 9台 (2t)
平均的な荷さばき処理時間/台	20分 (4t) 15分 (2t、 廃)	20分 (4t) 15分 (2t、 廃)	20分 (4t) 15分 (2t)	20分 (4t) 15分 (2t)
ピーク時搬出入車両台数/時間	11台/時間	9台/時間	2台/時間	8台/時間
ピーク時荷さばき処理時間/時間	185分/時間	150分/時間	35分/時間	145分/時間
荷さばき処理可能時間	240分/時間	240分/時間	120分/時間	180分/時間

オ 経路の設定

(ア) 案内経路 図4-2のとおり

(イ) 周知の方法

- ・主な誘導経路に沿って案内表示を設置する。
- ・野立て看板等により来店誘導経路を表示する。(交差点3の脇(隔地駐車場敷地内)と交差点9の脇(店舗敷地内)に設置されている看板は可変式の電光看板であり、誘導先(矢印の向き)を店舗の管理事務所から変えることができる仕様となっている。)
- ・誘導経路について館内での告知、店舗ホームページでの周知を行う。

(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：無

- ・当該店舗付近に通学路の設定はないが、安全面に配慮した運営とする。

(エ) その他 右折入出庫の有無：有

- ・今回の変更に伴い新たに右折入出庫を始める出入口はない。
- ・出入口7の右折入庫は店舗敷地東側住宅地に対する配慮のためであり、右折入庫来店誘導は臨時対応であるため混雑は生じていない。
- ・出口12は左折先が東京湾であるため右折出庫としている。

※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
<ul style="list-style-type: none"> ・歩行者通行の安全性、利便性確保のために「歩行者通路の確保や通路の表示、夜間照明等の配置等」的確に行う。 ・当該敷地2（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頂くよう案内をするとともに、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。 	<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"> ・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。 ・ダンボールは古紙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に努める。 <p>イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・テナントに通い箱等の使用により、リユース・リサイクルを実施するように努める。 ・発泡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。 ・リサイクルが適切に実施されるよう、入居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ゴミ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に努める。 ・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活動を行っている。 ・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。 	<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"> ・防災協定等の締結予定：無 ・協定以外の防災対策への協力： <ul style="list-style-type: none"> ・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する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・防犯カメラやセンサーを設置する場合、有効な位置・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、違法駐車車両等があ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。 	<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"> ・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： <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <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：無</p>	<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>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>

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。
- ・午後 10 時～翌午前 6 時までの深夜早朝の回収作業は実施しない。

イ 騒音の予測・評価について（図 5-1～4 参照）

(ア) 騒音の総合的な予測・評価方法

- 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。
- 予測地点：建物周囲に近接した最も騒音の影響を受けやすい地点に立地又は立地可能な住居等の屋外。
- 評価方法：騒音に係る環境基準。
- 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 1	近隣商業地域	C	52	60	<30	50	
A 2			52		<30		
B 1	第一種低層住居専用地域	A	54	55	34	45	
B 2			54		34		
C 1	準住居地域	B	54	55	<30	45	
C 2			54		<30		
D 1			54		<30		
D 2			54		<30		
E			51		-		
F	近隣商業地域	C	53	60	-	50	
G	準住居地域	B	53	55	-	45	
H	第二種住居地域	B	50	55	-	45	

(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（抜粋）（全設備機器等予測結果：届出書 P50 参照）

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	規制値	
f	近隣商業 地域	第三種	36	50	排気ファン
h			<30		排気ファン
m			33		キュービクル
n			<30		キュービクル
o			31		キュービクル
q			<30		キュービクル
r			<30		キュービクル
s			<30		空調室外機
t			39		給水ポンプ

e 機器合成音の予測結果（抜粋）（全設備機器等予測結果：届出書 P51 参照）					
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	規制値	
f	近隣商業地域	第三種	39	50	
h			31		
m			34		
n			<30		
o			36		
q			<30		
r			<30		
s			33		
t			39		

(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3-2参照）</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 107.50 m³（高さ 1.0 m、1.5 m） （指針による算出）廃棄物等の保管容量 54.58 m³（届出書 P52～53 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、木更津市景観条例、都市計画金田東地区地区計画 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。</p> <p>イ 敷地内の緑化計画 緑化計画：緑化面積 15,900㎡ (7.39%) ※緑化基準無し 緑化の内容：地域特性でもある塩害、強風に強い植栽を選定することで、地域に根付きやすい植栽計画とする。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 点灯時間：日没より駐車場閉鎖まで 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。 ・近隣住居を直接照射しないよう、照射角度に配慮する。</p> <p>エ その他景観への配慮 ・平成28年に施行された木更津市景観条例に適合した計画とし、アース系の色を採用することで周辺環境と調和した計画とする。 ・また、塗装の種類を増やし、化粧ルーバーを採用することでファサード面の分節を図り、外壁デザインが長大で退屈なデザインとならないように配慮する。</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
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、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、現況の駐輪場利用実態の調査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。
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、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。
- 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。
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 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。