

(仮称) イオン三条上須頃の計画概要

《 届出年月日：令和7年2月12日 》

I 届出概要

1 店舗計画の概要

(1) 小売業施設

大規模小売店舗の 名称及び所在地	(仮称) イオン三条上須頃 三条市上須頃 5009 番 28 外			
建物設置者の 氏名及び住所	イオンリテール(株) 代表取締役 井出 武美 千葉県千葉市美浜区中瀬一丁目 5 番地 1 (株)ヤマダデンキ 代表取締役 上野 善紀 群馬県高崎市栄町 1 番 1 号			
小売業者の氏名 及び営業時刻等	氏名・住所	販売品目	開店時刻	閉店時刻
	未定 (建物A)	未定	午前 7 時	午後 11 時
	未定 (建物B)	未定	午前 7 時	午後 11 時
	未定 (建物C)	未定	午前 7 時	午後 11 時
	イオンリテール(株) (建物D) 代表取締役 井出 武美 千葉県千葉市美浜区中瀬一丁 目 5 番地 1	食料品・ 衣料品等	午前 0 時	翌午前 0 時
店 舗 面 積	15,862 m ² [内訳] 建物A：6,616.3 m ² (2階建て)、建物B：2,053 m ² (1階建て)、 建物C：2,478.9 m ² (1階建て)、建物D：4,713.3 m ² (2階建て)			
新設をする日	令和7年10月13日 (届出書記載)			

(2) 小売業以外の施設

建 物	名 称	業 務 内 容	床 面 積
建物B	未定	非物販店舗等	394 m ²
建物D	未定	非物販店舗等	1,249 m ²
合計			1,643 m ²

※ 小売業以外の施設の面積が店舗面積の2割 (小売店舗面積×0.2=3,172 m²) 未
満であるため、小売業以外の施設の必要駐車台数は考慮しない。

2 立地環境について

(1) 店舗所在地の土地利用計画等

項 目	状 況
都市計画の区域状況	区域区分なし
用途地域の指定状況	商業地域
農振地域の指定状況	指定なし

(2) 店舗周辺の土地利用状況

- ・店舗北側：市道を介して農地（農業振興地域）となっている。
- ・店舗東側：市道を介して公園が立地している。
- ・店舗南側：市道を介して病院、大学が立地している。
- ・店舗西側：市道を介し、事務所、住宅が立地している。

II 立地法指針に基づく配慮事項

1 駐車場需要の充足等交通に係る事項

(1) 駐車場の収容台数及び形式

位 置	収容台数	駐車場の構造	所有・契約形態の別	利用可能時間帯
No.1 平面駐車場	644 台	自走式 (平面式)	自社所有	24 時間
No.2 ピロティ駐車場	138 台	自走式 (屋上等建物 内設置方式)		24 時間
No.3 隔地駐車場 1	137 台	自走式 (平面式)		午前 6 時～ 午後 9 時
No.4 隔地駐車場 2	149 台			午前 6 時～ 午後 9 時
合 計	1,068 台			

【必要台数の確保】

立地法指針に基づく必要台数 1,068 台 ≤ 収容台数 1,068 台

(2) 駐車場の出入口の数・位置及び入庫処理能力

駐車場No.	出入口の位置	入庫方向	出庫方向	予測来台数 (ピーク1時間)	発券ブースの有無
No. 1 平面駐車場	No. 1 入口	左折	—	221 台	なし
	No. 2 入口	右折	—		
	No. 3 出口	—	左折		
	No. 4 出口	—			
	No. 5 出口	—			
No. 2 ピロティ 駐車場	同上			229 台	なし
No. 3 隔地駐車場 1	No. 6	右左折	右左折	7.3 台	なし
	No. 7			7.3 台	
	No. 8			7.3 台	
	No. 9			7.3 台	
	No.10			7.3 台	
	No.11			7.3 台	
	No.12			7.3 台	
	No.13			7.3 台	
	No.14			7.3 台	
	No.15			7.3 台	
No. 4 隔地駐車場 2	No.16			20 台	なし
	No.17			20 台	
	No.18			20 台	
合 計				583 台	

【入庫処理能力】

必要台数 940 台 (入庫台数 583 台×平均駐車時間係数 1.612) < 収容台数 1,068 台

【右折入庫】

No. 2 入口の円滑な入庫のため、右折車線を新設

(3) その他の配慮事項

項 目	内 容
駐車待ちスペースの確保	発券ブースがないため、駐車場内の通路が駐車待ちスペースとなる。
駐車場出入口等における 交通整理	開業時等の繁忙が見込まれる場合は、必要に応じて交通整理員の配置を検討する。

2 駐輪場の確保等

駐輪場の位置	収容台数			必要台数	算出根拠
	自転車・原付	自動二輪	合計		
No. 1 駐輪場 (建物D東側)	19 台	7 台	26 台	19 台	近隣既存店 実績

3 荷さばき施設の整備等

(1) 荷さばき施設の規模等

施設位置	面積	荷さばき車両 受入時間帯	同時作業 可能台数	1回当たり 荷さばき時間
No.1 荷さばき施設 (建物A北側)	304.1 m ²	午前6時～ 午後10時	4 t 車1台	20分
No.2 荷さばき施設 (建物B北側)	40 m ²			
No.3 荷さばき施設 (建物B北側)	115.1 m ²			
No.4 荷さばき施設 (建物C北側)	42.2 m ²			
No.5 荷さばき施設 (建物D北側)	204.5 m ²	午前4時～ 午後11時	4 t 車2台	
No.6 荷さばき施設 (建物D南側)	30 m ²	午前4時～ 午前5時	4 t 車1台	
合計	736 m ²			

※ No.1～5 荷さばき施設は、搬出入車両専用出入口を有する。

※ No.6 荷さばき施設は、来客用出入口と共有

4 経路の設定

(1) 来客の自動車を駐車場に案内する経路及び方法

案内経路No.	案内方法
No.1 来店・退店経路 ～No.8 来店・退店経路	<ul style="list-style-type: none"> ・店舗ウェブサイト及び折込チラシ等により、誘導経路を掲載することを検討する。 ・開業時等の繁忙が見込まれる場合は交通誘導員等の配置を計画する。

(2) 交通解析結果 資料3のとおり

(3) 歩行者の通行の利便の確保に係る事項

- ・歩行者用出入口と来客車両用出入口を分離し、歩行者の安全に配慮する。
- ・歩行者用出入口を分散して設置し、利便性に配慮する。

(4) 廃棄物減量化及びリサイクルについての配慮事項

- ・使い捨てプラスチック、使い捨て資源を削減する。
- ・簡易包装に努め、紙・資源の使用量を抑制する。
- ・店頭で資源回収を行う。
- ・廃棄物減量化、リサイクル活動等の取組を店舗掲示板に掲示する等の対応を検討する。

(5) 防災・防犯対策への協力に係る事項

ア 防災対策

- ・災害時における防災活動協力に関する協定締結等について協議する。

イ 防犯対策

- ・適切な照明設備の設置を行う。
- ・所管警察署との連携による緊急時の通報体制の整備を行う。
- ・営業時間内は従業員等が適宜店内、敷地内を巡回し、青少年の防犯に努める。

5 騒音の予測・評価

(1) 予測条件

騒音種別	条 件
定常騒音	・回折を考慮して予測
自動車走行騒音	・回折は考慮せず、直達で予測 ・駐車場利用可能時間帯を考慮し、昼間と夜間の台数を設定
変動騒音 衝撃騒音	・回折を考慮して予測

(2) 等価騒音レベルの予測結果

【昼間】

(単位：dB)

予測地点	用途指定	地域類型	環 境 基準値	予測結果		基準値 比 較
				1.2m	4.2m	
A	商業地域	C類型	60	41	—	○
B				47	—	○
C				50	—	○
D				52	—	○
E				51	—	○
F	第1種住居地域	B類型	55	49	—	○
G				49	—	○
H	無指定地域	C類型	60	49	49	○
I				42	—	○
J				43	—	○
K				40	41	○
L	第1種住居地域	B類型	55	40	—	○
M				41	—	○
N	準工業地域	C類型	60	35	—	○
O	第1種住居地域	B類型	55	39	—	○
P				40	—	○
Q				39	—	○
R				39	—	○

【夜間】

(単位 : dB)

予測地点	用途指定	地域類型	環境基準値	予測結果		基準値比較
				1.2m	4.2m	
A	商業地域	C類型	50	37	—	○
B				36	—	○
C				44	—	○
D				45	—	○
E				44	—	○
F	第1種住居地域	B類型	45	41	—	○
G				42	—	○
H	無指定地域	C類型	50	41	41	○
I				34	—	○
J				32	—	○
K				29	31	○
L	第1種住居地域	B類型	45	—	—	○
M				—	—	○
N	準工業地域	C類型	50	—	—	○
O	第1種住居地域	B類型	45	—	—	○
P				—	—	○
Q				—	—	○
R				—	—	○

(3) 夜間最大値騒音レベルの予測結果

① 定常騒音の予測

※ 敷地境界で基準値を超過した騒音発生源及び敷地境界において基準値を満たしている騒音発生源については、種類ごとに上位3地点のみ記載 (単位: dB)

騒音発生源		予測地点	地域指定	規制基準	発生源の 高さ	予測 結果	基準値 比較	備考
エアコン 室外機	6	6	第3種	50	1.9m	43	○	
	75	75			14.45m	47	○	
	76	76				47	○	
排気ファン	42	42	第3種	50	7.3m	51	×	
		42'				31	○	再予測
	43	43				51	×	
		43'				31	○	再予測
	44	44				52	×	
		44'				31	○	再予測
	45	45				53	×	
		45'				31	○	再予測
	46	46				53	×	
		46'				32	○	再予測
	47	47				54	×	
		47'				32	○	再予測
	85	85			58	×		
		85'			54	×	再予測	
					85''	38	○	再々予測
		86			86	56	×	
					86'	53	×	再予測
					86''	37	○	再々予測
	87	87			59	×		
		87'			56	×	再予測	
		87''			41	○	再々予測	
	89	89			51	×		
		89''			45	○	再予測	
	90	90			60	×		
90'		55	×	再予測				
90''		38	○	再々予測				
91	91	62	×					
	91	57	×	再予測				
	91''	40	○	再々予測				
給気ファン	74	74	第3種	50	7.75m	41	○	
	92	92			14.45m	47	○	
	95	95				50	○	

騒音発生源		予測地点	地域指定	規制基準	発生源の高さ	予測結果	基準値比較	備考
送風機	170	170	第3種	50	3.45m	33	○	
	171	171				34	○	
	172	172				32	○	

② 自動車走行騒音の予測 ※ 敷地境界で基準値を超過したもののみ記載
(単位：dB)

騒音発生源		予測地点	地域指定	規制基準	予測結果	基準値比較	備考
南側	No.1 入口	186	第3種	50	64	×	
		186'	第2種	45	48	×	再予測
		186''			42	○	再々予測
	No.3 出口	187	第3種 (病院から50m範囲)		64	×	
		187'			49	×	再予測
		187''			45	○	再々予測
	No.2 入口	188			64	×	
		188'			48	×	再予測
		189''			39	○	再々予測
	No.4 出口	189			65	×	
		189'			48	×	再予測
		189''			39	○	再々予測
	建物D 搬出入経路 (走行ルート138)	192			73	×	
		192'			57	×	再予測
		192''			47	×	再々予測
38					○	走行速度 10 km/h	
東側	No.5 出口	190		第3種 (病院から50m範囲)	64	×	
		190'			56	×	再予測
		190''	39		○	再々予測	
	建物D 搬出入経路 (走行ルート148)	193	72		×		
		193'	64		×	再予測	
		193''	47		×	再々予測	
			38		○	走行速度 10 km/h	
北側	建物D 搬出入経路 (走行ルート132)	191	第3種	50	68	×	
		191'			63	×	再予測
		191''			37	○	再々予測

③ 変動騒音・衝撃騒音の予測 ※敷地境界で基準値を超過したもののみ記載

(単位：dB)

騒音発生源		予測地点	地域指定	規制基準	予測結果	基準値比較	備考
北側	N-5 荷さばき後進ブザー	194	第3種	50	69	×	
		194'			64	×	再予測
		194''			14	○	再々予測
	N-5 荷下ろし作業 (リフト昇降音)	196			65	×	
		196'			60	×	再予測
		196''			10	○	再々予測
	N-5 荷さばき台車走行	197			53	×	
		197'			48	○	再予測
	N-5 荷下ろし作業 (リフトと床面の衝撃音)	198			65	×	
		198'			59	×	再予測
		198''			9	○	再々予測
	南側	N-6 荷下ろし作業 (リフト昇降音)			200	第3種 (病院から50m 範囲)	45
200'			49	×	再予測		
200''			45	○	再々予測		
N-6 荷下ろし作業 (リフトと床面の衝撃音)		202	64	×			
		202'	49	×	再予測		
		202''	45	○	再々予測		

(4) 予測結果の評価

①等価騒音レベル

全予測地点において環境基準値以下となる。

②夜間騒音の最大値予測

ア 定常騒音

排気ファンの発生音が計画地側敷地境界及び隣地敷地境界で基準値を超過するが、直近建物の外壁では基準値以下となる。

イ 自動車走行騒音

建物Dの搬出入車両走行音が計画地側敷地境界、隣地敷地境界及び直近建物の外壁において基準値を超過するが、搬出入車両の走行速度10km/hとした場合は基準値以下となる。

ウ 変動騒音・衝撃騒音

荷下ろし作業等に伴う発生音が計画地側敷地境界及び隣地敷地境界で基準値を超過するが、直近建物の外壁では基準値以下となる。

(5) 騒音防止対策

項 目	対 策 内 容
遮音壁設置	なし
荷さばき作業	<ul style="list-style-type: none"> ・荷さばき施設は、十分なスペースを確保し、荷さばき時間の短縮を図る。 ・搬入業者に対して、アイドリング禁止の徹底や騒音防止意識の向上を促す。
廃棄物収集作業	<ul style="list-style-type: none"> ・十分なスペースを確保し、廃棄物収集作業時間の短縮を図る。 ・搬入業者に対して、アイドリング禁止の徹底や騒音防止意識の向上を促す。
屋外BGM	なし
付帯設備	<ul style="list-style-type: none"> ・可能な限り、低騒音型機器を採用する。
駐車場騒音 (平面駐車車・ピ ロティ駐車場)	<ul style="list-style-type: none"> ・舗装や排水蓋等による段差をなくし、路面の平滑化を図る。 ・必要に応じ、アイドリングストップの看板の設置を検討する。 ・青少年の非行防止や防犯のため、従業員等による声掛けや夜間の警備強化等を行う。 ・防犯カメラの設置を検討する。
駐車場騒音 (隔地駐車場)	<ul style="list-style-type: none"> ・段差をなくし、路面の平滑化を図る。 ・周辺住居に配慮し、夜間の利用を制限する。 ・防犯カメラの設置を検討する。
緩衝緑地帯	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地外周に沿って緑地を整備予定。

6 廃棄物に係る事項等

(1) 廃棄物保管施設の位置及び容量

施設の位置	届出容量	生ゴミ保管の有無	配慮事項
No.1 廃棄物等保管施設 (建物A内北側)	99.3 m ³	有	廃棄物等保管施設は、施設内に設置する。 出入口は密閉性の高いドアを設置し、腐敗臭が出ないように室温調整を行う。
No.2 廃棄物等保管施設 (建物B内北側)	10.8 m ³	有	
No.3 廃棄物等保管施設 (建物B内北側)	16.3 m ³	有	
No.4 廃棄物等保管施設 (建物C内北側)	7.7 m ³	有	
No.5 廃棄物等保管施設 (建物D内北側)	70.6 m ³	有	
合 計	204.7 m ³		

【必要容量の確保】

立地法指針に基づく必要容量 45.6 m³ < 届出容量 204.7 m³

(2) 廃棄物の保管・処理方法等

- ・廃棄物は種類ごとに保管場所を明確にし、分別を徹底する。
- ・グリストラップ等の廃棄物保管施設内の定期的な清掃を実施する。
- ・三条市の指定処理業者に委託する。

7 街並みづくり等への配慮事項

- ・計画地の外周に緑地を整備するよう努める。
- ・屋外照明は、周辺への影響がないよう配置、方向に配慮する。
- ・必要最小限度の照明点灯にとどめ、必要時間外は消灯する。

III 地元意見等

(1) 地元意見の提出

令和7年2月20日から6月20日まで届出書の縦覧を行っており、現時点で住民意見の提出はない。

(2) 地元説明会における意見等

資料4のとおり

(3) 関係機関の意見等

資料5のとおり