

審議案件 1

第112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：SGリアルティ柏店
- 2 所在地：柏市十余二丁目庚塚276番60ほか
- 3 建物設置者：SGリアルティ株式会社 代表取締役 野村真司
- 4 小売業者名：株式会社ケーズホールディングス (家電総合店)
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 16,304.77㎡
  - ・所有形態 自己所有
  - ・都市計画区域 市街化区域
  - ・用途地域 準住居地域、第一種住居地域
  - ・現況 配送センター
- 6 建物の概要：
  - ・構造 鉄骨造地上2階建て
  - ・建築面積 8,928.22㎡
  - ・延床面積 17,540.91㎡
  - ・店舗面積 7,606.54㎡
- 7 周辺の環境等：北側は市道を挟んでマンション・住居・事業所、南側は住居・畑、駐車場、東側は国道を挟んで店舗・事業所、西側は市道を挟んで畑・店舗、駐車場。
- 8 処理経過：
  - ・届出日 平成26年1月16日
  - ・公告縦覧期間 平成26年2月4日～平成26年6月4日
  - ・説明会開催日時 平成26年2月22日 午後2時
  - ・場 所 柏市高田近隣センター
- 9 市町村・住民等の意見：
  - ：柏市の意見 あり
  - ：住民等の意見 なし

- 1 新設日：平成26年9月17日
- 2 店舗面積：7,607㎡
- 3 駐車場の位置：図3  
駐車場の収容台数：467台
- 4 駐輪場の位置：図3  
駐輪場の収容台数：238台
- 5 荷さばき施設の位置：図3  
荷さばき施設の面積：60㎡
- 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：24㎡
- 7 開店時刻：午前10時  
(年間7日に限り午前9時30分)  
閉店時刻：午後9時
- 8 駐車場利用可能時間帯：  
午前9時30分～午後9時30分  
(年間7日に限り午前9時～午後9時30分)
- 9 駐車場の出入口の数：4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 467台(内身障者用4台、高齢者用2台) (指針) 必要駐車場台数=467台 (出店計画書P6参照)</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等(図3参照) ・建物内・建物外平面駐車場(自走式) ・出入口4か所 交通への支障を回避するための方策 ・各駐車場出入口について入口専用と出口専用に分離。 ・入口に駐車場案内看板(イン看板)を設置。 ・出口に一時停止線及び左折出庫標示を設置。 ・オープン時交通整理員を配置(各出入口ほか)。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等(図3参照) ・届出台数 238台 *指針の参考値に基づく必要台数 217台(出店計画書P8参照) 別途、自動二輪車用5台 ・駐輪場の管理体制 防犯カメラを設置。従業員による定期的な巡回警備を実施。 ・駐輪場案内の表示方法 各駐輪場に駐輪場看板を設置。</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:60m<sup>2</sup> (イ) 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数 : 1台 ・待機スペース : あり(2台分) ・搬出入車両専用出入口 : あり(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 : 10台(10台×10t) ・平均的な荷さばき処理時間 : 30分 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 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 指針の参考値から算出した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"> <li>・ 駐車場各出入口に「入口」「出口」看板を設置。駐車場出口に左折出庫の誘導看板を設置。</li> <li>・ チラシ等の配布：オープン時の新聞折り込みチラシに来店経路を明示。</li> <li>・ オープン時に駐車場出入口及び近隣交差点に交通整理員を配置する。</li> </ul> <p>(ウ) 通学路の有無 : 有り</p> <p>有りの場合の安全策：・ 搬出入車両の経路は、通学路への影響を小さくするよう北側から入庫（左折入庫）し、北側から出庫（右折出庫）する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 搬出入車両出入口付近の緑地は低木とし、見通しを確保する。</li> <li>・ 搬出入の関係者に通学路である旨を事前に通知し、安全確保に努める。</li> <li>・ オープン時には誘導員を配置することとし、配置場所等は柏警察署と協議する。</li> <li>・ 車両の出口部分（搬出入車両用及び来客車両用）に出庫表示回転等を設置。</li> <li>・ 店舗オープンに当たっては、搬入車両について対象校に情報提供する。</li> </ul>	<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"> <li>・ 国道 16 号側及び市道 01056 号線側よりエントランスホールまで歩行者通路を確保。</li> <li>・ 夜間照明等を設置。</li> </ul>	<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"> <li>・ 商品搬入時にはダンボール減量のため、コンテナを使用する。</li> <li>・ 過剰包装を行わず、レジ袋削減のため極力テープ貼付で対応。来客者にはレジでの声かけにより協力を求める。</li> <li>・ 再生紙の利用促進を行う。</li> </ul> <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 家電はリサイクル庫で一時預かり、リサイクル業者が回収。</li> <li>・ 容器包装リサイクル法に基づき、缶、ビン、ペットボトル、ダンボール、紙類のリサイクルを行う。</li> </ul>	<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"><li>・ 柏市等地元からの要請について、可能な範囲で対応するよう検討する。</li></ul> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 駐車場及び駐輪場に適切な照明を設置。</li><li>・ 建物内・駐車場及び駐輪場に防犯カメラを設置。</li><li>・ 駐車場利用可能時間帯以外は出入口を閉鎖。</li><li>・ 閉店後は機械警備を実施。</li></ul>	<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：緑地帯の設置。 住居から遠い建物西側に室外機等を配置。</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"> <li>・荷さばき作業：倉庫のシャッターを日常点検し、騒音発生を未然に防止する。 搬入車に低速走行するよう指導。 計画的な搬入を遵守することにより、搬入車の待機時間をなくす。 荷さばき作業中のアイドリングストップの徹底。 静かな作業を心がけるよう運送会社に指導。 夜間における作業は行わない。</li> <li>・荷さばき施設：路面は平坦で段差はない。 十分な作業スペースがあるため、作業時間を短縮できる。</li> </ul> <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・BGM等の営業宣伝活動はしない。</li> </ul> <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"> <li>・住居から遠い場所に設置する。</li> <li>・低騒音型機器を導入する。</li> <li>・定期点検を実施する。</li> </ul> <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面の対策：車路部分に段差を設けない。</li> <li>・運用面の対策：場内掲示によりアイドリングストップを周知する。</li> </ul> <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面の対策：保管施設は2箇所とも屋内とし、収集時以外は施錠する。</li> <li>・運用面の対策：回収作業は昼間のみとする。</li> </ul>	<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働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	第一種住居地域	B	52	55 以下	33	45 以下	
B	第一種住居地域	B	54	55 以下	35	45 以下	
C	第一種住居地域	B	50	55 以下	39	45 以下	
D	準住居地域	B	47	55 以下	39	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：騒音発生施設から近接する敷地境界地点
- 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 (最大騒音レベル) 単位：dB						備考
予測地点	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	
p 2	準住居地域	第二種区域	48	45	44	45	—	—	排気ファン FA-6
p 2	準住居地域	第二種区域	50	45	46	45	40	45	FA-6 と SF-2 合成値
p 9	準住居地域	第二種区域	46	45	43	45	—	—	排気ファン SF-2

## (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 : 24 m<sup>3</sup>          (指針) 廃棄物等の保管容量 19.203 m<sup>3</sup> (出店計画書 P17 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"> <li>・運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理</li> <li>・運搬頻度 毎日</li> </ul>	<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 1797.66 m<sup>2</sup> (敷地面積 16,304.77 m<sup>2</sup> の 11.02%)</p> <p>※柏市緑を守り育てる条例に基づく必要面積</p> <p>全体の敷地面積・・・16,304.77 m<sup>2</sup></p> <p>第一種住居地域面積の 12%・・・8,060.29×0.12=967.23 m<sup>2</sup></p> <p>準住居地域面積の 10%・・・8,244.48 m<sup>2</sup>×0.10=824.45 m<sup>2</sup></p> <p>よって緑化基準面積は 967.23+824.45=1,791.68 m<sup>2</sup></p> <p>今回の計画面積 1,797.66 m<sup>2</sup> &gt; 1,791.68 m<sup>2</sup></p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 建築物を国道 16 号からできるだけ後退させ、屋外駐車場は植栽で囲む。          北側、西側の市道沿い、隣地境界沿いに植栽をし、周囲との景観調和に配慮する。          外壁のメインベースカラーを落ち着いた色彩とし景観形成に努める。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・点灯時間 日没から午後 9 時 30 分まで</li> <li>・光害対策 屋外照明は住居方向へ向けない。広告塔照明は看板を照らすように配慮。          タイマーを使用し消灯時間を厳守する。</li> </ul>	<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 柏市の意見 あり</p> <p><b>交通関係</b></p> <p>(ア) 車両の搬出入経路が通学路にあたる路上は見通しを良くし、児童・生徒の通行の安全を確保するための必要な措置を講ずるよう努めること。</p> <p>(対応) 搬入車両出入口付近の緑地は低木とし見通しを確保します。また搬出入の関係者に通学路である旨を事前に通知することにより安全確保に努めます。なお通学路への影響を小さくするよう車両は北側から入庫し、北側へ出庫します。</p> <p>現在工事中であり、工事車両出入口に誘導員を配置しています。</p> <p>また、車両の出口部分（来客用駐車場も含む）に出庫表示回転灯を設置します。</p> <p>更に店舗のオープン時には各出入口に誘導員を配置し安全確保に努めます。</p> <p>(イ) また、学校に対し登下校時間帯の車両の出入りの状況について、情報提供すること。</p> <p>(対象校：柏第五中学校、柏第四小学校)</p> <p>(対応) 工事車両について対象校に情報提供をしています。店舗オープン後は、搬入車両について対象校に情報提供するよう配慮します。</p> <p><b>廃棄物・リサイクル関係</b></p> <p>(ア) 事業系一般廃棄物の排出に際しては、排出量の減量に努めるとともに、資源化できるもの（紙くず等）は分別をし、再利用の促進に必要な措置を講ずるよう努めること。</p> <p>(対応) 事業系一般廃棄物の排出量の減量に努めるとともに分別をし、再利用の促進に努めます。</p> <p>(イ) 柏市廃棄物処理清掃条例第23条に基づき「事業系一般廃棄物減量計画書」を作成し提出すること。</p> <p>(対応) 柏市廃棄物処理清掃条例第23条に基づき「事業系一般廃棄物減量計画書」を作成し、提出いたします。</p> <p>イ 住民等の意見 なし</p>	<p>※市の意見については、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 柏市からの意見については、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。