

審議案件 1

第121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)柏高柳駅前商業施設計画
- 2 所在地：柏都市計画事業高柳駅西側特定土地区画整理事業18街区符号12ほか
- 3 建物設置者：オリックス株式会社 代表執行役 井上 亮
- 4 小売業者名：株式会社ヤオコー(食料品) ほか7者は未定
- 5 敷地の概要：・敷地面積 5,447.97㎡ ・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 鉄骨造地上3階建て
・建築面積 3,973㎡
・延床面積 11,305㎡
・店舗面積 4,676㎡
- 7 周辺の環境等：北側は都市計画道路を挟み、更地及び駅前広場、東側は遊歩道を挟み、東武野田線線路、西側は鉄塔用地、南側は市道を挟み、住宅等が立地している。
- 8 処理経過：・届出日 平成27年1月15日
・公告縦覧期間 平成27年2月3日～平成27年6月3日
・説明会開催日時 平成27年2月20日 午後5時、午後7時
・場 所 柏市高柳近隣センター
- 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

<届出概要>

- 1 新設日：平成27年9月16日
- 2 店舗面積：4,676㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：68台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：234台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：77㎡
- 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：54㎡
- 7 開店時刻：午前9時
閉店時刻：午後11時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前8時30分～午後11時30分
- 9 駐車場の出入口の位置：図3
駐車場の出入口の数：2か所
- 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 68 台 (内身障者用 2 台、高齢者用 1 台) (指針による算出) 必要駐車場台数 = 68 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) ・屋外平面駐車場 (自走式) ・出入口 2 か所 交通への支障を回避するための方策 ・繁忙時は駐車場出入口に 1 名交通整理員を配置。配置人員は繁忙状況を見ながら検討。 ・出入口付近に駐車場看板を設置する。 ・場内に停止線等の路面表示を設置する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図 3 参照) ・届出台数 234 台 自動二輪用 4 台 (柏市自転車等放置防止条例による算出) 必要駐輪場台数 234 台 (出店計画書 P8 参照) ※柏市自転車等放置防止条例に基づき、店舗面積 20 m²ごとに 1 台設置 (店舗面積 4,676 m² ÷ 20 m²/台 = 234 台) ・駐輪場の管理体制 営業時間内は、従業員等が 1 名巡回し整理を行う。 営業時間外はチェーン・バリカ等により店舗敷地出入口等を閉鎖。 ・駐輪場案内の表示方法 看板・路面標示等により示す。</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 : 77 m² (イ) 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数 : 2 台 ・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～午後 10 時 ・搬出入車両 : 18 台 (2t×2 台、4t×16 台) ・平均的な荷さばき処理時間 : 2t=15 分/台、4t=20 分/台 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 3 台/時間 ・ピーク時荷さばき処理時間 : 55 分/時間 ・時間当たり延べ荷さばき処理可能時間 120 分/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 市条例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>※経路</p>

<p>オ 経路の設定 (ア) 案内経路 図4のとおり (イ) 周知の方法 ・案内看板の設置：駐車場出入口に案内看板を設置。 ・チラシ等の配布：オープン時の新聞折込みチラシに案内経路図を掲載する。 ・交通整理員の配置：オープン時及びイベント時等繁忙時には、駐車場出入口に適宜交通整理員を配置する。 (ウ) 敷地周辺の通学路の有無：なし ありの場合の安全策：</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"> ・駐車場内は見通しのよい車路とする。 ・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"> ・食料品等は計画的な商品仕入れや商品管理を行い、廃棄物の発生量を抑制する。 ・コンテナによる搬入を行い、搬入に伴う廃棄物の削減に努める。 ・過剰梱包を廃止し、廃棄物の減量に努める。 ・レジ袋、梱包資材の削減に努め、簡易包装を推進し、廃棄物の減量化を図る。 ・紙製廃棄物等のリサイクル可能な廃棄物は専門業者に委託し、リサイクルする。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食品加工工程に発生した端材・野菜くず・魚のアラは飼料化し、再利用するため、専門リサイクル業者に回収を委託する。 ・リサイクルボックスを設置し、牛乳パック、食品トレイ、ペットボトル等の分別回収を行う。 ・各テナントにも、廃棄物減量化・リサイクルの積極的な取組を要請する。 	<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">・緊急事態及び災害時には、関係機関より協力の要請があれば、可能な範囲で必要な協力をする。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none">・駐車場内への適切な照明設備を設置する。・駐車場利用時間後は駐車場の入庫バーを稼働停止させる。・地元警察の支援を頂きながら、防犯対策に努める。	<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) 騒音問題への一般的対策：駐車場南側に来客車両のヘッドライト拡散防止のため、立ち上がり壁（素材：鉄筋コンクリート 厚さ：150mm 高さ：1.5m）を設置予定であり、騒音の回折効果が得られる。 室外機は屋上に設置し、住居から十分離れた位置に計画する。 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：十分なスペースを確保し、平滑な路面とする。 ・荷さばき作業：早朝・深夜には荷さばき作業を行わない。 荷さばき車両のアイドリング・ストップを徹底する。 荷さばき作業員に出入場時や待機中及び作業は静穏に努めるよう指導する。 <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"> ・室外機は屋上に設置し、住居から十分離れた位置に計画する。 <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：平滑な路面とする。 ・運用面の対策：店内放送、看板等により空ぶかしやアイドリングの禁止、徐行の呼びかけを行う。 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設面の対策：平滑な路面とする。 ・運用面の対策：廃棄物の減量化を図る。 空ぶかしやアイドリングを禁止し、作業員に静穏作業の指導を行う。 	<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、機器類の合成騒音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を確認している。</p> <p>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>

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				備考
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)		
			予測レベ ル	基準値	予測レベ ル	基準値	
A	近隣商業地域	C	44	60 以下	34	50 以下	
B	近隣商業地域	C	42	60 以下	32	50 以下	
C	近隣商業地域	C	32	60 以下	<30	50 以下	
D	第一種住居地域	B	46	55 以下	35	45 以下	
E	第一種住居地域	B	36	55 以下	<30	45 以下	
F	近隣商業地域	C	46	60 以下	38	50 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 (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	隣地 敷地境界	基準値	住居 外壁	基準値	
P3	近隣商業地域	第三種区域	62	50	32	50	-	-	定常騒音合成
P4	近隣商業地域	第三種区域	58	50	36	45	-	-	定常騒音合成
P5	近隣商業地域	第三種区域	55	50	34	45	-	-	定常騒音合成
P1	近隣商業地域	第三種区域	72	50	49	50	-	-	車両走行音
P2	近隣商業地域	第三種区域	72	50	49	50	-	-	車両走行音
P4	近隣商業地域	第三種区域	43	50	-	-	-	-	車両走行音
P5	近隣商業地域	第三種区域	43	50	-	-	-	-	車両走行音

(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 廃棄物の保管施設の容量 54 m³ (指針) 廃棄物等の保管容量 21.85 m³ (出店計画書 P15 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 431 m² (敷地5,447.97 m²の7.9%)</p> <p>※柏市緑を守り育てる条例による。</p> <p>①緑化面積 (設置基準8.0%以上) (敷地面積 5,447.97 m² × 8% = 435.84 m²) (出店計画書 P25 参照) 必要緑化面積不足分については、壁面緑化にて対応 (柏市公園緑地課と協議済み)</p> <p>②接道緑化 230.1 m (計画緑化率: 70.4%) (設置基準60%以上) (接道長 326.7 m × 60% = 196.1 m)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 敷地内及びその周辺の清掃・美化に努め、美しい街づくりを推進する。</p> <p>落ち着いた建物デザイン、ガイドラインの色彩に適合する外壁色とし、まち並みに配慮する。</p> <p>店舗の外装や緑化の維持を行い、周囲の美化に努める。</p> <p>建物に設置する看板は必要最小限の大きさ及び設置箇所に留め、屋外広告物条例等を遵守したものとする。</p> <p>屋外照明は過剰な光量とならないように配慮する。</p> <p>建物はシンプルな形状で外壁等は周囲との調和に配慮し、景観条例を遵守した色感のデザインとする。</p> <p>直接道路から出入りするのではなく、出入り口の前に空間を設け、ゆとりの創出と通行者への配慮をする。</p> <p>通りに面しては、植栽等の緑化を行う。</p>	<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>

<p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 屋外照明：日没より駐車場利用可能時間終了時まで ・光害対策 屋外照明：周辺住居に対して光害による悪影響を及ぼさないよう、細心の注意を払い照射方向や照度に配慮する。 <p>※広告塔照明は、設置予定なし。</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>(ア) 駅前広場への来店車両や荷さばき車両の交通流入を避けるため、駐車場の出入口の分散や隔地の駐車場の設置などについて検討してください。また、提示のあった駐車場入口については、駅前広場の交通に影響を及ぼす場合には、右折入庫を計画し運用してください。</p> <p>(設置者の対応)</p> <p>隔地駐車場については、オープン時対策として計画地周辺に隔地駐車場の確保を検討します。駐車場の出入口の分散については、計画地南側は道路と高低差が最大2m程度あり、住居エリアとなるため、周辺環境に配慮して計画地北側に駐車場出入口を計画しました。</p> <p>平成26年12月11日(木)の道路法95条の2申請の現場立会い協議の中で、駐車場出入口周辺のセンターラインにポストコーンの設置が決定した為、物理的に右折で入庫することはできませんが、万一店舗利用者の車両によって、駅前広場の交通に影響を及ぼすようなことが発生した場合には、右折入庫等含めた交通対策に関しての協議を関係機関と行います。</p> <p>(イ) 車両の出入り経路においては児童及び生徒の通行の安全を確保するために必要な措置を講ずるよう努めること。また、学校に対し、車両の出入りの激しい時間帯を情報提供すること。(対象校 高柳中学校及び高柳小学校)</p> <p>(設置者の対応)</p> <p>駐車場出入口には児童・生徒に注意する旨の看板等を設置し、児童・生徒の通行の安全の確保に努めます。繁忙期等、学校に対し車両の出入りが激しくなる可能性がある場合には事前に情報提供いたします。</p> <p>(ウ) 来店車両と歩行者等が交錯する駐車場の出入口付近においては、交通整理員を適時配置するなど安全対策をお願いします。</p> <p>(設置者の対応)</p> <p>駐車場出入口付近においては、交通整理員を繁忙時に適宜配置し、安全で安心な歩行環境を確保します。</p> <p>(エ) 騒音規制法、振動規制法及び柏市環境保全条例に規定する特定施設を設置する場合及び特定建設作業を実施する場合は市に届出をすること。</p> <p>(設置者の対応)</p> <p>騒音規制法、振動規制法、柏市環境保全条例の騒音・振動に係る特定施設に該当する場合には柏市に施設の設置30日前までに届出し、特定建設作業に該当するため、作業開始7日前までに柏市に届出します。</p>	<p>※柏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。</p>