

審議案件 3

第122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)大和情報サービス(株)貸店舗柏の葉複合店舗
- 2 所在地：柏北部中央地区一体型特定土地地区画整理事業182街区3ほか
- 3 建物設置者：大和情報サービス株式会社 代表取締役 藤田 勝幸
- 4 小売業者名：株式会社三和(食料品等)  
ウエルシア薬局株式会社(医薬品等)
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 4,681.76㎡ ・所有形態 借地
  - ・都市計画区域 市街化区域
  - ・用途地域 工業地域
  - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
  - ・構造 鉄骨造平屋建て
  - ・建築面積 2,144㎡
  - ・延床面積 1,986㎡
  - ・店舗面積 1,489㎡
- 7 周辺の環境等：店舗北西側は市道を挟み、高校及び大学、北東側はアパート建設予定地、南西側は2階住居、南東側は更地となっている。
- 8 処理経過：
  - ・届出日 平成27年3月3日
  - ・公告縦覧期間 平成27年3月17日～平成27年7月17日
  - ・説明会開催日時 平成27年3月18日 午後5時、午後7時
  - ・場 所 柏市さわやかちば県民プラザ
- 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11月4日
- 2 店舗面積：1,489㎡
- 3 駐車場の位置：図3  
駐車場の収容台数：59台
- 4 駐輪場の位置：図3  
駐輪場の収容台数：76台
- 5 荷さばき施設の位置：図3  
荷さばき施設の面積：166㎡
- 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：20m<sup>3</sup>
- 7 開店時刻：午前10時  
閉店時刻：午前0時(株三和は午後8時)
- 8 駐車場利用可能時間帯：  
午前9時30分～翌午前0時30分
- 9 駐車場の出入口の数：2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 59台(内身障者用2台、高齢者用2台)<br/>(指針による算出) 必要駐車場台数=59台 (出店計画書 P5 参照)<br/>※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)<br/>・屋外平面駐車場(自走式)<br/>・出入口2か所<br/>交通への支障を回避するための方策<br/>・繁忙時においては、営業時間内に適宜、各駐車場出入口に交通整理員を1名配置。(繁忙状況を見ながら配置人員を検討する。)<br/>・出入口付近に駐車場看板を設置する。<br/>・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)<br/>・届出台数 76台<br/>(「柏市自転車等放置防止条例」店舗面積20㎡ごとに1台を参考値として算出) 必要駐輪場台数 75台<br/>(出店計画書 P6 参照)<br/>※市条例等による附置義務なし(「柏市自転車等放置防止条例」の対象区域外)<br/>・駐輪場の管理体制 営業時間内は、従業員等1名が巡回し整理を行う。<br/>駐輪場利用可能時間外は駐輪場出入口等を施錠する。<br/>・駐輪場案内の表示方法 看板・路面標示等により駐輪場を示す。</p> <p>エ 荷さばき施設の整備等(図3 参照)<br/>(ア) 荷さばき施設の整備 面積: 166㎡<br/>(イ) 計画的な搬出入<br/>・同時作業可能台数 : 5台<br/>・待機スペース : なし<br/>・搬出入車両専用出入口 : なし<br/>・荷さばき可能時間帯 : 午前6時～午後10時<br/>・搬出入車両 : 28台(4t×4台、2t×24台)<br/>・平均的な荷さばき処理時間 : 4t=20分/台、2t=15分/台</p> | <p>※駐車場<br/>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<br/>参考値(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<br/>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> |

|   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・ピーク時の搬出入車両台数 : 8台/時間</li> <li>・ピーク時荷さばき処理時間 : 130分/時間</li> <li>・荷さばき処理可能時間 : 60分×5台=300分/時間</li> </ul> <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"> <li>・駐車場出入口に案内看板を設置する。</li> <li>・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。</li> <li>・オープン時及びイベント時等繁忙時は、駐車場出入口に適宜交通整理員を配置する。</li> </ul> <p>(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無 : なし</p> <p>ありの場合の安全策 :</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"> <li>・駐車場内は見通しのよい車路とする。</li> <li>・駐車場より店舗入口まで歩行者通路及び横断歩道を設置し、来店者の安全を確保する。</li> <li>・夜間照明等の設置。</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>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・過剰梱包を廃止する。</li> <li>・レジ袋、梱包資材の削減に努め、簡易包装を推進する。</li> <li>・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。</li> </ul> <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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、回収を専門リサイクル業者に委託する。</li> <li>・再資源化可能な(段ボール、古紙、空き缶、ペットボトル、発泡スチロール)物資については、法に基づき処理する。</li> <li>・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。</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>・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。</li></ul> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・駐車場利用時間後は入口をチェーンバリカー等で施錠する。</li><li>・地元警察の支援を頂きながら、防犯対策に努める。</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：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。<br/>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"> <li>・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。</li> <li>・荷さばき作業：早朝・深夜には荷さばき作業を行わない。<br/>荷さばき車両のアイドリング・ストップを徹底する。<br/>荷さばき作業員に入出場時や待機中及び作業は静穏に努めるよう指導を行う。</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>・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。</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：平滑な路面とする。</li> <li>・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。</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：平滑な路面とする。</li> <li>・運用面の対策：廃棄物の減量化を図る。<br/>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。</li> </ul> | <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、来客車両走行音が敷地境界で超過するが、保全対象側では基準値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> |

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    | 第二種住居地域 | B      | 47                     | 55 以下 | 33              | 45 以下 |    |
| B    | 第二種住居地域 | B      | 46                     | 55 以下 | 34              | 45 以下 |    |
| C    | 工業地域    | C      | 52                     | 60 以下 | 39              | 50 以下 |    |
| D    | 工業地域    | C      | 59                     | 60 以下 | 40              | 50 以下 |    |
| E    | 工業地域    | C      | 57                     | 60 以下 | 45              | 50 以下 |    |
| F    | 工業地域    | C      | 53                     | 60 以下 | 40              | 50 以下 |    |
| G    | 工業地域    | C      | 59                     | 60 以下 | 42              | 50 以下 |    |
| H    | 工業地域    | C      | 52                     | 60 以下 | 36              | 50 以下 |    |
| I    | 工業地域    | C      | 52                     | 60 以下 | 36              | 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、敷地境界地点及び隣地敷地境界点
- 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 | 保全対象 | 基準値 |        |
| P1   | 工業地域*  | 第三種区域     | 39                      | 50  | —    | —   | 定常騒音合成 |
| P3   | 工業地域*  | 第三種区域     | 50                      | 50  | —    | —   | 定常騒音合成 |
| P4   | 工業地域   | 第四種区域     | 47                      | 60  | —    | —   | 定常騒音合成 |
| P5   | 工業地域*  | 第三種区域     | 43                      | 50  | —    | —   | 定常騒音合成 |
| P2   | 工業地域*  | 第三種区域     | 72                      | 50  | 45   | 50  | 来客車両   |

※第二特別地域に該当するため、騒音規制法区域区分は第三種区域である。

## (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<br/>         廃棄物の保管施設の容量 : 20 m<sup>3</sup> (高さ1.5 m)<br/>         (指針) 廃棄物等の保管容量 6.96 m<sup>3</sup> (出店計画書 P14 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 630.05 m<sup>2</sup> (敷地4,681.76 m<sup>2</sup>の13.4%)<br/>         接道緑化 62.724 m (接道長 81.989 mの76.5%)</p> <p>※「柏市緑を守り育てる条例」による</p> <p>①必要緑化面積 4,681.76 m<sup>2</sup> × 13% = 608.62 m<sup>2</sup><br/>         ②必要接道緑化 81.989 m × 60% = 41.1934 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。<br/>         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。<br/>         店舗の外装や緑化の維持を行い、周囲の美化に努める。<br/>         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。<br/>         屋外照明は過剰な光量とならないように配慮する。<br/>         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>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・点灯時間 日没より営業時間終了時まで</li> <li>・光害対策 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。</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) 児童及び生徒の通行の安全を確保するため、作業工程や搬入経路が決まり次第、学区が近隣の学校へ説明をお願いします。</p> <p>また、車両の出入経路は見通しを良くし、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てください。学校に対し、車両の出入りの激しい時間帯等を情報提供してください。(対象校 柏の葉小学校、田中中学校、十余二小学校及び西原中学校)</p> <p>(設置者の対応)</p> <p>大型車両が搬出入を行うような建築工事に関しては完了しております。</p> <p>駐車場出入口周辺は高木などの植栽は避け、見通しを良くした計画としており、児童・生徒の通行の安全を確保に努めます。繁忙期等は学校に対し事前に情報提供し、車両の出入りが激しくなる可能性がある場合には適宜情報提供いたします。</p> <p><b>○街並みづくり関係</b></p> <p>(イ) 緑化計画書の提出をお願いします。</p> <p>(設置者の対応)</p> <p>柏市へ緑化計画書を提出しております。(平成26年11月10日付)</p> <p>イ 住民等の意見           なし</p> | <p>※ 柏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> |



### 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、参考値（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。  
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、来客車両走行音が敷地境界で超過するが、保全対象側では基準値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 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。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。