

審議案件 5

第122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：ケーヨーデイツー名戸ヶ谷店
- 2 所在地：柏市名戸ヶ谷字中久保902番地1ほか
- 3 建物設置者：株式会社ケーヨー 代表取締役 醍醐茂夫
- 4 小売業者名：株式会社ケーヨー(ホームセンター)
- 5 敷地の概要：・敷地面積 20,711.07㎡ ・所有形態 借地
・都市計画区域 市街化調整区域
・用途地域 無指定地域
・現況 店舗敷地
- 6 建物の概要：・構造 鉄骨造平屋建て
・建築面積 (変更前) 2,988㎡ (変更後) 4,494㎡
・延床面積 (変更前) 2,998㎡ (変更後) 4,494㎡
・店舗面積 (変更前) 2,517㎡ (変更後) 3,948㎡
- 7 周辺の環境等：北側は、市道を挟み福祉施設・駐車場。西側は、店舗、事務所、更地、駐車場。
南側は、住居が隣接。また、市道を挟みガソリンスタンド、更地。
東側は、駐車場、樹木帯、住宅、更地。
- 8 処理経過：・届出日 平成27年3月13日
・公告縦覧期間 平成27年4月10日～平成27年8月10日
・説明会開催日時 平成27年4月25日 午前10時
・場 所 柏市名戸ヶ谷町会ふるさとセンター
- 9 市町村・住民等の意見：柏市の意見 なし
：住民等の意見 なし

- 1 変更日：平成27年11月14日
- 2 店舗面積：3,948㎡(2,517㎡)
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：276台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：113台(88台)
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：457㎡(275㎡)
- 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：36㎡(30㎡)
- 7 開店時刻：午前9時(午前9時30分)
閉店時刻：午後8時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前8時30分～午後8時30分
(午前9時00分から午後8時30分)
- 9 駐車場の出入口の数：4か所(5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(午前9時～午後8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 276台（内身障者用3台、高齢者用2台） （既存店舗実績及び指針）必要駐車場台数＝既存店舗実績186台＋指針（増床分）86台＝272台 （出店計画書P6～7参照） ※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） ・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 ・オープンセール期間中は、各駐車場の出入口に交通整理員を配置し、駐車場内においても交通安全上重要な地点に交通整理員を配置する等適切な誘導を行う。その後は周辺の交通状況及び来客の利用状況等を考慮しながら必要に応じて各出入口に交通整理員を配置する。 ・年末年始、土日祭日等の繁忙時においては、利用客の来店が特に見込まれる時間帯が発生する場合は、必要に応じて各出入口に交通整理員を配置する。 ・駐車場の既存の出入口の案内看板はそのまま利用し、今まで通りの運用を守ることで周辺道路の交通に影響を与えないよう配慮する。 ・駐車区画は白線引き等により明確に表示し、車両をスムーズに誘導する矢印・停止線等の路面標示を行い、万一路上に駐車待ち車両が発生する場合には通過するよう誘導する。既存で薄くなっている部分は白線を引き直す。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等（図3参照） ・届出台数 113台（別途、自動二輪用7台） （指針の参考値による算出）必要駐輪場台数 113台（出店計画書P11参照） ※市条例等による附置義務なし ・駐輪場の管理体制 営業時間は常時、従業員2～3名が巡回を行い、利用状況を把握しながら管理する。 店舗営業時間外は、敷地の出入口を鉄製の引戸を閉め施錠し、車・自転車等車両の出入りが出来ないようにする。 ・駐輪場案内の表示方法 移動式の看板設置及び路面表示を行い、利用者に明確に位置を示す。</p>	<p>※駐車場 既存店舗の実績及び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>エ 荷さばき施設の整備等 (図3 参照)</p> <p>(ア) 荷さばき施設の整備 面積: 457 m²</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 : 2台 (10t) ・平均的な荷さばき処理時間 : 30分/台 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 1台/時間 ・ピーク時荷さばき処理時間 : 30分/時間 ・荷さばき処理可能時間 : 60分×2台=120分/時間 <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"> ・案内看板の設置: 駐車場出入口に案内看板を設置する。 状況に応じて野立て看板を店舗より約1km範囲内の重要地点に設置し、スムーズな案内誘導を行う。 ・チラシ等の配布: 開店当日は新聞折り込み広告に案内経路図を掲載する。 ・交通整理員の配置: 店舗オープン時及び大売り出し等の催し物の時又は、通常営業での混雑時には、交通整理員を増員し、歩行者及び自転車等の安全に努める。 <p>(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無: あり</p> <p>ありの場合の安全策: 車両運転者に見えやすい場所に「通学路があります。注意して下さい」等の注意喚起看板を設置する。近隣の小・中学校には説明の上, 了解済み。</p>	<p>※荷さばき施設</p> <p>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>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"> ・北側道路より店舗入口まで歩行者・自転車通路(路面カラー標示)を設置し、来店されるお客様を安全に誘導する。 ・オープン時及び売り出し等の催し物を行う時には必要に応じて交通整理員を配置し、歩行者、自転車等の安全対策に努める。 ・夜間照明等の設置。 	<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"> ・折りたたみ式コンテナ等を使用し段ボール等梱包を最小限にする。 ・小さな商品についてはテープ等にて処理を行い、過剰包装のないようにする。 ・文房具類は大切に使用するよう努める。 ・レジでお客様に声をかけて袋の削減をはかる。 ・店舗内及び事務所にポスター等の掲示及びリサイクルボックスの設置により資源ゴミの分別を喚起し、廃棄物の減量化に努める。 ・商品搬入時の包装材（ダンボール等）を植物等の販売で再利用する。 ・業務用印刷機のインクは再利用の物を使用する。 ・再生紙の使用に努める。 ・コピー・メモは両面・裏面使用するよう努める。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家電4品目（冷蔵庫・冷凍庫、洗濯機・乾燥機、液晶テレビ・ブラウン管テレビ、エアコン）については、小売業者として消費者から引取りをし、許可業者に運搬を委託し柏市指定引き取り先に引き渡す。（基本的に各顧客の住居から直接引き取りとなる。） ・ダンボール等は種類別に分別を行ない、廃棄物施設に保管したものを、委託契約指定業者が毎日収集し、専門業者に運搬しリサイクルを依頼する。 ・自動販売機飲料のペットボトル・アルミ缶等は、エントランスホール内のボックスに種類別に分別収集し、自販機設置会社の委託業者により週に2回程度回収し、専門業者にリサイクルを依頼する。 	<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"> ・建築当時、40m³級防火水槽1基設置済。今後地元行政から要請があった場合は可能な範囲で協力する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場等の施設への適切な照明設備・防犯カメラの設置等。 ・警備会社と業務委託契約し巡回を実施する。 ・営業時間外の駐車場等の出入口フェンス型引戸による施錠。 ・従業員と店舗責任者（店長等）の連携による緊急時の通報体制の整備。 	<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：低騒音型の室外機の使用。</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：衝撃騒音の発生が予測される箇所（台車と扉、搬入車プラットホーム等）には緩衝用のゴムを取付け低減を図る。 十分なスペースを確保し、作業時間を短縮する。 ・ 荷さばき作業：緩衝用のゴムを取付けた台車で運ぶ。 作業時のアイドリング禁止の徹底及び作業員への騒音防止意識の徹底を図る。 <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"> ・ 防振架台を設置する。 ・ 換気扇については低騒音型とする。 <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：看板・路面表示により車両誘導をスムーズにする。 アスファルト舗装平坦仕上げとし、排水溝・柵等による段差をなくす。 ・ 運用面の対策：「アイドリングストップ」等の看板を設置して注意を喚起する。 利用時間帯以外は閉鎖する。 <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：保管スペースをシャッター付の屋内とし、回収時のみ開閉する。 搬出口は平坦な仕上げとし、段差を無くす。 ・ 運用面の対策：廃棄物処理業者への騒音抑制意識の働きかけに努める。 深夜・朝夕の回収はなし。毎日5分程度の作業とし、営業時間内に限定する。 	<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				
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)		備考
			予測レベル	基準値	予測レベル	基準値	
A	無指定地域	(B)	47	55 以下	<30	45 以下	
B	無指定地域	(B)	46	55 以下	<30	45 以下	
C	無指定地域	(B)	48	55 以下	<30	45 以下	
D	無指定地域	(B)	51	55 以下	<30	45 以下	
E	無指定地域	(B)	50	55 以下	<30	45 以下	
F	無指定地域	(B)	44	55 以下	<30	45 以下	
G	無指定地域	(B)	43	55 以下	<30	45 以下	
H	無指定地域	(B)	48	55 以下	<30	45 以下	
I	無指定地域	(B)	53	55 以下	<30	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：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				
地点名	用途地域区分	騒音規制法区域区分	夜 間 (22:00~6:00)				備考
			敷地境界	基準値	隣地敷地境界	基準値	
a	無指定地域	その他区域	<30	50	—	—	キュービクル

(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</p> <p>廃棄物の保管施設の容量 36 m³ (高さ1.5m)</p> <p>(指針) 廃棄物等の保管容量 20.68 m³ (計画書 P21 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 紙製及びプラスチック等廃棄物は毎日、金属製・ガラス製・生ゴミ及びその他可燃性廃棄物等は2日に1回、廃家電は10日に1回 	<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 1901.85 m² (緑化算定基準面積 18,042.60 m²の10.54%)</p> <p>※「柏市緑を守り育てる条例」(既存敷地範囲は10%以上・増設敷地範囲は20%以上)による</p> <p>緑化算定基準面積 = 建築当時緑化対象面積 (17,066.82 m²) + 増加敷地範囲面積 (975.78 m²)</p> <p>既存緑地面積 : 17066.82 m² × 10% = 1,706.682 m²</p> <p>増加敷地範囲緑化面積 : 975.78 m² × 20% = 195.156 m²</p> <p>必要緑化面積 : 1,706.682 m² + 195.156 m² = 1901.838 m²以上</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 周辺と調和の取れる形状・高さ・色彩の建物を計画し、周囲の街並みを乱すことのないよう配慮した店舗とする。</p> <p>敷地外周には極力緑地を設け、周辺環境に配慮する。</p> <p>平家建ての建物とし、空間に圧迫感を与えない高さとする。</p> <p>店舗色彩は全体的に落ち着いたベージュ色調とし、ストアロゴをアクセントとして周辺景観に溶け込む建物とする。</p> <p>店舗外周部は定期的な清掃を行い、自治会等の清掃活動がある場合には積極的に参加し、周辺美化に努める。</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>

ウ 屋外照明・広告塔照明等	
・点灯時間	屋外照明 : 日没から駐車場閉鎖時間まで 広告塔照明 : 日没から閉店時間まで
・光害対策	屋外照明 : 反射板付きの器具を使用し照射方向を限定する。 敷地外周側より内側向きに設置し、敷地の外へ向けて照明を設置しないようにする。 広告塔照明 : 広告塔のみを照らすように設置し、敷地外へは照射しない。

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 柏市の意見	なし	
イ 住民等の意見	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、既存店舗実績及び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、指針の参考値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、在庫状況、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。