

審議案件 1

第123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：マルヤ高柳店
- 2 所在地：柏市高柳字向原1494番地1ほか
- 3 建物設置者：株式会社マルヤ 代表取締役 竹下 徹郎
- 4 小売業者名：株式会社マルヤ(食料品、住・生活関連用品等)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 4,560.76㎡ ・所有形態 借地
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第二種住居地域、第一種低層住居専用地域
 - ・現況 店舗、駐車場
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造2階建て
 - ・建築面積 1,749.59㎡
 - ・延床面積 1,763.07㎡
 - ・店舗面積 1,534.50㎡
- 7 周辺の環境等：北側には駐車場が隣接し、県道を挟んで畑、西側は畑、駐車場及び住居が隣接、東側は住居が隣接、南側は市道を挟んで駐車場、住居、事務所及び保育園が立地。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成27年5月22日
 - ・公告縦覧期間 平成27年6月9日～平成27年10月9日
 - ・説明会開催日時 平成27年7月16日 午後7時～
 - ・場 所 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

- 1 新設日：平成28年1月24日
- 2 店舗面積：1,535㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：63台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：45台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：54㎡
- 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：19m³
- 7 開店時刻：午前9時
閉店時刻：午後9時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前8時30分～午後9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 63台（内身障者用1台） （指針による算出）必要駐車場台数＝62台（出店計画書P6参照） ※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 ・オープン時等の繁忙時においては、営業時間内に適宜、出入口①付近に交通整理員を1～2名配置。（繁忙状況を見ながら配置人員を検討する。） ・出入口付近に駐車場看板を設置する。 ・路面標示については、見通しが確保されている為、設置の予定はないが、住民の方より意見を頂いた場合は誠意を持って対応する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等（図3 参照） ・届出台数 45台 （指針の参考値による算出）必要駐輪場台数＝44台（出店計画書P8参照） ※市条例等による附置義務なし ・駐輪場の管理体制 営業時間内は、従業員等1名が巡回し整理を行う。 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する。 ・駐輪場案内の表示方法 看板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） （ア）荷さばき施設の整備 面積：54㎡ （イ）計画的な搬出入 ・同時作業可能台数：1台 ・待機スペース：なし ・搬出入車両専用出入口：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：17台（2t×8台、4t×9台） ・平均的な荷さばき処理時間：10分/台</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>

<ul style="list-style-type: none"> ・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 : 30分/時間 ・荷さばき処理可能時間 : 60分×1台=60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"> ・出入口付近に駐車場出入口表示看板を設置する。 ・開店案内チラシ等に掲載する。 ・オープン時及びイベント時等の繁忙時は、駐車場出口に適宜交通整理員を配置する。 <p>(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：あり</p> <p style="padding-left: 2em;">ありの場合の安全策：搬出入車両の搬出入時には従業員等が誘導し、通学児童の安全を確保することで、近隣の小・中学校から了承を得ている。</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"> ・駐車場内は見通しのよい車路とする。 ・駐車場内は十分な幅員の車路を確保する。 ・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"> ・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。 ・分別回収を徹底し、廃棄物の減量化を推進する。 ・過剰梱包を廃止し、廃棄物の減量に努める。 ・空き缶・牛乳パック・食品トレー等の回収ボックスを店頭に配置する。 ・エコバッグを推進することで、レジ袋の削減に努める。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食品リサイクル法に基づき「発生の抑制」「再生利用」「減量」に努める。 ※食品残渣（魚のあら）の飼料・肥料化等 ・再資源化可能な（段ボール、古紙、空き缶・空き瓶、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、再資源化する。 	<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">・具体的な協力要請があれば、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">・地元警察の支援を頂きながら、防犯対策に努める。・営業時間内は敷地内を従業員が巡回する。・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する。	<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：室外機は必要最小限の稼働とする。</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：夜間の時間帯にかからない搬入計画とする。 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。 <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"> ・室外機は必要最小限の稼働とする。 <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：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・評価について、昼間及び夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。</p> <p>夜間に発生する機器類の予測評価において、機器合成音が敷地境界で基準超過するが、保全対象側で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	第一種低層住居専用地域	A	46	55 以下	42	45 以下	
B	第一種低層住居専用地域	A	39	55 以下	32	45 以下	
C	第一種低層住居専用地域	A	49	55 以下	37	45 以下	
D	第一種低層住居専用地域	A	42	55 以下	34	45 以下	
E	第二種住居地域	B	41	55 以下	36	45 以下	
F	第二種住居地域	B	46	55 以下	39	45 以下	
G	第二種住居地域	B	53	55 以下	36	45 以下	
H	第二種住居地域	B	42	55 以下	38	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	住居側	基準値	
P1	第二種住居地域	第二種区域	51	45	39	40	機器合成音

(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 : 19 m³ (高さ1.5 m) (指針) 廃棄物等の保管容量 14.36 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 4回/週 	<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 49.5 m² (敷地面積4,560.76 m²の1.1%)</p> <p>※「柏市緑を守り育てる条例」に基づく緑化整備基準の改定により、現在設定されている基準には不足しているが、柏市の緑化整備基準の対象は開発行為及び建築行為についてであるため、本計画において建物を新築及び改築を行う予定はなく、開発行為はない。したがって、柏市の緑化整備基準の対象外であることを柏市公園緑政課に確認し、現状の緑化面積を維持する事で、市に了承を得た。</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。 店舗の外装や緑化の維持を行い、周囲の美化に努める。また、今回は建物の内装を変更して店舗面積を増床する計画であり、建物の増改築は行わないが、今後建物の増改築等を行う際は、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、街並みに配慮する。 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。 屋外照明は過剰な光量とならないように配慮する。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 日没より駐車場利用可能時間終了時まで ・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。 	<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>【交通関係】</p> <p>(ア) 周辺道路が通学路に当たるため、作業工程や搬入経路が決まり次第、学校へ説明をお願いします。(対象校 高柳小学校及び高柳中学校)</p> <p> 工事に伴う工事車両の出入りがある場合には、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てください。</p> <p> また、開店後も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確保に努めてください。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 高柳小学校及び高柳中学校)</p> <p>(設置者の対応)</p> <p> 通学路の安全対策として、搬出入車両の搬出入時に従業員等で誘導し、通学児童の安全確保する事で、近隣の小・中学校から了承を得ております。</p> <p> 今回の新設の届出では既存店の店内レイアウト変更により店舗面積が 1,000 m²を超えることとなったため、大型車両の搬入が伴う工事はありません。</p> <p> 駐車場出入口周辺は高木などの植栽は避け、見通しを良くした運用をしており、児童・生徒の通行の安全を確保に努めています。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します。</p> <p>【騒音関係】</p> <p>(イ) 空調機械など一定の規模以上の圧縮機等については、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に該当する場合は、施設を設置する三十日前までに市に届出をする必要があります。</p> <p> 工事の施工に当たって掘削機等の重機を使用する場合は、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建設作業に該当するため、作業を開始する七日前までに市に届出をする必要があります。</p> <p>(設置者の対応)</p> <p> 特定施設の設置届出書の必要資料が整い次第、柏市に届出書を提出します。</p> <p> 今回の新設の届出では既存店の店内レイアウト変更により店舗面積が 1,000 m²を超えることとなったため、掘削機等の重機使用を伴う工事はありません。</p> <p>イ 住民等の意見 なし</p> <p>ウ 千葉県大規模小売店舗立地連絡調整会議委員（県関係課）からの意見 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、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、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・評価について、昼間及び夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。
夜間に発生する機器類の予測評価において、機器合成音が敷地境界で基準超過するが、保全対象側で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適切な対応がされていると認められ、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。