

審議案件 2

第 1 2 4 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：(仮称) 柏の葉公園商業施設計画
- 2 所在地：柏都市計画事業柏インター第一地区土地区画整理事業 1 の 1 街区 1 ほか
- 3 建物設置者：株式会社ヨークマート 代表取締役 大竹 正人ほか
- 4 小売業者名：株式会社ヨークマート (生鮮食料、一般食品)
株式会社ケーヨー (D I Y 商品)
株式会社マツモトキヨシ (医薬品) ほか 1 者未定
- 5 敷地の概要：・敷地面積 24, 009㎡ ・所有形態 借地
・都市計画区域 市街化区域
・用途地域 第一種住居地域
・現況 更地
- 6 建物の概要：・構造 鉄骨造地上平屋建て
・建築面積 7, 752㎡
・延床面積 7, 469㎡
・店舗面積 5, 877㎡
- 7 周辺の環境等：計画地北側は倉庫・更地が隣接し、また道路を挟んで住居。東側は道路を挟み住居・飲食店及び駐車場。西側は道路を挟んで飲食店・駐車場及び林。南側は道路を挟み事業所跡地及び林となっている。
- 8 処理経過：・届出日 平成 27 年 7 月 15 日
・公告縦覧期間 平成 27 年 8 月 7 日～平成 27 年 12 月 7 日
・説明会開催日時 平成 27 年 8 月 25 日 午後 6 時 30 分～
・場 所 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

- 1 新設日：平成 28 年 3 月 16 日
- 2 店舗面積：5, 877㎡
- 3 駐車場の位置：図 3
駐車場の収容台数：334 台
- 4 駐輪場の位置：図 3
駐輪場の収容台数：170 台
- 5 荷さばき施設の位置：図 3
荷さばき施設の面積：363㎡
- 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：37㎡
- 7 開店時刻：午前 9 時
閉店時刻：午後 10 時
((株) ケーヨーは午後 8 時)
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前 8 時 30 分～午後 10 時 30 分
- 9 駐車場の出入口の数：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
(荷さばき施設⑤は午前 8 時 30 分まで)

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 334台 (内身障者用9台、高齢者用4台) (指針による算出) 必要駐車場台数=333台 (出店計画書P8参照) ※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5か所 交通への支障を回避するための方策 ・繁忙時は、営業時間内において適宜、各出入口に1名ずつ交通整理員を配置する。 ・出入口付近に看板を設置する。 ・場内に方向指示の矢印や停止線等の路面表示を行う。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3参照) ・届出台数 170台 (別途、自動二輪用3台) (指針による算出) 必要駐輪場台数 168台 (出店計画書P10参照) ※市条例等による附置義務なし ・駐輪場の管理体制 営業時間内においては、従業員等が1名、敷地内を巡回し整理する。 駐車場利用可能時間外は駐車場出入口を施錠する。 ・駐輪場案内の表示方法 看板の設置、路面表示を行う。</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>

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：363㎡

(イ) 計画的な搬出入

	荷さばき施設1	荷さばき施設2	荷さばき施設3	荷さばき施設4	荷さばき施設5
同時作業可能台数	2台	2台	2台	2台	1台
待機スペース	なし	なし	なし	なし	なし
搬出入車両専用出入口	1か所	1か所	1か所	1か所	なし
荷さばき可能時間帯	午前6時～午後10時				午前6時～ 午前8時30分
搬出入車両台数/日	4t×4	2t×2台	2台(4t×1、2t×1)	4t×13台	4t×8台
平均的な荷さばき処理時間/台	30分(4t)	15分(2t)	30分(4t)、30分(2t)	15分(4t)	15分(4t)
ピーク時搬出入車両台数/時間	2台	1台	1台	2台	4台
ピーク時荷さばき処理時間/時間	60分	15分	30分	30分	60分
荷さばき処理可能時間/時間	120分	120分	120分	120分	60分

※一日当たりの搬出入車両台数：29台 (4t×26台、2t×3台)

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する。
- ・チラシ等の配布：オープン時の新聞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ついては、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：あり

ありの場合の安全策：搬入時の安全対策について、南側の道路は通学路に指定されているため、通学時間帯においては従業員による誘導等を行い、通学児童の安全確保に努める。

東側の道路はスクールゾーン規制があるため、通学時間帯を避けた荷さばき計画とする。

来客車両に対する安全対策について、南側の道路は通学路に指定されているため、開店時及び繁忙時の交通整理員の適切な配置等により、通学児童の安全確保に努める。

開店前には所轄警察と協議を行い、適切な交通整理員の配置計画とする。

※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。

※経路

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。

(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。・ 敷地外からの徒歩での来客に関しては、敷地西側には敷地内自主管理道路を設け、駐車場出入口より店舗入口までは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。・ 夜間照明等を設置する。	※ 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。

(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、廃棄物の減量化を行う。・ 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。・ 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。・ 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。	※ 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。

(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">・ 駐車場利用時間後は入口をチェーンバリカー等で施錠する。・ 地元警察の支援を頂きながら、防犯対策に努めていく。	※ 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。

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：室外機は住居から十分離れた位置に計画する。</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：荷さばき施設は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">・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。 夜間（午後 10 時 00 分～午後 10 時 30 分）は一部駐車場の利用規制を行う。 <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、従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の予測評価において、一部の機器合成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>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 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	47	55 以下	<30	45 以下	
B	第一種住居地域	B	51	55 以下	<30	45 以下	
C	第一種住居地域	B	39	55 以下	32	45 以下	
D	第一種住居地域	B	48	55 以下	<30	45 以下	
E	第一種住居地域	B	48	55 以下	34	45 以下	
F	第一種住居地域	B	53	55 以下	39	45 以下	
G	無指定地域	B	49	55 以下	38	45 以下	
H	無指定地域	B	48	55 以下	37	45 以下	
I	無指定地域	B	49	55 以下	37	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			音源ごとの予測等 (最大騒音レベル) 単位：dB							備 考
地点名	用途地域区分	区域区分	夜 間 (22:00~6:00)							
			敷地境界	基準値	保全対象敷地境界	基準値	保 全 対 象	基準値	現況	
P 2	第一種住居地域	第二種区域	<30	45	—	—	—	—	—	機器合成音
P 3	第一種住居地域	第二種区域	42	45	—	—	—	—	—	機器合成音
P 4	第一種住居地域	第二種区域	34	45	—	—	—	—	—	機器合成音
P 5	第一種住居地域	第二種区域	37	45	—	—	—	—	—	機器合成音
P 6	第一種住居地域	第二種区域	46	45	44	45	—	—	—	機器合成音
P 8	第一種住居地域	第二種区域	56	45	51	50	43	45	—	機器合成音
P 1	第一種住居地域	第二種区域	39	45	—	—	—	—	—	来客車両走行音
P 7	第一種住居地域	第二種区域	72	45	58	50	43	50	—	来客車両走行音
P 9	第一種住居地域	第二種区域	72	45	50	50	—	—	—	来客車両走行音

(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 37 m³ (高さ1.5 m) (指針) 廃棄物等の保管容量 27.42 m³ (出店計画書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 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 2,882 m² (敷地24,009 m²) ※「柏市緑を守り育てる条例」(必要緑化面積=敷地面積×12%以上)による $24,009 \times 0.12 = 2,881$ 計画緑地面積 2,882 m² > 2,881 m²</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 歩道に近い駐車場の外周には適切に緑地帯を設けることで、周辺地域の緑環境維持と美しいまちづくりに貢献する。 建物に設置する看板は、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。 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"> ・点灯時間 : 日没より営業時間終了時まで ・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) 周辺道路に影響を及ぼさないよう、駐車場入出庫口への交通誘導を適切に行ってください。特に集中が見込まれる出入口①については、バス路線でもあることから、交通渋滞を起こさないよう、十分に配慮してください。 (設置者の対応) 円滑な交通環境確保のために、オープン時及び繁忙時等に各出入口に1名以上の交通整理員の配置を検討しております。開店後の交通状況を見て、整理員の増員を行うなど、適切に対応して参ります。</p> <p>(イ) 来店車両と歩行者等が交錯する駐車場の出入り口においては、交通整理員を適宜配置する等安全対策をお願いします。 (設置者の対応) 安全対策の面で、オープン時及び繁忙時等に各出入口に1名以上の交通整理員の配置を検討しております。開店後の交通状況を見て、整理員の増員を行うなど、適切に対応して参ります。</p> <p>【騒音関係】</p> <p>(ウ) ある一定規模以上の圧縮機等については、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があるため、該当ある場合は施設の設置30日前までに市に届出が必要。 (設置者の対応) 圧縮機等が騒音規制法、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は施設の設置30日前までに市に届出を行います。</p> <p>(エ) 工事の施工にあ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、柏市環境保全条例の騒音・振動に係る特定建設作業に該当するため、作業開始7日前までに市に届出が必要。 (設置者の対応) 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、柏市環境保全条例の騒音・振動に係る特定建設作業に該当するため、作業開始7日前までに市に届出を行います。</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の予測評価において、一部の機器合成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。
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。