

審議案件 2

第125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：柏駅東口D街区第一地区市街地再開発事業施設建築物D棟
- 2 所在地：柏市柏一丁目1000番
- 3 建物設置者：柏駅東口D街区第一地区市街地再開発組合 理事長 坂巻 眞一
- 4 小売業者名：未定(農産物、食料品、携帯電話 ほか) 8者の予定
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 6,947㎡
 - ・都市計画区域 市街化区域、市街地再開発事業区域、高度利用地区、
駐車場整備地区
 - ・用途地域 建物敷地 : 商業地域
隔地駐車場敷地：商業地域、近隣商業地域
 - ・現況 工事中
- 6 建物の概要：
 - ・構造 計画建物：鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 地下1階地上27階塔屋1階
隔地駐車場棟：鉄骨造一部鉄筋コンクリート造 地下1階地上6階塔屋1階
 - ・建築面積 3,144㎡
 - ・延床面積 34,136㎡
 - ・店舗面積 1,808㎡
- 7 周辺の環境等：計画地北側は商業ビル、東側は道路を挟んで店舗及び銭湯、南側は道路を挟んで当該施設の駐車場棟建設現場及び店舗・事務所ビル、西側は道路を挟んで大規模店舗となっている。
駐車場棟北側は道路を挟んで計画地建設現場及び大規模店舗、東側は店舗及び事務所ビル、南側は住宅および駐車場、西側は店舗・事務所ビル及び駐車場となっている。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成27年9月14日
 - ・公告縦覧期間 平成27年10月6日～平成28年2月8日
 - ・説明会開催日時 平成27年10月31日 午前11時～、午後2時～
 - ・場 所 柏商工会議所
- 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 新設日 : 平成28年5月15日
- 2 店舗面積：1,808㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：37台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：182台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：56㎡
- 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：15㎡
- 7 開店時刻：午前9時
(一部は午前0時(24時間営業))
閉店時刻：午後10時
(一部は午前0時(24時間営業))
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前0時から翌午前0時(24時間)
- 9 駐車場の出入口の数：1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0時～翌午前0時(24時間)

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 37台 (内身障者用1台) (「柏市建築物における駐車施設附置条例」による算出) 必要駐車場台数=28台 (出店計画書P8参照) (指針による算出) 必要駐車場台数=37台 (出店計画書P8参照)</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図3参照) ・立体駐車場 (自走式) ・出入口1か所 交通への支障を回避するための方策 ・繁忙日 (開店・年末等) は、駐車場出入口に原則1名以上の交通整理員を配置する。繁忙日以外の通常時においては、オープン後に繁忙時間を検証し配置の検討を行う。 ・敷地内に、右折入庫禁止看板・右折出庫誘導看板を設置して来客者に経路を周知する。荷さばき車両出入口及び駐車場出入口に出庫灯を設置して前面を通行している歩行者等に車両の退場について注意喚起する。 ・駐車場各階に方向矢印を標示し、出入口に「止まれ」「停止線」を標示、減速ランプを設置する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3参照) ・届出台数 182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 182台 (出店計画書P12参照) ・駐輪場の管理体制 繁忙時を中心に、従業員等が1名、敷地内を巡回し整理する。 ・駐輪場案内の表示方法 駐輪場誘導サインを3箇所 (駐車場棟前面、地下駐輪場入口、1階駐輪場入口) に設置する。</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: 56m² (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0時～午前0時 (24時間) ・搬出入車両 : 17台 (4t) ・平均的な荷さばき処理時間 : 15分/台 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 2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>	<p>※駐車場 指針及び市条例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>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：駐車場内各所に案内看板を設置する。 ・チラシ等の配布：再開発組合のHPにて事前に案内経路を周知する。 ・交通整理員の配置：繁忙時については、駐車場出入口に交通整理員を1名配置する。 (ウ) 敷地周辺の通学路の有無：あり ありの場合の安全策：荷さばき車両の搬入は、学童及び生徒に対して十分に注意を払うよう、運転手の安全意識の向上を図る。 荷さばき車両出入口及び駐車場出入口に出庫灯を設置して前面を通行している歩行者等に車両の退場について注意喚起する。 (上記の安全対策については、柏市教育委員会学校企画室と協議済み。)</p>	<p>※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。</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"> 敷地内を歩行者が安全に通れるよう、公開空地を設置する。 保安要員が適宜巡回する。 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"> 搬入には、ダンボールの他にリターナブルコンテナを使用する。 計画的に商品の仕入れ・管理を行うことにより、廃棄物の発生量を抑える。 リサイクルの推進状況を把握し、自社のリサイクル意識を高める。 簡易包装を推進し、包装資材の削減に努める。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> 24時間営業の食料品等販売店は廃棄食品を本部にて回収を行い、リサイクルに努める。 容器包装の再資源化比率を高め、ゴミ減量の推進に努める。 	<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">・ 防災協定等締結予定。柏市が定める地域防災計画において、災害時の帰宅困難者等の受入れ施設として位置付けるとともに、一時滞在の用に供する敷地内広場状公開空地の管理について協力する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none">・ 夜間も保安要員が常駐し、施設の管理を行う。・ 防犯カメラは建物内に配置を行い、管理をする。・ 夕方から営業時間終了まで十分な照度を確保する。	<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：室外機は低騒音かつ低振動型の機器を使用する。 定期点検及び清掃を随時実施し、騒音の増大化を防ぐ。 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：荷さばき施設は建物内に設置する。 ・荷さばき作業：計画搬入の実施により待機車両を解消する。 搬入車両のアイドリング禁止を徹底する。 作業員に対して騒音防止意識の徹底を図る。 作業時の荷おろし、及び台車音の沈静化等、作業員の作業時における騒音抑制意識の向上を図る。 ドアの開閉音を軽減する。 低速走行をする。 <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"> ・低騒音機器の導入。 <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：路面は段差のない仕様とする。 ・運用面の対策：千葉県環境保全条例に基づき、来客に対しアイドリング禁止の周知看板を設置する。 <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：廃棄物等の回収時間を短縮するための十分なスペースを確保する。 ・運用面の対策：廃棄物処理業者への騒音抑制意識向上の働きかけを行う。 作業時間の厳守。 	<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、一部の機器及び機器合成音、来客及び搬入車両走行音、荷さばき及び廃棄物収集作業音等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	商業地域	C	45	60 以下	45	50 以下	
B	商業地域	C	43	60 以下	42	50 以下	
C	商業地域	C	46	60 以下	45	50 以下	
D	商業地域	C	49	60 以下	48	50 以下	
E	近隣商業地域	C	45	60 以下	45	50 以下	
F	商業地域	C	45	60 以下	45	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 (抜粋)

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 (又は音 源名)	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	
k1-2	商業地域	第三種区域	54	50	44	50	—	—	—	排気口
ア	商業地域	第三種区域	55	50	46	50	—	—	—	機器合成音
A-1	商業地域	第三種区域	74	50	52	50	40	50	—	来客車両走行音
A-7	商業地域	第三種区域	58	50	58	50	44	50	—	来客車両走行音
A-12	商業地域	第三種区域	53	50	53	50	50	50	—	来客車両走行音
荷-1	商業地域	第三種区域	91	50	69	50	43	50	—	搬入車両走行音
荷-2	商業地域	第三種区域	71	50	64	50	47	50	—	搬入車両走行音
荷-5	商業地域	第三種区域	52	50	49	50	—	—	—	廃棄物収集作業音

(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 15 m³ (高さ1.0 m) (指針) 廃棄物等の保管容量 8.425 m³ (出店計画書P22 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 : 計画建物=緑化面積 458.37 m² (敷地面積4,532.53 m²の10.1%) ※外溝及び低層階屋上緑化により確保 計画駐車場棟=緑化面積 202.28 m² (敷地面積2,413.98 m²の8.4%) ※「柏市緑を守り育てる条例」 (必要緑化面積=商業地域:敷地面積×6%以上、近隣商業地域:敷地面積×8%以上)による</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮: 周囲と調和の取れる形状の建物・高さ・色彩とし、街並みを乱すことのない店舗計画とする。 敷地から4 m (北面のみ2 m) の壁面後退し、歩道状空地を設ける。高層部(住宅部)を、更に5 mから13 m内側に設けることで、周辺への圧迫感を軽減する。路面店的な賑わいを感じる商業空間とするため、できるだけ店内を見せる開放的な店づくりを行う。 柏市景観まちづくり条例に則り、緑地・公開空地を配置し、周囲との調和を図る。歩行者のためのゆとりある空間を作るため、歩行者の通行の障害となる物品をおかない計画とする。 柏市屋外広告物条例を遵守し、景観や安全に配慮する。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間: 日没から日の出まで ・光害対策: 屋外照明については敷地外に光が当たらないように配慮したものとする。広告照明については、道路走行中の運転手が眩しくならないように配慮したものとする。また、照射角度や照度を最低限のものとする。 	<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
ア 柏市の意見 なし	
イ 住民等の意見 なし	
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	

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、指針及び市条例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、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、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、一部の機器及び機器合成音、来客及び搬入車両走行音、荷さばき及び廃棄物収集作業音等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。