

審議案件 3

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：マミーマーケット柏の葉店
- 2 所在地：柏都市計画事業柏北部中央地区一体型特定土地地区画整理事業211街区13号ほか
- 3 建物設置者：株式会社マミーマーケット 代表取締役 岩崎裕文
- 4 小売業者名：株式会社マミーマーケット(生鮮食料品)ほか未定1者
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 9,588.39㎡
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 準住居地域、第一種住居地域
 - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造地上2階建
 - ・建築面積 3,820㎡
 - ・延床面積 3,795㎡
 - ・店舗面積 2,805㎡
- 7 周辺の環境等：計画地北側は道路を挟んで住居・事業所、東側は飲食店・更地、南側は道路を挟んで更地・駐車場、西側は道路を挟んで事務所・倉庫・更地となっている。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成27年9月16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20日 午後4時～、午後7時～
 - ・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5月17日 |
| 2 | 店舗面積 | ：2,805㎡ |
| 3 | 駐車場の位置 | ：図3 |
| | 駐車場の収容台数 | ：131台 |
| 4 | 駐輪場の位置 | ：図3 |
| | 駐輪場の収容台数 | ：94台 |
| 5 | 荷さばき施設の位置 | ：図3 |
| | 荷さばき施設の面積 | ：140㎡ |
| 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 | ：14m ³ |
| 7 | 開店時刻 | ：午前9時 |
| | 閉店時刻 | ：午前0時 |
| 8 | 駐車場利用可能時間帯 | ：午前8時45分～翌午前0時15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 131台（内身障者用3台、高齢者用2台） （指針による算出）必要駐車場台数＝128台（出店計画書P7参照） ※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2か所 交通への支障を回避するための方策 ・開店後1週間は、各駐車場出入口付近に1名程度交通整理員を配置する。以降については、状況により対応する。 ・駐車場出入口部分に「出入口」「入口専用」「搬入車用出入口」を示す看板等を設置する。 ・駐車場内車路に右左折等の案内標示をする。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等（図3参照） ・届出台数 94台 （指針の参考値による算出）必要駐輪場台数 80台（出店計画書P9参照） ※市条例等による附置義務なし ・駐輪場の管理体制 基本的には看板で対処するが、混雑が予想される場合、必要に応じて交通整理員を配置し、歩道に違法駐輪が行われないよう注意喚起に努める。 ・駐輪場案内の表示方法 看板の掲示及び路面表示</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：140㎡ （イ）計画的な搬出入</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>																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>施設名（面積㎡）</th> <th>荷さばき施設1（70㎡）</th> <th>荷さばき施設2（70㎡）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>同時作業可能台数</td> <td>2台</td> <td>2台</td> </tr> <tr> <td>待機スペース</td> <td>なし</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <td>搬出入車両専用出入口</td> <td>1か所</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <td>荷さばき可能時間帯</td> <td>午前6時～午後10時</td> <td>午前6時～午前8時45分</td> </tr> <tr> <td>搬出入車両台数／日</td> <td>13台(2t×2、4t×6、10t×5)</td> <td>3台(4t×3)</td> </tr> <tr> <td>平均的な荷さばき処理時間／台</td> <td>8分(2t)、15分(4t)、30分(10t)</td> <td>15分(4t)</td> </tr> <tr> <td>ピーク時搬出入車両台数／時間</td> <td>2台</td> <td>2台</td> </tr> <tr> <td>ピーク時荷さばき処理時間／時間</td> <td>45分</td> <td>15分</td> </tr> <tr> <td>荷さばき処理可能時間／時間</td> <td>120分</td> <td>120分</td> </tr> </tbody> </table>	施設名（面積㎡）	荷さばき施設1（70㎡）	荷さばき施設2（70㎡）	同時作業可能台数	2台	2台	待機スペース	なし	なし	搬出入車両専用出入口	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45分	搬出入車両台数／日	13台(2t×2、4t×6、10t×5)	3台(4t×3)	平均的な荷さばき処理時間／台	8分(2t)、15分(4t)、30分(10t)	15分(4t)	ピーク時搬出入車両台数／時間	2台	2台	ピーク時荷さばき処理時間／時間	45分	15分	荷さばき処理可能時間／時間	120分	120分	
施設名（面積㎡）	荷さばき施設1（70㎡）	荷さばき施設2（70㎡）																													
同時作業可能台数	2台	2台																													
待機スペース	なし	なし																													
搬出入車両専用出入口	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45分																													
搬出入車両台数／日	13台(2t×2、4t×6、10t×5)	3台(4t×3)																													
平均的な荷さばき処理時間／台	8分(2t)、15分(4t)、30分(10t)	15分(4t)																													
ピーク時搬出入車両台数／時間	2台	2台																													
ピーク時荷さばき処理時間／時間	45分	15分																													
荷さばき処理可能時間／時間	120分	120分																													
<p>※一日当たりの搬出入車両台数：16台（2t×2台、4t×9台、10t×5台）</p>																															

<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"> ・ 駐車場内に案内看板等を設置して来客者に退場経路を周知する。 ・ 開店時等、新聞折込広告等に案内経路図を掲載する。 ・ 繁忙時は駐車場場内又は出入口付近に交通整理員を適宜配置する。 <p>(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：なし</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"> ・ 歩行者通路を駐車場場内に設置する。 ・ 混雑が予想される場合は、適宜誘導員を配置して交通安全に努める。 ・ 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"> ・ ダンボール・発泡スチロールの減量のため、パレット、リターナブルコンテナを使用する。 ・ 贈答品等の簡易包装を推進する。 ・ エコパックの販売や、お客様へレジ袋削減のための声かけをして、レジ袋の使用量を削減する。 ・ マイバッグ持参のお客様にポイント加算を行い、レジ袋を削減すると共に、店内ポスター等で周知する。 ・ バラ売り販売を行い、容器包装の削減を行う。 ・ 少量パックを採用し販売促進するとともに、売れ残りによる廃棄物の削減を行う。 ・ 商品の販売時間や数量など、詳細なデータを把握する情報システムを構築し、生鮮食品、加工食品をいち早くお客様に供給するとともに、ロス削減に努める。 ・ 事務所のコピー用紙を両面使用後、再資源化する。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 食品廃棄物は、食品リサイクル法の基本方針に基づき、発生抑制・減量・再利用に努める。 ・ 処理業者へ委託し、魚のあらや生ゴミは堆肥・飼料等に、廃油は石鹼等に再利用する。 ・ 店頭にてトレー、牛乳パック、ペットボトルのリサイクルボックスを設置し、再資源化に努める。 ・ 店内にリサイクルに関する取り組みについて掲示し、PR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">・ 柏市とマミーマートは「災害時等における物資の供給等に関する協定」を締結している。 （内容）食料品、食器類、日用品等の供給の協力。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none">・ 警備員により、定期的に巡回することで事件・事故等が発生しないように努める。・ 駐車場・駐輪場及び場内は、閉店後チェーンバリカーにより施錠・管理し、警備会社による機械警備を行う。・ 店内各所に防犯カメラを設置する。	<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：駐車場内側溝蓋のボルト止等、衝撃音の発生を抑制する。 低騒音型機器の使用によって、空調室外機音の低減を図る。 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：十分なスペースを確保し、荷さばき時間の短縮に努める。 床の段差を解消し、騒音を極力小さくする。 ・荷さばき作業：低騒音型台車を使用する。 搬入車両のアイドリング禁止を徹底する。 重量物の積み降ろしの際の衝撃音やドアの開け閉め等を最小限に抑えるよう指導し、徹底する。 荷さばき車両のアイドリング禁止の徹底等、作業人員への騒音防止の徹底を指導する。 <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：駐車場内側溝蓋のボルト止等、衝撃音の発生を抑制する。 ・運用面の対策：駐車マスにスムーズに出入り出来るようなレイアウトを検討し、アイドリング・クラクション・空ふかし等が抑えられるよう案内板等に掲示する予定。 <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：床の段差を解消し、騒音を極力小さくするよう努める。 ・運用面の対策：深夜・早朝の作業を回避する。 重量物の積み降ろしの際の衝撃音やドアの開け閉め等、最小限に抑えるよう指導し、徹底する。 回収車両のアイドリング禁止の徹底等、作業人員への騒音防止の徹底を指導する。 	<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>夜間において発生する騒音ごとの予測評価において、一部の来客車両走行音が敷地境界で基準超過するが、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	準住居地域	B	52	55 以下	40	45 以下	
B	工業地域	C	44	60 以下	36	50 以下	
C	第一種住居地域	B	47	55 以下	42	45 以下	
D	第一種住居地域	B	42	55 以下	36	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	隣地敷地 境界	基準値	住居側	基準値	
ア	準住居地域	第二種区域	43	45	—	—	—	—	機器合成音
イ	準住居地域	第二種区域	34	45	—	—	—	—	機器合成音
a-1	第一種住居地域	第二種区域	74	45	48	45	44	45	来客車両走行音
a-7	第一種住居地域	第二種区域	55	45	50	45	41	45	来客車両走行音
a-13	第一種住居地域	第二種区域	55	45	49	45	34	45	来客車両走行音
a-33	第一種住居地域	第二種区域	74	45	56	45	34	45	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 : 14 m^3 (高さ1.0 m) (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 13.069 m^3 (出店計画書 P17 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 $1,407.46\text{ m}^2$ (敷地面積 $9,588.39\text{ m}^2$ の 14.7%)</p> <p>※「柏市緑を守り育てる条例に基づく緑化指導要綱」による (第一種住居地域は敷地面積の 15%、準住居地域は敷地面積の 13%) (第一種住居地域) 敷地面積 $4,151.54\text{ m}^2 \times 15\% = 622.73\text{ m}^2$ (準住居地域) 敷地面積 $5,436.85\text{ m}^2 \times 13\% = 706.79\text{ m}^2$ 必要緑化面積 = $622.73\text{ m}^2 + 706.79\text{ m}^2 = 1,329.52\text{ m}^2$</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 「柏市景観計画」に則り、建物等高さ・色彩等周辺住宅地域との調和を図る。 ベージュ系の色合いの外観に企業カラーのグリーンの看板とする。また、シンボルサインもグリーンが基調の企業ロゴを配し、落ち着いたイメージとして周辺との調和を図る。 屋外広告物の設置に際しては、屋外広告物条例を遵守する。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 屋外照明は、日没より駐車場利用可能時間終了時まで。広告塔照明は、日没から閉店時間まで。 ・光害対策 屋外照明については、敷地外への光を遮るようにする。広告塔照明については、広告面のみを照射するように設置する。 	<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) 市道からの駐車場への出入りについては、車両出入口設置基準を遵守し、協議願います。 (設置者の対応)</p> <p>道路管理者（柏市道路管理課）と打ち合わせを行った結果、今後道路の高さを下げる予定があるため、現段階での協議及び手続きは発生しない旨を確認しました。そのため、道路完成までの間は区画整理事務所と協議した現計画の内容で履行します。</p> <p>なお、道路完成（区画整理終了）後に店舗側で出入口工事を行う際は、管理移管前であれば千葉県・移管後であれば柏市道路管理課等と協議を行います。</p> <p>【騒音関係】</p> <p>(イ) 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です。 (設置者の対応)</p> <p>特定施設に該当する機器等を設置する場合には、設置する30日前までに市へ必要な届出を行います。</p> <p>(ウ) 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です。 (設置者の対応)</p> <p>特定建設作業に該当する作業を行う場合には、作業開始の7日前までに市へ必要な届出を行います。</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。
夜間において発生する騒音ごとの予測評価において、一部の来客車両走行音が敷地境界で基準超過するが、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、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。