

審議案件 1

第127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：スーパーベルクス柏豊四季店
- 2 所在地：柏市豊四季字向屋敷135番15ほか
- 3 建物設置者：中山 弘
- 4 小売業者名：株式会社サンベルクス(生鮮食品、加工食品等)ほか未定1者
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 7,394.00㎡
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第一種住居地域
 - ・現況 畑
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造地上1階建
 - ・建築面積 3,087.89㎡
 - ・延床面積 2,992.39㎡
 - ・店舗面積 1,950.00㎡
- 7 周辺の環境等：計画地北側は住居・農地が隣接、東側は住居が隣接、南側は道路を挟んで店舗(ガソリンスタンド)、西側は住居・駐車場が隣接している。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成28年2月12日
 - ・公告縦覧期間 平成28年3月4日～平成28年7月4日
 - ・説明会開催日時 平成28年3月12日 午後6時30分～
 - ・場 所 富士見町ふるさと会館
- 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10月15日
- 2 店舗面積：1,950㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：82台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：63台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：146㎡
- 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：10㎡
- 7 開店時刻：午前8時
閉店時刻：午後9時45分
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前7時45分～午後10時
- 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7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 82台（内身障者用2台、高齢者用2台） （指針による算出）必要駐車場台数＝82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）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物外平面駐車場（自走式） ・出入口2か所（入口・出口各1か所） <p>交通への支障を回避するための方策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・毎日午前7時から8時45分までの通学時間帯及び繁忙期や特異日の混雑が予想される日には、交通整理員を2名（入口・出口各1名）配置する。なお、開業当初は交通整理員を増員して、安全の確保及び来退店経路の周知徹底を図る。 ・車両入口及び出口付近に「IN」「OUT」「左折出庫」「通学路につき児童に注意」と表示した看板を設置する。 ・駐車場内車路の路面に、右左折、止まれ（一時停止）の標示をする。 <p>ウ 駐輪場の確保等（図3 参照）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 63台 （指針の参考値による算出）必要駐輪場台数 56台（出店計画書 P9～10 参照）※市条例等による附置義務なし ・駐輪場の管理体制 従業員が適宜場内の見回りを行う。 ・駐輪場案内の表示方法 看板の掲示及び路面表示 <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：146㎡</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</p> <table border="1" data-bbox="174 1074 1536 1437"> <thead> <tr> <th>施設名（面積㎡）</th> <th>荷さばき施設（146㎡）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>同時作業可能台数</td> <td>2台</td> </tr> <tr> <td>待機スペース</td> <td>あり</td> </tr> <tr> <td>搬出入車両専用出入口</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7時</td> </tr> <tr> <td>搬出入車両台数／日</td> <td>35台(4t、2t) ※駐車場利用時間内は2t車で搬入</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> </tr> <tr> <td>ピーク時搬出入車両台数／時間</td> <td>8台／時間</td> </tr> <tr> <td>ピーク時荷さばき処理時間／時間</td> <td>96分／時間</td> </tr> <tr> <td>荷さばき処理可能時間／時間</td> <td>120分／時間</td> </tr> </tbody> </table>	施設名（面積㎡）	荷さばき施設（146㎡）	同時作業可能台数	2台	待機スペース	あり	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7時	搬出入車両台数／日	35台(4t、2t) ※駐車場利用時間内は2t車で搬入	平均的な荷さばき処理時間／台	8分(2t)、15分(4t)、30分(10t)	ピーク時搬出入車両台数／時間	8台／時間	ピーク時荷さばき処理時間／時間	96分／時間	荷さばき処理可能時間／時間	120分／時間	<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>
施設名（面積㎡）	荷さばき施設（146㎡）																				
同時作業可能台数	2台																				
待機スペース	あり																				
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7時																				
搬出入車両台数／日	35台(4t、2t) ※駐車場利用時間内は2t車で搬入																				
平均的な荷さばき処理時間／台	8分(2t)、15分(4t)、30分(10t)																				
ピーク時搬出入車両台数／時間	8台／時間																				
ピーク時荷さばき処理時間／時間	96分／時間																				
荷さばき処理可能時間／時間	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"> ・ 駐車場出入口に案内表示板を設置する。 ・ 開業前には予告チラシに案内図を掲載して周知を図る。また、開業後においても定期的に案内図を入れたチラシを配布する予定。 ・ 毎日午前7時から8時45分までの通学時間帯及び繁忙期や特異日の混雑が予想される日には、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>ありの場合の安全策：車両入口・出口に毎日午前7時から8時45分までの通学時間帯に交通整理員を配置するとともに、車両入口・出口に「通学路につき児童に注意」の標識を配置の上、車両出口には回転灯を設置し、児童等の安全に配慮する(学校側了承済)。</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・自転車用出入口及び通路を駐車場内に設置する。 ・ 駐車場の車両出口に、回転灯を設置する。 ・ 歩行者・自転車用出入口に「自転車は降りて歩いてください」との看板を設置する。 ・ 毎日午前7時から8時45分までの通学時間帯及び繁忙期や特異日の混雑が予想される日には交通整理員を配置し、歩行者等の安全に配慮する。 ・ 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"> ・ 無駄のない仕入れに努めるとともに、ダンボールの減量のため、折りたたみ式通い箱を使用する。 ・ 納入業者に対して、過剰包装の自粛を呼びかける。 ・ 野菜、果物等はバラ売り販売を行い、容器包装の削減を行う。 ・ 賞味期限が近くなった商品をタイムサービスで販売することで、売れ残りを極力減らすよう努める。 ・ 大型商品はレジでの会計後にテープを貼ることで会計済みを示し、簡易包装に努める。 ・ 店内にてレジ袋削減の呼びかけを行う。 ・ 定期的に行う従業員研修の中で、廃棄物の減量化に関する教育を行う。 ・ ごみの減量化に関する呼びかけ(ポスター等)を従業員や納入業者のよく見える位置に掲示する。 ・ 事務所において再生紙の利用を推進するとともに、両面コピーや裏紙使用を図る。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 調理残さや食料品の売れ残り等の食品ロスの削減や資源化を積極的に行う。 	<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>

<ul style="list-style-type: none">・ペットボトル、牛乳パック、発泡トレイについては、リサイクルボックスによる店頭回収を行う。・容器包装リサイクルについて店舗内でPRを図る。・柏市の「3R推進店推奨」制度（事業系ごみの減量に積極的な取り組みを行っている企業を推奨し、市民に広く紹介するもの）に参加する。・店内にリサイクルの取り組みを掲示し、来客へのPRに努める。・従業員に対し、リサイクルに関する啓発活動を行う。	
--	--

(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
ア 防災対策 ・市や自治会等の要望により、必要に応じて協議する。	※ 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。
イ 防犯対策 ・店内に防犯カメラを設置する。 ・駐車場等の施設への適切な照明設備を配置する。 ・使用しない時間帯の駐車場等の出入口は、チェーン等により閉鎖する。 ・緊急時の通報体制の整備を行う。	

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：緑地帯を設置する。 夜間の営業は行わない。</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：荷下ろし作業をする場所は、できるだけ敷地境界から離れた場所とする。 ・荷さばき作業：バックブザーは使用しない。 アイドリングストップをこまめに行う。 夜間の搬入は行わない。 <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行わない。 <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"> ・低騒音機器を導入し、敷地境界から離して設置する。 <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：床や排水蓋等による段差を極力なくす構造とする。 ・運用面の対策：駐車場の利用時間帯を制限する。 アイドリングストップの標識を設置する。 <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：保管庫は屋内に設置する。 ・運用面の対策：夜間には使用しない。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の予測・評価結果は、全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				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	第一種住居地域	B	54	55 以下	<30	45 以下	
B	第一種住居地域	B	45	55 以下	32	45 以下	
C	第一種住居地域	B	44	55 以下	<30	45 以下	
D	第一種住居地域	B	48	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	現況	
a	第一種住居地域	第二種区域	<30	45	—	—	—	—	—	機器合成音
b	第一種住居地域	第二種区域	32	45	—	—	—	—	—	機器合成音
c	第一種住居地域	第二種区域	<30	45	—	—	—	—	—	機器合成音
d	第一種住居地域	第二種区域	<30	45	—	—	—	—	—	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 : 10 m^3 (高さ1.5m) (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 9.10 m^3 (出店計画書 P20 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 910.55 m^2 (敷地面積 $7,368.25\text{ m}^2$ の 12.4%) 接道緑化 43.529 m (接道長 62.933 m の 69.2%)</p> <p>※柏市緑を守り育てる条例第11条及び同条例施行規則による</p> <p>①必要緑化面積 (第一種住居地域は敷地面積の 12% 以上) (第一種住居地域) 敷地面積 $7,368.25\text{ m}^2 \times 12\% = 884.19\text{ m}^2$ 必要緑化面積 = 884.19 m^2</p> <p>②必要接道緑化 $62.933\text{ m} \times 60\% = 37.760\text{ m}$</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 「柏市景観計画」に則り、周辺の景観と調和するように落ち着いたデザインや色彩を使った建築物とする。 駐車場外周及び歩道沿いには芝生を配し、バランス良く低木を植栽することで、人の目を楽しませる緑(緑地)を設ける。</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、広告塔照明とも、日没から午後10時まで。 ・光害対策 周辺居住地に直接照明が当たらないよう、配置・方向・強さ・点灯時間に十分注意する。 	<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、全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。