

審議案件 4

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：ヤオコー柏南増尾店
- 2 所在地：柏市南増尾一丁目2151番3ほか
- 3 建物設置者：芙蓉総合リース株式会社 代表取締役 辻田泰徳
(新設届出後、H28.7.5付けで設置者代表者変更届出あり)
- 4 小売業者名：株式会社ヤオコー（食料品、日用雑貨）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 8,654.44㎡
 - ・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、山林
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造地上1階建
 - ・建築面積 2,760.68㎡
 - ・延床面積 2,648.44㎡
 - ・店舗面積 1,804.00㎡
- 7 周辺の環境等：計画地北東側は温浴施設及びスイミングスクールが隣接、南東側は県道51号線を挟み店舗、事務所及び戸建住宅、北西側は戸建住宅、集合住宅（アパート）、畑及び林が隣接、南西側は戸建住宅及び事務所が隣接している。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成28年3月23日
 - ・公告縦覧期間 平成28年4月12日～平成28年8月12日
 - ・説明会開催日時 平成28年4月10日 午後4時00分～
 - ・場所 リフレッシュプラザ柏
- 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1月24日 |
| 2 | 店舗面積 | ：1,804㎡ |
| 3 | 駐車場の位置 | ：図3 |
| | 駐車場の収容台数 | ：110台 |
| 4 | 駐輪場の位置 | ：図3 |
| | 駐輪場の収容台数 | ：99台 |
| 5 | 荷さばき施設の位置 | ：図3 |
| | 荷さばき施設の面積 | ：174㎡ |
| 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 | ：11㎡ |
| 7 | 開店時刻 | ：午前9時 |
| | 閉店時刻 | ：午後9時45分 |
| 8 | 駐車場利用可能時間帯 | ：午前8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 110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＝75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）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物外平面駐車場（自走式） ・出入口2か所（出入口・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10時から午後7時頃まで交通整理員を出入口に1名配置する。なお、繁忙時（前面道路混雑時）は交通整理員を出入口は2名に増員するとともに出口にも1名配置し、安全の確保を図る。 ・敷地駐車場出入口に誘導看板を設置する。 ・新聞折込広告に来店経路を記載する。 ・駐車場内の通行が円滑になるよう、誘導矢印や停止線などの路面標示を行う。 <p>ウ 駐輪場の確保等（図3 参照）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 99台 （指針の参考値による算出）必要駐輪場台数 52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 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 路面表示、看板の掲示等 <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：174㎡</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</p> <table border="1" data-bbox="152 1072 1556 1437"> <thead> <tr> <th>施設名（面積㎡）</th> <th>荷さばき施設1（120㎡）</th> <th>荷さばき施設2（54㎡）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>同時作業可能台数</td> <td>2台</td> <td>1台</td> </tr> <tr> <td>待機スペース</td> <td>あり</td> <td>あり</td> </tr> <tr> <td>搬出入車両専用出入口</td> <td>あり</td> <td>あり</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>14台(4t)</td> <td>5台(4t)</td> </tr> <tr> <td>平均的な荷さばき処理時間/台</td> <td>20分(4t)</td> <td>20分(4t)</td> </tr> <tr> <td>ピーク時搬出入車両台数/時間</td> <td>2台/時間</td> <td>2台/時間</td> </tr> <tr> <td>ピーク時荷さばき処理時間/時間</td> <td>40分/時間</td> <td>40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> <td>60分/時間</td> </tr> </tbody> </table>	施設名（面積㎡）	荷さばき施設1（120㎡）	荷さばき施設2（54㎡）	同時作業可能台数	2台	1台	待機スペース	あり	あり	搬出入車両専用出入口	あり	あり	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	14台(4t)	5台(4t)	平均的な荷さばき処理時間/台	20分(4t)	20分(4t)	ピーク時搬出入車両台数/時間	2台/時間	2台/時間	ピーク時荷さばき処理時間/時間	40分/時間	40分/時間	荷さばき処理可能時間/時間	120分/時間	60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1（120㎡）	荷さばき施設2（54㎡）																													
同時作業可能台数	2台	1台																													
待機スペース	あり	あり																													
搬出入車両専用出入口	あり	あり																													
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	14台(4t)	5台(4t)																													
平均的な荷さばき処理時間/台	20分(4t)	20分(4t)																													
ピーク時搬出入車両台数/時間	2台/時間	2台/時間																													
ピーク時荷さばき処理時間/時間	40分/時間	40分/時間																													
荷さばき処理可能時間/時間	120分/時間	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"> ・オープン時や特売日に合わせた定期的な新聞折込広告を配布し、来店経路についての情報提供を行う。また、帰宅経路は必要に応じて店内の掲示板等に「おかえりルート」として掲示する。 ・オープン時、特売日等の繁忙期には、駐車場出入口に交通整理員を配置予定。特に右折出庫を計画する出入口1については、午前10時から午後7時頃に常時1名を配置し、繁忙時（前面道路混雑時）には2名に増員予定。 <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：店舗前道路（県道51号線）が通学路に設定されているが、現在、当該通学路を利用する児童が限られていることから、今後利用する児童が増え、安全策が必要となった場合には、学校と相談の上で安全策を検討することとして学校側の了解を得ている。</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"> ・駐車場内を歩行者が通行しないよう、敷地内歩行者用通路を設置し、歩行者の安全の確保を図る。 ・自転車は歩行者通路内を降車して歩くよう、出入口付近や施設内に掲示を行い、注意喚起を図る。 ・毎日午前10時から午後7時頃まで交通整理員を出入口に1名配置する。なお、繁忙時（前面道路混雑時）は交通整理員を出入口は2名に増員するとともに出口にも1名配置し、安全の確保を図る。 ・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"> ・ダンボールの減量のため店舗と物流センター間で通い箱を使用する。 ・商品搬入時の緩衝材、梱包材及び段ボール等は搬入業者が持ち帰り、リユース・リサイクルを実施する。 ・メーカーと協力し、梱包材や包装材の簡素化を実施する。 ・配送センターで1店舗に必要な商品を取りまとめ、搬入車の台数を減少させ、環境へ配慮している。 ・過剰包装を行わない。ゴミ発生抑制のため、無包装やバラ売りを実施する。 ・来客にレジ袋削減の呼びかけを実施する。レジ袋が不要な場合は割引を行い、マイバック利用を促進している。 ・店舗及び事務所内にゴミ減量の意識を啓発するポスター等を掲示する。 ・リサイクルボックスの設置により、資源ゴミの分別を喚起する。 ・事務所内では、再生紙の利用促進、コピー・メモ用紙の両面使用を行う。 <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、廃棄物の発生抑制、再利用、減量化に努める。 ・食品加工時に発生した端材、野菜くず、魚のアラは養豚用飼料として再利用するため、専門業者に委託する。 	<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>

- ・食用廃油のリサイクル（石けん）を計画中である。
- ・段ボールは古紙回収業者を通じてのリサイクルを実施する。
- ・発泡スチロールは納品メーカーに引き取らせ、リサイクルする。
- ・空き缶、ペットボトルなどリサイクルできるものは店頭回収ボックスを設置して分別回収し、業者委託によりリサイクルを行う。
- ・市や町内のリサイクル活動にも協力するよう努める。

(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"> ・現時点では防災協定等の締結予定はなし。 ・今後、締結要請があった場合には、適宜関係機関との連携をとり、災害時における避難場所として駐車場等敷地の一部利用、あるいは店舗で扱っている物資の緊急時における提供など必要な協力をする。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・照明配置を工夫し、駐車場、駐輪場での犯罪を未然に防止する。 ・従業員、警備員による定期的な巡回を実施する。 ・防犯カメラやセンサーを配置する。 ・営業時間外は店舗及び駐車場出入口を門扉で閉鎖・施錠し、夜間は警備会社と契約して外部から侵入できないようにする。 ・防犯マニュアルを使い、従業員の防犯意識を徹底させる。 ・緊急時における所轄警察署への通報体制を整備する。 	<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：・住宅に近接する店舗西側の屋上設備機器置場周辺に、地上高約7.3mの立ち上がり壁を配置する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 室外機などの設備は低騒音型機種を選定し、必要最小限の稼働とする。 ・ 音の大きな機器は住宅から可能な限り離れた位置に設置する。 <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：荷さばき施設に十分なスペースを確保し、荷さばき時間の短縮を図る。 段差の少ない構造にして、台車走行音を低減する。 ・ 荷さばき作業：従業員や納入業者に対し、騒音抑制意識を徹底する。 荷さばき作業は、深夜・早朝には行わない。アイドリングストップを徹底する。 ゴムキャスター付きの台車を使用し、走行音を低減する。 <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"> ・ 屋上機器場に設置し、排気・給気口を住居へ向けない。 ・ 夜間稼働機器数を削減する。 <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：車路は、段差がなく静穏な走行ができる構造とする。 ・ 運用面の対策：・アイドリングストップや不要なクラクション禁止等を場内看板等で表示し、来客へ呼びかける。 <ul style="list-style-type: none"> ・ グレーチング設置においては、車両通過時に騒音の発生がないように整備する。 ・ 来客に静かなドア開閉をお願いし、夜間の環境保持に努める。 <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：十分な作業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する。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 廃棄物減量化を図る。 ・ 午後10時から翌午前6時までの深夜早朝の回収作業は行わない。 ・ アイドリングストップを徹底する。 	<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	47	55 以下	42	45 以下	
B	第一種住居地域	B	53	55 以下	32	45 以下	
C	第一種低層住居専用地域	A	48	55 以下	<30	45 以下	
D	第一種住居地域	B	53	55 以下	39	45 以下	
E	第一種住居地域	B	48	55 以下	39	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 (抜粋)

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	基準値	
N 1	第一種住居地域	第二種区域	42	45	—	—	—	—	—	機器合成音
N 2	第一種住居地域	第二種区域	42	45	—	—	—	—	—	機器合成音
N 3	第一種住居地域	第二種区域	38	45	—	—	—	—	—	機器合成音
N 4	第一種住居地域	第二種区域	39	45	—	—	—	—	—	機器合成音
N 5	第一種住居地域	第二種区域	40	45	—	—	—	—	—	機器合成音
N 6	第一種住居地域	第二種区域	40	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 : 11 m^3 (高さ1.5m) (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 8.40 m^3 (出店計画書 P18~19 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 $1,039.00\text{ m}^2$ (敷地面積 $8,654.44\text{ m}^2$ の 12.0%) 接道緑化 58.10 m (接道長 86.74 m の 67.0%) ※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 $8,654.44\text{ m}^2 \times 12\% = 1,038.53\text{ m}^2$ 必要緑化面積 = $1,038.53\text{ m}^2$</p> <p>②必要接道緑化 $86.74\text{ m} \times 60\% = 52.05\text{ m}$</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : ・ 周辺地域・街並みとの調和を考えつつ、商業施設としてのにぎわいも創出できる外観とする。 ・ 建物の色・外壁等は派手なものを避け、落ち着いた色調、シンプルなど建物形状とし、周囲との調和が図れるよう配慮する。 ・ 屋外広告物等の掲出に当たっては、屋外広告物条例を遵守し、必要に応じて設置許可申請を行う。</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、日没から駐車場閉鎖(午後10時)まで。 ・ 光害対策 過度な照明による光害が発生しないよう、店舗や公告等、駐車場等の照明については設置位置や照度、点灯時間帯、機器の選定において周辺環境へ配慮した計画とする。また、近隣住居を直接照射しないよう、照射角度に配慮する。 	<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
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。