

審議案件 1

第128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T-SITE
- 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区画整理事業139街区2画地ほか
- 3 建物設置者：株式会社ソウ・ツー 代表取締役 武田 宣
- 4 小売業者名：カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社(住・生活関連品、書籍、雑誌等)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 20,120.6㎡
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 準住居地域
 - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造2階建
 - ・建築面積 2,913.56㎡
 - ・延床面積 5,390.32㎡
 - ・店舗面積 3,623.00㎡
- 7 周辺の環境等：店舗及び駐車場②の計画地周辺状況については、北東側は国道を挟み寺及び空地、南東側は道路を挟み商業施設、南西側は道路を挟み調整池、北西側は道路を挟み、コンビニエンスストアが立地している。また、駐車場③については、北側及び南側は、空地が隣接しており、東側は道路を挟み老人ホーム及びアパート、西側は道路を挟み、緑地となっている。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成28年5月10日
 - ・公告縦覧期間 平成28年6月3日～平成28年10月3日
 - ・説明会開催日時 平成28年5月31日 午後5時～、午後7時～
 - ・場 所 田中近隣センター
- 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29年1月11日
- 2 店舗面積：3,623㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：179台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：104台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：21㎡
- 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：18㎡
- 7 開店時刻：午前0時
閉店時刻：午前0時(24時間)
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前0時～翌午前0時まで(24時間)
駐車場③は午前6時から午後10時まで
- 9 駐車場の出入口の位置：図3
駐車場の出入口の数：5か所
- 10 荷さばき可能時間帯：
午前0時～翌午前0時まで(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 179台（内身障者用3台） （指針による算出）必要駐車場台数=177台（出店計画書P4参照） ※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5か所（入口1か所、出入口4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"> ・繁忙期の営業時間内に適宜、各出入口に1名の交通整理員の配置を検討する。なお、配置人数の増減については、繁忙状況を見ながら検討する。 ・出入口付近に駐車場案内看板を設置する。 ・駐車場内に停止線等の路面標示を行う。 <p>ウ 駐輪場の確保等（図3参照）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出台数 104台 （指針の参考値による算出）必要駐輪場台数 104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 従業員が営業時間内に適宜巡回する。 ・駐輪場案内の表示方法 看板・路面標示等を行う。 <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：21㎡</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</p> <table border="1" data-bbox="228 1035 1155 1401"> <thead> <tr> <th>施設名（面積㎡）</th> <th>荷さばき施設1（21㎡）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>同時作業可能台数</td> <td>1台</td> </tr> <tr> <td>待機スペース</td> <td>なし</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0時～翌午前0時（24時間）</td> </tr> <tr> <td>搬出入車両台数/日</td> <td>5台(2t)</td> </tr> <tr> <td>平均的な荷さばき処理時間/台</td> <td>20分(2t)</td> </tr> <tr> <td>ピーク時搬出入車両台数/時間</td> <td>1台/時間</td> </tr> <tr> <td>ピーク時荷さばき処理時間/時間</td> <td>20分/時間</td> </tr> <tr> <td>荷さばき処理可能時間/時間</td> <td>60分/時間</td> </tr> </tbody> </table>	施設名（面積㎡）	荷さばき施設1（21㎡）	同時作業可能台数	1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～翌午前0時（24時間）	搬出入車両台数/日	5台(2t)	平均的な荷さばき処理時間/台	20分(2t)	ピーク時搬出入車両台数/時間	1台/時間	ピーク時荷さばき処理時間/時間	20分/時間	荷さばき処理可能時間/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（21㎡）																				
同時作業可能台数	1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～翌午前0時（24時間）																				
搬出入車両台数/日	5台(2t)																				
平均的な荷さばき処理時間/台	20分(2t)																				
ピーク時搬出入車両台数/時間	1台/時間																				
ピーク時荷さばき処理時間/時間	20分/時間																				
荷さばき処理可能時間/時間	60分/時間																				

<p>オ 経路の設定 (ア) 案内経路 図4のとおり (イ) 周知の方法 ・ 駐車場出入口に案内看板を設置する。 ・ オープン時の新聞折込みチラシに案内経路図を掲載する。 ・ 駐車場出入口に適宜(オープン時及びイベント時等の繁忙期)交通整理員を配置する。 (ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：なし ありの場合の安全策：－</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"> ・ 駐車場内は見通しのよい車路とする。 ・ 駐車場内に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。 	<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 ・ 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ます。 ・ 過剰梱包を廃止し、廃棄物の減量に努めます。 ・ レジ袋、梱包資材の削減に努め、簡易包装を推進し、廃棄物の減量化をいたします。 ・ 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、リサイクルいたします。</p> <p>イ リサイクル計画 ・ 購買点数の少ないお客様に対し、レジ袋の要否確認を実施します。 ・ 廃棄物減量化・リサイクルの積極的な取組を推進します。</p>	<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 ・ 現時点では防災協定等の締結予定はなし。 ・ 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> <p>イ 防犯対策 ・ 地元警察の支援を頂きながら、防犯対策に努める。</p>	<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：・室外機は住居から十分離れた位置に設置する。</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：荷さばき施設に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：荷さばき車両のアイドリングストップを徹底する。 夜間の荷さばき作業は、リフトを使用せず手作業で行う。 荷さばき作業員に入出場、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"> ・室外機は住居から十分離れた位置に設置する。 <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：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。 <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、作業員に静穏作業の指導を行う。 	<p>※騒音</p> <p>昼間の等価騒音レベルの予測・評価については基準値を満たしている。夜間の等価騒音レベルの予測・評価については、1地点（調整池隣接地点）で超過するが、対応する保全対象地点（住居立地可能な地点）では、基準を満たしている。</p> <p>夜間に発生する騒音の予測評価において、搬入車両走行音等が敷地境界で超過した地点について、直近住居外壁で再予測したところ、基準値を超過する地点では、現況騒音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	44	55以下	43	45以下	
B	準住居地域	B	43	55以下	42	45以下	
C	準住居地域	B	45	55以下	42	45以下	
D	準住居地域	B	42	55以下	40	45以下	
E	準住居地域	B	40	55以下	39	45以下	
F	第二種住居地域	B	47	55以下	47	45以下	
G	第二種住居地域	B	36	55以下	36	45以下	
H	第二種住居地域	B	37	55以下	—	—	
I	準住居地域	B	37	55以下	—	—	
J	準住居地域	B	33	55以下	—	—	
K	準住居地域	B	43	55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	現況	
P 3	準住居地域	第二種区域	46	45	42	45	—	—	—	機器合成音
P 4	準住居地域	第二種区域	44	45	—	—	—	—	—	機器合成音
P 8	準住居地域	第二種区域	57	45	38	45	—	—	—	機器合成音
P 9	準住居地域	第二種区域	57	45	38	45	—	—	—	機器合成音
P 1	準住居地域	第二種区域	80	45	67	45	52	40	63	車両走行音
P 2	準住居地域	第二種区域	71	45	60	45	52	40	63	車両走行音
P 4	準住居地域	第二種区域	72	45	60	45	49	40	58	車両走行音
P 5	準住居地域	第二種区域	68	45	58	45	49	40	58	車両走行音
P 6	準住居地域	第二種区域	72	45	53	45	47	40	58	車両走行音
P 7	準住居地域	第二種区域	72	45	53	45	45	45	—	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) (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 : 18 m³ (高さ1.5 m) (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 16.84 m³ (出店計画書 P19 参照)</p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について ・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>	<p>※廃棄物 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 948.47 m² (敷地面積 6,664.96 m² の 14.23%) 接道緑化 294.4 m (接道部分 367.2 m の 80.2%) ※柏市緑を守り育てる条例 必要緑化面積 (敷地面積の 13%以上) 敷地面積 6,664.96 m² × 13% = 866.44 m² 必要緑化面積 = 866.44 m² 接道緑化基準 (道路に接する部分の 6/10 以上) 接道部分 367.2 m × 0.6 = 220.3 m</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します。 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します。 屋外照明は過剰な光量とならないように配慮します。 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します。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 屋外照明、広告塔照明とも、日没から午前6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>	<p>※街並みづくり等への配慮 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 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</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 昼間の等価騒音レベルの予測・評価については基準値を満たしている。夜間の等価騒音レベルの予測・評価については、1地点（調整池隣接地点）で超過するが、対応する保全対象地点（住居立地可能な地点）では、基準を満たしている。
夜間に発生する騒音の予測評価において、搬入車両走行音等が敷地境界で超過した地点について、直近住居外壁で再予測したところ、基準値を超過する地点では、現況騒音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。