

審議案件 4

第138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) クリエイトエス・ディー北柏店
- 2 所在地：柏市根戸字高野台467番103
- 3 建物設置者：株式会社クリエイトエス・ディー 代表取締役 廣瀬泰三
- 4 小売業者名：株式会社クリエイトエス・ディー (医薬品等)
株式会社三和 (食料品等)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 5,905 m²
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第一種住居地域
 - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造 一部2階建て
 - ・建築面積 2,569.63 m²
 - ・延床面積 3,171.30 m²
 - ・店舗面積 2,038 m²
- 7 周辺の環境等：北柏駅から北に約900mのところに位置しており、
北側は道路を挟んで富勢中学校、東側と南側は集合住宅に隣接、
西側は事業所や駐車場に隣接している。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成30年5月25日
 - ・公告縦覧期間 平成30年6月15日～平成30年10月15日
 - ・説明会開催日時 平成30年7月13日 午後7時～
 - ・場所 根戸近隣センター
- 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31年1月26日
- 2 店舗面積：2,038 m²
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：88台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：61台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：48 m²
- 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：19 m³
- 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：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 88台（総収容台数90台うち従業員用2台、身障者用1台、高齢者用2台） （指針による算出）必要駐車場台数＝87台（届出書P5参照） ※市条例等による附置義務：対象区域外</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1か所 交通への支障を回避するための方策 ・繁忙時、特異日等の混雑時間帯（午後3時～午後6時）に、駐車場出入口付近に交通整理員1名を配置する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等（図3参照） ・届出台数 61台 （指針の参考値による算出）必要駐輪場台数＝58台（届出書P10参照） ※市条例等による附置義務：対象区域外 ・駐輪場の管理体制 場内巡回並びに清掃を行う。 店舗閉店後に閉鎖する。 ・駐輪場案内の表示方法 駐輪場付近に駐輪場を示す案内看板を設置する。</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：48㎡ （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（48㎡）</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>無</td> </tr> <tr> <td>搬出入車両専用出入口</td> <td>無</td> </tr> <tr> <td>荷さばき可能時間帯</td> <td>午前6時～午後10時</td> </tr> <tr> <td>搬出入車両台数/日</td> <td>7台（2t）、2台（4t）、3台（廃）</td> </tr> <tr> <td>平均的な荷さばき処理時間/台</td> <td>10分（2t）、20分（4t）、10分（廃）</td> </tr> <tr> <td>ピーク時搬出入車両台数/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>30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（48㎡）	同時作業可能台数	1台	待機スペース	無	搬出入車両専用出入口	無	荷さばき可能時間帯	午前6時～午後10時	搬出入車両台数/日	7台（2t）、2台（4t）、3台（廃）	平均的な荷さばき処理時間/台	10分（2t）、20分（4t）、10分（廃）	ピーク時搬出入車両台数/時間	2台/時間	ピーク時荷さばき処理時間/時間	30分/時間	荷さばき処理可能時間/時間	60分/時間	
施設名（面積㎡）	荷さばき施設（48㎡）																				
同時作業可能台数	1台																				
待機スペース	無																				
搬出入車両専用出入口	無																				
荷さばき可能時間帯	午前6時～午後10時																				
搬出入車両台数/日	7台（2t）、2台（4t）、3台（廃）																				
平均的な荷さばき処理時間/台	10分（2t）、20分（4t）、10分（廃）																				
ピーク時搬出入車両台数/時間	2台/時間																				
ピーク時荷さばき処理時間/時間	30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</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">・ 駐車場出入口付近に駐車場を示す看板を設置する。・ ホームページやチラシ等に一定期間駐車場誘導経路を記載することで呼びかけを行う。 <p>(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無： あり</p> <p>通学路ありの場合の安全策：</p> <ul style="list-style-type: none">・ 歩行者注意、自転車注意の看板を設置することで安全に対する呼びかけを行う。・ カーブミラーを設置することで歩行者、自転車との交錯等を未然に防止するように努める。・ 荷さばき車両については、同時処理可能台数を超過しないように、運行計画を定めて実施する。・ 搬入業者に対して、公道に停車しないこと、減速走行、一旦停止を含めて出入口付近及び駐車場内において歩行者、来店者及び車両に対して十二分に注意することの指導を徹底する。・ 荷さばき施設においては、営業時間中において、店舗従業員にて車両の適切な誘導を行う。・ 荷さばき車は極力、通学時間帯を避けた運行とする。 <p>(エ) その他 右折入出庫の安全策 右折入出庫の有無：あり</p> <ul style="list-style-type: none">・ 年末年始・繁忙時・特異日等の混雑時間帯において交通整理員を適切に配置する。	<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">・ 駐車場内の安全を確保するために、ポール等で車両通路と歩行者通路を区分して専用通路を敷地内に確保する。・ 敷地内に駐車場利用者の歩行者通路を設ける。・ 夜間照明を設置する。	<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 法令への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・業務用食用廃油・魚腸骨を飼料としてリサイクルする。 ・県もしくは市の認定業者に委託し、適切に対応する。 ・食品トレイは水洗い、シールをはがした後、溶解機でプラスチック原料に加工して再資源化する。 ・プラスチック、ペットボトル等も同様に分別回収し、再資源化する。 ・県もしくは市の認定業者に委託し、適切に対応する。 <p>イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・過剰梱包を極力行わないように、納品業者に徹底する。 ・余剰発注を行わず、必要最低限の発注を行うことで、廃棄物発生の抑制に努める。 ・減量及びリサイクルについては、分別可能なものは分別する。 ・再利用・使用できるものは再利用し、リサイクルする。 ・店頭のリサイクルボックスを適切に設置する。 ・地元からの要請があれば、ペットボトルのキャップ回収物の提供等の協力を可能な限り実施するよう努める。 ・商品購入時の簡易包装の呼びかけに努める。 ・電池については売場で来店客から回収する。 ・ゴミの減量化に向けて、環境方針を設け従業員に周知徹底を図る。 	<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"> ・現時点では防災協定等の締結予定はなし。 ・協定以外の防災対策への協力として、行政や交通機関の情報提供等の広報活動支援に努める。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・死角となる場所等を含め、必要な箇所に防犯カメラを設置するように努める。 ・警備員等の巡回を適宜行う。 ・適切な数及び位置に照明を設置し、防犯に努める。 ・青少年の溜まり場にならないように店舗閉店後は出入口を速やかに閉鎖する。 	<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：低騒音機器を導入する。</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：段差をなくし、不要な騒音発生の抑制に努める。 ・荷さばき作業：荷さばきのための十分なスペースを確保することによって作業効率を向上させ、荷さばき時間の短縮を図る。 配送効率化の推進により配送車両台数の削減を図る。 荷さばき車両のアイドリングの禁止の徹底、作業人員への騒音防止意識の徹底を図る。 <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"> ・低騒音機器を導入する。 ・風量、風速を適宜調整する。 <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：アイドリングストップの看板を設置する。 ・運用面の対策：案内看板等により、アイドリングの禁止空ふかし及び走行方法等への注意を喚起する。 混雑時には適切に誘導員を配置し、場内走行の円滑化を図る。 <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：廃棄物保管庫は室内に設置し、騒音が外部へもれないように配慮する。 廃棄物収集スペースを十分確保し、作業時間の短縮を図る。 ・運用面の対策：廃棄物収集業者への作業騒音低減の意識の徹底を行う。 収集業者へのアイドリングストップの働きかけを行う。 	<p>※騒音</p> <p>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、敷地境界地点で基準値を下回っているため、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 (1F)	第一種住居地域	B	47	55 以下	<30	45 以下	
B (1F)			52	55 以下	<30	45 以下	
C (2F)			43	55 以下	<30	45 以下	
D (3F)			43	55 以下	<30	45 以下	
E (3F, 4F, 5F)			42	55 以下	35	45 以下	
F (2F)			50	55 以下	30	45 以下	
F (3F)			48	55 以下	37	45 以下	
G (1F)			54	55 以下	<30	45 以下	
G (3F)			52	55 以下	33	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
- 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	
a1, a2	第一種住居地域	第二種区域	<30	40※	
b1			<30	45	
b2			37	45	
c1			<30	45	
c2			35	45	
d1, d2			<30	45	

※中学校敷地から 50m 範囲内のため、5dB 減じた値。

(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
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 : 19 m^3 (高さ 1.5 m) (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 9.5 m^3 (届出書 P16 参照) (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	※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。

(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
ア 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 708.6 m^2 (敷地面積 $5,905\text{ m}^2$ の 12%) ※柏市緑を守り育てる条例による必要緑化面積 : 敷地面積の 12% 以上 (敷地面積 $5,905\text{ m}^2 \times 12\% = 708.6\text{ m}^2$) ※接道緑化整備距離 64.6 m (接道緑化必要距離 $77.4\text{ m} \times 60\% = 46.4\text{ m}$) イ 街並みづくり、景観への配慮 : 関連する計画等 : 柏市景観計画、柏市屋外広告物条例 配慮事項 : ・店舗建物の外観については落ち着いた色彩にし、店舗建物のデザインについても奇抜なものは避ける。 ・著しく街並みを損なうことのないような店舗づくりを進める。 ・周辺の景観と溶け合うような環境デザインとするように配慮する。 ・適切な色彩を採用し、建物構造も周辺景観に影響の与えるものにならないよう配慮する。 ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 屋外照明 : 日没から駐車場閉鎖時間まで 広告塔照明 : 日没から閉店時間まで ・光害対策 ・周辺への光が無駄に漏れないような対策を基本とし、住宅等に光が漏れないように配慮する。 ・広範囲に光が漏れないように配慮した位置に設置する。	※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。

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、敷地境界地点で基準値を下回っているため、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。