

審議案件 3

第140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) 柏市松ヶ崎商業施設
- 2 所在地：柏市松ヶ崎字荒久144番1ほか
- 3 建物設置者：オリックス株式会社 代表執行役 井上亮
- 4 小売業者名：株式会社クリエイトエス・ディー (医薬品等)
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 3,762㎡
  - ・都市計画区域 都市計画区域
  - ・用途地域 第一種住居地域、第一種低層住居専用地域
  - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
  - ・構造 鉄骨造り1階建て
  - ・建築面積 1,488.09㎡
  - ・延床面積 1,457.09㎡
  - ・店舗面積 1,316㎡
- 7 周辺の環境等：常磐線北柏駅から北西方向約1.5kmに位置している。  
店舗北側は市道を挟み低層住居、東側は低層住居及び山林が隣接、  
南側は道路を挟み低層住居、西側は低層住居と山林が隣接。
- 8 処理経過：
  - ・届出日 平成30年10月30日
  - ・公告縦覧期間 平成30年11月20日～平成31年3月20日
  - ・説明会開催日時 平成30年11月22日 19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：令和元年5月24日
- 2 店舗面積：1,316㎡
- 3 駐車場の位置：図3  
駐車場の収容台数：52台
- 4 駐輪場の位置：図3  
駐輪場の収容台数：38台
- 5 荷さばき施設の位置：図3  
荷さばき施設の面積：63㎡
- 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：9㎡
- 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 52台(内、身障者用1台) (指針による算出) 必要駐車場台数=52台 (届出書 P6 参照) ※市条例に基づく附置義務: 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 ・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。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等(図3参照) ・届出台数 38台 (指針の参考値に基づく算出) 必要駐輪場台数=38台 (届出書 P11 参照) ※市条例に基づく附置義務: 対象区域外 ・駐輪場の管理体制 従業員が巡回し、必要に応じて整理及び枠内への駐輪を呼びかける。 閉店後には、出入口を閉鎖する。 ・駐輪場案内の表示方法 駐輪場付近に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: 63㎡ (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、駐輪需要を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(63㎡)</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>2台(10t)、7台(2t)、3台(廃)</td> </tr> <tr> <td>平均的な荷さばき処理時間/台</td> <td>20分(10t)、10分(2t)、5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(63㎡)	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	2台(10t)、7台(2t)、3台(廃)	平均的な荷さばき処理時間/台	20分(10t)、10分(2t)、5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(63㎡)																				
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	2台(10t)、7台(2t)、3台(廃)																				
平均的な荷さばき処理時間/台	20分(10t)、10分(2t)、5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"> <li>・各出入口付近には駐車場の案内看板を設置する。</li> <li>・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。</li> <li>・年末年始・繁忙時・特異日等の混雑時間帯(午後3時～午後6時)に出入口付近に交通整理員を配置する。</li> </ul> <p>(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：有 通学路ありの場合の安全策：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・歩行者注意・自転車注意看板を設置することで安全に対する呼びかけを行う。</li> <li>・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努める。</li> <li>・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。</li> <li>・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、来客者及び車両に対して十二分に注意することの指導をする。</li> <li>・荷さばき施設については、営業時間中において店舗従業員による車両の適切な誘導を行う。</li> <li>・荷さばき車両は極力、通学時間帯を避けた計画とする。</li> </ul> <p>(エ) その他 右折入出庫の有無：有 右折入出庫の安全策：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>	<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"> <li>・混雑が予想される場合には、適宜交通整理員を配置する。</li> <li>・夜間照明を設置する。</li> </ul>	<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"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul> <p>イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・過剰梱包を極力行わないよう、納品業者に徹底する。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・再利用・使用できるものは再利用し、リサイクルする。</li> <li>・店頭のリサイクルボックスを適切に設置する。</li> <li>・地元からの要請があれば、ペットボトル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に努める。</li> <li>・商品購入時の簡易包装の呼びかけに努める。</li> <li>・電池については売り場でお客様から回収する。</li> <li>・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。</li> </ul>	<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> <p>防災協定等の締結予定：なし</p> <p>協定以外の防災対策への協力：行政や交通機関の情報提供等の後方活動支援に努める。</p> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・死角となる場所を含め、必要箇所に防犯カメラを設置する。</li> <li>・警備員等による巡回を適宜実施する。</li> <li>・適切な数及び位置に照明を設置し、防犯に努める。</li> <li>・閉店後は出入口を速やかに閉鎖する。</li> </ul>	<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：定期的にメンテナンスを実施する。</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"> <li>・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。</li> <li>・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、作業員への騒音防止意識の徹底を図る。</li> </ul> <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・BGM等の使用は行わない。</li> </ul> <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> <p>定期的にメンテナンスを実施する。</p> <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面の対策：アイドリングストップの看板を設置する。</li> <li>・運用面の対策：案内看板等により、アイドリング禁止空ふかし及び走行方法等への注意を喚起する。 混雑時には適切な誘導員を配置し、場内走行の円滑化を図る。</li> </ul> <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	<p>※騒音</p> <p>騒音の予測・評価結果は、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も、敷地境界地点で基準値を下回っている。よって、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	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	第一種低層住居 専用地域	A	54	55 以下	33	45 以下	
B			46		33		
C	第一種住居地域	B	46		30		
D			45		31		
E			45		<30		
F			50		<30		

(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		
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)		備考
			敷地境界	基準値	
P1	第一種低層住 居専用地域	第一種	38	40	機器合成音
P2	第一種住居地 域	第二種	38	45	〃

(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3-1参照)                      (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 : 9.3 m<sup>3</sup> (高さ1.5m)                      (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 : 6.1 m<sup>3</sup> (届出書 P17 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 496 m<sup>2</sup> (敷地面積 3,762 m<sup>2</sup> の13%)                      ※柏市緑を守り育てる条例 敷地面積の12%以上                      (敷地面積3,762 m<sup>2</sup> × 12% = 451.4 m<sup>2</sup>)                      (接道緑化必要距離 : 接道部分199.55m × 60% = 119.73m)                      → (接道部分緑化整備距離121.5m)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮                      関連する計画等 : 柏市屋外広告物条例、柏市景観計画                      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。                      また、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。                      店舗の外周及び駐車場と歩道の接道部にはバランス良く低木を植栽するとともに、シンボルとなる高木を植栽する。                      外周フェンスの緑化などにより、周辺の景観との調和を図る。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等                      ・点灯時間 屋外照明及び広告塔照明 : 日没より駐車場利用時間終了時まで                      ・光害対策 周辺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、駐輪需要を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 騒音の予測・評価結果は、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、機器について敷地境界地点で基準値を下回っている。  
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。