

審議案件 2

第153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) セブンパークアリオ柏スポーツアネックス
- 2 所在地： 柏市大島田一丁目8番1 ほか
- 3 建物設置者：ゼビオコーポレート株式会社 代表取締役 島貫 慶太
- 4 小売業者名：ゼビオホールディングス株式会社 (スポーツ・アウトドア用品)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 18,140.92 m²
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 近隣商業地域
 - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造 地上1階
 - ・建築面積 7,141.45 m²
 - ・延床面積 6,932.05 m²
 - ・店舗面積 6,055 m²
- 7 周辺の環境等：東武アーバンパークライン・逆井駅より東側2,800mに位置する。
北側は道路を挟んで事業所、駐車場、東側は道路を挟んで事業所、駐車場、南側は隣接して更地、道路を挟んで商業施設、西側は道路を挟んで商業施設が立地している。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 令和3年3月11日
 - ・公告縦覧期間 令和3年3月30日～令和3年7月30日
 - ・説明会開催日時 令和3年5月8日(土) 午前11時
 - ・開催場所 ひまわりプラザ(沼南近隣センター) 学習室1・2
- 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3年11月12日
- 2 店舗面積：6,055 m²
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：254台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：302台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：60 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：30 m³
- 7 開店時刻：午前9時
閉店時刻：午後10時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前8時30分～午後10時30分
- 9 駐車場の出入口の数：4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 254台 (内、軽自動車用13台、身障者用3台、電気自動車用3台) (指針による算出) 必要駐車場台数=254台 (届出書 P5 参照) ※市条例に基づく附置義務: 無</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図3参照) ・屋外平面駐車場 (自走式) ・出入口4か所 交通への支障を回避するための方策 ・駐車場出入口を示す案内看板等を必要と思われる箇所に設置する。 ・必要に応じて、新聞折込広告等に案内経路図を掲載する。 ・開店時及び繁忙時には誘導員等を配置し、状況を見ながら適宜対応を検討する。 ・開店時及び混雑時における周辺交通への影響を見ながら、適宜交通対策を検討する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3参照) ・届出台数 302台 (指針による算出) 必要駐輪台数 173台 (届出書 P9 参照) ※市条例に基づく附置義務: 柏市自転車等放置防止条例 必要駐輪台数: $6,055 \text{ m}^2 / 20 \text{ m}^2 \approx 302 \text{ 台}$ ・駐輪場の管理体制 ・繁忙時には整理員が巡回し、違法駐輪が行われないよう注意喚起に努める。 ・営業時間外、深夜等には駐車場出入口を施錠し、安全確保に努める。 ・駐輪場案内の表示方法 駐輪場の位置を示す看板の掲示及び路面標示を行う予定。</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: 60 m^2 (イ) 計画的な搬出入</p> <table border="1" data-bbox="228 1251 1570 1465"> <thead> <tr> <th>施設名 (面積m^2)</th> <th>荷さばき施設C (60 m^2)</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>有 (1か所)</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 (4t)、2台 (廃)</td> </tr> </tbody> </table>	施設名 (面積 m^2)	荷さばき施設C (60 m^2)	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	有 (1か所)	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 (4t)、2台 (廃)	<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 搬出入車両の車両種別、入庫状況、作業時間帯等に係る搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、適切な運営計画であると認められる。</p>
施設名 (面積 m^2)	荷さばき施設C (60 m^2)												
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	有 (1か所)												
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 (4t)、2台 (廃)												

平均的な荷さばき処理時間／台	20分(4t)、15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	40分／時間	
荷さばき処理可能時間／時間	60分／時間	

オ 経路の設定

(ア) 案内経路 図4のとおり

(イ) 周知の方法

- ・駐車場出入口を示す案内看板等を必要と思われる箇所に設置する。
- ・必要に応じて、新聞折込広告等に案内経路図を掲載する。

(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：無

- ・開店時及び繁忙時には誘導員等を配置し、状況を見ながら適宜対応を検討する。
- ・極力通学時間帯(7時～8時)(15時～17時)を外した搬入計画とする。

(エ) その他 右折入出庫の有無：有

- ・開店時及び繁忙時には誘導員等を配置し、安全確保に努める。

※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。

(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"> ・開店時及び混雑時には、適宜交通整理員等で安全な交通誘導に努める。 ・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 法令への対応 過剰包装を廃止し、廃棄物を減量させる。</p> <p>イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画的な商品仕入れや商品管理を行い、廃棄物の発生量を抑制する。 ・廃棄物の分別を行い、再利用・使用できるものは再利用し、減量化及びリサイクルに取り組む。 ・ペットボトルのキャップを集めリサイクルする「エコキャップ運動」を推進する。 ・廃棄物の減量化及び再資源化について従業員への啓蒙活動を徹底する。 	<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>

(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 防災協定等の締結予定：なし 協定以外の防災対策への協力：災害時に物資提供等の要請が行政からあれば、協力する。</p> <p>イ 防犯対策 ・従業員が定期的に巡回することで事件・事故等が発生しないように努める。 ・駐車場及び場内は、閉店後チェーンバリカーにより施錠し、機械警備を行う。</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 (ア) 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 a 荷さばき作業等に伴う騒音対策 ・荷さばき施設：荷さばき施設の十分なスペースを確保し、荷さばき時間の短縮に努める。 床の段差を解消し、騒音を極力小さくするよう努める。 ・荷さばき作業：低騒音型の台車を使用し、騒音を極力小さくするよう努める。 搬入作業員への口頭での呼びかけや、搬入口に注意書き看板を設置する等、入車車両の アイドリング禁止を徹底する。 積み降ろしの際の衝撃音やドアの開け閉め等を最小限に抑えるよう指導し、徹底する。</p> <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策 ・BGM等の使用は行わない。</p> <p>(イ) 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策 a 室外機等からの騒音対策：低騒音機器を導入する。 b 駐車場からの騒音対策 ・施設面の対策：駐車場内側溝蓋のボルト止等、衝撃音の発生を抑制する。 ・運用面の対策：入出庫する従業員に対し、静穏な運用を行うよう指導する。 c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策 ・施設面の対策：床の段差を解消し、騒音を極力小さくするよう努める。 ・運用面の対策：深夜・早朝の作業を回避する。 回収車両の作業員への騒音防止意識の指導徹底する。</p>	<p>※騒音 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、各機器及び機器合成音については、敷地境界地点で基準値を下回っている。 また、来客車両走行音が敷地境界、隣地敷地境界及び直近住居外壁で基準値を超過した1地点については、週へ延は事業所や商業施設が立ち並ぶ地域で住居はないため、影響は軽微であると考えられる。 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。</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	工業専用地域	C※	47	60	36	50	
B	市街化調整区域		48		35		
C	近隣商業地域		49		36		
D			45		34		

※工業専用地域及び市街化調整区域については、類型の指定はないため、周辺には商業施設が林立することからC類型を当てはめ評価した。

(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、隣地敷地境界地点及び直近住居外壁。
- 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	騒音規制法 区域	夜間 (22:00~6:00)									
			敷地境界	基準値	予測地点	隣地 敷地境界	基準値	予測地点	住居側	基準値		現況
S-1	近隣商業地域	第三種	40	50	-	-	-	-	-	-	-	空調用室外機
S-2			40		-	-	-	-	-	-	-	空調用室外機
S-3			39		-	-	-	-	-	-	-	空調用室外機
S-4			40		-	-	-	-	-	-	-	空調用室外機
S-8			43		-	-	-	-	-	-	-	空調用室外機
A61			74		a'61	55	50	a''61	51	50	-	来客車両走行音
A63			58		a'63	52		a''63	48		-	来客車両走行音
A64			57		a'64	50		a''64	48		-	来客車両走行音
A69			61		a'69	52		a''69	47		-	来客車両走行音
	-	来客車両走行音										

A70			74		a'70	56		a''70	48		-	来客車両走行音
e 機器合成音の予測結果												
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	騒音規制法区域	夜間 (22:00~6:00)									
			敷地境界			基準値						
ア	近隣商業地域	第三種	36			50						
イ			47									
ウ			47									
エ			38									

(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> <ul style="list-style-type: none"> 保管のための施設容量の確保 廃棄物の保管施設の容量 : 30 m³ (高さ 1.5m) (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 : 27.98 m³ (届出書 P17 参照) <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、運搬及び処理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 1330.97 m² (敷地面積 18,140.92 m² の 7.3%) ※柏市緑を守り育てる条例 敷地面積の7%以上 (18,140.92 m² × 7% = 1,270 m²)</p> <p>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、沼南中央地区地区計画 配慮事項: 柏市景観計画に定められた色彩基準を遵守して周辺との調和を図る。</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: 日没から駐車場利用時間まで 広告塔照明: 日没から閉店時間まで 光害対策 敷地外へ光が向かないよう設置位置に配慮する。 	<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、各機器及び機器合成音については、敷地境界地点で基準値を下回っている。
また、来客車両走行音が敷地境界、隣地敷地境界及び直近住居外壁で基準値を超過した1地点については、週へ延は事業所や商業施設が立ち並ぶ地域で住居はないため、影響は軽微であると考えられる。
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。