

審議案件 4

第163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

- 1 大規模小売店舗の名称：(仮称)ネクステージ柏店
- 2 所在地：柏市柏字東宮前586番4ほか
- 3 建物設置者：株式会社ネクステージ 代表取締役 広田靖治
- 4 小売業者名：株式会社ネクステージ 代表取締役 広田靖治(中古車等)
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 6,419.00㎡
  - ・都市計画区域 市街化区域
  - ・用途地域 準住居地域、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5階建て
  - ・建築面積 2,113.96㎡
  - ・延床面積 9,498.55㎡
  - ・店舗面積 5,574㎡
- 7 周辺の環境等：JR常磐線柏駅から北東約850mの国道16号線沿いの店舗や戸建住宅等が立地する地域に位置する。店舗敷地の北側は隣接して店舗、東側は隣接して戸建住宅、南側は道路を挟み店舗、戸建住宅、西側は道路を挟み店舗、駐車場が立地している。
- 8 処理経過：
  - ・届出日 令和5年1月27日
  - ・公告縦覧期間 令和5年2月17日～令和5年6月19日
  - ・説明会開催日時 令和5年3月16日(木) 午後7時～
  - ・場所 パレット柏 ミーティングルームFG
- 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

<届出概要>

- 1 新設日：令和5年9月28日
- 2 店舗面積：5,574㎡
- 3 駐車場の位置：図3-1  
駐車場の収容台数：15台
- 4 駐輪場の位置・収容台数：なし
- 5 荷さばき施設の位置：図3-1  
荷さばき施設の面積：60㎡
- 6 廃棄物等の保管施設の位置：図3-1  
廃棄物等の保管施設の容量：14m<sup>3</sup>
- 7 開店時刻：午前9時  
閉店時刻：午後7時
- 8 駐車場利用可能時間帯：  
午前8時30分～午後7時30分
- 9 駐車場の出入口の数：1か所  
駐車場の出入口の位置：図3-1
- 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 15台（内、身障者用1台）                      （既存店舗の実績に基づく算出）必要駐車台数 13台（届出書 P5, 6 参照）                      ※市条例等に基づく附置義務：無</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等（図3-1参照）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物外平面駐車場（自走式）</li> <li>・出入口1か所</li> </ul> <p>交通への支障を回避するための方策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・出入口付近に駐車場案内看板を設置する。</li> <li>・オープン時、チラシやホームページ等に案内経路図を掲載する。</li> <li>・入出庫時には従業員による案内を実施し、安全確認を行う。</li> <li>・出入口に停止線・止まれ等の標示を行う。</li> </ul> <p>ウ 駐輪場の確保等（図3-1参照）</p> <p>駐輪場の収容台数：届出台数 0台                      （既存店舗の実績に基づく算出）必要駐輪場台数 0台（届出書 P10 参照）                      ※市条例等に基づく附置義務：無                      ※自動車中古車販売店という業態特性から、既存店舗においても自動車以外での来店はほとんどない状況を踏まえ、必要台数を0台とする。</p>	<p>※駐車場                      既存店舗の実績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                      自動車中古車販売店という業態特性及び既存店舗の実績から、駐輪場の確保がなされない場合にも支障はないものと認められる。</p>

エ 荷さばき施設の整備等 (図3-1 参照)

(ア) 荷さばき施設の整備 60㎡

(イ) 計画的な搬出入

施設名 (面積)	荷さばき施設 (60㎡)
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	兼用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	2台(11t車)、2台(廃)
平均的な荷さばき処理時間/台	20分(11t車)、10分(廃)
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	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

- ・ 出入口付近に駐車場案内看板を設置する。
- ・ オープン時、チラシやホームページ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：有

- ・ 入出庫時には従業員による誘導を実施し、安全確認を行う。
- ・ 荷さばき車両については、入出庫時には従業員等により誘導を行い、朝の通学時間帯を極力避けた搬出入計画とする。

(エ) その他 右折入出庫の有無：無

※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。

※経路

経路の設定及びその周知の方法については、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
・ 混雑が予想される場合は、適宜交通整理員等を配置して交通安全に努める。	※ 歩行者の通行の利便性の確保については、適切な配慮がなされていると認められる。

## (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
ア 法令への対応 <ul style="list-style-type: none"> <li>・該当なし</li> </ul> イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組 <ul style="list-style-type: none"> <li>・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る。</li> <li>・店舗に責任者を置いて、廃棄物の分別を徹底し、再利用を促す。</li> <li>・環境対策等を企業の取組として店内やホームページでアピールする。</li> <li>・廃棄物の発生抑制に努め、生じた場合は品目ごとの分別や、減量化及び資源化を行う。</li> </ul>	※ 廃棄物の減量化及びリサイクル計画については、適切な配慮がなされていると認められる。

## (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
ア 防災対策 <ul style="list-style-type: none"> <li>・防災協定等の締結予定：無</li> <li>・協定以外の防災対策への協力：自治体より具体的な協力要請がある場合は、可能な限り協力する。</li> </ul> イ 防犯対策 <ul style="list-style-type: none"> <li>・営業終了後は、駐車場出入口をチェーン等で閉鎖する。</li> </ul>	※ 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。

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) 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：・十分なスペースを確保し平滑な路面とする。</li> <li>・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。</li> <li>・十分な荷さばきスペースを確保し、荷さばき作業員には効率的な搬出入と作業を徹底し、荷さばき時間の短縮に努め、静穏な作業を徹底するように指導を行う。</li> </ul> <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</p> <p>a 室外機等からの騒音対策：・必要最低限の稼働とし、定期的なメンテナンスを実施する。</p> <p>b 駐車場からの騒音対策：・該当なし</p> <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：・十分な面積を確保する。</li> <li>・運用面の対策：・深夜、早朝の作業を回避する。</li> <li>・回収車両の作業員への騒音防止の徹底を指導する。</li> <li>・作業時間の短縮に努める。</li> </ul> <p>イ 騒音の予測・評価について (図 5 参照)</p> <p>(ア) 騒音の総合的な予測・評価方法</p> <p>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働状況から等価騒音レベルを算出した。</p> <p>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。</p> <p>c 評価方法：騒音に係る環境基準。</p>	<p>※騒音</p> <p>騒音の予測・評価結果において、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>また、夜間に発生する騒音の予測評価においても夜間稼働機器について、敷地境界地点で基準値を下回っている。</p> <p>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>

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
予測地点	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	準住居地域	B	48	55	<30	45	
B	第一種中高層住居 専用地域	A	49		<30		
C	準住居地域	B	55		35		
D			42		<30		

(イ) 夜間における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

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	規制値	
P1	準住居地域	第二種	40	45	キュービクル 01

※夜間稼働機器はキュービクルのみのため機器合成音の予測はなし

(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 廃棄物の保管について (図3-1 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 保管のための施設容量の確保 廃棄物の保管施設の容量 14.42 m<sup>3</sup> (高さ 1.5 m)</li> <li>(既存店舗の実績に基づく算出) 廃棄物等の保管容量 13.23 m<sup>3</sup> (届出書 P16 参照)</li> </ul> <p>イ 廃棄物等の運搬及び処理について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 運搬及び処理方法 許可業者による敷地外処理</li> <li>・ 運搬頻度 毎日</li> </ul>	<p>※廃棄物</p> <p>廃棄物に係る事項等については、既存店舗の実績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 街並みづくり、景観への配慮                      関連する計画等：千葉県屋外広告物条例                      配慮事項：・条例等を順守した計画とする。</p> <p>イ 敷地内の緑化計画                      緑化計画：緑化面積 732.58㎡ (敷地面積の11.4%)                      ※柏市緑を守り育てる条例                      敷地面積に対する緑化割合：(第1種低層住居専用地域) 12%、(準住居地域) 10%                      ※計算式：(1種低層) 12%×3, 197.52㎡=383.71㎡                      (準住居) 10%×3, 221.48㎡=322.15㎡ 計 705.86㎡ &lt; 732.58㎡                      ※接道面に緑を配置し、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 日没から駐車場閉鎖時間まで                      ・光害対策 周辺への影響が最小限となるよう、照明器具の照射方法、照明の強さについては配慮する。</p> <p>エ その他景観への配慮                      ・建物に設置する看板類は、屋外広告物条例を遵守したものとする。</p>	<p>※街並みづくり等への配慮                      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</p> <p>イ 住民等の意見 なし</p> <p>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、既存店舗の実績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、自動車中古車販売店という業態特性及び既存店舗の実績から駐輪場の確保がなされない場合にも支障はないものと認められる。  
経路の設定及びその周知の方法については、適切な配慮がな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。
- 3 騒音の予測・評価結果において、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、夜間稼働機器について、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。
- 4 廃棄物に係る事項等については、既存店舗の実績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、廃棄物の減量化、リサイクル計画、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。
- 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な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のため、その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。