

## 審議案件 1

## 大規模小売店舗立地法に基づく届出に関する審議資料（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) マミーマート柏・若葉町店
- 2 所在地：柏市若葉町728番4ほか
- 3 建物設置者：大久保明彦
- 4 小売業者名：株式会社マミーマート（業種：食料品スーパー）
- 5 敷地の概要
  - ・敷地面積：5,422㎡
  - ・所有形態：自己所有
  - ・都市計画区域：市街化区域
  - ・用途地域：第一種住居地域
  - ・開発許可日：平成16年5月10日
  - ・農地転用届出：平成16年7月2日
  - ・建築確認：平成16年6月17日
- 6 建物の概要
  - ・建物構造：鉄骨造平屋建て 屋上駐車場あり
  - ・建築面積：3,105㎡
  - ・延床面積：2,988㎡
  - ・店舗面積：2,118㎡
- 7 周辺の環境等：計画地は、JR 柏駅の南側約700mに立地している。店舗前面は市道を挟んで柏市立第三小学校があり、また2方向に接道している。計画地周辺は住宅地となっている。
- 8 処理経過
  - ：届出日 平成15年12月8日
  - ：公告縦覧期間 平成15年12月24日から平成16年4月24日
  - ：説明会日時 平成16年2月7日 午後1時30分～（第1回）
  - 平成16年2月7日 午後4時30分～（第2回）
- 9 市町村・住民の意見
  - ：柏市の意見 あり
  - ：住民等の意見 あり

### 【届出事項】

- ① 新設日：平成16年8月9日
- ② 店舗面積：2,118㎡
- ③ 駐車場の位置：(図3, 4)  
駐車場の収容台数：90台
- ④ 駐輪場の位置(図3)  
収容台数：56台
- ⑤ 荷さばき施設の位置(図3)  
荷さばき施設の面積 37㎡
- ⑥ 廃棄物等の保管施設の位置(図3)  
廃棄物等の保管施設の容量 18㎡
- ⑦ 開店時刻：午前9時  
閉店時刻：翌午前零時
- ⑧ 駐車場の利用可能時間帯：  
午前8時45分～翌午前0時15分  
午前8時45分～午後10時(屋上駐車場)
- ⑨ 駐車場の出入口の数：2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>① 駐車場の収容台数 : 届出台数 90台            (指針) 必要駐車台数 = (A : 店舗面積当たり日來客数原単位 1,036/千㎡) × (S : 店舗面積 2.118 千㎡)            × (B : ピーク率 15.7%) × (C : 自動車分担率 75%) ÷ (D : 平均乗車人員 2.0 人)            × (E : 平均駐車時間係数 0.694) = 90 台</p> <p>② 駐車場の位置及び構造等 (図3, 4)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>自走式で、敷地内に平面駐車場30台、屋上駐車場60台を確保する。              屋上駐車場及び平面駐車場の一部は、利用時間が午後10時までとなっている。              出入口 : 2ヶ所 市道東谷台向中原線に接する入口 (No.1) 及び出口 (No.2)              店舗正面に柏市立第三小学校が立地しており、市道東谷台向中原線は通学路に指定されている。</li> <li>交通への支障を回避するための方策              店舗敷地内及び周辺の3交差点に誘導看板を設置するほか、混雑が予想されるオープン時1週間等、必要に応じて交通整理員を配置する。              出入口は入口専用、出口専用に分け、いずれも左折による入出庫とする。</li> </ul> <p>③ 駐輪場の確保等 (図3)</p> <p>届出台数 56台 ※指針による必要台数 2, 118㎡ ÷ 38㎡ = 56台            ※柏市の附置義務台数 なし</p> <p>④ 荷さばき施設の整備等 (図3)</p> <p>ア 荷さばき施設の整備 面積 : 40㎡            イ 計画的な搬出入            ・同時作業可能台数 1台</p>	<p>※駐車場            指針に基づく必要駐車台数を確保しており、駐車需要は充足しているものと認められる。</p> <p>※駐輪場            駐輪場の需要については、指針の参考値を用い、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ると認められる。</p>

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> <li>・搬出入車両専用出入口      なし</li> <li>・荷さばき可能時間帯          午前6時～午後10時</li> <li>・搬出入車両                      20台/日  開店時刻（午前9時）前に15台を予定している。</li> <li>・平均的な荷さばき処理時間    12分</li> <li>・ピーク時の搬出入車両台数    5台/h</li> </ul> <p>⑤経路の設定等</p> <p>ア 案内経路</p> <p>店舗近隣の交差点3ヶ所に誘導看板を設置し、すべての車両を南西側から市道東谷台向中原線に進入するよう誘導し、左折で駐車場に入庫させる。</p> <p>新聞の折込みチラシに案内経路図を掲載し、配布する。</p> <p>開店時1週間程度、駐車場出入口付近に交通整理員を配置する。それ以降は必要に応じて配置する予定。</p>	<p>※経路</p> <p>経路設定及び経路案内は、案内板設置、チラシ掲載による周知等、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>・敷地内に歩行者専用の出入口及び通路を設け、歩車分離とし安全性を確保する。</li> <li>・夜間は、駐車場に照明を設置し、安全性を確保する。</li> </ul>	<p>※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。</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
<ul style="list-style-type: none"> <li>・トレイ、牛乳パック、ペットボトル、アルミ缶、スチール缶、ビンのリサイクルボックスを設置する。周辺住民には折り込みチラシに掲載し、周知を図る。</li> <li>・食品の残渣については、各部門分別して堆肥工場に持ち込む。</li> </ul>	<p>※廃棄物減量化、リサイクル計画については、配慮がなされていると認められる。</p>

(4) 防災対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 柏市からの要請があれば協力する。</li> </ul>	

2 騒音の発生その他による大規模小売店舗の周辺的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

指針に基づく配慮事項	検討状況
<p>① 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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 遮音壁：屋上駐車場の周囲 ALC 高さ 1.6m、厚さ 10cm ：店舗東側 ALC 高さ 2.0m、厚さ 10cm (搬入車両、荷さばき騒音対策)</li> <li>・ 緑地帯：駐車場騒音軽減の対策として、敷地境界線に緑地帯を設ける。</li> <li>・ その他の騒音軽減策 室外機等の配置は、住宅側から離し、敷地の中央部分にする。 従業員や関係者への環境対策として、騒音抑止意識向上を周知・徹底する。</li> </ul> <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>(ア) 荷さばき作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 荷さばき施設：荷さばき施設のスペース確保による荷さばき時間の短縮。 ：店舗東側に搬入車両及び荷さばき騒音軽減の対策として遮音壁 (ALC H=2.0m) を設置</li> <li>・ 荷さばき作業：深夜早朝の作業を回避する。 ：作業人員への騒音防止意識の徹底を推進し、荷さばき作業車両のアイドリング禁止を検討し、実施する。</li> </ul> <p>(イ) 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ BGM 等は使用しない。</li> </ul>	<p>※騒音</p> <p>発生する騒音の予測・評価については昼間・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ごとの予測において一部の敷地境界予測地点で来客車両走行音が基準値を超過するものの、保全対象側では評価基準値以下となり、必要な対応が取られているものと認められる。</p>

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ウ 付帯設備及び付帯設備等における騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 冷却塔、室外機等からの騒音：住宅側から離し、敷地の中央部分に配置する。</li> <li>・ 駐車場からの騒音 <ul style="list-style-type: none"> <li>： 西側住居への来客車両騒音対策として、出入口No.1をできるだけ住居から距離を開けて設置する。</li> <li>駐車場の周りに緑地を設ける。</li> <li>屋上駐車場の周囲に遮音壁(ALC H=1.6m)を設置する。</li> <li>駐車マスにスムーズに出入りできるようなレイアウトを検討し、不要なアイドリング・クラクション・空ふかし等が抑えられるよう案内板等に掲示する。</li> <li>平面駐車場の一部及び屋上駐車場は夜間の利用を制限する。床や排水蓋棟による段差を極力なくす。</li> </ul> </li> <li>・ 廃棄物収集作業に伴う騒音 <ul style="list-style-type: none"> <li>： 店舗東側に搬入車両及び荷さばき騒音軽減の対策として遮音壁(ALC 2.0m)を設置する。</li> <li>深夜・早朝の作業を回避する。</li> </ul> </li> </ul>	

指針等に基づく配慮事項							検討状況
② 騒音の予測・評価について							
ア 騒音の総合的な予測・評価方法							
(ア) 予測方法							
各音源ごとに距離減衰効果、回折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～翌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。							
(イ) 予測地点：店舗の周囲4方向からそれぞれ近接した住居、今後住居が立地可能な6地点で実施。							
(ウ) 評価方法：騒音にかかる環境基準							
(エ) 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1種住居地域	B	30	55以下	<30	45以下	
A-2F	第1種住居地域	B	35	55以下	<30	45以下	2階相当
B-1F	第1種住居地域	B	40	55以下	<30	45以下	
B-4F	第1種住居地域	B	51	55以下	39	45以下	4階相当
C-1F	近隣商業地域	C	38	60以下	<30	50以下	
C-5F	近隣商業地域	C	47	60以下	38	50以下	5階相当
D-1F	第1種住居地域	B	45	55以下	32	45以下	
D-2F	第1種住居地域	B	45	55以下	32	45以下	2階相当
E-1F	第1種住居地域	B	46	55以下	35	45以下	
E-2F	第1種住居地域	B	46	55以下	37	45以下	2階相当
F-1F	第1種住居地域	B	31	55以下	<30	45以下	
F-2F	第1種住居地域	B	35	55以下	<30	45以下	2階相当

指針等に基づく配慮事項							検討状況
イ 発生する騒音ごとの予測・評価方法							
(ア) 予測方法：各音源ごとに距離減衰効果、回折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。							
(イ) 予測地点：店舗の周囲4方向からそれぞれ近接した住居、今後住居が立地可能な6地点の店舗側敷地境界及び道路等を挟んだ保全対象側敷地境界で実施。							
(ウ) 評価方法：騒音規制法に係る夜間の規制基準値							
(エ) 発生する騒音ごとの予測結果							
予測地点			騒音ごとの予測（最大騒音レベル）単位：dB				
地点名	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	保全対象側	基準値	
A'-1F	第1種住居地域	第2種	< 30	45以下			
A'-2F	第1種住居地域	第2種	< 30	45以下			
B'-1F	第1種住居地域	第2種	< 30	45以下			
B'-4F	第1種住居地域	第2種	38	45以下			給気用有圧扇
C'-1F	第1種住居地域	第2種	< 30	45以下 <sup>注</sup>	34	50以下 <sup>注</sup>	来客車両走行音
C'-5F	第1種住居地域	第2種	<b>46</b>	45以下 <sup>注</sup>	44	50以下 <sup>注</sup>	来客車両走行音
D'-1F	第1種住居地域	第2種	<b>55</b>	45以下 <sup>注</sup>	<b>49</b>	45以下 <sup>注</sup>	来客車両走行音
D'-2F	第1種住居地域	第2種	<b>54</b>	45以下 <sup>注</sup>	<b>49</b>	45以下 <sup>注</sup>	来客車両走行音
E'-1F	第1種住居地域	第2種	<b>49</b>	45以下	<b>49</b>	45以下	来客車両走行音
E'-2F	第1種住居地域	第2種	<b>49</b>	45以下	<b>49</b>	45以下	来客車両走行音
F'-1F	第1種住居地域	第2種	< 30	45以下			
F'-2F	第1種住居地域	第2種	< 30	45以下			
<p>※ C'地点については、保全対象地点（用途地域区分：近隣商業地域）で基準値以下となる。D'、E'地点については、保全対象側予測地点において、来客車両走行音が基準値を超過しているが、同地点においては道路交通騒音が支配的であり、現況の夜間における等価騒音レベルの実測値(D：61dB、E：53dB)以下であり、周辺的生活環境に与える影響は少ないと認められる。</p> <p>注：小学校隣接地のため、室外機等の特定施設については5dBを減じた基準値で評価。また、車両走行音については、学校施設が夜間利用されていないため、5dBを減じずに評価している。</p>							

(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>① 廃棄物等の保管について</p> <p>ア 保管のための施設容量の確保 (図3)</p> <p>廃棄物保管施設の容量 : 18m<sup>3</sup></p> <p>(指針)「廃棄物の保管容量」(m<sup>3</sup>) 9.11m<sup>3</sup></p> <p>(届出保管容量) 廃棄物保管施設 16.3m<sup>3</sup> (紙製廃棄物 6.3、空き缶空き瓶 5.0、厨芥 5.0)</p> <p>リサイクル品保管施設 2.03m<sup>3</sup></p> <p>(予測排出量の内訳) 総合店</p> <p>紙製廃棄物 「A: 1日当たり廃棄物等の排出予測量 (t) 0.508 t」 × 「B: 廃棄物等の平均保管日数 1日」 ÷ 「C: 廃棄物の見かけ比重 (t/m<sup>3</sup>) 0.1」 = 5.08m<sup>3</sup></p> <p>空き缶・空き瓶 「A: 1日当たり廃棄物等の排出予測量 (t) 0.078 t」 × 「B: 廃棄物等の平均保管日数 1日」 ÷ 「C: 廃棄物の見かけ比重 (t/m<sup>3</sup>) 0.1」 = 0.78m<sup>3</sup></p> <p>厨芥その他 「A: 1日当たり廃棄物等の排出予測量 (t) 0.487 t」 × 「B: 廃棄物等の平均保管日数 1日」 ÷ 「C: 廃棄物の見かけ比重 (t/m<sup>3</sup>) 0.15」 = 3.25m<sup>3</sup></p> <p style="text-align: right;">総合計=9.11m<sup>3</sup></p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 運搬方法 業者委託</li> <li>・ 運搬頻度 毎日1回</li> <li>・ 運搬予定業者 未定 (柏市認定登録業者)</li> <li>・ 処分予定業者 市の許可業者による敷地外処理</li> </ul>	<p>※廃棄物</p> <p>保管容量については、指針を上回る容量が確保されており、充足し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>① 敷地内の緑化計画 緑地面積 540.38 m<sup>2</sup> 敷地面積 5,422,14 m<sup>2</sup>の 10.17% 柏市宅地開発指導要綱 緑化の推進基準(10%)をベースとした計画推進の努力をする。</p> <p>② 屋外照明、広告塔照明 点灯時間 夏 午後6時から午前0時、冬 午後4時から午前0時 光害対策 屋外照明は駐車場面を主として照射するように設置する。 広告塔照明は広告面のみを照射するように設置する。</p>	<p>※緑化等 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 柏市・住民からの意見について

意見とその対応	検討状況
<p>(1) 柏市の意見</p> <p>①隣接する小学校の登下校時の児童の安全について十分な配慮をすること。            (対応) 登校時は開店前である為、誘導員を配置する予定はありません。下校時については、交通誘導員を配置することを基本とし、状況により適切な対応をとり、安全対策に努めます。なお、通常オープン後2週間、状況を確認した上で配置計画を立てております。また、搬入業者に対し、児童の安全に十分配慮するよう、指導を徹底致します。</p> <p>(2) 住民の意見</p> <p>①営業時間を午前9時から午後9時の範囲で短縮・設定すること。            (対応) 開店時間については、計画通り午前9時とし、閉店時間については、届出時の24時から、23時の閉店と致します。</p> <p>② 営業時間内は、店舗裏等にも警備員を配置し違法駐車や犯罪防止の管理を行うこと。            (対応) 店舗内外の巡回・保安については、店長、店次長が毎日の業務の中で執り行います。</p> <p>③ 通学路側に警備員を常時配置し、事故防止に当たらせること。            (対応) 柏市の意見①の回答に同じ</p> <p>④ 設置(建設工事中・営業開始後)によるあらゆる影響について、地域住民に対し誠実な対応を行うこと。更にその早期解決の為の協議の場を、必要都度、企業の責任として設けること。            (対応) 責任ある対応をとり、地域住民への対応は万全を期するよう努めます。</p> <p>⑤ 計画では閉店時間が24時となっているが、近隣住民の生活への影響を考え、閉店時間を21時45分とし22時までですべての作業を終了させ、22時以降の夜間は騒音を発生させないことを強く希望する。            (対応) 住民の意見①の回答に同じ</p>	<p>柏市の意見については、下校時に誘導員を配置するとの回答が示されており、児童の交通安全上の対応はなされたものと認められる。</p> <p>住民等の意見については、設置者として通常要求される程度の対応がなされていると認められる。</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は、当該店舗の駐車場、駐輪場の施設及び運営計画に関しては、指針に基づく必要台数を確保しており、駐車、駐輪需要は充足されていると認められる。  
荷さばき施設については、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。
- 2 発生する騒音の予測・評価については、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ごとの予測において一部の敷地境界予測地点で来客車両走行音が基準値を超過するものの、保全対象側では評価基準値以下となり、必要な対応が取られているものと認められる。
- 3 廃棄物に係る事項については、保管容量は、指針を上回る容量が確保されており、充足していると認められる。
- 4 街並みづくりへの配慮については、地域環境との調和に適正な配慮がなされているものと認められる。

柏市の意見については、下校時に誘導員を配置するとの回答が示されており、児童の交通安全上の対応はなされたものと認められる。  
住民等の意見については、設置者として通常要求される程度の対応がなされていると認められる。

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の施設の配置及び運営方法について、指針に照らし適正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、店舗周辺の地域の生活環境の保持に適正な配慮をしてください。