

審議案件 1

第178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：ロイヤルプロ南柏
- 2 所在地：柏市南柏二丁目12番6
- 3 建物設置者：ロイヤルホームセンター株式会社 代表取締役 中山 正明
- 4 小売業者名：ロイヤルホームセンター株式会社 代表取締役 中山 正明（建材等関連品）
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 店舗敷地 2,642.0 m<sup>2</sup> 隔地駐車場敷地 491.0 m<sup>2</sup>
  - ・都市計画区域 市街化区域
  - ・用途地域 準住居地域（店舗敷地）  
第一種低層住居専用地域（隔地駐車場敷地）
  - ・現況 空地
- 6 建物の概要：
  - ・構造 鉄骨造地上2階建
  - ・建築面積 1,329.99 m<sup>2</sup>
  - ・延床面積 2,600.55 m<sup>2</sup>
  - ・店舗面積 2,139 m<sup>2</sup>
- 7 周辺の環境等：JR常磐線南柏駅から北方向約370mに位置している。店舗敷地の北東側は隣接して商業施設、南東側は道路を挟んで飲食店、南西側は道路を挟んで住居、北西側は道路を挟んで住居、駐車場が立地している。
- 8 処理経過：
  - ・届出日 令和7年7月14日
  - ・公告縦覧期間 令和7年8月5日～令和7年12月5日
  - ・説明会開催日時 令和7年7月31日（木） 午後7時～
  - ・場所 富里近隣センター
- 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

<届出概要>

- 1 新設日：令和8年3月15日
- 2 店舗面積：2,139 m<sup>2</sup>
- 3 駐車場の位置：図3-1  
駐車場の収容台数：29台
- 4 駐輪場の位置：図3-1  
駐輪場の収容台数：10台
- 5 荷さばき施設の位置：図3-1  
荷さばき施設の面積：84 m<sup>2</sup>
- 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：10 m<sup>3</sup>
- 7 開店時刻：午前6時15分  
閉店時刻：午後9時45分
- 8 駐車場利用可能時間帯：  
午前6時～午後10時
- 9 駐車場の出入口の数：3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 29台（内、身障者用1台） （指針による算出）必要駐車台数 92台（届出書 P6 参照） ※市条例等に基づく附置義務：無 ※特別な事情による必要駐車台数：（既存類似店舗の実績に基づく算出） 29台（届出書 P6～9 参照）</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等（図3-1参照） ・建物外平面駐車場（自走式） ・出入口3か所 交通への支障を回避するための方策 ・出入口付近に駐車場案内看板を設置する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等（図3-1参照） 駐輪場の収容台数：届出台数 10台 （指針の参考値に基づく算出）必要駐輪場台数 61台（届出書 P13 参照） ※市条例等に基づく附置義務：無 ※特別な事情による必要駐輪場台数：（既存類似店舗の実績に基づく算出） 8台（届出書 P13 参照）</p> <p>駐輪場の管理体制 営業時間内：従業員等により適宜巡回を行い、必要に応じて整理を行う。 営業時間外：営業時間外は出入口をチェーン等で閉鎖する。 駐輪場案内の表示方法 ・駐輪場を示す路面表記をする。</p>	<p>※駐車場 既存類似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 既存類似店舗の実績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>

## 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 84㎡

(イ) 計画的な搬出入

施設名 (面積)	荷さばき施設① (60㎡)	荷さばき施設② (24㎡)
同時作業可能台数	1台	1台
待機スペース	無	無
搬出入車両専用出入口	無 (兼用2ヵ所)	有 (専用2ヶ所)
荷さばき可能時間帯	午前6時～午後10時	午前6時～午後10時
搬出入車両台数/日	7台 (4t)	2台 (4t)、1台 (廃)
平均的な荷さばき処理時間/台	10分 (4t)	10分 (4t)、10分 (廃)
ピーク時搬出入車両台数/時間	1台/時間	2台/時間
ピーク時荷さばき処理時間/時間	10分/時間	20分/時間
荷さばき処理可能時間	60分/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。

(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：有

- ・ 来客車両に係る安全策として、繁忙期等の混雑が予想される日には交通整理員を適宜配置する。
- ・ 荷さばき車両に係る安全策として、繁忙期等の混雑が予想される日には交通整理員を適宜配置する。
- ・ 極力通学時間帯を極力避けた搬入スケジュールとする。

(エ) その他 右折入出庫の有無：無

- ・ 駐車場の出入口は見通しのよい配置とする。

## ※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
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駐車場内は見通しの良い車路とし、適宜歩行者通路を確保する。</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
<p>ア 法令への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・店舗や流通センター内で排出される段ボール、ビニールなどの梱包資材を資源ゴミとして回収しリサイクルする。</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>・納品の際は、折りたたみコンテナ等の返却できる素材の使用や、発泡スチロールから紙製への簡易包装に変更し再資源化に努めるなど、ごみの減量化に努める。</li> <li>・ダンボール・発砲スチロールにつきましては、開梱は店内の展示品のみとすることで、ごみの発生抑制に努める。</li> <li>・自治体と連携し、有料のレジ袋の代わりに「指定ゴミ袋」の販売を検討している。</li> <li>・消費期限の近い商品を需要のある地域の店舗へ移動させる、消費期限が長い商品へ変更するなどの取り組みを通して、「廃棄物の削減」に努める。</li> </ul>	<p>※ 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。</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"> <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：自治体より要請があった場合には、検討の上必要な協力をする。</li> </ul> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場への適切な照明設備を設置する。</li> <li>・従業員等による定期的な巡回を実施するとともに、閉店後は出入口をバリカー等で施錠・閉鎖し、店舗の管理を徹底する。</li> <li>・緊急時における所轄警察への通報体制を整備する。</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) 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：・荷さばき施設のスペースを十分に確保することで円滑な作業を可能とし、作業時間の短縮を図る。</li> <li>・荷さばき作業：・荷さばき作業中はアイドリング禁止とする。</li> <li>・作業員には騒音防止の意識を持って作業にあたるよう指導する。</li> </ul> <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <p>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：設備は最小限の稼働とする。</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：・駐車場内は、床や排水マス等の段差を無くす事で来客車両走行音の発生を最小限とする。</li> <li>・運用面の対策：・空ぶかしやアイドリングの禁止を告知して騒音防止に努める。</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：・平面な路面とする。</li> <li>・運用面の対策：・深夜・早朝における収集作業は行わない。</li> </ul>	<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各機器について、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>

## 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働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
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	第一種低層住居専用地域	A	53	55	<30	45	
B			46		<30		
C	準住居地域	B	44		<30		
D			37		<30		
E			52		<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	35	45	キュービクル

## e 機器合成音の予測結果

夜間稼働する機器はキュービクル1機のため未実施。

## (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</li> <li>廃棄物の保管施設の容量                    10.44 m<sup>3</sup> (高さ 1.5 m)</li> <li>(指針による算出) 廃棄物等の保管容量        9.97 m<sup>3</sup> (届出書 P18 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、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 街並みづくり、景観への配慮</p> <p>関連する計画等：千葉県屋外広告物条例、柏市屋外広告物条例</p> <p>配慮事項：・落ち着いた建物デザイン、ガイドラインの色彩に適合する外壁色とし、街並みに配慮する。</p> <p>イ 敷地内の緑化計画</p> <p>緑化計画：緑化面積 265 m<sup>2</sup></p> <p>※柏市緑を守り育てる条例 建築面積の10%以上 (2,642.00 m<sup>2</sup> × 0.1 = 264 m<sup>2</sup>)</p> <p>※緑化の内容：敷地外周部の緑化により、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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 点灯時間 屋外照明：日没から駐車場利用時間終了時まで</li> <li>                  広告塔照明：日没から駐車場利用時間終了時まで</li> <li>・ 光害対策    ・ 周辺住居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。</li> </ul> <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</p> <p>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
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、既存類似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、既存類似店舗の実績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は機器については、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、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、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。