

審議案件 1

第179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) 北柏駅北口プロジェクト
- 2 所在地：柏都市計画事業北柏駅北口土地区画整理事業26街区14画地ほか
- 3 建物設置者：大和ハウスリアルティマネジメント株式会社 代表取締役 伊藤光博
- 4 小売業者名：未定(食料品、日用品)ほか2者
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 7,182 m²
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第二種住居地域、準住居地域
 - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 B棟：鉄骨造地上1階建
C棟：鉄骨造地上2階建
 - ・建築面積 B棟：608.20 m² C棟：3,754.94 m²
 - ・延床面積 B棟：570.63 m² C棟：7,175.57 m²
 - ・店舗面積 2,253 m²
- 7 周辺の環境等：JR常磐線北柏駅より北東側約160mの柏都市計画事業北柏駅北口土地区画整理事業地内に位置する。店舗敷地の北側は道路を挟んで戸建住宅、マンション、事業所、店舗、倉庫、東側は歩道を挟んで更地、南側は道路を挟んで事務所、線路、西側は駅前ロータリーが隣接している。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 令和7年8月29日
 - ・公告縦覧期間 令和7年9月24日～令和8年1月26日
 - ・説明会開催日時 令和7年10月24日(金) 午後7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

<届出概要>

- 1 新設日：令和8年4月30日
- 2 店舗面積：2,253 m²
- 3 駐車場の位置：図3-1
駐車場の収容台数：106台
- 4 駐輪場の位置：図3-1
駐輪場の収容台数：64台
- 5 荷さばき施設の位置：図3-1
荷さばき施設の面積：81 m²
- 6 廃棄物等の保管施設の位置：図3-1、3-2
廃棄物等の保管施設の容量：14 m³
- 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30分～午後10時
- 9 駐車場の出入口の数：2か所
駐車場の出入口の位置：図3-1
- 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 106台 (内、軽自動車用1台、身障者用1台) (指針による算出) 必要駐車台数 106台 (届出書 P3 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) ・平面駐車場 (自走式) ・出入口2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。 ・開店時のチラシ等で周知する。</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 64台 (指針の参考値に基づく算出) 必要駐輪場台数 64台 (届出書 P7 参照) ※市条例等に基づく附置義務：無</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、必要に応じて整理する。 駐輪場案内の表示方法 ・駐輪場を示す看板を設置する。</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>

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 81㎡
 (イ) 計画的な搬出入

施設名 (面積)	荷さばき施設① (72.6㎡)	荷さばき施設② (8.4㎡)
同時作業可能台数	2台	1台
待機スペース	無	無
搬出入車両専用出入口	有 (専用1ヶ所)	有 (専用1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	32台 (4t)、7台 (廃)	3台 (2t)、1台 (廃)
平均的な荷さばき処理時間/台	15分 (4t)、10分 (廃)	15分 (2t)、10分 (廃)
ピーク時搬出入車両台数/時間	8台/時間	2台/時間
ピーク時荷さばき処理時間/時間	110分/時間	25分/時間
荷さばき処理可能時間	120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。
 ・ 開店時のチラシ等で周知する。
 (ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：無
 (エ) その他 右折入出庫の有無：有
 ・ 右折出庫について、休日及び平日の影響は「非常に小」となっている。
 開業時、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。
 ・ 出口に停止線・止まれ等の表示を設置する。

※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
・ 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。 ・ 夜間照明を設置する。	※ 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
<p>ア 法令への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食品残渣は食品リサイクル法の基本方針に基づき、発生の抑制、減量、再生利用(飼料、肥料等)に努める。 ・再資源可能な物資(段ボール、紙パック、缶、ペットボトル)については、容器包装リサイクル法に基づき委託し、再資源化を行う。 <p>イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コンテナ等による搬入を行い、搬入に伴う廃棄物の削減に努める。 ・過剰包装を廃止し、廃棄物の減量化に努める。 ・レジ袋、梱包資材の削減に努め、簡易包装を推進し、廃棄物の減量化をする。 ・紙製廃棄物等のリサイクル可能な廃棄物は専門業者に委託し、リサイクルする。 ・商品購入時の簡易包装の呼びかけに努める。 ・従業員に廃棄物の分別・減量化の啓発を行う。 	<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"> ・防災協定等の締結予定：無 ・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。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場への適切な照明設備を設置する。 ・従業員等による定期的な巡回を実施するとともに、閉店後は機械警備を行う。 ・緊急時における所轄警察への通報体制を整備する。 	<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">・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。・荷さばき作業：・荷さばき車両のアイドリングストップをドライバーに指導する。 ・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。 <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：・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</p> <ul style="list-style-type: none">・施設面の対策：・段差のない平滑な路面とする。・運用面の対策：・案内看板等により、空ぶかしやアイドリングの禁止を呼びかける。 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none">・施設面の対策：・平滑な路面とする。・運用面の対策：・深夜・早朝における収集作業は行わない。 <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各機器及び機器合成音について、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	第一種住居地域	B	55	55	<30	45	
B			53		43		
C			49		<30		
D			49		<30		
E	商業地域	C	43	60	<30	50	

(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	第二種 住居地域	第二種	34	45	冷凍機室外機 01, 03
P2			<30		—

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	規制値	
P1	第二種 住居地域	第二種	40	45	
P2			30		

(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、3-2参照)</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 14.26 m³ (高さ 1.5 m) (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 10.50 m³ (届出書 P13 参照) <p>イ 廃棄物等の運搬及び処理について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運搬及び処理方法 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 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 1,497.30 m² (敷地面積の 20.8%)</p> <p>※柏市緑を守り育てる条例 建築敷地面積の 10%以上 (7,182 m² × 0.1 = 718 m²)</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"> ・点灯時間 屋外・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。 <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、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。