

審議案件 4

第121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) 柏沼南SC
- 2 所在地：柏都市計画事業沼南中央土地区画整理事業商業街区5街区1画地ほか
- 3 建物設置者：株式会社イトーヨーカ堂 代表取締役 戸井 和久
- 4 小売業者名：株式会社イトーヨーカ堂 (総合店) ほかは未定
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 129,668㎡
 - ・所有形態 自己所有、借地
 - ・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 商業棟：鉄骨造地上3階・塔屋1階
立体駐車場棟：鉄骨造地上5階・塔屋1階
 - ・建築面積 42,835.49㎡
 - ・延床面積 116,243.42㎡
 - ・店舗面積 46,990㎡
- 7 周辺の環境等：北側は道路を挟んで更地及び事業所、南側は国道を挟んで商業施設、東側は道路を挟んで商業用途予定地 (現況更地) 及び事業所、西側は道路を挟んで診療所及び事業所が立地している。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成27年1月30日
 - ・公告縦覧期間 平成27年2月13日～平成27年6月13日
 - ・説明会開催日時 平成27年3月14日 午前10時～、午後1時30分～
 - ・場 所 柏市沼南商工会館
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ：柏市の意見 あり
 - ：住民等の意見 なし

- 1 新設日：平成28年1月31日
- 2 店舗面積：46,990㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：2,481台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：1,300台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：413㎡
- 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：296㎡
- 7 開店時刻：午前7時
閉店時刻：午後11時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前6時30分～午後11時30分
- 9 駐車場の出入口の位置：図3
駐車場の出入口の数：12か所
- 10 荷さばき可能時間帯：
午前4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 2, 481台 (内身障者用32台) (指針による算出: 店舗及び併設施設) 必要駐車場台数 = 2, 084台 (既存施設の実績値による算出: 映画館) 必要駐車場台数 = 342台 合計必要駐車台数 = 2, 426台 ※市条例等による附置義務 なし</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図3 参照) ・建物外平面駐車場 (自走式)、屋上駐車場 (自走式)、立体駐車場 (自走式) ・出入口12か所 交通への支障を回避するための方策 ・オープン時や繁忙期等の混雑が予想される日及び通常営業時の繁忙時間帯は、駐車場各出入口付近を中心に適切な人数の交通整理員を配置する。オープン時に手厚く対応し、周辺の交通状況や駐車場の利用状況等を把握した上で、人員数や時間帯を検討し、適切な対応を行う。 ・出入口付近には出入口案内看板を設置する。 ・停止線や矢印等の路面表示を行う。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照) ・届出台数 1, 300台 (柏市自転車等放置防止条例による算出) 必要駐輪台数 = 1, 299台 (計画書P15参照) ※柏市自転車等放置防止条例 (店舗面積 ~ 5, 000㎡ = 店舗面積 20㎡/台、店舗面積 5, 000㎡超 = 店舗面積 40㎡/台) 5, 000㎡ ÷ 20㎡ = 250台、(46, 990㎡ - 5000㎡) ÷ 40㎡ = 1, 049台 250台 + 1, 049台 = 1, 299台 ・駐輪場の管理体制 必要に応じ警備員が駐輪場を巡回し整理整頓をする。 来客以外の駐輪を防止する看板の設置。また、敷地内への違法駐輪防止のために警備員等の巡回等を行う予定。 ・駐輪場案内の表示方法 案内看板を設置。 店内案内板に駐輪場の場所を明記する。</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: 413㎡ (イ) 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数 : 10台</p>	<p>※駐車場 指針及び併設施設の既存施設実績値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 市条例に基づく必要台数が確保されており、駐輪需要は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ていると認められる。</p>

<ul style="list-style-type: none"> ・待機スペース : なし ・搬出入車両専用出入口 : 2か所 ・荷さばき可能時間帯 : 午前4時～午後10時 ・搬出入車両 : 209台 (2t・2t未満×118台、4t×86台、10t×5台) ・平均的な荷さばき処理時間 : 2t・2t未満=10分/台、4t=20分/台、10t=25分/台 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 18台/時間 ・ピーク時荷さばき処理時間 : 270分/時間 ・時間当たり延べ荷さばき処理可能時間600分/時間 <p>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 図4のとおり</p> <p>(イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・案内看板の設置 : 駐車場出入口等に看板を設置。 ・チラシ等の配布 : 来店ルートに適宜折込チラシに明記する。また、フロアガイドやホームページにも明記する。 ・交通整理員の配置 : 混雑時には適切な箇所に適切な人数の誘導員を配置予定。 <p>(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無 : なし</p> <p>ありの場合の安全策 :</p>	<p>※経路</p> <p>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。</p>
--	--

(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"> ・駐車場の路面表示等にて歩車分離をする。 ・夜間照明等の設置。 	<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 廃棄物減量化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・取引先から仕入れる加工食品・衣料品・住関連商品を保管し、各店舗の売り場別に商品を分けて一括梱包する「カテゴリーセンター」を設置し、個別商品の梱包に使用するダンボールの削減を行う。 ・カテゴリーセンターから店舗への納品には、繰り返し使用できるプラスチック製のコンテナ箱「通い箱」を活用する。 ・衣料品については、箱に梱包せずハンガーにかけたまま配送する「ハンガー配送」とハンガー自体の再利用を行う。 ・商品搬入ダンボールは再資源化する。 ・レジ袋の使用量削減のために、お客様へのマイバッグ持参の呼び掛けやお買い上げ商品の量や種類に合わせた配布基準の設定、レジ袋の薄肉化を進めている。 ・レジ袋を辞退された方を対象に合計金額から2円値引きを行う「マイバッグ持参割引」を実施する。 ・生鮮食品及び惣菜の量り売り、ばら売りや、さまざまな惣菜を少量ずつ1つの容器にセットした商品の提供など販売方法の工夫を行い、容器包装使用量の削減を図る。 ・割り箸の使用量削減のために、割り箸を売り場に常設せず清算時に必要な方のみにお渡しするようにする。 ・再生紙の利用を促進する。 ・リサイクル品の回収ボックスを設置する。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食品廃棄物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・再利用に努める。 ・家電を取り扱う場合は、使用済みエアコン、テレビ、冷蔵庫、洗濯機等について、特定家庭用機器再商品化法（家電リサイクル法）に基づく取引や収集、運搬を配達業者に委託し適切に行う。 ・ペットボトルは分別し、指定取引先が回収して再資源化を図る。 ・パソコンについては、お客様よりメーカーに直送して頂くように周知を行う。 ・省資源の観点から再生トレイの導入を進める。 ・環境負荷低減のために植物由来の減量を使用するバイオPET原料の容器の導入を進める。 ・リサイクルの取り組みを店頭に掲示しアピールに努める。 	<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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・イトーヨーカ堂柏店と柏市にて昭和52年11月に「災害時における物資の供給等に関する協定」を締結。災害発生時にはネットワークを活かし、必要な物資を供給できる体制を整えている。自治体と相談の上、当該店舗においても同様に対応する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場等の施設への適切な照明設備を設置する。 ・適宜適切な場所に防犯カメラを設置する。 ・閉店後は駐車場出入口を閉鎖し管理をする。 ・適宜、警備員の巡回を行う。 	<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) 騒音問題への一般的対策：防音壁（コンクリート壁 高さ1.2m、厚さ17cm）及び緑地帯の設置。 設備機器はできるかぎり敷地の中心に配置する。 低騒音型の機器を選定する。</p> <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>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：床や排水蓋等の段差が発生しないよう配慮する。 ・荷さばき作業：荷さばき車両のアイドリングストップの徹底。 計画的な搬出入によるスペースの確保や荷受係員の誘導等により、後進ブザーの短縮化に努める。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・BGM等の営業宣伝活動はしない。 <p>(ウ) 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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・極力周辺住居に影響の少ない場所へ設置する。 ・定期的なメンテナンスを行い異音の発生を防止する。 <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：床や排水蓋等の段差が発生しないよう配慮する。 ・運用面の対策：交通誘導員による場内走行の円滑化を図る。 表示板等により、アイドリングストップ、不要なクラクションの禁止、静かなドアの開閉を来客者に呼びかける。 営業時間終了時に速やかに入口を閉鎖し夜間の騒音に配慮する。 <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：床や排水蓋等の段差が発生しないよう配慮する。 ・運用面の対策：廃棄物収集業者への騒音抑制意識向上の働きかけ。 廃棄物保管施設内のゴミの分別や整理整頓を行い作業の効率化を図る。 深夜や早朝の回収を避ける。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の総合的な予測・評価について、昼間及び夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。</p> <p>夜間に発生する機器類の予測評価において、来客及び搬入車両走行音等が敷地境界で基準超過するが、一部の荷さばき車両走行音を除いて、保全対象側敷地境界または保全対象側で基準値以下であることを確認している。</p> <p>なお、保全対象側敷地境界で基準超過している荷さばき車両走行音については、周辺が事業所、ゴルフコース等となっており、住居が存在しないことを確認している。</p> <p>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				
地点名	用途地域区分	環境基準 基準 類型	昼間 (6:00~22:00)		夜間 (22:00~6:00)		備考
			予測レベ ル	基準値	予測レベ ル	基準値	
A	準工業地域	C	50	60 以下	41	50 以下	
B	準工業地域	C	53	60 以下	45	50 以下	
C	準工業地域	C	54	60 以下	46	50 以下	
D	無指定地域	(C)	53	60 以下	46	50 以下	
E	工業専用地域	(C)	51	60 以下	45	50 以下	
F	工業専用地域	(C)	51	60 以下	44	50 以下	

(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。
- 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（抜粋）

予測地点			音源ごとの予測等（最大騒音レベル） 単位：dB							備考
地点名	用途地域区分	区域区分	夜間（22:00～6:00）							
			敷地境界	基準値	保全対象敷地境界	基準値	保全対象	基準値	現況	
a	近隣商業地域	第三種区域	44	50	—	—	—	—	—	機器合成音
b	近隣商業地域	第三種区域	47	50	—	—	—	—	—	機器合成音
c	近隣商業地域	第三種区域	44	50	—	—	—	—	—	機器合成音
d	近隣商業地域	第三種区域	43	50	—	—	—	—	—	機器合成音
e 1	近隣商業地域	第三種区域	72	50	48	60	—	—	—	来客車両走行音
f 1	近隣商業地域	第三種区域	92	50	72	50	—	—	—	搬入車両走行音
g 1	近隣商業地域	第三種区域	51	50	50	50	—	—	—	搬入車両後進ブザー
k 1	近隣商業地域	第三種区域	72	45 ^{※1}	54	45	40	45	—	来客車両走行音

※1：診療所(医療法第1条の5に該当)の敷地の周囲50メートル以内の区域のため、通常の基準値から5デシベル減じた値を基準値とした。

※2：f 1地点では、保全対象側敷地境界でも規制基準を超過するg、周辺一帯は事業所、ゴルフコース等となっており、住居が存在しないことから周辺環境への影響は軽微であると考えられる。

(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> <p>(ア) 保管のための施設容量の確保 廃棄物の保管施設の容量 296 m³ (高さ1.5 m) (指針) 廃棄物等の保管容量 86 m³ (計画書 P25, 26 参照)</p> <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、保管施設は指針を満たす保管容量が確保されており、運搬等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 21,597.56 m² (敷地面積 129,668 m² の 16.7%) ※主に敷地の外周部に植栽を配置。</p> <p>①林地開発制度 (千葉県)</p> <p>対象となる森林 : 地域森林計画の対象の民有林 対象となる開発行為 : 土地の1ヘクタールを超えるもの 森林法による必要緑化面積 : 12,000 m² 以上 開発行為に係る森林の面積 : 3ヘクタール未満の場合、造成森林の幅の10m以上 (敷地外周部に配置)</p> <p>②柏市緑を守り育てる条例 (柏市)</p> <p>緑化計画の対象行為 : 500 m² 以上の敷地において開発行為等を行う場合</p> <p>【緑化基準】</p> <p>基本緑化基準 : 近隣商業地域 7% 接道部緑化基準 : 道路に接する部分の10分の6以上 基準面積 = 129,668 m² × 7% = 9,077 m² < 21,597.56 m² (緑化面積)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物の色は彩度及び明度の高い色や蛍光色の使用を避ける。また、点滅光源等は使用しない等の配慮を行う。 ・柏市景観まちづくり条例 (柏市) に則り、国道16号から建物アトリウムを通過し、北側道路に到る変化にとんだ歩行空間を設け、アトリウムの両側にカーテンウォールの大開口で内部を見通せるようにし、建物と外構が一体となる空間構成とすることで、魅力あふれる空間づくりとする。 ・柏市屋外広告物条例の第4種規制地域に該当のため、広告物は当該壁面の面積の5分の1及び軒の高さの3分の5以下 (地盤面から広告物の上端まで) を遵守し計画。 	<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>

ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 日没から閉店まで ・光害対策 周辺住環境に配慮した位置・方向・角度・照度とする。
--

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 あり (ア) 千葉県自然環境保全条例に基づく緑化協定の対象となるか確認をお願いします。なお、同条例に該当しない場合は、柏市緑を守り育てる条例に基づく緑化計画書の提出をお願いします。 (設置者の対応) 千葉県自然環境保全条例の対象とならないことを千葉県自然保護課に確認しました。 柏市緑を守り育てる条例に基づく緑化計画書は、平成26年11月19日に提出させて頂きました。	※ 柏市からの意見については、適切な対応がされていると認められる。

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、指針及び併設施設の既存施設実績値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、市条例に基づく必要台数が確保されており、駐輪需要は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 騒音の総合的な予測・評価について、昼間及び夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。

夜間に発生する機器類の予測評価において、来客及び搬入車両走行音等が敷地境界で基準超過するが、一部の荷さばき車両走行音を除いて、保全対象側敷地境界または保全対象側で基準値以下であることを確認している。

なお、保全対象側敷地境界で基準超過している荷さばき車両走行音については、周辺が事業所、ゴルフコース等となっており、住居が存在しないことを確認している。

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 柏市からの意見については、適切な対応がなされていると認められる。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。