

審議案件 3

第133回大規模小売店舗立地審議会資料(法第6条第2項)

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：豊四季台団地商業施設
- 2 所在地：柏市豊四季台四丁目937番97ほか
- 3 建物設置者：独立行政法人都市再生機構 理事長 中島 正弘ほか2者
- 4 小売業者名：イオンマーケット株式会社(食料品、他)ほか10者
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 17,515.63㎡
  - ・都市計画区域 市街化区域
  - ・用途地域 第一種住居地域
  - ・現況 店舗、更地及び駐車場
- 6 建物の概要：
  - ・構造 鉄骨造地上1階建
  - ・建築面積 (変更前)4,100㎡ (変更後)4,814㎡
  - ・延床面積 (変更前)7,447㎡ (変更後)4,863㎡
  - ・店舗面積 (変更前)1,436㎡ (変更後)2,612㎡
- 7 周辺の環境等：北東側は市道を挟み銀行、図書館、浄水場及び集合住宅(建設中)、北西側・南西側は団地敷地内通路を挟み集合住宅、南東側は市道を挟み集合住宅となっている。
- 8 処理経過：
  - ・届出日 平成29年5月2日
  - ・公告縦覧期間 平成29年5月30日～平成29年10月2日
  - ・説明会開催日時 平成29年6月5日 午後7時～
  - ・場 所 豊四季台近隣センター
- 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 変更日：平成30年1月3日
- 2 店舗面積：2,612㎡(1,436㎡)
- 3 駐車場の位置：図4  
駐車場の収容台数：103台(54台)
- 4 駐輪場の位置：図4  
駐輪場の収容台数：83台(68台)
- 5 荷さばき施設の位置：図4  
荷さばき施設の面積：389㎡(365㎡)
- 6 廃棄物等の保管施設の位置：図4  
廃棄物保管施設の容量：34m<sup>3</sup>(28m<sup>3</sup>)
- 7 開店時刻：午前9時(一部、午前7時)  
閉店時刻：午後9時(一部、午後9時45分)  
(一部小売業者について、届出の範囲内での開店、閉店時刻の変更あり)
- 8 駐車場利用可能時間帯：  
午前6時45分～午後10時(変更なし)
- 9 駐車場の出入口の数：2か所(1か所)  
駐車場の出入口の位置：図4
- 10 荷さばき可能時間帯：  
午前6時～午後10時(変更なし)

## 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 103台（内身障者用3台、高齢者用2台） （既存届出台数に、増床分に係る指針必要台数を加算し算出）必要駐車場台数＝103台（届出書P10参照） ※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4参照） ・建物外平面駐車場（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 ・駐車場出入口に出入口を示す案内表示を設置する。 ・繁忙時におけるちらしに必要に応じて駐車場の位置図を掲載している。 ・主に土日祝日、繁忙期等のピーク時間に、駐車場の出入口付近に交通整理員を計3名以上配置する。 なお、通常の営業日は必要に応じて適宜配置する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等（図4参照） ・届出台数 83台 ※指針の参考値による必要駐輪台数＝75台（店舗面積2,612㎡÷35㎡≒75台）（届出書P18参照） ※柏市自転車等放置防止条例の対象区域外 ・駐輪場の管理体制 営業時間内は従業員が巡回し、必要に応じて整理及び枠内への駐輪を呼びかける。 閉店後は閉鎖する。 ・駐輪場案内の表示方法 駐輪場付近に案内看板を設置する。</p>	<p>※駐車場 増床部分に係る必要台数について、指針値に基づき確保されており、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4参照)

(ア) 荷さばき施設の整備 面積：389㎡

(イ) 計画的な搬出入

施設名 (面積㎡)	荷さばき施設① (79㎡)	荷さばき施設② (310㎡)
同時作業可能台数	2台	8台
待機スペース	無	無
搬出入車両専用出入口	無	有 (入口1か所、出口1か所)
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	搬出入車両8台(2t 3台、4t 5台) 廃棄物車両2台	搬出入車両8台(2t 8台) 廃棄物車両2台
平均的な荷さばき処理時間/台	20分(2t)、30分(4t)、 15分(廃棄物車両)	20分(2t)、 15分(廃棄物車両)
ピーク時搬出入車両台数/時間	2台/時間	2台/時間
ピーク時荷さばき処理時間/時間	40分/時間	40分/時間
荷さばき処理可能時間/時間	120分/時間	480分/時間

## オ 経路の設定

(ア) 案内経路 図5のとおり

(イ) 周知の方法

- ・ 駐車場出入口に出入口を示す案内表示を設置する。
- ・ 繁忙時におけるちらしに必要に応じて駐車場の位置図を掲載する。
- ・ 主に土日祝日、繁忙期等のピーク時間に、駐車場の出入口付近に交通整理員を計3名以上配置する。  
なお、通常の営業日は必要に応じて適宜配置する。

(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：あり

ありの場合の安全策：

- ・ 主に土日祝日、繁忙期等のピーク時間に、駐車場の出入口付近に交通整理員を計3名以上配置する。  
なお、通常の営業日は必要に応じて適宜配置する。
- ・ 荷さばき車両については極力通学時間帯を避ける計画とする。

(エ) その他 右折入庫の安全策

- ・ 必要に応じて土日祝日、繁忙期等に駐車場の出入口付近に交通整理員を配置する。
- ・ 右折入庫のある駐車場②に今回変更はなく、かつ、基本的には右折入庫のない駐車場①へ優先して誘導を行う。

## ※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。

## ※経路

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。

## (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>・歩行者通路を確保する。</li> <li>・夜間照明を設置する。</li> </ul>	※ 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。

## (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>・食品加工工程に発生した端材、野菜くず、魚のアラは飼料化し、再利用するため、専門リサイクル業者に回収を委託する。</li> <li>・ペットボトル、アルミ缶、スチール缶など、リサイクルできるものは分別回収し、業者委託によりリサイクルを行う。</li> </ul> イ 廃棄物減量化及びリサイクルの取組 <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、極力、商品は簡易包装として、ごみの減量化に努める。</li> <li>・販売商品のトレーなど、包装資材を削減するため、野菜や惣菜のバラ売りなどを推進し、ごみの発生抑制に努める。</li> </ul>	※ 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。

## (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>・現時点で防災協定等の締結予定はなし。</li> <li>・具体的な要請があった場合には必要な協力を行う。</li> </ul> イ 防犯対策 <ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場へ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。</li> <li>・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> <li>・夜間の時間帯においては、青少年の非行防止策として従業員等による声かけを実施する。</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> <p>荷さばき施設：荷さばき施設は十分なスペースを確保し平滑な路面とする。</p> <p>荷さばき作業：荷さばき作業員に静穏作業の指導を行う。</p> <p>荷さばき可能時間帯以外での作業は行わない。</p> <p>搬入車両のアイドリング禁止を周知する。</p> <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <p>・BGM等の営業宣伝活動はしない。</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</p> <p>・必要最小限の稼働とし、静穏に努める。</p> <p>・定期的なメンテナンスを行い、静穏保持に努める。</p> <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <p>・施設面の対策：平滑な路面とする。</p> <p>・運用面の対策：看板等により、空ぶかしやアイドリングの禁止、徐行の呼びかけを行う。</p> <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <p>・施設面の対策：平滑な路面とする。</p> <p>・運用面の対策：作業員に静穏作業の指導を行う。</p>	<p>※騒音</p> <p>騒音の予測・評価結果は、すべて基準値を満たしており、適切な対応がとられているものと認められる。</p>

## イ 騒音の予測・評価について (図6 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				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	第一種中高層住居専用地域	A	50	55 以下	33	45 以下	
B			43	55 以下	28	45 以下	
C			50	55 以下	34	45 以下	
D			55	55 以下	38	45 以下	
E			51	55 以下	42	45 以下	
F			52	55 以下	37	45 以下	
G			53	55 以下	33	45 以下	
H			46	55 以下	—	—	隔地駐車場
I			47	55 以下	—	—	〃
J			38	55 以下	—	—	〃
K			41	55 以下	—	—	〃
L			43	55 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、隣地敷地境界点及び住居側地点
- 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 (最大騒音レベル) 単位：dB						備考
予測地点	用途地域区分	騒音規制法 区域区分	夜 間 (22:00~6:00)						
			敷地境界	基準値	隣地敷地 境界	基準値	住居側	基準値	
P1	第一種住居地域	第二種区域	40	45	—				機器合成音
P2			37		—				機器合成音
P3			32		—				機器合成音

## (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4参照)</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 34m<sup>3</sup> (高さ1.5m)          (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 12.14m<sup>3</sup> (届出書P28参照)</p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・運搬・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、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：緑地面積 計1,234.59m<sup>2</sup> (開発区域面積 計9,643.74m<sup>2</sup>の12.8%)          接道緑化 計180.483m (接道部総延長 計280.242mの64.4%)          柏市緑を守り育てる条例          (緑化面積は市街化区域内の第一種住居地域においては敷地面積の12%以上、          接道緑化は接道部の60%以上)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮          関連する計画等：柏市景観まちづくり条例、柏市屋外広告物条例          配慮事項：・清涼感のあるデザインとする。  <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地内及びその周辺の清掃、美化に努め、美しい街づくりを推進する。</li> <li>・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。</li> <li>・店舗の外装や緑化の維持を行い、周囲の美化に努める。</li> <li>・建物はシンプルな形状、外壁等は周囲との調和に配慮した色感のデザインとし、周辺環境に配慮した外観とする。</li> <li>・建物に設置する看板は、屋外広告物条例等を遵守したものとする。</li> </ul> </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 日没から駐車場利用可能時間終了時まで</li> <li>・光害対策 強度の照明は使用せず、安全確保に必要な程度の明るさとする。また、方向は下方照射とし、隣地敷地へ極力光が漏れないように配慮する。</li> </ul>	<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>

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、増床部分に係る必要台数は指針値に基づき確保されており、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 騒音の予測・評価結果は、全て基準値を満たしており、適切な対応がとられているものと認められる。
- 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。