

審議案件 1

第147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：アクロスプラザ柏大山台
- 2 所在地：柏市大山台1丁目36番 ほか
- 3 建物設置者：大和情報サービス株式会社 代表取締役 藤田勝幸
株式会社クスリのアオキ 代表取締役 青木宏憲
- 4 小売業者名：株式会社つちや（文具・事務用品）
株式会社クスリのアオキ（医薬品）
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 計画店舗敷地 5,351.73 m²
隔地駐車場敷地 3,293.82 m²
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第二種住居地域
 - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 (A棟)鉄骨造 地上2階 (B棟)鉄骨造 地上1階
 - ・建築面積 (A棟)1,202.81 m² (B棟)1,217.98 m²
 - ・延床面積 (A棟)1,600.56 m² (B棟)1,170.78 m²
 - ・店舗面積 1,959 m² (A棟995.84 m²、B棟963.06 m²)
- 7 周辺の環境等：つくばエクスプレス線の柏の葉キャンパス駅から南東側約1,700mに位置する。
北側は市道を挟んで戸建住宅及び店舗、東側は市道を挟んで店舗、南側は市道を挟んで隔地駐車場、店舗、西側は更地、店舗及び駐車場が立地している。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 令和2年2月28日
 - ・公告縦覧期間 令和2年3月31日～令和2年7月31日
 - ・説明会開催日時 コロナウイルス感染拡大により、中止
届出事項については、新聞折込と計画地敷地内掲示により周知を行った。
- 9 市町村・住民等の意見：柏市の意見 なし
：住民等の意見 あり

- 1 新設日：令和2年10月29日
- 2 店舗面積：1,959 m²
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：85台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：56台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：84 m²
- 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：14 m³
- 7 開店時刻：午前9時
閉店時刻：(株)つちや午後9時
(株)クスリのアオキ午前0時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
NO1 午前8時30分～翌午前0時30分
NO2 午前8時30分～午後9時30分
- 9 駐車場の出入口の数：7か所
駐車場の出入口の位置：図3
- 10 荷さばき可能時間帯：
NO1 午前6時～午後10時
NO2 午前6時～午後8時30分

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 85台（内、身障者用2台） （指針による算出）必要駐車場台数＝85台（届出書P6参照） ※市条例に基づく附置義務：対象区域外</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等（図3参照） ・屋外平面駐車場（自走式） ・出入口7か所 交通への支障を回避するための方策 ・駐車場内に案内看板等を設置し、来店客に入退場経路を周知する。 ・必要に応じて新聞折込広告等に案内経路図を掲載する。 ・右折入庫の安全対策として、オープン時及び繁忙時は各出入口に交通整理員を1名ずつ配置する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等（図3参照） ・届出台数 56台 （指針の参考値に基づく算出）必要駐輪場台数＝56台（届出書P11参照） ※市条例に基づく附置義務：対象区域外 ・駐輪場の管理体制 ・繁忙時には整理員が巡回し、違法駐輪が行われないよう注意喚起に努める。 ・出入口を施錠し、安全確保に努める。 ・駐輪場案内の表示方法 駐輪場看板の掲示及び路面標示。</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：84㎡ （イ）計画的な搬出入</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> <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>																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>施設名（面積㎡）</th> <th>荷さばき施設 No.1（42㎡）</th> <th>荷さばき施設 No.2（42㎡）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>同時作業可能台数</td> <td>1台</td> <td>1台</td> </tr> <tr> <td>待機スペース</td> <td>無</td> <td>無</td> </tr> <tr> <td>搬出入車両専用出入口</td> <td>有</td> <td>無</td> </tr> <tr> <td>荷さばき可能時間帯</td> <td>午前6時～午後10時</td> <td>午前6時～午前8時30分</td> </tr> <tr> <td>搬出入車両台数/日</td> <td>7台（4t）、3台（2t）、2台（廃）</td> <td>4台（2t）</td> </tr> <tr> <td>平均的な荷さばき処理時間/台</td> <td>20分（4t）、15分（2t）、 （廃）</td> <td>15分（2t）</td> </tr> <tr> <td>ピーク時搬出入車両台数/時間</td> <td>2台/時間</td> <td>3台/時間</td> </tr> <tr> <td>ピーク時荷さばき処理時間/時間</td> <td>40分/時間</td> <td>45分/時間</td> </tr> </tbody> </table>	施設名（面積㎡）	荷さばき施設 No.1（42㎡）	荷さばき施設 No.2（42㎡）	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	有	無	荷さばき可能時間帯	午前6時～午後10時	午前6時～午前8時30分	搬出入車両台数/日	7台（4t）、3台（2t）、2台（廃）	4台（2t）	平均的な荷さばき処理時間/台	20分（4t）、15分（2t）、 （廃）	15分（2t）	ピーク時搬出入車両台数/時間	2台/時間	3台/時間	ピーク時荷さばき処理時間/時間	40分/時間	45分/時間	
施設名（面積㎡）	荷さばき施設 No.1（42㎡）	荷さばき施設 No.2（42㎡）																										
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	有	無																										
荷さばき可能時間帯	午前6時～午後10時	午前6時～午前8時30分																										
搬出入車両台数/日	7台（4t）、3台（2t）、2台（廃）	4台（2t）																										
平均的な荷さばき処理時間/台	20分（4t）、15分（2t）、 （廃）	15分（2t）																										
ピーク時搬出入車両台数/時間	2台/時間	3台/時間																										
ピーク時荷さばき処理時間/時間	40分/時間	45分/時間																										

	荷さばき処理可能時間/時間	60分/時間	60分/時間	※経路
オ	経路の設定 (ア) 案内経路 図4のとおり (イ) 周知の方法 ・駐車場内に案内看板等を設置し、来店客に入退場経路を周知する。 ・必要に応じて新聞折込広告等に案内経路図を掲載する。 (ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：有 ・オープン時及び繁忙時には各出入口に1名ずつ交通整理員を配置する。 ・通学時間帯を外した搬入計画とする。 (エ) その他 右折入出庫の有無：有 ・オープン時及び繁忙時は出入口付近に交通整理員を配置し、安全確保に努める。			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"> ・混雑が予想される場合は、適宜交通整理員を配置して交通安全に努める。 ・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、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 ・食品廃棄物は、無駄な仕入れを控えて、発生の抑制・減量・再利用に努める。 ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づき、許可を有する産業廃棄物処理業者へ委託し、適切に処理する。 ・過剰包装を廃止し、廃棄物を減量させる。 イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組 ・計画的な商品仕入れや商品管理を行い、廃棄物の発生を抑制する。 ・マイバッグ利用を呼びかけ、レジ袋の削減に努める。 ・ペットボトルや空き缶・空き瓶の回収箱を設置して資源ごみの分別を周知する。 ・廃棄物の減量化及び再資源化について従業員の啓蒙活動を徹底させ、社内の研修体制や指導体制の確立を図る中でごみ発生の抑制やリサイクルの推進に取り組む。	※ 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
<p>ア 防災対策 防災協定等の締結予定：なし 協定以外の防災対策への協力：災害時に物資提供等の要請が行政からあれば、協力する。</p> <p>イ 防犯対策 ・警備員が定期的に巡回することで事件・事故等が発生しないように努める。 ・閉店後、施錠・管理し、警備会社による機械警備を行う。 ・店内各所に防犯カメラを設置する。</p>	<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 (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 a 荷さばき作業等に伴う騒音対策 ・荷さばき施設： ・荷さばき施設の十分なスペースを確保し、荷さばき時間の短縮に努める。 ・床の段差を解消し、騒音を極力小さくするよう努める。 ・荷さばき作業： ・低騒音型台車を使用し、騒音を極力小さくするよう努める。 ・搬入車両のアイドリング禁止を徹底する。 ・積み降ろしの際の衝撃音やドアの開け閉め等を最小限に抑えるよう指導し、徹底する。</p> <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策 ・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 a 室外機等からの騒音対策：低騒音機器の導入 b 駐車場からの騒音対策 ・施設面の対策：駐車場内の衝撃音の発生を抑制するよう、極力平滑な路面とする。 ・運用面の対策：駐車場や駐車マスへのスムーズな出入りが出来るようなレイアウトを検討する。</p> <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策 ・施設面の対策：床の段差を解消し、騒音を極力小さくするよう努める。 ・運用面の対策： ・深夜・早朝の作業を回避する。 ・回収車両の作業人員へ騒音防止意識の指導を徹底する。</p>	<p>※騒音 騒音の予測・評価結果は、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。 夜間に発生する発生源ごとの騒音及び機器合成音の予測評価において敷地境界地点で基準値を下回っている。 また、来客車両走行音が直近住居外壁で基準値を超過した1地点については、現況の道路走行音が支配的であることから、現況騒音との比較を行い現況騒音値以下であることを確認している。 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。</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				備考
地点名	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	42	55 以下	31	45 以下	
B	第二種住居地域		45		34		
C			54		37		
D			49		<30		
E			46		30		

(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直近住居外壁。
- 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	予測地点	隣地敷地境界	基準値	予測地点	住居側	基準値	現況	
AK-8	第二種住居地域	第二種区域	41	45	-	-	-	-	-	-	-	給排気口
AK-9			41		-	-	-	-	-	-	-	〃
BK-1			45		-	-	-	-	-	-	-	〃
AQ-1			43		-	-	-	-	-	-	-	-
A-1	第二種住居地域	第二種区域	74	45	a' -1	54	45	a'' -1	43	45	-	来客車両走行音
A-2			a' -2		48	a'' -1		41	-		〃	
A-3			a' -2		46	a'' -1		40	-		〃	
A-4			a' -2		44	-		-	-		〃	
A-5			a' -5		44	-		-	-		〃	
A-6			a' -6		44	-		-	-		〃	
A-7			a' -7		44	-		-	-		〃	
A-8			a' -8		45	-		-	-		〃	

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	予測地点	隣地敷地境界	基準値	予測地点	住居側	基準値	現況	
A-9	第二種住居地域	第二種区域	55	45	a' -8	47	45	a'' -9	-40	45	-	来客車両走行
A-10			74		a' -10	44		-	-		-	〃
A-11			55		a' -7	46		a'' -11	38		-	〃
A-12			55		a' -7	48		a'' -11	39		-	〃
A-13			55		a' -6	48		a'' -11	40		-	〃
A-14			55		a' -5	48		a'' -11	41		-	〃
A-15			55		a' -15	48		a'' -1	41		-	〃
A-16			55		a' -16	48		a'' -16	41		-	〃
A-17			55		a' -17	48		a'' -17	42		-	〃
A-18			57		a' -18	48		a'' -17	45		-	〃
A-19			58		a' -18	45		a'' -17	45		-	〃
A-20	74	a' -20	48	a'' -17	47	51	〃					

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	用途地域区分	騒音規制法区域区分	夜間 (22:00~6:00)		
			敷地境界	基準値	
ア	第二種住居地域	第二種	43	45	
イ			39		
ウ			39		
エ			32		
オ			<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
ア 廃棄物等の保管について (図3参照) (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 : 14 m ³ (高さ1.5m) (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 : 9.11 m ³ (届出書 P20 参照) イ 廃棄物等の運搬や処分について ・運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理 ・運搬頻度 毎日	※廃棄物 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。

(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
ア 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 660.56 m ² (敷地面積 5,351.73 m ² の 12.34%) ※柏市緑を守り育てる条例 敷地面積の12%以上 (5,351.73 m ² × 12% = 642.21 m ²) イ 街並みづくり、景観への配慮 関連する計画等 : 千葉県屋外広告物条例、柏市景観計画 配慮事項 : ・柏市景観計画に定められた色彩基準を遵守して落ち着いたイメージとして周辺との調和を図る。 ・屋外広告物の設置に際しては、屋外広告物条例を遵守する。 ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 屋外照明 : 日没から駐車場利用時間終了まで 広告塔照明 : 日没から閉店時間まで ・光害対策 敷地外への光を遮るようにする。 広告塔照明は広告面のみを照射するように設置する。	※街並みづくり等への配慮 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。

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 あり (ア) 計画への意見 a 出入口No. 5及び出口No. 7は、交通量が多い交差点の至近箇所に設置計画であり廃止が妥当。そのため本件と同時に別届出されているアクロスプラザC棟、D棟、E棟は本計画地内に集約して建築すべき b 計画地東側、市道〇二〇二八号線の西側面に自転車も通行可能な歩道を整備すべき c 計画地東側の店舗と往来が可能な横断歩道の設置 (イ) 柏市長への意見 a 交通問題の悪化を防止するよう計画の指導をすべき b 計画地東側、市道〇二〇二八号線の西側面に自転車も通行可能な歩道を整備すべき	

<p>c 計画地東側の店舗と往来が可能な横断歩道の設置</p> <p>(ア) 設置者の対応</p> <p>a 出入口の数と位置及び来退店車両の誘導経路の設定にあたっては、交通管理者である警察や道路管理者と事前協議を行っています。交通量調査を行い、周辺交通への負荷をなるべく減らすこと、周辺（特に計画地西側住宅地への）道路に入り込まないことを考慮して、経路を決定しました。</p> <p>仮に南北 2 つの敷地間の側道の出入口だけとすると入出庫車両が側道に集中して交通混雑だけでなく、側道付近での事故の懸念も出てきます。更に出入口の数を減らしすぎると、渋滞をさける為に周辺住宅へ入り込む来店車両を発生させる可能性も出てきます。また、直近のNo.1 交差点の交通混雑を避けるため、北敷地から 16 号方面への出庫車両がNo.1 交差点を経由せずに出庫できるようNo.7 出口は必要と考えております。よって当該施設利用者の入出庫車両を分散させる為、計画した出入口の数と位置が良いと考えています。</p> <p>当該計画につきましては、事業計画に沿うように建物の配置や店舗運営計画を作成しており、建物 5 棟を 1 ヶ所に集約することは事業採算に合わず、ご希望に沿うことはできません。また、当該計画は北敷地と南敷地で複数の小規模テナントが分かれており、業種も異なるため来店者も敷地ごとに分散すると想定されます。</p> <p>尚、交通対策として店内掲示や HP、各テナントのチラシ等に広域誘導経路を明示し、施設利用者への来退店経路の周知徹底に努めます。また、開業時など必要と思われる時間帯・箇所に誘導員を適宜配置し、その後状況をみて、誘導員の人員の増減、配置箇所数や時間帯を適宜検討していきます。</p> <p>b 歩道の整備予定はありません。歩行者・自転車での施設利用者へは、北側歩道からのご来場を呼び掛けます。</p> <p>c 東側への往来は計画地北側の交差点や歩道からの行き来が可能であり、道路を横断する歩行者の往来はあまり多くないと考えます。もし横断歩道を設置する場合は、開業後に道路を横断する歩行者の数や交通状況を見てからの判断になると思いますので、その際は地元住民様から協力するようご要望をいただければ、交通管理者である警察との協議を行うなど、できる限りの対応はさせていただきます。</p> <p>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 あり</p> <p>歩行者の含めた来退店経路について十分な説明を行う等、住民の理解が得られるよう努めてください。</p> <p>出口 NO 7 について右折出庫が無いように対策を検討し実施すること。</p> <p>(設置者の対応)</p> <p>駐車場内に案内誘導看板等を設置し、必要に応じて新聞折込広告等に案内経路図を掲載する等、来店経路の周知徹底に努めます。開店後も周辺交通の状況を見ながら対応を適宜検討し、住民の理解が得られるよう努めます。</p> <p>オープン時には出入口付近に交通整理員を配置し、右折出庫が無いように安全確保に努めます。開店後も周辺交通の状況を見ながら対応を適宜検討します。</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、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、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。
夜間に発生する発生源ごとの騒音及び機器合成音の予測評価において敷地境界地点で基準値を下回っている。
また、来客車両走行音が敷地境界、隣地敷地境界及び直近住居外壁で基準値を超過した1地点については、現況の道路走行音が支配的であることから、現況騒音との比較を行い現況騒音値以下であることを確認している。
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、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 柏市からの意見はなく、住民等からの意見については、周辺環境に配慮し、指針に基づき適切な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。

特に、交通対策については開店後も状況把握に努め、危険な事象が確認された場合には、関係機関と協議の上、出入口の集約等を検討してください。