

審議案件 2

第150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)クスリのアオキ南増尾店
- 2 所在地：柏市南増尾七丁目727番5ほか
- 3 建物設置者：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：株式会社クスリのアオキ(医薬品)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 3,992.84㎡
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第一種住居地域
 - ・現況 宅地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造地上1階建
 - ・建築面積 1,578㎡
 - ・延床面積 1,538㎡
 - ・店舗面積 1,281㎡
- 7 周辺の環境等：新京成線常盤平駅から北東側約1.1kmに位置する。北側は道路を挟んで戸建住宅、駐車場、西側は隣接して戸建住宅、事業所、南側は道路を挟んで戸建住宅、農地、東側は隣接して戸建住宅が立地している。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 令和2年9月9日
 - ・公告縦覧期間 令和2年9月29日～令和3年1月29日
 - ・説明会 令和2年10月25日 午後1時
令和2年10月25日 午後3時
 - ・開催場所 南部近隣センター
- 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3年5月10日
- 2 店舗面積：1,281㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：50台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：37台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：36㎡
- 6 廃棄物等の保管施設の位置：図3
廃棄物等の保管施設の容量：6㎡
- 7 開店時刻：午前9時
閉店時刻：午後10時
- 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：1か所
駐車場の出入口の位置：図3
- 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 50台 (内、軽自動車用8台、身障者用1台) (指針による算出) 必要駐車台数 50台 (届出書 P5 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 参照) ・建物外平面駐車場 (自走式) ・出入口1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。 ・オープン時及び繁忙時等、出入口に交通整理員を配置する。 ・開店後、前面道路の混雑状況を見ながら、安全な誘導対策を随時検討する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照) 駐輪場の収容台数：届出台数 37台 (指針による算出) 必要駐輪台数 37台 (届出書 P9 参照) ※市条例等に基づく附置義務： 無 駐輪場の管理体制 ・営業時間内は従業員等により適宜巡回し整理整頓を行う。 ・営業時間外、深夜等は出入口を施錠する。 駐輪場案内の表示方法 ・看板の掲示を予定している。</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3参照)

(ア) 荷さばき施設の整備 36㎡

(イ) 計画的な搬出入

施設名 (面積)	荷さばき施設 (36㎡)
同時作業可能台数	1台
待機スペース	無
搬出入車両専用出入口	無 (兼用1か所)
荷さばき可能時間帯	午前6時～午後10時
搬出入車両台数/日	6台 (4～10t)、2台 (廃)
平均的な荷さばき処理時間/台	20分 (4t)、30分 (10t)、15分 (廃)
ピーク時搬出入車両台数/時間	2台/時間
ピーク時荷さばき処理時間/時間	35分/時間
荷さばき処理可能時間	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

- ・駐車場内に案内看板等を設置する。
- ・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等、出入口に交通整理員を配置する。
- ・荷さばき車両については、通勤・通学時間帯 (7時～9時) (14時～17時) を外した搬入計画にする。

(エ) その他 右折入出庫の有無：有

- ・計画地の東方面は広域誘導に適した信号交差点や幅員6m以上の道路が1km以上先まで無いため、右折入庫を行う誘導とする。
- ・オープン時及び繁忙時等、出入口に適宜交通整理員を配置し、安全確保に努める。

※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"> ・あらかじめ混雑が予想される場合は、適宜交通整理員等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"> ・食品廃棄物は、無駄な仕入れを控え発生の抑制に努めているため発生量はわずかだが、リサイクル処理に努める。 ・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。 <p>イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画的な商品仕入れや商品管理を行い、廃棄物の発生量を抑制する。 ・搬入時は、極力ダンボール等の資材を使用せず、コンテナ等を使用するよう努める。 ・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る。 ・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は、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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・警備員が定期的に巡回を行い、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。 	※ 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> <ul style="list-style-type: none"> ・荷さばき施設： <ul style="list-style-type: none"> ・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： <ul style="list-style-type: none"> ・低騒音型の台車を使用し、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>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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低騒音機器を導入する。 <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： <ul style="list-style-type: none"> ・衝撃音の発生を抑制するよう、極力平滑な路面にする。 ・運用面の対策： <ul style="list-style-type: none"> ・閉店と同時に駐車場を閉鎖できるよう、閉店10分前から店内の利用者及び駐車場に入場する車両に対して10時に閉鎖をする旨を伝え、早めの買物または翌日以降の利用について、直接声掛けを行う。 ・店頭掲示や店内アナウンス等でも店舗利用者へ注意喚起する。 <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： <ul style="list-style-type: none"> ・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： <ul style="list-style-type: none"> ・深夜・早朝の作業を回避する。 ・回収車両の作業人員への騒音防止意識の指導を徹底する。 	<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> <p>ただし、閉店時間と来客の駐車場利用可能時間の終了時間が同一時刻であるため、閉店後に来客が駐車場を利用することがないように、適切に運営する必要がある。</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
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	50	55 以下	36	45 以下	
B			39		<30		
C			52		<30		
D	47		<30				
	市街化調整区域						

※ 市街化調整区域については、B類型（主として住居の用に供される区域）として評価

(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、隣地敷地境界及び直近住居外壁。
- 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

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	基準値	
S5	第一種住居地域	第二種	31	45	冷凍冷蔵用室外機
S9			34		冷凍冷蔵用室外機
S10			35		冷凍冷蔵用室外機
S11			<30		冷凍冷蔵用室外機
K4			35		給排気口
Q1			33		キュービクル

e 機器合成音の予測結果								備 考
予測地点			音源ごとの予測 (最大騒音レベル)					
			単位 : dB					
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	住居側	基準値	
ア	第一種住居地域	第二種	39	45	-	-	-	
イ			36		-	-		

(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 6.3 m³ (高さ 1.5 m) (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 6.0 m³ (届出書 P14 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、柏市景観計画</p> <p>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。</p> <p>イ 敷地内の緑化計画</p> <p>緑化計画 490.59 m² (敷地面積 3,992.84 m² の 12.28%)</p> <p>※柏市緑を守り育てる条例 事業区画面積の 12%以上</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>

<p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none">・点灯時間 屋外照明：日没から駐車場利用時間終了時まで 広告塔照明：日没から閉店時間まで・光害対策<ul style="list-style-type: none">・敷地外への光を遮るようにする。・広告面のみを照射するように設置する。 <p>エ その他景観への配慮</p> <ul style="list-style-type: none">・敷地内外周部には緑地を配置し、奇抜な色を避け周辺の景観に溶け込む色彩を用いる。・建物の外観劣化を防ぐために、維持管理や保守を随時行う。	
--	--

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、在庫状況、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、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。
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。
ただし、閉店時間と来客の駐車場利用可能時間の終了時間が同一時刻であるため、閉店後に来客が駐車場を利用することがないよう、適切に運営する必要がある。
- 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。

また、閉店時間と来客の駐車場利用可能時間の終了時間が同一時刻であるため、閉店時間の午後10時以降、来客が駐車場を利用することがないよう、適切に運営してください。