

審議案件 2

第165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) クリエイト S・D 柏十余二店
- 2 所在地：柏市十余二字南翁原249番49ほか
- 3 建物設置者：株式会社クリエイトエス・ディー 代表取締役 廣瀬泰三
- 4 小売業者名：株式会社クリエイトエス・ディー 代表取締役 廣瀬泰三
(医薬品・生活用品・食料品)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 13,033.60 m²
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 第一種住居地域、第一種低層住居専用地域
 - ・現況 更地(温浴施設跡地)
- 6 建物の概要：
 - ・構造 (本体棟、クリニック棟、飲食棟) 鉄骨造 地上1階建
 - ・建築面積 (本体棟) 3,126.78 m² (クリニック棟) 1,098.74 m²
(飲食棟) 242.55 m²
 - ・延床面積 (本体棟) 2,992 m² (クリニック棟) 1,041 m²
(飲食棟) 231 m²
 - ・店舗面積 2,530 m² (本体棟) 2,474 m² (クリニック棟) 56 m²
- 7 周辺の環境等：つくばエクスプレス線柏の葉キャンパス駅から南東約1,400mに位置し、周辺は住宅や店舗、事業所が混在した地域となっている。
北側は道路を挟んで店舗、戸建住宅、西側は隣接して戸建住宅、南側は隣接して低層住宅、東側は隣接して店舗、低層住宅、戸建住宅が立地している。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 令和5年4月7日
 - ・公告縦覧期間 令和5年5月16日～令和5年9月19日
 - ・説明会開催日時 令和5年5月17日 午後7時～
 - ・場所 柏市松葉近隣センター 会議室 A・B
- 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5年12月8日
- 2 店舗面積：2,530 m²
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：136台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：75台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：80 m²
- 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：18 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：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 136台（内、身障者用1台） （指針による算出）必要駐車台数 136台（届出書 P5 参照） ※市町村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） ・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し、来店客に誘導経路を案内する。 ・必要に応じて、新聞折込広告等に案内経路図を掲載する。 ・オープン時などには駐車場出入口付近に交通整理員を配置する。</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 75台 （指針の参考値に基づく算出）必要駐輪場台数 73台（届出書 P9 参照） ※市町村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：繁忙時には従業員が巡回し、店舗利用者以外の利用を行わないよう注意喚起に努める。 営業時間外：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を行う。</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>エ 荷さばき施設の整備等 (図3 参照)</p> <p>(ア) 荷さばき施設の整備 80㎡</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</p> <table border="1" data-bbox="264 231 1547 635"> <thead> <tr> <th>施設名 (面積)</th> <th>荷さばき施設 (80㎡)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>同時作業可能台数</td> <td>1台</td> </tr> <tr> <td>待機スペース</td> <td>無</td> </tr> <tr> <td>搬出入車両専用出入口</td> <td>無 (兼用1か所)</td> </tr> <tr> <td>荷さばき可能時間帯</td> <td>午前6時～午後10時</td> </tr> <tr> <td>搬出入車両台数/日</td> <td>2台(8t)、5台(4t)、7台(2t)、3台(廃)</td> </tr> <tr> <td>平均的な荷さばき処理時間/台</td> <td>20分(8t、4t)、10分(2t、廃)</td> </tr> <tr> <td>ピーク時搬出入車両台数/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>50分/時間</td> </tr> <tr> <td>荷さばき処理可能時間</td> <td>60分/時間</td> </tr> </tbody> </table> <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"> ・駐車場内に案内看板等を設置し、来店客に誘導経路を案内する。 ・必要に応じて、新聞折込広告等に案内経路図を掲載する。 <p>(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：有</p> <ul style="list-style-type: none"> ・オープン時には誘導員を配置し安全確保に努める。 ・周辺道路に通学路があることを荷さばき車両のドライバーに周知徹底する。 <p>(エ) その他 右折入出庫の有無：無</p>	施設名 (面積)	荷さばき施設 (80㎡)	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	2台(8t)、5台(4t)、7台(2t)、3台(廃)	平均的な荷さばき処理時間/台	20分(8t、4t)、10分(2t、廃)	ピーク時搬出入車両台数/時間	3台/時間	ピーク時荷さばき処理時間/時間	50分/時間	荷さばき処理可能時間	60分/時間	<p>※荷さばき施設</p> <p>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。</p> <p>※経路</p> <p>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。</p>
施設名 (面積)	荷さばき施設 (80㎡)																				
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	2台(8t)、5台(4t)、7台(2t)、3台(廃)																				
平均的な荷さばき処理時間/台	20分(8t、4t)、10分(2t、廃)																				
ピーク時搬出入車両台数/時間	3台/時間																				
ピーク時荷さばき処理時間/時間	50分/時間																				
荷さばき処理可能時間	60分/時間																				

(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"> ・歩行者用通路を駐車場場内に設置し、交通安全に努める。 ・夜間照明を設置する。 	<p>※ 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。</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 法令への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・生ごみが発生した場合には、食品リサイクル法に基づいた処理計画に努める。 ・日本容器包装リサイクル協会を通じて、再商品化(義務)を委託する。 ・容器包装の薄肉化・軽量化、レジ袋有料化等により、容器包装廃棄物の排出抑制に努める。 <p>イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・過剰包装を極力行わないように、納品業者に徹底する。 ・余剰発注を行わず、必要最低限の発注を行うことで、廃棄物発生抑制に努める。 ・減量及びリサイクルについては、分別可能なものは分別し、再利用・使用できるものは再利用し、リサイクルする。 ・地元からの要請があれば、ペットボトル、ペットボトルキャップ、牛乳パック、白色トレイ等の回収物の提供等の協力を可能な限り実施するように努める。 ・商品購入時に簡易包装の呼びかけに努める。 ・ごみの減量化に向けて、エコバッグ持参の呼びかけを行うなど、従業員の意識強化を行う。 	<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：行政や交通機関の情報提供等の広報活動支援に努める。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・死角となる場所を含め、必要な箇所に防犯カメラを設置するように努める。 ・適切な数及び位置に照明を設置し、防犯に努める。 ・青少年のたまり場にならないように、必要に応じて、店舗閉店後に出入口を速やかに閉鎖するなどの措置を検討する。 	<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：・荷さばき施設は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：・看板等により搬入車両のアイドリング禁止の徹底等、作業人員への騒音防止を徹底する。 ・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：低騒音機器を導入する。</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：・駐車場内の段差を極力無くし、衝撃音の発生を抑制する。 ・運用面の対策：・駐車マスにスムーズに出入り出来るようなレイアウトとする。 <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。 ・看板等により積み降ろしの際の衝撃音やドアの開け閉め等、最小限に抑えるよう指導し、徹底する。 ・看板等により作業時間の短縮に努め、作業人員への騒音防止の指導を徹底する。 	<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>

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	工業地域	C	48	60	<30	50	
B	第一種低層住居専用地域	A	51	55	<30	45	
C			49		31		
D	第一種住居地域	B	54		30		

(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（抜粋）（全設備機器等予測結果：届出書添付資料 P14 参照）

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	
r1	第一種住居地域	第 2 種	<30	45	冷凍冷蔵室外機
r7			<30		冷凍冷蔵室外機
r9	第一種低層住居 専用地域	第 1 種	<30	40	冷凍冷蔵室外機
q1	第一種住居地域	第 2 種	33	45	キュービクル
q2			33		キュービクル

e 機器合成音の予測結果					
予測地点			機器合成音の予測 (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	
ア	第一種低層住居専用地域	第1種	<30	40	
イ	第一種住居地域	第2種	33	45	
ウ			33		

(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 18 m³ (高さ 1.5 m) (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 12.0 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、柏市景観まちづくり条例、柏市屋外広告物条例</p> <p>配慮事項: ・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: 緑化面積 1,500 m² (敷地面積の 12.23%) ※柏市緑を守り育てる条例 敷地面積の 12%以上 ※計算式: 12,256.75 × 0.12 = 1,471 m²以上 ※非物販部分 (敷地面積 776.85 m²) は未定</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>※周辺環境との調和及び周辺住居に配慮した計画とし、道路に接する部分の60%以上を緑化する。 ※シャリンバイ、カクレミノ、ソヨゴで緑化を行う。</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 : 日没から駐車場閉鎖時間まで 広告塔照明 : 日没から閉店時間まで ・光害対策 ・施設内外灯は外部への照射を抑えるために、照射方向に配慮し適度な照度とする。 ・住宅側への照射がないようにする。 <p>エ その他景観への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺の建物と調和の取れる色彩を使用し、奇抜な色を避け、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、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。
- 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。