

審議案件 4

第176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) スーパーベルクス柏大室店
- 2 所在地：柏市大室字正連寺前 186 番1 ほか
- 3 建物設置者：株式会社サンベルクスホールディングス 代表取締役 鈴木優喜朗
- 4 小売業者名：株式会社サンベルクス 代表取締役 鈴木秀夫 (食料品等)
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 7,066.42 m<sup>2</sup>
  - ・都市計画区域 市街化区域
  - ・用途地域 第一種住居地域
  - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
  - ・構造 鉄骨造2階建
  - ・建築面積 2,823.50 m<sup>2</sup>
  - ・延床面積 2,580.14 m<sup>2</sup>
  - ・店舗面積 1,469 m<sup>2</sup>
- 7 周辺の環境等：つくばエクスプレス線柏たなか駅より南東方向約1.1kmの住宅や空地が立地する地域に位置する。店舗敷地の北側は隣接して戸建住宅、事業所、アパート、東側は道路を挟んで空地、戸建住宅、南側は道路を挟んでグループホーム、空地、隣接して戸建住宅、西側は道路を挟んで空地が立地している。
- 8 処理経過：
  - ・届出日 令和6年12月27日
  - ・公告縦覧期間 令和7年1月24日～令和7年5月26日
  - ・説明会開催日時 令和7年2月20日(木) 午後7時～
  - ・場所 柏市田中近隣センター 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7年8月28日
- 2 店舗面積：1,469 m<sup>2</sup>
- 3 駐車場の位置：図3・4  
駐車場の収容台数：59台
- 4 駐輪場の位置：図3  
駐輪場の収容台数：57台
- 5 荷さばき施設の位置：図3  
荷さばき施設の面積：182 m<sup>2</sup>
- 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：7 m<sup>3</sup>
- 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：2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 59台 (内、軽自動車用5台、身障者用4台) (指針による算出) 必要駐車台数 59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・4参照) ・建物外平面駐車場 (自走式)、建物内立体駐車場 (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 ・駐車場出入口に案内看板を設置する。 ・開店前の予告チラシやHPに案内図の記載を予定している。</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 57台 (指針の参考値に基づく算出) 必要駐輪場台数 42台 (届出書 P10 参照) ※市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：従業員等により適宜巡回を行い、必要に応じて整理を行う。 営業時間外：出入口をチェーン等で封鎖する。 駐輪場案内の表示方法 ・駐輪場への誘導を促す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3参照)

- (ア) 荷さばき施設の整備 182㎡  
 (イ) 計画的な搬出入

施設名 (面積)	荷さばき施設① (111㎡)	荷さばき施設② (71㎡)
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 (専用1ヶ所)	無 (兼用1ヶ所)
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
搬出入車両台数/日	19台 (4t)、3台 (廃)	2台 (4t)
平均的な荷さばき処理時間/台	20分 (4t)、5分 (廃)	20分 (4t)
ピーク時搬出入車両台数/時間	3台/時間	1台/時間
ピーク時荷さばき処理時間/時間	60分/時間	20分/時間
荷さばき処理可能時間	60分/時間	60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

- ・ 駐車場出入口に案内看板を設置する。
- ・ 開店前の予告チラシやHPに案内図の記載を予定している。

- (ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：有

- ・ オープン時や繁忙時の混雑が予想される日に状況に応じて交通整理員を適宜配置する。
- ・ 通学路に指定されている周辺道路については、歩道のある道を来退店経路に設定する。
- ・ 搬入ドライバーに安全な走行をするように指導する。

- (エ) その他 右折入出庫の有無：無

## ※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"> <li>・ 道路より店舗入口まで歩行者通路を設置し、来店者の安全を確保する。</li> <li>・ 駐車場から店舗への歩行安全確保のため、横断歩道を設置する。</li> <li>・ 夜間照明を設置する。</li> </ul>	<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"> <li>・調理残渣や食料品の売れ残り等の食品ロスの削減や資源化を図る。</li> <li>・生ごみの水切りを行う等、食品廃棄物の発生抑制に努める。</li> <li>・食品廃棄物の減量化・リサイクルを推進する。</li> <li>・分別した食品循環資源は、再生処理事業者にて適正にリサイクルする。</li> <li>・ダンボール、びん、缶、ペットボトル、牛乳パック、発泡トレイのリサイクルを行う。</li> <li>・ペットボトル、牛乳パック、発泡トレイについては、リサイクルボックスによる店頭回収を行ってリサイクルの推進を図る。</li> <li>・容器包装リサイクルについて店舗内でPRを図る。</li> <li>・分別した資源物は、再生処理業者にて適正にリサイクルする。</li> </ul> <p>イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・無駄のない仕入れに努め、廃棄物の発生抑制を図る。</li> <li>・商品搬入時のダンボール減量のために、折りたたみ式通い箱を使用する。</li> <li>・大型商品等はテーブルで会計済とする等、簡易包装に努める。</li> <li>・野菜、果物等はばら売りをし、パックやトレイの減量化に努める。</li> <li>・店舗から発生する廃棄物については分別を徹底し、可能な限り再資源化に努める。</li> <li>・店内掲示にてレジ袋削減の呼びかけを行う。</li> <li>・定期的に行う従業員研修のなかで減量化に関する教育に取り組む。</li> <li>・事務所においては、再生紙の使用を推進するとともに、両面コピーや裏紙の利用を図り、紙ごみの減量化に努める。</li> </ul>	<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"> <li>・防災協定等の締結予定：無</li> <li>・協定以外の防災対策への協力：市や自治会等から要望があれば、協力を検討する。</li> </ul> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場等の施設への適切な照明設備を配置する。</li> <li>・使用しない時間帯の駐車場等の出入口は、チェーンにより閉鎖し、施設管理の強化を図る。</li> <li>・緊急時の通報体制の整備を行う。</li> <li>・店内に防犯カメラを設置する。</li> </ul>	<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"><li>・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。</li><li>・荷さばき作業：・荷さばき車両のアイドリングストップを徹底する。</li><li>・荷さばき作業員に入出場時や待機中及び作業は静穏に努めるよう指導を行う。</li></ul> <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：室外機は必要最小限の稼働とする。</p> <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・施設面の対策：平滑な路面とする。</li><li>・運用面の対策：アイドリングストップの標識を設置する。</li></ul> <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・施設面の対策：・平滑な路面とする。</li><li>・運用面の対策：・深夜、早朝の作業は行わない。</li><li>・回収車両の作業員へ静穏作業に努めるよう指導を行う。</li><li>・作業時間の短縮に努める。</li></ul> <p>イ 騒音の予測・評価について (図6・7参照)</p> <p>(ア) 騒音の総合的な予測・評価方法</p> <p>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働状況から等価騒音レベルを算出した。</p> <p>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。</p> <p>c 評価方法：騒音に係る環境基準。</p>	<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は、各機器及び機器合成音について、一部敷地境界地点及び隣地敷地境界地点で基準値を上回っているが、直近住居外壁で基準値を下回ることを確認している。</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>

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	第一種低層住居専用地域	A	49	55	<30	45	
B	第一種住居地域	B	40		30		
C			44		31		
D			39		<30		
E			49		<30		
F	第一種低層住居専用地域	A	45		<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

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	予測地点	隣地境界	規制値	
P1	第一種 住居地域	第二種	48	45	-	-	-	冷凍機室外機 06
P2			39		-	-		冷凍機室外機 01
P1'	第一種低層 住居専用地域	第一種	-	-	P1'	40	40	冷凍機室外機 06

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	予測地点	隣地境界	規制値	予測地点	住居外壁	規制値	
P1	第一種住居地域	第二種	54	45	-	-	-	-	-	-	
P2			45		-	-	-	-	-	-	
P1'	第一種低層住居専用地域	第一種	-	-	P1'	48	40	P1''	37	40	

## (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"> <li>保管のための施設容量の確保</li> </ul> <p>廃棄物の保管施設の容量 7.11 m<sup>3</sup> (高さ 1.5 m)</p> <p>(指針による算出) 廃棄物等の保管容量 6.85 m<sup>3</sup> (届出書 P16 参照)</p> <p>イ 廃棄物等の運搬及び処理について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>運搬及び処理方法 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、柏市屋外広告物条例</p> <p>配慮事項: ・地域の景観に配慮した施設の整備及び緑化等、積極的に良好な景観の形成に努める。 ・千葉県屋外広告物条例を遵守し、良好な景観の形成および風致の維持に配慮する。</p> <p>イ 敷地内の緑化計画</p> <p>緑化計画: 緑化面積 852.63 m<sup>2</sup> (12.06%)</p> <p>※「柏市緑を守り育てる条例」 建築敷地面積の12%以上</p> <p>※計算式 建築敷地面積 (7,066.42 m<sup>2</sup>) × 0.12 = 847.97 m<sup>2</sup></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"> <li>・点灯時間 屋外照明 : 日没より駐車場利用可能時間終了まで              広告塔照明: 店舗営業時間の終了まで</li> <li>・光害対策 ・屋外・広告塔照明の設置箇所については、周辺居住地に直接照明が当たらないように配置、方向、強さ、点灯時間に十分注意する。</li> </ul> <p>エ その他景観への配慮: ・建物に設置する看板は必要最小限の大きさ及び設置箇所に留め、屋外広告物条例等を順守したものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外照明は過剰な光量とならないように配慮する。</li> <li>・建物はシンプルな形状で外壁等は周囲との調和に配慮する。</li> </ul>	
--	--

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、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は、機器について一部敷地境界地点及び隣地敷地境界地点で基準値を上回るが、直近住居外壁で基準値を下回る。  
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。