

審議案件 2

第120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) カスミ 柏千代田店
- 2 所在地：柏市千代田二丁目1534番10
- 3 建物設置者：テルウェル東日本株式会社 代表取締役 中山 進
- 4 小売業者名：株式会社カスミ (食料品等)
- 5 敷地の概要：・敷地面積 4, 100. 73㎡ ・所有形態 借地
・都市計画区域 市街化区域
・用途地域 第一種住居地域・第一種中高層住居専用地域
・現況 更地
- 6 建物の概要：・構造 鉄骨造地上2階建て
・建築面積 2, 828. 80㎡
・延床面積 2, 774. 64㎡
・店舗面積 1, 529. 98㎡
- 7 周辺の環境等：北側は店舗・公民館、東側は道路を挟んで集合住宅・住宅、南側は道路を挟んで公園、西側は道路を挟んで住宅となっている。
- 8 処理経過：・届出日 平成26年12月10日
・公告縦覧期間 平成27年1月6日～平成27年5月6日
・説明会開催日時 平成27年1月18日 午前10時30分
平成27年1月31日 午前10時30分
・場 所 柏市千代田ふるさとセンター
- 9 市町村・住民等の意見：柏市の意見 あり
住民等の意見 あり

<届出概要>

- 1 新設日：平成27年8月11日
- 2 店舗面積：1, 530㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：62台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：91台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：32㎡
- 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：23㎡
- 7 開店時刻：午前9時
閉店時刻：午前0時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前8時30分～翌午前0時30分
- 9 駐車場の出入口の位置：図3
駐車場の出入口の数：1か所
- 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 62台 (内身障者用1台、高齢者用1台) (指針による算出) 必要駐車場台数=61台 (計画書 P6 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3 参照) ・屋上平面駐車場 (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 ・繁忙日 (開店・旧盆・年末等) には、駐車場出入口に原則1名の交通整理員を配置する。なお、オープン時及び繁忙時には増員を検討する。また、繁忙日以外の通常時においては、オープン後に繁忙時間を検証し配置の検討を行う。 ・場内各所に案内標識、各駐車場出入口に「とまれ」や白線を路面標示する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3 参照) ・届出台数 91台 (指針参考値による算出) 必要駐輪台数=44台 (計画書 P8 参照) ※市の附置義務条例の適用外 ・駐輪場の管理体制 繁忙時を中心に、敷地内を従業員1名が巡回し整理する。 従業員が定期的に巡回し、放置自転車等を無くす。 閉店後は出入口をチェーン等で施錠し、管理を行う。 歩行者専用出入口及び「とまれ」等の停止線を駐車場内各所に設け、歩車分離を図る。 ・駐輪場案内の表示方法 看板及び路面標示。</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: 32㎡ (イ) 計画的な搬出入 ・同時作業可能台数 : 1台 ・待機スペース : なし ・搬出入車両専用出入口 : 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 : 10台 (4t)</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。</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>

<ul style="list-style-type: none"> ・平均的な荷さばき処理時間 : 15分/台 ・ピーク時の搬出入車両台数 : 2台/時間 ・ピーク時荷さばき処理時間 : 30分/時間 <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"> ・案内看板の設置: 駐車場内各所に案内看板等を設置。 ・チラシ等の配布: 開店時等の新聞折込広告等に明記する。 ・交通整理員の配置: 繁忙時には、駐車場出入口に原則1名配置する。 <p>(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無 : あり</p> <p>ありの場合の安全策: 荷さばき車両の搬入は通学時間帯を極力避けるとともに、運転手に対して十分に注意を払うよう、安全意識の徹底を図る。</p> <p>下校時間帯には従業員等が店舗周辺を巡回するなど、安全確保に努める。</p>	<p>※経路</p> <p>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。</p>
--	--

(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"> ・敷地内を歩行者が安全に通れるよう、横断歩道や停止線を設置する。混雑が予想される場合は、誘導員を配置して交通安全に努める。 ・夜間照明等の設置。 	<p>※ 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。</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 廃棄物減量化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・搬入には、ダンボールの他にリターナブルコンテナを使用し、ゴミの削減に努める。 ・計画的に商品の仕入れ・管理を行うことにより、廃棄物の発生量を抑えていく。 ・リサイクルの推進状況を把握し、自社のリサイクル意識を高める。 ・商品の無包装バラ売り、トレーを出来る限り使用しない簡易包装の実施をする。 ・来店客へ呼びかけを行い、マイバッグの推進等を行う。 ・簡易包装を推進し、包装資材の削減に努める。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食品廃棄物は食品リサイクル法の基本方針に基づき発生抑制・減量・再利用化に努める。 ・食品リサイクル法の指針45%以上の再資源化に取り組んでいる。(2013年度実績46.2%) ・リサイクルステーションを設け、ペットボトル、牛乳パック、トレー、ビン、缶等の回収等により再資源化を行っている。他に発泡スチロールの再資源化にも取り組んでいる。 ・全店舗でリサイクルステーションを設置しており、2012年度実績としてペットボトル978.2t、ペットボトルキャップ65.9t、アルミ缶324.3t、スチール缶130.4t、牛乳パック282.2t、食品トレー262.1t、透明容器37.4tを回収し、リサイクルを行った。 ・再資源化比率を高め、ゴミ減量の推進に努めている。 	<p>※ 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。</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"> ・自治体や地元の方々からの要請があればできる限り協力する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・従業員の定期的な巡回を実施すると共に、閉店後は出入口を全てチェーンバリカー等で施錠・閉鎖し、店舗の管理を徹底する。 ・防犯カメラを店内に配置し、管理をする。 ・店舗の閉店後はセンサーによる機械警備に切り替え、管理をする。 ・夕方から営業時間終了まで十分な照度を確保する。 	<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) 騒音問題への一般的対策：遮音壁及び緑地帯の設置。 室外機は低騒音かつ低振動型の機器を使用する。 定期点検及び清掃を随時実施し、騒音の増大化を防ぐ。</p> <p>(イ) 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：建物内に設置する。 ・荷さばき作業：計画搬入の実施により待機車両を解消する。 搬入車両のアイドリング禁止を徹底する。 作業員に対して騒音防止意識の徹底を図る。 作業時の荷おろし及び台車音の沈静化等、作業員の作業時における騒音抑制意識の向上を図る。 ドアの開閉音を軽減する。 低速走行をする。 荷さばきにおいて使用する台車は低騒音型の台車を使用する。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・BGM等の営業宣伝活動はしない。 <p>(ウ) 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"> ・低騒音機器の導入。 <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：周囲の緑地帯を緩衝帯とする。 路面は段差のない仕様とする。 ・運用面の対策：千葉県環境保全条例に基づき、来客に対しアイドリング禁止の周知看板を設置。 <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：回収時間を短縮するための十分なスペースを確保する。 ・運用面の対策：廃棄物処理業者への騒音抑制意識向上の働きかけを行う。 建物側至近での作業を徹底する。 作業時間の厳守。(深夜及び早朝作業禁止) 	<p>※騒音</p> <p>騒音の総合的な予測・評価について、昼間及び夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。</p> <p>夜間に発生する機器類の予測評価においては、機器類の合成騒音が敷地境界で基準超過するが保全対象側敷地境界で基準値以下であることを確認した。</p> <p>また、一部の来客車両走行音が、敷地境界、保全対象側敷地境界、住居側で超過するが、現況騒音以下であることを確認した。</p> <p>以上のことから、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				
地点名	用途地域区分	環境基準 基準 類型	昼間 (6:00~22:00)		夜間 (22:00~6:00)		備考
			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	49	55 以下	41	45 以下	
B	第一種住居地域	B	49	55 以下	45	45 以下	
C	第一種住居地域	B	45	55 以下	38	45 以下	
D	第一種中高層住居専用地域	A	47	55 以下	40	45 以下	
E	第一種中高層住居専用地域	A	49	55 以下	41	45 以下	
F	第一種中高層住居専用地域	A	49	55 以下	40	45 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。
 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			音源ごとの予測等（最大騒音レベル） 単位：dB							備考
地点名	用途地域区分	区域区分	夜 間（22:00～6:00）							
			敷地境界	基準値	保全対象敷地境界	基準値	保全対象	基準値	現況	
k-10	第一種中高層住居専用地域	第一種区域	40	40	—	—	—	—	—	排気口
k-12	第一種中高層住居専用地域	第一種区域	40	40	—	—	—	—	—	排気口
ア	第一種住居地域	第二種区域	43	45	—	—	—	—	—	機器合成音
イ	第一種住居地域	第二種区域	46	45	39	45	—	—	—	機器合成音
ウ	第一種住居地域	第二種区域	42	45	—	—	—	—	—	機器合成音
エ	第一種低層住居専用地域	第一種区域	39	40	—	—	—	—	—	機器合成音
a-1	第一種住居地域	第二種区域	74	45	53	45	52	45	56	車両走行音
a-3	第一種住居地域	第二種区域	46	45	45	45	—	—	—	車両走行音
a-9	第一種低層住居専用地域	第一種区域	42	40	39	40	—	—	—	車両走行音

(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3 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 23m³ (高さ1.5m) (指針) 廃棄物等の保管容量 7,128m³ (計画書P15参照)</p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運搬・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、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 : 緑化面積 552.17m² (敷地面積 4,100.73m²の13.5%) ※「柏市緑を守り育てる条例に基づく緑化指導要綱」に基づき、緑化基準に当たる12%以上の緑地を設ける。敷地周辺に緑地を配置し、排気ガス・騒音等に対する緩衝帯とする。</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 周囲と調和の取れる形状の建物・高さ・色彩とし、街並みを乱すことのない店舗計画とする。 敷地外周部には緑地を配置する等、周辺との調和を図る。 周辺の建物と調和の取れる色彩(主に茶色等)を使用し、奇抜な色を避け、景観に溶け込む色彩を用いる。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 日没後から駐車場閉鎖時刻まで ・光害対策 屋外照明 : 敷地外に光が当たらないように配慮したものとする。 広告照明 : 道路走行中の運転手が眩しくならないように配慮したものとする。また、照射角度や照度を最低限のものとする。 	<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
<p>ア 柏市の意見 あり</p> <p>(ア) 周辺道路が通学路に当たるため、作業工程や搬入経路が決まり次第、学校へ説明をお願いします。 (対象校 柏第二中学校及び柏第三小学校) 工事に伴う工事車両の出入りがある場合には、児童及び生徒の通行の安全を確保するために必要な措置を講ずるよう努めてください。 また、開店後も車両の出入り経路においては児童及び生徒の通行の安全確保に努めてください。学校に対し、車両の出入りの激しい時間帯等を情報提供してください。(対象校 柏第二中学校及び柏第三小学校)</p> <p>(設置者の対応) 作業工程や搬入経路が正式に決定した際には、柏第二中学校及び柏第三小学校に説明を行います。 工事車両の入出庫に際しては警備員による誘導を行い、車両出入口前を通行する児童・生徒を含めた歩行者・自転車等への安全確保に努めます。 開店後についても、従業員等が店舗周辺を巡回するなど安全確保に努めます。また、繁忙日及び繁忙時間帯は柏第二中学校及び柏第三小学校に情報提供を行います。</p> <p>(イ) 市では、東日本大震災の教訓として帰宅困難者の一斉帰宅抑制を推奨しています。 従業員の方に周知するとともに、店舗として食糧や飲料水等の備蓄に努めてください。</p> <p>(設置者の対応) 一斉帰宅抑制に協力すべく、従業員に周知いたします。また、非常時には店舗としてできる限り協力してまいります。</p> <p>(ウ) 緑化計画書の提出をお願いします。</p> <p>(設置者の対応) 平成 26 年 10 月 27 日付けで緑化計画書を提出し、受理されています。</p> <p>イ 住民等の意見 あり</p> <p>(ア) 市道〇一〇九〇号線沿いに出店される当店舗について、説明会において、来客用駐車場及び荷さばき用の出入口が共に一か所ずつしかないが、いずれも右左折両方の出入りが可能である、との説明がありました。大規模小売店舗立地法に係る「その周辺的生活環境の保持のため配慮すべき事項(交通、騒音、廃棄物等)」に関して「駐車場への左折入出庫を原則とする」とされていることに配慮されていないので、意見いたします。 事故を繰り返さないためにも右折入出庫禁止の徹底をお願いします。</p>	<p>※ 柏市及び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。</p>

(設置者の対応)

出入口からの右折入庫を禁止してしまうと、店舗北西側の住宅地を迂回する車両が出てしまうことが懸念され、周辺にお住まいの方々にご迷惑を掛けることが予想されます。現状の交通量を踏まえて右折を行った場合でも大きな影響はないということもありますので、現在の計画のまま進めたいと考えています。

ただし、荷さばき及び廃棄物収集車両については配送・収集会社等に対して、なるべく左折入庫・左折出庫に努めるよう依頼してまいります。

加えて、荷さばき車両を運転する作業員に対しては、安全確認を行った上で専用出入口から入出庫するよう指導し、懸念される事故が起きることのないよう、店舗として十分注意を払ってまいります。

また、来店されるお客様が多くなるオープン時やサッカーの試合開催日をはじめとする繁忙時には出入口付近を中心に警備員や誘導員を配置し、車両の交錯をできる限り少なくするよう安全確保に努めます。

(イ) 市道〇一〇九〇号線沿いに出店される当店舗について、説明会において、午後十二時まで営業する、との説明がありました。大規模小売店舗立地法の「その周辺の生活環境の保持のために配慮すべき事項（交通・騒音・廃棄物等）」に配慮されていないので、意見いたします。

閉店時刻を午後九時にしてください。

(設置者の対応)

地元説明会でもご説明させていただきましたように、翌午前0時までの営業をさせていただきたいと考えています。

店舗開店後に万が一交通や騒音等の問題が発生した場合には店舗及びカスミ本部で誠意を持って対応してまいります。

また、深夜も店長や夜間警備員等複数名の体制で運営しますので、事件や事故等があった際にも対応できる体制を整えています。

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

- ① 開店後の状況に応じて、適宜、対策内容の見直しや追加対策を実施するなど、周辺地域の生活環境の保持に努められたい。

(設置者の対応)

店舗開店後の状況に応じ、必要があれば対策内容の見直しや追加対策を実施し、周辺地域の生活環境の保持に努めてまいります。

- ② 来退店経路等に変更が発生した場合には、再度交通協議をしてください。

(設置者の対応)

来退店経路等に変更が発生した場合には、再度交通協議の実施をお願いします。

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、在庫状況、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 騒音の総合的な予測・評価について、昼間及び夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。
夜間に発生する機器類の予測評価においては、機器類の合成騒音が敷地境界で基準超過するが保全対象側敷地境界で基準値以下であることを確認した。
また、一部の来客車両走行音が、敷地境界、保全対象側敷地境界、住居側で超過するが、現況騒音以下であることを確認した。
以上のことから、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 柏市及び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、届出並びに市意見、住民等の意見への対応報告を踏まえ、店舗周辺地域の生活環境の保持に適切な配慮をするとともに、店舗に相談窓口を設け、周辺住民との対話を継続して行ってください。