

審議案件 4

第133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：(仮称) カスミ我孫子新木店
- 2 所在地：我孫子市南新木二丁目1番1ほか
- 3 建物設置者：株式会社カスミ 代表取締役 石井俊樹
- 4 小売業者名：株式会社カスミ(食料品)
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 6, 348. 53㎡
 - ・都市計画区域 市街化区域
 - ・用途地域 商業地域
 - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 鉄骨造平屋建て(一部2階建て)
 - ・建築面積 2, 461. 00㎡
 - ・延床面積 2, 587. 00㎡
 - ・店舗面積 1, 935. 00㎡
- 7 周辺の環境等：北側はJR成田線、東側はバスターミナル、南側は市道を挟み駐車場、店舗(建設中)、住居及び事業所、西側は市道を挟み駐車場空地、住居兼事業所となっている。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 平成29年5月26日
 - ・公告縦覧期間 平成29年6月23日～平成29年10月23日
 - ・説明会開催日時 ①平成29年7月7日(金) 午後7時00分～
②平成29年7月8日(土) 午後1時30分～
 - ・場所 新木行政サービスセンター
- 9 市町村・住民等の意見：我孫子市の意見 あり
：住民等の意見 なし

- 1 新設日：平成30年1月27日
- 2 店舗面積：1, 935㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：61台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：105台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：56㎡
- 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：21㎡
- 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：2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 61台 (内身障者、高齢者用 (共用) 4台) (指針による算出) 必要駐車場台数 = 43台 (届出書 P5 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) ・建物外平面駐車場 (自走式) ・出入口1か所、入口1か所 交通への支障を回避するための方策 ・オープン時等繁忙時には誘導員を各出入口に配置する。 ・新聞折り込み広告等に案内経路図を掲載する。 ・駐車場内に案内看板を設置し、来店客に退場経路を周知する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3参照) ・届出台数 105台 (指針の参考値による算出) 必要駐輪場台数 56台 (届出書 P8 参照) ・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に注意喚起する。 ・駐輪場案内の表示方法 案内看板を設置及び路面標示を行う。</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: 56㎡ (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>																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="226 1002 680 1038">施設名 (面積㎡)</th> <th data-bbox="680 1002 1135 1038">C-1 (32㎡)</th> <th data-bbox="1135 1002 1547 1038">C-2 (24㎡)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="226 1038 680 1075">同時作業可能台数</td> <td data-bbox="680 1038 1135 1075">1台</td> <td data-bbox="1135 1038 1547 1075">1台</td> </tr> <tr> <td data-bbox="226 1075 680 1112">待機スペース</td> <td data-bbox="680 1075 1135 1112">有</td> <td data-bbox="1135 1075 1547 1112">無</td> </tr> <tr> <td data-bbox="226 1112 680 1149">搬出入車両専用出入口</td> <td data-bbox="680 1112 1135 1149">有</td> <td data-bbox="1135 1112 1547 1149">無</td> </tr> <tr> <td data-bbox="226 1149 680 1185">荷さばき可能時間帯</td> <td data-bbox="680 1149 1135 1185">午前6時～午後10時</td> <td data-bbox="1135 1149 1547 1185">午前6時～午前8時30分</td> </tr> <tr> <td data-bbox="226 1185 680 1222">搬出入車両台数/日</td> <td data-bbox="680 1185 1135 1222">12台 (10t、4t、2t)</td> <td data-bbox="1135 1185 1547 1222">3台 (4t)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="226 1222 680 1259">平均的な荷さばき処理時間/台</td> <td data-bbox="680 1222 1135 1259">8分(2t)、15分(4t)、30分(10t)</td> <td data-bbox="1135 1222 1547 1259">15分(4t)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="226 1259 680 1295">ピーク時搬出入車両台数/時間</td> <td data-bbox="680 1259 1135 1295">3台/時間</td> <td data-bbox="1135 1259 1547 1295">1台/時間</td> </tr> <tr> <td data-bbox="226 1295 680 1332">ピーク時荷さばき処理時間/時間</td> <td data-bbox="680 1295 1135 1332">50分/時間</td> <td data-bbox="1135 1295 1547 1332">15分/時間</td> </tr> <tr> <td data-bbox="226 1332 680 1369">荷さばき処理可能時間/時間</td> <td data-bbox="680 1332 1135 1369">60分/時間</td> <td data-bbox="1135 1332 1547 1369">60分/時間</td> </tr> </tbody> </table>	施設名 (面積㎡)	C-1 (32㎡)	C-2 (24㎡)	同時作業可能台数	1台	1台	待機スペース	有	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	12台 (10t、4t、2t)	3台 (4t)	平均的な荷さばき処理時間/台	8分(2t)、15分(4t)、30分(10t)	15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	50分/時間	15分/時間	荷さばき処理可能時間/時間	60分/時間	60分/時間	
施設名 (面積㎡)	C-1 (32㎡)	C-2 (24㎡)																													
同時作業可能台数	1台	1台																													
待機スペース	有	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	12台 (10t、4t、2t)	3台 (4t)																													
平均的な荷さばき処理時間/台	8分(2t)、15分(4t)、30分(10t)	15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	50分/時間	15分/時間																													
荷さばき処理可能時間/時間	60分/時間	60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"> ・ 開店案内チラシに簡易案内図を掲出する。 ・ 駐車場内に案内看板等を設置し、来店客に退場経路を周知する。 <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：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ オープン時等の繁忙時には誘導員を配置する。 ・ 搬入業者に対し、出入口に一時停止の周知徹底を指導し、事故防止に努める。 ・ 搬入車両に対し、児童の登下校時間帯は特に注意するよう周知する。 <p>(エ) その他 右折入出庫の安全策 右折入出庫無し</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"> ・ 歩行者専用通路を駐車場内に設置する。 ・ 交通の混雑が予測されるときには、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。 	<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 法令への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 食品廃棄物は、発生の抑制・減量・再利用に努める。 ・ 店頭にてトレー、牛乳パック、ペットボトルのリサイクルボックスを設置し、再資源化に努める。 <p>イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ダンボール・発泡スチロールの減量のため、パレット、リターナブルコンテナを使用する。 ・ 贈答品等の簡易包装を推進する。 ・ エコバッグの販売や、お客様へレジ袋削減のための声かけをして、レジ袋の使用量を削減する。 ・ マイバッグ持参のお客様にポイント加算を行い、レジ袋を削減すると共に、店内ポスター等で周知する。 ・ バラ売り販売を行い、容器包装の削減を行う。 ・ 少量パックを採用し販売促進するとともに、売れ残りによる廃棄物の削減を行う。 ・ 商品の販売時間や数量など、詳細なデータを把握する情報システムを構築し、生鮮食品、加工食品をいち早くお客様に供給するとともに、ロス削減に努める。 ・ 店内にリサイクルに関する取り組みについて掲示し、PRする。 ・ 事務所のコピー用紙を両面使用後、再資源化する。 	<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">・現時点では防災協定等の締結予定はなし。・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することで事件・事故等が発生しないように努める。・駐車場・駐輪場及び場内は、閉店後チェーンバリカーにより施錠・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>※ 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：低騒音機器を導入する。</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：荷さばき施設に十分なスペースを確保し、荷さばき時間の短縮化を図る。 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。 重量物の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。 荷さばき車両のアイドリング禁止の徹底等、作業員への騒音防止の徹底を指導する。 <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行わない。 <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：駐車場内側溝蓋のボルト止め等、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が出来るレイアウトを検討し、アイドリング・クラクション・空ふかし等が抑えられるよう案内看板等に掲示する。 <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： <ul style="list-style-type: none"> ・深夜・早朝の作業を回避する。 ・重量物の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する。 ・作業時間の短縮に努める。 	<p>※騒音</p> <p>騒音の総合的な予測・評価結果については、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>夜間に発生する騒音の予測評価において、来客車両走行音が敷地境界及び隣地敷地境界で超過した地点については、住居側で再予測したところ、基準値以下であることを確認している。</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				備考
地点名	用途地域区分	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	商業地域	C	49	60 以下	46	50 以下	
B	商業地域	C	41	60 以下	36	50 以下	
C	近隣商業地域	C	40	60 以下	34	50 以下	
D	第二種住居地域	B	47	55 以下	35	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、敷地境界地点及び隣地敷地境界点
- 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 (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
ア	商業地域	第三種区域	49	50	—	—	—	—	—	—	機器合成音
イ	商業地域	第三種区域	45		—	—		—	—		—
a-1	商業地域	第三種区域	74	50	a' -1	50	50	—	—	50	来客車両 走行音
a-4			54		a' -4	54		a'' -4	41		〃
a-10			55		a' -10	55		a'' -10	36		〃
a-12			54		a' -12	54		a'' -12	37		〃
a-14			74		a' -14	50		—	—		〃

(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 : 21 m³ (高さ1.0 m) (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 9.05 m³ (届出書 P16 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 387.12 m² (敷地面積 6,348.53 m² の 6.1%) ※我孫子市緑地等の保全及び緑化の推進に関する条例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業地域については必要緑化基準なし <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ・我孫子市景観計画により、外観は落ち着いた配色とし周辺との調和を図る。 ・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>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 屋外照明及び広告塔照明は日没から駐車場利用可能時間終了 (翌午前0時30分) 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>※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 我孫子市の意見 あり</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 工事中及び開店後の通学児童・生徒など歩行者の通行の安全確保に努めてください。 2 西側受音点における特定施設の騒音レベルは、カタログ数値上ギリギリ商業地域における規制基準を下回るが、騒音対策上、防音フェンス等を設置することが好ましい。 <p>(設置者の対応)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 工事中については、常時出入口付近に誘導員を配置し、歩行者の安全確保に努めております。また、開店後におきましては、オープンからしばらくの間は出入口に誘導員を配置します。その後については、誘導員が常駐している店舗もありますので、状況を見ながら検討いたします。なお、荷さばきは極力通学時間帯を避ける形で計画し、歩行者の安全確保に努めます。 	

<p>2 規制基準値を下回る結果と併せて、周辺状況については、西側受音点の道路を挟んだ向かい側は駐車場であり、また北側 20mには鉄道が走っています。よって店舗開店に伴う周辺への影響は少ないと考えられるため、遮音壁の設置は考えておりません。なお、近隣住民からご意見のあった場合には誠意を持って対応いたします。また、機器については定期的に点検をし、騒音の低減に努めます。</p> <p>イ 住民等の意見 なし</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 なし</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、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 騒音の総合的な予測・評価結果については、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。
夜間に発生する騒音の予測評価において、来客車両走行音が敷地境界で超過した地点については、隣地敷地境界及び直近住居で再予測を行い、基準値以下であることを確認している。
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 住民等からの意見はなく、我孫子市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、周辺道路は通学路に指定されていることから、開店後においても通学児童及び歩行者の通行の安全確保に努めてください。