

審議案件 4

第167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)カスミ東茂原店
- 2 所在地：茂原市東茂原字長者ケ台1番30ほか
- 3 建物設置者：株式会社カスミ 代表取締役 山本慎一郎
- 4 小売業者名：株式会社カスミ 代表取締役 山本慎一郎(食料品等)ほか1者
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 店舗敷地 12,974.03㎡
 - ・都市計画区域 非線引き都市計画区域
 - ・用途地域 第一種住居地域、第二種住居地域
 - ・現況 更地(釣具店跡地)
- 6 建物の概要：
 - ・構造 (A棟)鉄骨造地上2階建 (B棟)鉄骨造地上1階建
 - ・建築面積 (A棟)2,930㎡ (B棟)1,034㎡
 - ・延床面積 (A棟)2,933㎡ (B棟)991㎡
 - ・店舗面積 2,962㎡ (A棟)2,075㎡ (B棟)887㎡
- 7 周辺の環境等：JR外房線茂原駅から南東約1,400mの住宅や畑等が立地する地域に位置する。店舗敷地の北側は道路を挟んで戸建住宅、東側は道路を挟んで戸建住宅、事業所、南側は道路を挟んで事務所兼住宅、隣接して戸建住宅、ガソリンスタンド、畑、西側は隣接して戸建住宅、畑が立地している。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 令和5年7月5日
 - ・公告縦覧期間 令和5年7月28日～令和5年11月28日
 - ・説明会開催日時 令和5年8月26日(土) 午前10時30分～、午後1時～
 - ・場所 茂原市中央公民館 2階 第1会議室
- 9 市町村・住民等の意見：
 - ・茂原市の意見 なし
 - ・住民等の意見 あり

<届出概要>

- 1 新設日：令和6年3月6日
- 2 店舗面積：2,962㎡
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：133台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：85台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：102㎡
- 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：14m³
- 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 駐車場の出入口の数：4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
(一部は午前6時～午前8時30分)

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 133台（内、身障者用2台、高齢者用2台） （指針に基づく算出）必要駐車台数 133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4か所</p> <p>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、来店客に退場経路を周知する。 ・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 85台 （指針の参考値に基づく算出）必要駐輪場台数 85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：繁忙時等、従業員が巡回し整理整頓し事故防止に努める。 ・営業時間外、深夜等：出入口を施錠し、安全確保に努める。</p> <p>駐輪場案内の表示方法 ・駐輪場看板の掲示を予定。</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 102㎡ (イ) 計画的な搬出入				※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。
施設名 (面積)	荷さばき施設③-1 (36.0㎡)	荷さばき施設③-2 (30.0㎡)	荷さばき施設③-3 (36.0㎡)	
同時作業可能台数	2台	1台	1台	
待機スペース	有 (1台)	無	有 (1台)	
搬出入車両専用出入口	有	有	無 (兼用2か所)	
荷さばき可能時間帯	午前6時 ～午後10時	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	7台 (4t)、2台 (廃)	3台 (4t)、1台 (廃)	1台 (6t)	
平均的な荷さばき処理時間/台	10分 (4t)、1 0分 (廃)	10分 (4t)、1 0分 (廃)	20分 (6t)	
ピーク時搬出入車両台数/時間	2台/時間	1台/時間	1台/時間	
ピーク時荷さばき処理時間/時間	20分/時間	10分/時間	20分/時間	
荷さばき処理可能時間	120分/時間	60分/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し、来店客に退場経路を周知する。 ・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：無 (エ) その他 右折入出庫の有無：無				※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"> 歩行者用通路を駐車場場内に設置する。 混雑が予想される場合は、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。 	※ 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、食品リサイクル法の基本方針に基づき、発生抑制・減量・再利用に努める。 ・処理業者へ委託し、魚のあらや生ゴミは堆肥・飼料等に、廃油は石鹼等に再利用する。 ・食品リサイクル率は58.1%で、食品リサイクル法で設定された食品小売業の2024年度までの実施目標60%を目指している。 ・店頭のリサイクルステーションを設置して、トレー、牛乳パック、ペットボトルの再資源化に努める。 <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。 ・地域のお客様の協力を得て、牛乳パックやアルミ缶・スチール缶、食品トレイ、透明容器、ペットボトル、ペットボトルキャップ、古紙など資源物の回収を行っている。 ・レジ袋の削減により、CO2排出量の削減、海洋汚染の防止につなげる。 ・全店舗で回収したペットボトルキャップの売却金の寄付を通して、途上国の子どもたちにワクチンを届ける活動に協力している。 ・販売管理の為に売場から撤去した賞味期限・消費期限前の商品を出店地域のフードバンクや社会福祉協議会を通じて生活困窮者や子ども食堂へ送る活動を実施している。 ・カスミリサイクルセンターでは、店舗で回収した資源物の選別・圧縮・梱包を行い、専門のリサイクル工場と協力してさまざまな商品にリサイクルしている。 	<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：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や青少年への声掛けをすることで事件・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) 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：・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：・敷地境界に遮音フェンス、また、荷さばき施設出入口には門を設置して騒音対策に努める。 ・従業員が搬入作業員へ口頭で呼びかける等、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：・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：・駐車場内の走行音抑制の為、ハンプ設置及び速度抑制の表示を行う。 ・隣地地権者に確認の上、遮音フェンスを設置して騒音抑制対策を行う。 ・運用面の対策：・アイドリング抑止等の表示板の設置を検討する。 ・夜間利用時間帯において一部の駐車マス、出入口の利用の制限をお願いして周辺環境の保持に努める。 <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：・事業者から回収業者へ作業時間の短縮、及び不必要な騒音発生を防ぐよう騒音防止意識の指導・呼びかけを行う。 <p>イ 騒音の予測・評価について (図5参照)</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動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>夜間に発生する騒音の予測評価において、各機器については敷地境界地点で基準値を下回っている。機器合成音については、一部敷地境界で基準値を上回るが、隣地敷地境界地点では基準値を下回っている。</p> <p>また、来客車両走行音が敷地境界地点、隣地敷地境界地点で基準値を超過した地点については、直近住居外壁で再予測を行い基準値以下であ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	第一種住居地域	B	49	55	40	45	
B	第二種住居地域		43		38		
C	第一種住居地域		43		39		
D	工業地域	C	41	60	37	50	
E	第一種住居地域	B	45	55	40	45	
F			45		40		
G			54		41		
H			54		44		

(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 P16~18 参照)
(設備機器)

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	
r-5	第一種 住居地域	第二種	44	45	冷凍冷蔵庫用室外機 R-5
s-1			41		空調機室外機 S-1
s-9			40		空調機室外機 S-9
s-17			35		空調機室外機 S-17
k-8			37		給排気口 K-8
k-22			37		給排気口 K-22
q2			36		キュービクル Q2

(来客車両)											
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	隣地敷地境界	規制値	予測地点	住居側	規制値	
a-1	第一種住居区域、第二種住居地域、工業地域 (a'' -30)	第二種、第三種 (a'' -30)	68	45	a' -1	48	45	a'' -1	44	45	来客車両走行音
a-10			44		-	-	-	-	-	来客車両走行音	
a-22			68		a' -22	44	45	-	-	-	来客車両走行音
a-30			68		a' -30	49	45	a'' -30	41	50	来客車両走行音
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	隣地敷地境界	規制値				
ア	第一種住居地域	第二種	48	45	ア'	44	45				
イ			42		-	-	-				
ウ			42		-	-	-				

(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 14.00m³ (高さ 1m) (指針に基づく算出) 廃棄物等の保管容量 13.80m³ (届出書 P20 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>

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、各機器については敷地境界地点で基準値を下回っている。機器合成音については、一部敷地境界で基準値を上回るが、隣地敷地境界地点では基準値を下回っている。
また、来客車両走行音が敷地境界地点、隣地敷地境界地点で基準値を超過した地点については、直近住居外壁で再予測を行い基準値以下であることを確認している。
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、主に荷さばき施設から発生する騒音については、住民等から意見書が提出されており、設置者からは遮音壁を設置すること等で対応する旨の報告があった。

- 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 茂原市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」

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。

なお、開店後において店舗とその周辺状況の把握に努め、騒音や交通等周辺地域の生活環境に与える影響について届出時の調査・予測結果と相当程度の違いが生じた場合は、改めて調査及び予測を実施し、必要となる追加的対策を講じること。