

長久手ショッピングセンター

大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

届出概要

長久手町南部・長湫南部土地区画整理地内に新設。(法第5条第1項)

1 届出事項

1	届出年月日	平成16年6月21日		
2	店舗名称	長久手ショッピングセンター		
	店舗所在地	愛知県長久手町長湫南部土地区画整理地53街区		
3	新設する日	平成17年2月22日		
4	届出事項	概 要		
(1)	設置者	名称	株式会社ユーストア	
		代表者	代表取締役 花井 靖男	
		住所	稲沢市天池五反田町1	
	小売業者	備考	なし	
		名称	株式会社ユーストア	
		代表者	代表取締役 花井 靖男	
(2)	店舗面積	住所	稲沢市天池五反田町1	
		備考	2名	
		店舗面積	7,112 m ²	
	(3)	駐車	位置	別紙図面のとおり
			台数	489 台
		駐輪	位置	別紙図面のとおり
台数			192 台	
荷捌		位置	別紙図面のとおり	
		面積	931.1 m ²	
廃棄	位置	別紙図面のとおり		
	容量	207.11 m ³		
(4)	営業	開店時間	午前10時(年間10日午前9時)	
		閉店時間	午後9時(一部午前0時)	
	駐車場利用時間帯	出入口数	3箇所	
		出入口位置	別紙図面のとおり	
	駐車場	出入口位置	別紙図面のとおり	
		荷捌時間帯	午前7時から午後8時まで	
業態	総合店			
用途地域	第2種住居地域			
参考	平成16年6月22日 第5条第1項(新設)の届出 平成16年9月1日 出店地連絡会議			

I 基本的配慮事項

配慮事項	記述事項	評価
(1) テナントの履行確保	設置者とテナントの間で、届出事項等の遵守に係る「確約書」等を交わす	○
(2) 責任者の任命	店長を責任者として任命	○
(3) 予測乖離時の措置	対策を検討の上、必要措置を実施	○
(4) 通年の臨時措置	特定日は交通整理員を配置	○
(5) 開店時の臨時措置	オープン時は交通整理員を配置	○

長久手ショッピングセンター

II 施設の配置及び運営方法関連事項

1 駐車需用の充足・周辺地域の利便確保のための配慮

(1) 交通に係る事項

① 駐車場の必要台数の確保

ア 指針による算出

店舗面積	日來客数原単位	ピーク率	駅からの距離 (商業系地域の場合)	自動車分担率	平均乗車人員	平均駐車時間 係数	指針必要台数
7,112 m ²	950人	15.70%	-	75.00%	2.00人	1.15	458台

総駐車場台数	従業員等駐車場台数	付帯施設駐車場台数	=	来客用駐車場台数	評価
569台	80台	0台		489台	○

※従業員駐車場(80台)は敷地外に別途確保。

※開店時・繁忙日のための臨時駐車場を敷地外に別途確保。

② 駐車場の位置及び構造等

1 平面自走 ^ペ レーター無	2 平面自走 ^ペ レーター有	3 機械式駐車場	4 共用駐車場数	ピーク1hの来台車数
1箇所	0箇所	0箇所	0箇所	398台

ア 駐車場形式・出入口数・位置・駐車待スペース・分散確保・交通整理

① 平面 駐車場	種別	1	収容台数	489台	歩行者導線	非分離	騒音配慮	駐車場の平面化	排ガス配慮	アイドリング・空ぶかし禁止	
	出入口数	道路種別	道路幅員	予測来台車	交差点距離	住宅前出入口	左折入庫	左折出庫	駐車待スペース	判定	
東	1箇所	市町村道	6m		60m	0箇所	双方向	双方向	0m	○	
西	1箇所	市町村道	10m		80m	0箇所	中央分離帯	中央分離帯	0m	○	
南	1箇所	市町村道	10m		70m	0箇所	中央分離帯	中央分離帯	0m	○	
北	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
警備員の配置		1年を通して混雑する時期のみ配備									

② 屋上 駐車場	種別	1	収容台数	97台	歩行者導線	非分離	騒音配慮	駐車場の平面化	排ガス配慮	アイドリング・空ぶかし禁止	
	出入口数	道路種別	道路幅員	予測来台車	交差点距離	住宅前出入口	左折入庫	左折出庫	駐車待スペース	判定	
東	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
西	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
南	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
北	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
警備員の配置		1年を通して混雑する時期のみ配備									

評価	駐車場出入口の数・位置	駐車待スペース	駐車場の分散確保	出入口における交通整理
	○	○	○	○

③ 駐輪場の確保等

駐輪場の位置及び箇所数	ユーストア店舗西側に3箇所、夢屋書店東側に4箇所
駐輪場の収容台数	192台
標準収容台数	188台

位置評価	台数評価
○	○

④ 荷捌施設の整備等

ア 荷捌施設の整備

停車位置	専用出入口・通路	面積	時間外搬入	平均処理時間	同時処理可能台数	ピーク時車両数	処理能力
敷地内	隔離	931.1m ²	あり	20分	12台	14台	○

イ 計画的な搬入

搬入ピーク	台数	道路混雑ピーク	道路余裕時間帯	施設運営計画の有無	荷捌待スペース	評価
9時台	14台	17:00~18:00	11:00~12:00	なし	5台分	○

長久手ショッピングセンター

⑤ 経路の設定等

(1) 車両関係

ア 来客車関係

案内表示	案内員の配置	生活道路の回避	通学路の回避	右折経路	右折用車線	右折入庫
有	配置	回避	回避	あり	なし	なし

イ 搬出入車両関係

通学路の有無	登下校時間の運行	登下校時間の交通整理員
なし	-	-

ウ 公共交通機関関係

駐車場の確保
バス停なし

エ 市町村事業関係

パークアンドライド事業への協力
事業なし

評価
○

(2) 歩行者通行関係

通抜可能通路の保持	通行妨害施設	夜間照明の設置
配慮済	なし	配慮あり

評価
○

(3) 廃棄物・リサイクル関係

廃棄物減量化計画	リサイクル活動推進計画
実施	実施

評価
○

(4) 防災対策への協力

非難場所の提供	物資の緊急提供
締結可能	締結可能

評価
○

2 生活環境悪化防止関係

(1) 騒音発生に係る事項

① 騒音問題対応策

ア 一般的対策

	住居(距離)	高層住居(距離)	騒音発生源	遮音壁(高さ)	緑地帯	その他の対策
東方向	なし	なし	-	無	有	-
西方向	なし	なし	-	無	有	-
南方向	なし	なし	-	無	有	-
北方向	なし	なし	-	無	有	-

遮音壁の悪影響 遮音壁設置なし

評価
○

イ 荷捌・営業活動の騒音対策

荷捌施設建築計画面での配慮	特になし
荷捌施設運営面での配慮	アイドリングストップ、荷さばき作業者の騒音抑制意識向上の働きかけ
荷捌施設機器選択面での配慮	特になし
放送設備使用面での配慮	屋外放送なし

ウ 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策

冷却塔、室外機からの騒音	特になし
給排気口からの騒音配慮	特になし
駐車場からの騒音配慮	急勾配・段差をおさえた駐車場設計
廃棄物収集作業に伴う騒音配慮	回収時間の制限（早朝・深夜は作業禁止）。不必要なアイドリング禁止。廃棄物処理業者への騒音抑制意識向上の働きかけ。

長久手ショッピングセンター

② 騒音の予測評価

予測対象騒音	定常騒音	冷却塔	1	空調室外機	47	給排気口		換気扇	13	冷却水ポンプ	1	温水発生機	1	油入変圧器	1
		冷凍室外機	19	キュービクル	3	発電機	3								
	変動騒音	ゴミ収集作業	○	BGM		アナウンス									
衝撃騒音		自動車走行	○	荷捌7ドック	○	後進警報ブザー	○								
		荷降し音		台車走行	○										
建物の構造（高さ）		鉄骨造2階建塔屋1階（ユースストア棟）鉄骨造1階建（スギヤマドラッグ棟）鉄骨造2階建（夢屋書店棟）													

ア 等価騒音レベル予測

		予測点A	予測点B	予想点C	予測点D
用途地域		第2種住居地域	第2種住居地域	第2種住居地域	第2種住居地域
昼間基準値		55 dB	55 dB	55 dB	55 dB
夜間基準値		45 dB	45 dB	45 dB	45 dB
設置者	昼間等価騒音レベル	42.3 dB	47.6 dB	46.9 dB	51.4 dB
	評価	○	○	○	○
設置者	夜間等価騒音レベル	28.3 dB	29.2 dB	33.4 dB	31.2 dB
	評価	○	○	○	○
県	昼間等価騒音レベル	妥当	妥当	妥当	妥当
	夜間等価騒音レベル	妥当	妥当	妥当	妥当
		予測点E	予測点F		
用途地域		第2種住居地域	第2種住居地域		
昼間基準値		55 dB	55 dB		
夜間基準値		45 dB	45 dB		
設置者	昼間等価騒音レベル	47.8 dB	43.0 dB		
	評価	○	○		
設置者	夜間等価騒音レベル	31.6 dB	28.6 dB		
	評価	○	○		
県	昼間等価騒音レベル	妥当	妥当		
	夜間等価騒音レベル	妥当	妥当		

イ 夜間における騒音ごとの予測

A 商工系地域で周囲50m以内に学校、保育所、病院、患者収容施設を有する診療所図書館、特別養護老人ホームの有無						無
B 工業地域で住居系地域との境界線を50m以内に有するか否か						
上記A・Bの具体的内容						
		ア	イ	ウ	エ	オ
用途地域		第2種住居地域	第2種住居地域	第2種住居地域	第2種住居地域	第2種住居地域
基準値を5dB減ずる要因		なし	なし	なし	なし	なし
基準値		40dB	40dB	40dB	40dB	40dB
設置者	定常騒音の騒音レベル	31dB	36.7dB	27.6dB	27.3dB	27.1dB
	評価	○	○	○	○	○
設置者	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	31.9dB	31.1dB	44.7dB	54dB	54dB
	評価	○	○	△	△	△
県	定常騒音の騒音レベル	妥当	妥当	妥当	妥当	妥当
	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	妥当	妥当	妥当	妥当	妥当
		カ	キ			
用途地域		第2種住居地域	第2種住居地域			
基準値を5dB減ずる要因		なし	なし			
基準値		40dB	40dB			
設置者	定常騒音の騒音レベル	31.8dB	30.3dB			
	評価	○	○			
設置者	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	54.4dB	43.2dB			
	評価	△	△			
県	定常騒音の騒音レベル	妥当	妥当			
	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	妥当	妥当			

※ウ、エ、オ、カ、キにおいて自動車走行音が基準値を上回っているが、開店時は周辺に住宅などはないため影響は少ないと考えられる。ただし、今後周辺に住宅などが建設される場合には、平面駐車場の一部に夜間利用制限エリアを設け、騒音対策を実施する。

長久手ショッピングセンター

(2) 廃棄物関係

悪臭問題関係配慮	定期的な回収及び清掃、生ゴミ保冷庫保管、グリス・ゴミトラップの設置
衛生問題関係配慮	定期的な回収及び清掃、生ゴミ保冷庫保管、グリス・ゴミトラップの設置

ア ユーストア (店舗面積 5426㎡)

	届出容量	保管日数	日排出量	見かけ比重	指針容量	見かけ比重の変更	判定
紙廃棄物用	58.96 m ³	1日	1.302 t	0.10 t/m ³	13.0 m ³	変更なし	○
空缶・空き瓶	55.81 m ³	7日	0.201 t	0.10 t/m ³	14.1 m ³	変更なし	○
厨芥・その他	41.34 m ³	1日	1.248 t	0.15 t/m ³	8.3 m ³	変更なし	○
合計	156.11 m ³	-	-	-	35.4 m ³	-	○
保管日数の設定根拠	既存の実績に基づく						
見かけ比重変更の理由	変更なし						
指針と異なる算定式の使用	変更なし						

イ スギ薬局・夢屋書店 (夢屋書店のレンタル部分面積<529㎡>を含む)

	届出容量	保管日数	日排出量	見かけ比重	指針容量	見かけ比重の変更	判定
紙廃棄物用	51.00 m ³	1日	0.553 t	0.10 t/m ³	5.5 m ³	変更なし	○
空缶・空き瓶	-	-	-	-	-	-	-
厨芥・その他	-	-	-	-	-	-	-
合計	51 m ³	-	-	-	5.5 m ³	-	○
保管日数の設定根拠	既存の実績に基づく						
見かけ比重変更の理由	変更なし						
指針と異なる算定式の使用	変更なし						

※スギ薬局(ドラッグストア)・夢屋書店(書籍・CD等販売)の排出する廃棄物は紙廃棄物がほとんどであり、ダンボール庫No. ⑮を共有する。また他の廃棄物についてはユーストア棟の保管庫と共用する。

廃棄物排出量を減少させる要因		廃棄物排出量を増加させる要因	
ダンボール不使用納品の実施	無	空缶・空き瓶の回収箱設置	無
生ゴミ堆肥化施設の使用	無	食品トレー・ペットボトルの回収箱設置	有
廃棄物等圧縮機の使用	無	食品加工場の設置	有
脱水装置の使用	無	物販店以外の施設との保管施設の共有	有

位置・構造	適正な分別の実施		分別廃棄を実施	
	搬出作業の利便性の確保		特になし	
	搬出作業の騒音・悪臭対策の確保		夜間及び早朝作業はしない	
	生ゴミ保管施設の温度管理等の実施		無	
	生ゴミ保管施設の気密性の確保		無	

十分な搬送頻度の確保	特になし
繁忙期の特別な措置	搬出回数を増便
運搬(予定)業者(免許番号)	未定
敷地内処理の配慮	すべて敷地外処理
廃棄物運搬・処理実施要綱等の制定	無
食品加工場併設の場合の運営上の配慮	建物内密閉式にする

評価
○

(3) 街づくり等への配慮

風致地区	無	美観地区	無	建築協定	無	景観条例	無
具体的対応策	特になし						
街並みづくりへの協力	清掃・美化に努める。						
照明等の配慮	夜間照明はすべて敷地内を照らすよう設置。						

評価
○

長久手ショッピングセンター

出店地連絡会議の要望事項	対応
・店舗内及び駐車場に対する防犯体制を整備すること。	・店舗内については、定期的な覆面警備員を配置し防犯対策に努めると同時に、施設面においても見通しの悪いスペースを作らない、防犯カメラの設置等を実施します。
・周辺住宅地に来客車両が入り込まないように誘導を行うこと。	・店舗開店時には、新規に来店されるお客様へ経路を認知してもらうため、周辺に誘導員を配置します。また配置場所については事前に地元警察と協議させていただきます。 また、今後周辺宅地に住居が立地した場合、自治会等との協議により看板等の設置を検討します。
・将来にわたって駐車場不足が生じないよう配慮し、必要があれば駐車場の増設を検討すること。	・店舗開店後、駐車場が不足する状況があれば駐車場の増設を検討します。
・騒音対策、光害対策を実施し周辺住民からの苦情が内容配慮すること。	<騒音対策> 今後の周辺住宅建設状況に応じて、夜間における駐車場制限エリアの設置を検討します。また、設備機器による騒音の影響が強い箇所に住宅が建設される場合は、住宅と協議の上、目隠しパネル・遮音壁等の設置を検討します。 <光害対策> 周辺住宅地に影響がないよう、設置場所、照射範囲に配慮します。

市町村意見の概要	対応
・繁忙期には交通整理員を増員配置し、来客車両等による混雑の解消及び路上駐車防止等に積極的に取り組むこと。	・店舗開店後、駐車場が不足する状況があれば駐車場の増設を検討します。また、繁忙期には混雑の解消及び路上駐車防止のため警備員を設置します。
・店内及び駐車場の防犯について積極的に対策を講ずること。	・店舗内については、定期的な覆面警備員を配置し防犯対策に努めると同時に、施設面においても見通しの悪いスペースを作らない、防犯カメラの設置等を実施します。駐車場については、警備員及び当社従業員にて巡回し、駐車場の防犯に努めます。また、閉店後は駐車場を閉鎖します。
・夜間においても店舗施設等の管理を行い周辺地域の防犯に配慮すること。	

住民等の意見の概要	対応
意見なし	-

県の意見案に至る考え方
出店地連絡会議で問題とされた事項及び市の意見に対する設置者の対応は概ね妥当であるとする。

県の意見案
意見なし