

# (仮称)ヨシツヤ津島駅西店

## 大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

### 1 概要

津島市片岡町の片岡毛織工場跡地に食品スーパー、書籍を核とした商業施設を新設する。(法第5条第1項)

### 2 店舗の概要

店舗	店舗名称	(仮称)ヨシツヤ津島駅西店		
	店舗所在地	津島市片岡町60番の一部		
設置者	名称	株式会社義津屋		
	代表者	代表取締役 伊藤 彰浩		
	住所	津島市新開町一丁目6番地		
	備考	なし		
小売業者	名称	株式会社義津屋		
	代表者	代表取締役 伊藤 彰浩		
	住所	津島市新開町一丁目6番地		
	備考	1名(他未定)		

店舗面積	9,929 ㎡			
業態	総合店			
用途地域	準工業地域	第1種住居地域	-	-
参考				

### 3 届出の概要

届出年月日		平成19年4月16日	
新設する日		平成19年12月17日	
施設の配置	駐車場	位置	別紙図面のとおり
		台数	770 台
	駐輪場	位置	別紙図面のとおり
		台数	308 台
	荷捌施設	位置	別紙図面のとおり
		面積	745.48 ㎡
廃棄物 保管施設	位置	別紙図面のとおり	
	容量	66.64 ㎡	
施設の運営	営業時間	開店	午前9時(一部 午前10時)
		閉店	午後9時(一部 午前2時)
	駐車場利用時間帯		午前8時30分から午後9時30分まで(一部午前8時30分から午前2時30分まで)
	駐車場出入口	数	7箇所
		位置	縦覧による
荷捌時間帯		午前6時から午後10時まで	

(仮称)ヨシヅヤ津島駅西店

4 基本的配慮事項

配慮事項	記述事項
(1) まちづくり計画の検討	都市計画及び中心市街地活性化基本計画等について情報収集し、検討する
(2) 深夜営業の対応	閉店後、駐車場を施錠することにより、夜間の静穏な生活環境を保持する
(3) 住民説明会の開催	地域住民等の理解が十分得られるよう説明・周知
(4) テナントの履行確保	設置者の責任において履行確保
(5) 責任者の任命	店長を責任者として任命
(6) 予測乖離時の措置	再調査・再対策を検討の上、必要措置を実施
(7) 通年の臨時措置	年末年始は交通整理員を配置
(8) 開店時の臨時措置	交通整理員を配置

5 施設の配置及び運営方法関連事項

1 駐車需要の充足・周辺地域の利便確保のための配慮

(1) 交通に係る事項

ア 駐車場の必要台数の確保

(ア) 指針による算出

行政人口	店舗面積	日來客数 原単位 (人/千㎡)	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
66,666人	9,929 ㎡	950	14.40%	800 m	80.00%	2.00 人	1.41	766 台

総駐車場台数 773 台	-	従業員等駐車場台数 3 台	-	付帯施設駐車場台数 0 台	-	業務用駐車場台数 0 台	=	来客用駐車場台数 770 台	評価
-----------------	---	------------------	---	------------------	---	-----------------	---	-------------------	----

従業員駐車場については別途確保(40台)

(イ) 指針によらない「特別な事情」による算出

特別な事情による算出を行う場合は、(ア)の表をコピーし入力してください。

ア 駐車場の位置及び構造等

1平面自走エレベーター:無	2平面自走エレベーター:有	3機械式駐車場	共用駐車場数	ピーク1hの来台車数
2箇所	0箇所	0箇所	0箇所	543 台

イ 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

敷地内	種別	1	収容台数	659 台	歩行者動線	分離	騒音配慮	営業時間外の駐車場閉鎖	排ガス配慮	不必要なアイドリング・クラクション・空ぶかし禁止等表示板の設置		
	出入口数	道路種別	道路幅員	歩道	交差点距離	駐車待スペース	予測来台車数	道路形態	入出庫方法	整理員	判定	
東	2箇所	市町村道	8m	なし	12m	8m	359	双方向	右左折混合	なし		
西	1箇所	市町村道	6m	なし	13m	-	-	双方向	右折のみ	なし	-	
南	2箇所	県道	16m	あり	5m	8m	184	双方向	左折のみ	なし		
北	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
駐車場	交通整理員等の配置 年間を当して混雑する時期のみ配備											

敷地外	種別	1	収容台数	111 台	歩行者動線	非分離	騒音配慮	なし	排ガス配慮	なし		
	出入口数	道路種別	道路幅員	歩道	交差点距離	駐車待スペース	予測来台車数	道路形態	入出庫方法	整理員	判定	
東	2箇所	市町村道	8m	なし	11m	0m	184	双方向	右左折混合	-		
西	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
南	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
北	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
駐車場	交通整理員等の配置 年間を当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

ウ 周辺交通状況の把握

交通量調査	来客車両等の方向別予測	店舗周辺状況調査	交通流動の予測
実施	実施	実施	実施(交通飽和度等の検討)

エ 駐輪場等の確保等

駐輪場の位置及び箇所数	店舗西側入口付近に1箇所、店舗南側に1箇所
駐輪場の収容台数	308 台
標準収容台数	284 台

自動二輪車等駐車場の確保	確保	収容台数	自動二輪等の駐車場は駐輪場と兼ねる。
位置及び箇所	-		

位置評価	台数評価

# (仮称)ヨシツヤ津島駅西店

オ 荷捌施設の整備等  
 (ア) 荷捌施設の整備 (本体棟 ヨシツヤ 外)

停車位置	専用出入口・通路	面積	営業時間外の搬入	平均処理時間	同時処理可能台数	ビーク時車両数	処理能力
敷地内	混在	367.83㎡	あり	15分	3台	7台	

荷捌施設の整備 (別棟 精文館書店)

停車位置	専用出入口・通路	面積	営業時間外の搬入	平均処理時間	同時処理可能台数	ビーク時車両数	処理能力
敷地内	隔離	377.65㎡	あり	15分	2台	1台	

(イ) 計画的な搬入

搬入ビーク	台数	道路混雑ビーク	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
8:00~9:00	7台	17:00~18:00	12:00~13:00	なし	なし	

カ 経路の設定等

(ア) 車両関係

a 来客車関係

案内表示	交通整理員の配置	生活道路の回避	通学路の回避	療養施設等の回避	右折経路
あり	配置	非回避	非回避	-	あり

b 搬出入車両関係

通学路との交錯	登下校時間の運行	登下校時間の交通整理員
あり	あり	非配備

対応

登校時は営業時間前のため、車両入出庫時は従業員を配置し交錯部分の安全に配慮する。

c バス・タクシー等交通機関関係

駐車場の確保
バス・タクシー等の停留所なし

d 地方公共団体・公共交通事業者の事業関係

パークアンドライド事業等への協力	評価
事業なし	

(イ) 歩行者通行関係

通り抜け可能通路の保持	通行妨害施設	閉店後の夜間照明の設置	評価
必要なし	なし	必要なし	

(ウ) 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	評価
実施	実施	

(エ) 防災・防犯対策への協力

a 防災への協力

非難場所の提供	物資の緊急提供	評価
締結可能	締結可能	

b 防犯への協力(深夜営業を行う場合)

夜間照明の配置	警備員等の巡回	評価
配慮あり	なし	

2 生活環境悪化防止関係

(1) 騒音発生に係る事項

ア 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	63 m	25 m	来客車両	なし	なし	-
西方向	14 m	なし	室外機	なし	なし	-
南方向	14 m	なし	来客車両	4.5	なし	-
北方向	15 m	15 m	換気扇	なし	なし	-

遮音壁の悪影響 基本的には設置を予定しているが、近隣住民との話し合いにより決定する

# (仮称)ヨシヅヤ津島駅西店

## (イ) 荷捌・営業活動の騒音対策

早朝・深夜荷捌きの有無	なし
荷捌施設・施設面での配慮	住居等が隣接していない建物北側に配置する
荷捌施設・運営面での配慮	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・機器面での配慮	低騒音型機器の導入、作業員の意識徹底
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、室外機からの騒音配慮	既存住宅に影響が少ない場所に設置
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	不必要なアイドリング・クラクション・空ぶかし防止等表示板の設置、午後10時以降の駐車場利用エリアの制限、営業時間外の駐車場閉鎖
廃棄物収集作業に伴う騒音配慮	早朝、深夜の作業回避
経年劣化等の事後対策	機器周辺の防音措置の強化、機器の配置の見直し・更新

## イ 騒音の予測評価

予測対象騒音	定常騒音	空調機室外機	81	冷却塔		給排気口	64	変電施設		浄化槽		ポンプ		エンジン等		
		冷凍機室外機	19	冷凍機械室		キュービクル	3									
	変動騒音	ゴミ収集作業		BGM		アナウンス		台車走行								
		自動車走行		荷捌 アイドリング		後進警報 ブザー										
衝撃騒音	荷降し音		台車走行													
建物の構造(高さ)		本体棟:鉄骨造平屋建塔屋1階(8.1m) 別棟:鉄骨造2階建(9.94m)														

## (ア) 等価騒音レベル予測

		A	B	C	D	E
用途地域		準工業地域	第1種住居地域	準工業地域	準工業地域	準工業地域
昼間基準値		60 dB	55 dB	60 dB	60 dB	60 dB
夜間基準値		50 dB	45 dB	50 dB	50 dB	50 dB
設置者	昼間等価騒音レベル 評価	48.1 dB	54.5 dB	46.4 dB	54.8 dB	59.4 dB
	夜間等価騒音レベル 評価	43.1 dB	38.4 dB	35.3 dB	40.7 dB	47.0 dB
県	昼間等価騒音レベル検証	妥当	妥当	妥当	妥当	妥当
	夜間等価騒音レベル検証	妥当	妥当	妥当	妥当	妥当
		F	G			
用途地域		第1種住居地域	準工業地域			
昼間基準値		55 dB	60 dB			
夜間基準値		45 dB	50 dB			
設置者	昼間等価騒音レベル 評価	44.0 dB	52.3 dB			
	夜間等価騒音レベル 評価	25.0 dB	33.3 dB			
県	昼間等価騒音レベル検証	妥当	妥当			
	夜間等価騒音レベル検証	妥当	妥当			

DとEについては、遮音壁なしで駐車場利用制限を拡大し、再評価を行った。

基準値を超えた場合の対応等

--

# (仮称)ヨシツヤ津島駅西店

## (イ) 夜間における騒音ごとの予測

A 商工業地域で周囲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							有
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		店舗西側50mに小学校					
用途地域		a	b	c	d	e	
基準値を5dB減ずる要因		なし	なし	あり	なし	なし	
基準値		50dB	50dB	45dB	50dB	50dB	
設置者	定常騒音の騒音レベル	21dB	38.7dB	36.8dB	29.9dB	34.4dB	
	評価						
	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	74dB	38.8dB	16.5dB	42.6dB	49.95dB	
県	定常騒音の騒音レベル検証	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検証	妥当	妥当	妥当	妥当	妥当	
		f	e2				
用途地域		準工業地域	準工業地域				
基準値を5dB減ずる要因		なし	なし				
基準値		50dB	50dB				
設置者	定常騒音の騒音レベル	27.8dB	22.3dB				
	評価						
	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	49.7dB	51.5dB				
県	定常騒音の騒音レベル検証	妥当	妥当				
	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値検証	妥当	妥当				

dとeについては、遮音壁なしで駐車場利用制限を拡大し、再評価を行った。e2は追加評価を行った。

### 基準値を超えた場合の対応等

敷地境界線上の予測点aにおいて、自動車走行音の騒音レベルの最大値が基準値を上回っているが、民地境界線上となる予測点Aでは49.9dBとなっている。環境騒音の実測値のLAeqの平均値(60.2dB)の値より下回っている。また、遮音壁なしにしたことにより、駐車場利用制限を拡大したため、敷地境界線上の予測点e2を追加評価した結果、自動車走行音の騒音レベルの最大値が基準値を上回っているが、環境騒音の実測値のLAeqの平均値(51.8dB)より下回っているため、周辺地域の生活環境に与える影響は少ないと考えるが、夜間の出入口利用車両について静かに走行するように促す看板を状況により検討し、設置する。

## (2) 廃棄物関係

### ア 廃棄物等の保管について

悪臭問題関係配慮	保管庫の開閉を少なくし、悪臭が漏れるのを防ぐ。生ごみ庫は低温に保ち、悪臭の発生を抑える。
衛生問題関係配慮	定期的に清掃を行う。

### 本体棟(ヨシツヤ 外)

店舗面積 7,251 m<sup>2</sup>

取扱品目	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	13.05 m <sup>3</sup>	1日	1.262 t	0.10 t/m <sup>3</sup>	12.62 m <sup>3</sup>	変更なし	
金属製廃棄物用	18.27 m <sup>3</sup>	4日	0.046 t	0.10 t/m <sup>3</sup>	1.83 m <sup>3</sup>	変更なし	
ガラス製廃棄物用	18.27 m <sup>3</sup>	4日	0.039 t	0.10 t/m <sup>3</sup>	1.54 m <sup>3</sup>	変更なし	
プラスチック製廃棄物用	18.27 m <sup>3</sup>	1日	0.124 t	0.01 t/m <sup>3</sup>	12.38 m <sup>3</sup>	変更なし	
生ごみ用	31.32 m <sup>3</sup>	1日	1.039 t	0.55 t/m <sup>3</sup>	1.89 m <sup>3</sup>	変更なし	
その他可燃性廃棄物用	31.32 m <sup>3</sup>	1日	0.392 t	0.38 t/m <sup>3</sup>	1.03 m <sup>3</sup>	変更なし	
合計	62.64 m <sup>3</sup>	-	-	-	31.28 m <sup>3</sup>	-	
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	なし						

### 別棟(精文館書店)

店舗面積 2,678 m<sup>2</sup>

取扱品目	届出容量	保管日数	日排出量	見かけ比重	1,994m <sup>2</sup> での容量	2,678m <sup>2</sup> での容量	見かけ比重の変更	判定
紙廃棄物用	4.00 m <sup>3</sup>	1日	0.023 t	0.10 t/m <sup>3</sup>	0.23 m <sup>3</sup>	0.31 m <sup>3</sup>	変更なし	
金属製廃棄物用	0.00 m <sup>3</sup>	0日	0.000 t	0.10 t/m <sup>3</sup>	0.00 m <sup>3</sup>	0.00 m <sup>3</sup>	変更なし	
ガラス製廃棄物用	0.00 m <sup>3</sup>	0日	0.000 t	0.10 t/m <sup>3</sup>	0.00 m <sup>3</sup>	0.00 m <sup>3</sup>	変更なし	
プラスチック製廃棄物用	4.00 m <sup>3</sup>	1日	0.008 t	0.01 t/m <sup>3</sup>	0.80 m <sup>3</sup>	1.07 m <sup>3</sup>	変更なし	
生ごみ用	0.00 m <sup>3</sup>	0日	0.000 t	0.55 t/m <sup>3</sup>	0.00 m <sup>3</sup>	0.00 m <sup>3</sup>	変更なし	
その他可燃性廃棄物用	4.00 m <sup>3</sup>	1日	0.020 t	0.38 t/m <sup>3</sup>	0.05 m <sup>3</sup>	0.07 m <sup>3</sup>	変更なし	
合計	4 m <sup>3</sup>	-	-	-	1.08 m <sup>3</sup>	1.45 m <sup>3</sup>	-	
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	既存店である精文館書店三ノ輪店(店舗面積:1,994m <sup>2</sup> )の平成19年1月20日(土)~平成19年1月26日(金)の実際の廃棄物排出量(1週間の最大値)は上記のとおりで、店舗面積による比率で、今回届出する別棟店舗面積2,678m <sup>2</sup> の必要容量を算出しても届出の容量で充足している。なお、精文館書店の販売品目は本・CD・DVDであるため、生ゴミ・金属製廃棄物・ガラス製廃棄物等の廃棄物は発生しない。							

(仮称)ヨシツヤ津島駅西店

リサイクル品保管庫の有無	なし	廃棄物保管庫と共用
--------------	----	-----------

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	なし	空缶・空き瓶の回収箱設置	あり
生ゴミ堆肥化施設の使用	なし	食品トレー・ペットボトルの回収箱設置	あり
廃棄物等圧縮機の使用	なし	食品加工場の設置	あり
脱水装置の使用	なし	物販店以外の施設との保管施設の共有	なし
その他	なし	その他	なし

位置・構造	種類・処理方法ごとの分別の実施		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	夜間及び早期作業は控える	
		生ゴミ保管施設の温度管理等の実施	なし	
		生ゴミ保管施設の密閉性の確保	あり	

イ 廃棄物等の運搬や処理について

	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
	運搬業者・処理業者に対する情報提供	特になし
	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	なし

評価
----

ウ その他廃棄物関連対応策について

	食品加工場併設からの悪臭防止対策	清掃の実施・換気扇の定期的なフィルター交換
	換気扇・排気口の設置場所への配慮	既存住宅に影響が少ない場所に設置
	食品加工場等の定期的な清掃の実施	毎日清掃を行っている

(3) 街づくり等への配慮

	景観計画等	特になし
	街並み形成に関する条例	特になし
	中心市街地活性化計画	特になし
	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	屋外照明は投光器具を用い、敷地境界線付近に設置し駐車場に向け照射することにより、周辺への光の拡散を防ぐ。広告塔照明は、周辺環境に配慮し必要以上の電飾を避ける。

評価
----

## (仮称)ヨシツヤ津島駅西店

出店地連絡会議の意見概要	対応
県道側の入庫について、レイアウトの見直しや誘導方法について関係機関と協議の上、県道に渋滞が発生しないような配慮をお願いしたい。	必要駐車台数の確保、駐車場法の適合性、安全性の確保の観点からレイアウトの見直しが困難なため、誘導員を配置し、来客車両がすぐ手前の駐車場に駐車することなく、奥へ引き込むように誘導し、県道に渋滞を引き起こすことのないように配慮します。
新しく設置する歩道が切れて公道に出る部分の安全について、道路のカラー舗装等の考慮も含め配慮されたい。	カラー舗装については、津島市において費用負担の面から困難なため、交通整理員を配置し、安全確保に努めます。
東西からの来客者の安全のため、敷地内歩行者動線の確保をお願いしたい。	敷地内歩行者動線を確保します。 (敷地内歩道図提出済)
街路灯・駐車場の夜間照明について、周辺住環境に配慮しつつ、安心・安全の確保の観点から対応していただきたい。	周辺住環境に配慮した照明配置、照明時間となるよう対応します。(照明配置図提出済)
緑地について、その実質が伴うように特に配慮されたい。	緑地の実質が伴うように配慮し、計画します。 (植栽配置図提出済)

市町村の意見概要	対応
北小学校周辺の通学路を通る児童の安全確保を考慮し、警備員を適正配置してください。	出入口付近、北東側横断歩道には誘導員を適宜配置し、安全配慮に努めます。 (交通整理員配置図提出済)
開店後の周辺への影響や、店舗として地域と共生することを考慮して引き続き地域住民(町内会)の意見要望等を聞く体制を整備してください。	地域住民(町内会)の意見要望等を聞く体制として、お客様の声BOXを設置し、意見を頂戴し、それに対応していきます。
出店したことにより、行政当局に寄せられる住民からの苦情・要望等は、真摯に善後策を講じるとともに、その後の最善策を追及し対応してください。	店舗に直接あった苦情・要望、行政に寄せられる住民からの苦情・要望等に関しても真摯に対応していきます。

住民等の意見の概要	対応
屋上駐車場の上り、下り共に北側に作ると、車が南(津島南濃線)から入らずに、東側(昭和見越線)から入るので、駐車場のスロープを南側に変えること。	スロープが北側にあることにより東側の交通量が増加するとは考えておりませんが、出店により交通量は増加しますので、オープン時、繁忙期などには、交通整理員を配置し安全に配慮いたします。(交通整理員配置図提出済)
東側に出入口が出来るとう交通量が増え渋滞が予想されるため、生活が出来なくなるので、車の出口は絶対作らないこと。出口は歩行者と自転車のみとすること。	オープン時、繁忙期には、交通整理員を配置し、近隣住民の方の住民からの出入りなどを優先し、来客車両の出庫をコントロールするように致します。また、北側横断歩道についても、交通整理員を配置し、横断者の安全に配慮致します。(交通整理員配置図提出済)
東側道路は、道幅が8mと狭く歩道がなく、店舗北側の交差点は、高校生と小学生の通学路になっていて、今でも交通事故の危険度が高いため、この狭い道には出口は作らないこと。	東側道路の敷地側に幅2mの歩道を設置すると共に、北側横断歩道についても交通整理員を配置し、高校生及び小学生を含む横断者の安全に配慮致します。 (交通整理員配置図提出済)

県の意見案
意見なし

県の意見に至る考え方
出店地連絡会議、津島市、住民等の意見に対する設置者の対応は、概ね妥当なものと考えられる。