

(仮称)ヨシヅヤ新蟹江店

大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

1 概要

蟹江今駅北特定土地区画整理地に総合店を新設する(法第5条第1項)

2 届出の内容

届出年月日	平成24年8月9日		
店舗	店舗名称	(仮称)ヨシヅヤ新蟹江店	
	店舗所在地	蟹江今駅北特定土地区画整理事業16街区40番 他	
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	未定	
店舗面積	13,498 m ²		
施設の配置	駐車場	位置	別紙図面のとおり
		台数	927 台
	駐輪場	位置	別紙図面のとおり
		台数	389 台
	荷捌施設	位置	別紙図面のとおり
		面積	231.19 m ²
	廃棄物 保管施設	位置	別紙図面のとおり
		容量	62.87 m ³
施設の運営	営業時間	開店	午前9時
		閉店	午後9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	
	駐車場出入口	数	8箇所
		位置	別紙図面のとおり
荷捌時間帯	午前6時から午後10時まで		
新設する日	平成25年4月10日		

3 参考事項

敷地面積	24,516 m ²		
建築面積	11,500 m ²		
延床面積	31,581 m ²		
業態	総合店		
用途地域	近隣商業地域	—	—
備考			

(仮称)ヨシヅヤ新蟹江店

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	深夜営業は行わない
(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	繁忙時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に関する事項

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) 小売店舗の必要駐車台数

a 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	必要駐車台数
36,546人	13,498 ㎡	950	14.40%	300 m	70.00%	2.17 人	1.53	911 台

総駐車台数	従業員等駐車台数	業務用駐車台数	搬出入用駐車台数	併設施設駐車台数	来客用駐車台数	評価
927 台	0 台	0 台	0 台	0 台	927 台	○

b 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、aの表をコピーし入力してください。

(イ) 小売店舗に併設施設を含めた必要駐車台数

a 指針の参考式による算出

併設施設 の面積	併設施設の割合 (併設施設面積/店舗面積)	必要駐車台数
1,038 ㎡	7.7%	911 台

総駐車台数	従業員等駐車台数	業務用駐車台数	搬出入用駐車台数	来客用駐車台数	評価
927 台	0 台	0 台	0 台	927 台	○

イ 駐車場の位置及び構造等

1平面自走オペレーター:無	2平面自走オペレーター: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	594 台

ウ 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 ② ③ 敷地内	種別	1	収容台数	817 台	歩行者動線	分離	騒音配慮	営業時間外の駐車場の閉鎖	排ガス配慮	不要なアイドリング禁止の看板設置		
	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	評価	
駐 車 場	東	2箇所	市町村道	29m	あり	21m	10.3m	351	双方向	右左折混合	あり	○
	西	2箇所	市町村道	11m	あり	30m	-	-	双方向	左折のみ	あり	○
	南	2箇所	市町村道	12m	あり	8m	5.7m	243	双方向	左折のみ	あり	○
	北	なし	-	12m	あり	-	-	-	-	-	-	-
交通整理員等の配置 年間を通して混雑する時期のみ配備												

④ 隔地	種別	1	収容台数	110 台	歩行者動線	非分離	騒音配慮	営業時間外の駐車場の閉鎖	排ガス配慮	不要なアイドリング禁止の看板設置		
	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	評価	
駐 車 場	東	なし	市町村道	6m	なし	-	-	-	-	-	-	-
	西	なし	市町村道	6m	なし	-	-	-	-	-	-	-
	南	なし	市町村道	6m	なし	-	-	-	-	-	-	-
	北	2箇所	市町村道	8m	あり	23m	6.6m	72	双方向	左折のみ	あり	○
交通整理員等の配置 混雑時のみ運用、運用時には交通整理員を配備												

	駐車場の基準	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
評価	○	○	○	○	○

(仮称)ヨシヅヤ新蟹江店

エ 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)

(ア)交通飽和度の検討

		休 日			平 日		
		現 況	開店後	評 価	現 況	開店後	評 価
交差点A	飽和度	0.35	0.42	○	0.42	0.48	○
	将来交通量/可能交通容量	0.47	0.58	○	0.51	0.57	○
	ピーク時間帯	現況11時台→将来16時台			現況17時台→将来17時台		
交差点B	飽和度	0.56	0.65	○	0.55	0.68	○
	将来交通量/可能交通容量	0.71	0.92	○	0.73	0.93	○
	ピーク時間帯	現況16時台→将来17時台			現況18時台→将来18時台		
交差点C	飽和度	-	-	○	-	-	○
	将来交通量/可能交通容量	遅れは非常に小	遅れは小	○	遅れは非常に小	遅れは小	○
	ピーク時間帯	現況15時台→将来15時台			現況17時台→将来18時台		
交差点D	飽和度	-	-	○	-	-	○
	将来交通量/可能交通容量	遅れは小	遅れは小	○	遅れは非常に小	遅れは非常に小	○
	ピーク時間帯	現況11時台→将来13時台			現況17時台→将来18時台		
交差点E	飽和度	0.58	0.72	○	0.59	0.73	○
	将来交通量/可能交通容量	0.81	0.92	○	0.87	0.91	○
	ピーク時間帯	現況10時台→将来10時台			現況17時台→将来17時台		
交差点F	飽和度	0.61	0.64	○	0.61	0.66	○
	将来交通量/可能交通容量	0.78	0.78	○	0.73	0.73	○
	ピーク時間帯	現況11時台→将来11時台			現況17時台→将来18時台		

※周辺道路の混雑を回避するための対策等

繁忙時には交通整理員を配置する。混雑がみられる場合には交通整理員にて駐車場奥へ引き込むよう誘導する。

オ 駐輪場等の確保等

駐輪場の位置及び箇所数	店舗東側に1箇所、店舗西側に1箇所、店舗南側に3箇所
駐輪場の収容台数	389台
標準収容台数	386台
収容台数根拠	指針の標準収容台数による

位置評価	台数評価
○	○

カ 自動二輪車の駐車場の確保

自動二輪車駐車場の確保	確保	収容台数	20台
位置及び箇所	店舗西側駐輪場横に1箇所		

位置評価	台数評価
○	○

キ 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	営業時間外の搬入	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	231.19㎡	あり	10分	3台	9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
6:00~10:00	9台	17:00~18:00	9:00~10:00	なし	なし	○

ク 経路の設定等

(ア)車両関係

a 来客車関係

案内表示の設置	交通整理員の配置	情報提供	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	配置なし	チラシ配布	回避	回避	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
なし	あり	非配備

※非配備の場合等の対応
通学路との交錯がないため対応なし

(仮称)ヨシヅヤ新蟹江店

c バス・タクシー等交通機関関係

駐車場の確保
確保

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
事業なし

※要請があれば検討

評価
○

(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
必要なし	なし	配慮あり

評価
○

(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
実施	実施

評価
○

(エ) 防災・防犯対策への協力

a 防災への協力

避難場所の提供	物資の緊急提供	その他
締結可能	締結可能	-

b 防犯への協力

夜間照明の配置	警備員等の巡回	その他
配慮あり	-	店舗内及び店舗周辺において従業員による定期的な巡回を行う。 店内レイアウトはなるべく死角がなくなるように計画し、小物類等はレジ前に配置する等、犯罪抑制に配慮する。 防犯カメラ等の防犯設備の設置も含め地元警察署と協議を行い、防犯に努める。 夜間照明を駐車場及び駐輪場に設置し、十分な照度確保する。 営業時間外は駐車場及び駐輪場は閉鎖をする。(ポールを立てチェーンにより閉鎖。) 地元警察署と連携を密にして情報提供を賜り、犯罪の発生抑制や防犯に努める。 緊急時の対応・通報体制、再発防止の措置について事前に整備し、従業員に周知徹底する。 併設施設はすべて同一建物内であり、統一した防犯対策を講じられるよう連携を図る。

評価
○

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	34 m	なし	室外機・乗客車両	なし	なし	-
西方向	31 m	なし	乗客車両	なし	なし	-
南方向	9 m	なし	乗客車両	なし	なし	-
北方向	16 m	なし	室外機・廃棄物収集作業	1.94m	なし	-

遮音壁の影響	地元住民と調整のうえ設置(24年8月実施済、25年2月予定)
--------	--------------------------------

(イ) 営業活動の騒音対策

早朝・深夜荷捌きの有無	なし
荷捌施設建築計画面での配慮	荷捌き施設の十分なスペースの確保
荷捌作業運営面での配慮	アイリングストップ、時間調整による搬入待機車削減
放送設備使用面での配慮	屋外放送なし

(仮称)ヨシヅヤ新蟹江店

(ウ)付帯設備及び付帯施設等における騒音対策

冷却塔、室外機等からの騒音配慮	既存住宅に影響が少ない場所に設置
給排気口等からの騒音配慮	吹出し、吸込み口の形状検討、ダクトの吸音対策
駐車場からの騒音配慮	周辺道路との段差をなくす
廃棄物収集作業等に伴う騒音配慮	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

(エ)併設施設における騒音対策

施設面の騒音配慮	既存住宅に影響が少ない場所に設置
運営面の騒音配慮	吹出し、吸込み口の形状検討、ダクトの吸音対策

イ 騒音の予測評価

予測対象騒音	定常騒音	空調機室外機	89	冷却塔		給排気口		変電施設		浄化槽		ポンプ	2			
	変動騒音	冷凍機室外機	5	キュービクル	1	熱交換機	2	換気扇類	66							
		自動車走行	○	後進警報アザー	○	台車走行	○	BGM		アナウンス						
	衝撃騒音	ゴミ収集作業	○	アトリング	○											
		荷降し音		台車走行												
建物の構造(高さ)		鉄骨造3階建(15.3m)														

(ア)等価騒音レベル予測

		北(A)	北(B)	東(C)	南(D)
用途地域		第1種中高層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第1種住居地域	近隣商業地域
昼間基準値		55 dB	55 dB	55 dB	60 dB
夜間基準値		45 dB	45 dB	45 dB	50 dB
設置者	昼間等価騒音レベル	50.1 dB	51.9 dB	52.4 dB	51.1 dB
	評価	○	○	○	○
県	夜間等価騒音レベル	32.2 dB	37.6 dB	42.7 dB	40.7 dB
	評価	○	○	○	○
屋間等価騒音レベル検証		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
用途地域		西(E)	東(F)		
用途地域		第1種中高層住居専用地域	第1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	45.7 dB	53.4 dB		
	評価	○	○		
県	夜間等価騒音レベル	28.1 dB	31.1 dB		
	評価	○	○		
屋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		

※基準値を超えた場合の対応等

等価騒音レベルは昼間・夜間とも基準値を下回っている。ただし、周辺住民の方から苦情があった場合は真摯に対応する。

(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					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					無
上記A・Bの具体的内容					
		北(a)	北(b)	東(c)	
用途地域		近隣商業地域	近隣商業地域	近隣商業地域	
基準値を5dB減ずる要因		なし	なし	なし	
基準値		50dB	50dB	50dB	
設置者	定常騒音の騒音レベル	32.9dB	42.4dB	46.4dB	
	評価	○	○	○	
県	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	-	-	-	
	評価	-	-	-	
定常騒音の騒音レベル検証		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		-	-	-	

(仮称)ヨシヅヤ新蟹江店

※基準値を超えた場合の対応等

夜間最大値騒音レベルは基準値を下回っている。ただし、周辺住民の方から苦情があった場合は真摯に対応する。

(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	可燃物庫(生ゴミ庫)は空冷設備あり
衛生問題関係配慮	可燃物庫(生ゴミ庫)は洗浄設備あり

(ア)小売店舗の必要保管容量

a 指針に分類される廃棄物等

取扱品目	届出容量	保管日数	日排出量	見かけ比重	必要保管容量	見かけ比重の変更	評価
紙廃棄物用	33.03 m ³	1日	1.330 t	0.10 t/m ³	13.30 m ³	変更なし	○
プラスチック製廃棄物用		1日	0.142 t	0.01 t/m ³	14.25 m ³	変更なし	○
金属製廃棄物用	14.90 m ³	1日	0.064 t	0.10 t/m ³	0.64 m ³	変更なし	○
ガラス製廃棄物用		1日	0.051 t	0.10 t/m ³	0.51 m ³	変更なし	○
生ごみ用	14.94 m ³	1日	1.164 t	0.55 t/m ³	2.12 m ³	変更なし	○
その他可燃性廃棄物用		1日	0.729 t	0.38 t/m ³	1.92 m ³	変更なし	○
合計	62.87 m ³	-	-	-	32.74 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						

b その他の廃棄物等

その他の廃棄物等はなし

(イ)小売店舗以外の施設の必要保管容量

a 飲食店の廃棄物等

取扱品目	飲食店の面積	飲食店の保管容量	保管日数	日排出量	見かけ比重	必要保管容量	見かけ比重の変更
生ごみ等用	612 m ²	14.94 m ³	1日	122.3 kg	550 kg/m ³	0.22 m ³	変更なし
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						

b 小売店舗以外の施設の廃棄物等(廃棄物等の保管場所が小売店舗と同一の場合)

取扱品目	届出容量	小売店舗以外の必要保管容量	施設全体の必要保管容量	評価
紙廃棄物用	33.03 m ³	2.16 m ³	15.46 m ³	○
プラスチック製廃棄物用		2.07 m ³	16.32 m ³	○
金属製廃棄物用	14.90 m ³	0.07 m ³	0.71 m ³	○
ガラス製廃棄物用		0.07 m ³	0.58 m ³	○
生ごみ用	14.94 m ³	0.35 m ³	2.47 m ³	○
その他可燃性廃棄物用		0.15 m ³	2.07 m ³	○
合計	62.87 m ³	4.87 m ³	37.61 m ³	○

(仮称)ヨシヅヤ新蟹江店

(ウ)小売店舗から排出される廃棄物の増減要因

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	あり	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	あり
その他	なし	その他	なし

※その他廃棄物減量化及びリサイクル等に係る取組み

<ul style="list-style-type: none"> ・簡易包装の推進と効率的な配送計画により、廃棄物発生抑制に努める。 ・納品にはなるべくプラスチック製の折り畳み式コンテナを用いるようにし、ダンボールでの納品があった場合、そのダンボールをリサイクルに回す。 ・事務作業のペーパーレス化を推進する。 ・生鮮食料品の廃棄が発生しないように努める。 ・極力、食品トレーではなくビニール袋の利用を促進し、廃棄物減量に取り組む。 ・マイバック持参運動を促進しレジ袋削減に取り組む。 ・自動販売機を設置する場合には必ず回収BOXを設置し、リサイクルに回す。
--

(エ)廃棄物保管施設の位置・構造

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	夜間及び早朝作業は控える
	生ゴミ保管施設の温度管理等の実施	あり
	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

ウ その他廃棄物関連対応策について

食品加工場等からの悪臭防止対策	悪臭対策として汚水マスの洗浄を行う
併設施設からの悪臭防止対策	毎日清掃を実施

評価
○

(3) 街づくり等への配慮

街並みづくり等への配慮	外観・色彩等	周辺の環境に調和する色彩とし、美観・風致を損なわないものとする。
	環境美化活動	○ 従業員により定期的に店舗敷地内及び周辺の清掃を行う。
市町村等の公的計画への協力	現在、公的計画への協力は無いが、行政からの要請があれば協力を検討する。	
照明等の配慮	敷地内を照らすように配慮	
敷地内の緑地計画	店舗及び駐車場周辺に緑地を設置緑化率 店舗敷地7.6%(1,631.47㎡) 駐車場敷地12.4%(367.65㎡)	

評価
○

(仮称)ヨシツヤ新蟹江店

出店地連絡会議の意見概要	対応
<p>1. 駐車場の防犯カメラ及び施設内照明灯の設置について、関係機関と協議し防犯対策に努めること。</p> <p>2. 騒音・悪臭・光害について、近隣住民に配慮した対策を実施すること。</p> <p>3. 徒歩及び自転車による来客の安全対策を確保すること、また高齢者に配慮した対策を実施すること。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・防犯カメラについては、駐車場全体を監視できる場所に設置します。設置台数については、隔地駐車場における防犯カメラ設置も含め、所轄署とも十分協議し対応いたします。 ・照明については、2灯型の街路灯を店舗側平面駐車場で6箇所、隔地駐車場で6箇所、誘導路・駐輪場へはブラケット照明を設置し防犯対策に努めます。 ・騒音対策については、荷捌き施設北側に防音壁を2箇所設置いたします。開店後も必要に応じて追加設置を検討いたします。 ・悪臭対策については、生ごみは冷温施設で保管し、施設の出入口は密閉することで悪臭防止対策を行います。 ・光害については、照明配置への十分な配慮を行い、車両ライトについても、3階及び屋上駐車場への移動状況を見極め、遮光板の設置検討も含め適切に対応いたします。 ・駐車場内は歩行者・自転車専用の出入口や動線を設け、周辺道路へも道路を横断する歩行者に注意するような看板を設置し、安全に配慮いたします。 ・高齢者への配慮として、店舗内をバリアフリー構造とし、高齢者用の駐車区画を14箇所設置いたします。

市町村の意見概要 意見なし	対応
------------------	----

住民等の意見の概要 意見なし	対応
-------------------	----

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。