

# 西尾上町複合店舗

## 大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

### 1 概要

「西尾上町複合店舗」を新設する。(法第5条第1項)

### 2 届出の内容

届出年月日	令和3年12月21日		
店舗	店舗名称	西尾上町複合店舗	
	店舗所在地	愛知県西尾市上町東泡原4-1の一部 ほか	
設置者1	名称	株式会社フィールホールディングス	
	代表者	代表取締役 蟹江 義雄	
	住所	名古屋市昭和区鶴舞二丁目21番6号	
設置者2	名称	スギホールディングス株式会社	
	代表者	代表取締役 杉浦 克典	
	住所	愛知県安城市三河安城町一丁目8番地4	
小売業者1	名称	株式会社フィールコーポレーション	
	代表者	代表取締役 蟹江 義雄	
	住所	名古屋市昭和区鶴舞二丁目21番6号	
小売業者2	名称	株式会社スギ薬局	
	代表者	代表取締役 杉浦 克典	
	住所	愛知県安城市三河安城町一丁目8番地4	
店舗面積	2,298 m <sup>2</sup>		
施設の配置	駐車場	位置	別紙図面のとおり
		台数	119 台 (指針台数: 85 台)
	駐輪場	位置	別紙図面のとおり
		台数	67 台
	荷さばき施設	位置	別紙図面のとおり
		面積	132 m <sup>2</sup>
廃棄物 保管施設	位置	別紙図面のとおり	
	容量	12.0 m <sup>3</sup>	
施設の運営	営業時間	開店	午前9時
		閉店	フィール棟:午後9時、スギ薬局棟:午後9時45分
	駐車場利用時間帯		午前8時30分から午後10時まで
	駐車場出入口	数	3箇所
		位置	別紙図面のとおり
荷さばき時間帯		午前6時から午後10時まで	
新設する日	令和4年8月22日		

### 3 参考事項

敷地面積	13,946 m <sup>2</sup>		
建築面積	3,671 m <sup>2</sup>		
延床面積	3,546 m <sup>2</sup>		
業態	総合店		
用途地域	第1種住居地域	—	—
備考	計画地に商業施設(食品スーパー及び薬局)を新設をする。		

# 西尾上町複合店舗

## 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	設置者と小売業者が同一のため不要
(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	繁忙期(オープン時及び混雑時)は、駐車場出入口に交通整理員を配置
(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S	日來客数 原単位A (人/千㎡)	ピーク率B	駅からの距離 (商業系地域の 場合)	自動車分担率 C	平均乗車 人員D	ピーク1hの 来台車数F $S/1000 \times A \times B \times C/D$	平均駐車 時間係数G	必要駐車台数 F × G
171,025人	2,298 ㎡	1,031	14.40%	—	70.00%	2.00人	119台	0.711	85台

総駐車台数	184台	−	従業員等駐車台数	65台	−	業務用駐車台数	0台	−	搬出入用駐車台数	0台	−	併設施設駐車台数	0台	=	来客用駐車台数	119台	評価	○
-------	------	---	----------	-----	---	---------	----	---	----------	----	---	----------	----	---	---------	------	----	---

##### b 指針によらない「特別な事情」による算出

なし

### 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	共用駐車台数	ピーク1hの来台車数
1箇所	0箇所	0箇所	0箇所	119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

平面 駐車 場	種別	1	収容台数	119台	歩行者動線	分離	騒音配慮	駐車場の平面化	排ガス配慮	アイドリングストップ	評価
	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	
東	なし	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
西	2箇所	県道	12m	あり	19m	0m	79	双方向	左折のみ	あり	○
南	1箇所	県道	13.8m	あり	48m	0m	40	双方向	左折のみ	あり	○
北	なし	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
交通整理員等の配置 年間を通じて混雑する時期のみ配備											

### 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(交差点需要率等の検討)

#### (ア) 交通需要率の検討

		平日			休日		
		現況	開店後	評価	現況	開店後	評価
地点1 御城下 交差点	需要率	0.388	0.408	○	0.384	0.404	○
	将来交通量/可能交通容量	0.506	0.506	○	0.592	0.592	○
	ピーク時間帯	17時台			16時台		

		平日			休日		
		現況	開店後	評価	現況	開店後	評価
地点2 鶴舞町 交差点	需要率	0.412	0.416	○	0.398	0.402	○
	将来交通量/可能交通容量	0.513	0.513	○	0.581	0.581	○
	ピーク時間帯	17時台			16時台		

# 西尾上町複合店舗

※周辺道路の混雑を回避するための対策等

開業前及び開業後のちらし配布において、配布ちらしに駐車場への案内図を掲載して来退店経路の周知に努める。

## オ 駐輪場等の確保等

駐輪場の位置及び箇所数	フィール棟西側に1箇所、スギ薬局棟南側に2箇所
駐輪場の収容台数	67台
標準収容台数	66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	2台
位置及び箇所	フィール棟西側に1箇所		

位置評価	台数評価
○	○

## キ 荷さばき施設の整備等 (ア) 荷さばき施設の整備

### 荷さばき施設No.1

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	混在	96㎡	あり	15分	2台	7台	○

### 荷さばき施設No.2

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	混在	36㎡	あり	30分	1台	1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	荷さばき待スペース	評価
7:00~8:00 8:00~9:00	7台	16:00~17:00	23:00~0:00	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	チラシ配布	回避	非回避	該当なし	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

#### 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
事業なし

※非配備の場合等の対応

開店後の状況を確認しながら、状況に応じて必要な交通安全対策を検討します。

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
○

# 西尾上町複合店舗

## (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	あり	

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	32 m	なし	作業騒音	なし	なし	-
西方向	14 m	なし	来店車両走行音	なし	なし	-
南方向	5 m	24 m	来店車両走行音	なし	なし	-
北方向	4 m	なし	搬入車両走行音	なし	なし	-

遮音壁の影響	遮音壁設置なし
--------	---------

### (イ) 営業活動の騒音対策

早朝・深夜荷さばきの有無	なし
荷さばき施設建築計画面での配慮	荷さばき作業スペースを十分に確保し、作業時間を短縮します。
荷さばき作業運営面での配慮	早朝・夜間の荷さばき作業を禁止します。 搬入作業時及び作業待ち車両のアイドリング禁止し、作業員への騒音意識抑制意識を徹底します。
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、室外機等からの騒音配慮	低騒音型機器の導入
給排気口等からの騒音配慮	低騒音型機器の導入
駐車場からの騒音配慮	路面や排水蓋等による段差をなくします。営業時間外は封鎖、アイドリングストップを周知
廃棄物収集作業等に伴う騒音配慮	早朝、深夜の作業回避、回収時間短縮
経年劣化等の事後対策	定期的なメンテナンスを実施

### (エ) 併設施設における騒音対策

施設面の騒音配慮	併設施設なし
運営面の騒音配慮	併設施設なし

### イ 騒音の予測評価

予測対象騒音	騒音の予測評価											
	空調室外機	23	冷却塔	-	排気口	56	変電施設	-	浄化槽	-	ポンプ	-
定常騒音	冷凍室外機	9	キュービクル	2	除湿機室外機	2	外調機	1				
	自動車走行	○	後進警報ブザー	○	台車走行	○	BGM		アナウンス			
変動騒音	ごみ収集作業	○	アイドリング									
	荷下ろし音	○	台車走行									
衝撃騒音												
建物の構造(高さ)	鉄骨造2階建(建物最高高さ9.92m)											

# 西尾上町複合店舗

## (ア)等価騒音レベル予測

		北 (A 1)	北 (A 2)	東 (B 1)	東 (B 2)
用途地域		第1種住居地域	第1種住居地域	第1種住居地域	第1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	44.8 dB	41.1 dB	41.5 dB	44.7 dB
	評価	○	○	○	○
	夜間等価騒音レベル	21.8 dB	20.5 dB	27.0 dB	28.5 dB
県	昼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

		南 (C)	西 (D)	西 (E)
用途地域		第1種中高層住居専用地域	第1種住居地域	第2種住居地域
昼間基準値		55 dB	55 dB	55 dB
夜間基準値		45 dB	45 dB	45 dB
設置者	昼間等価騒音レベル	44.9 dB	52.5 dB	43.2 dB
	評価	○	○	○
	夜間等価騒音レベル	31.0 dB	33.9 dB	19.7 dB
県	昼間等価騒音レベル検証	妥当	妥当	妥当
	夜間等価騒音レベル検証	妥当	妥当	妥当

※基準値を超えた場合の対応等

基準値は下回っているが、開店後に苦情等が発生し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					-
		北 (a)	東 (b 1)	東 (b 2)	東 (b 3)
用途地域		第1種住居地域	第1種住居地域	第1種住居地域	第1種住居地域
基準値を5dB減ずる要因		なし	なし	なし	なし
基準値		40dB	40dB	40dB	40dB
設置者	定常騒音の騒音レベル(合成値)	27.2dB	33.5dB	34.8dB	39.4dB
	評価	○	○	○	○
	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	-	-	-	-
県	定常騒音の騒音レベル検証	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	-	-	-	-

		東 (b 4)	南 (c)	西 (d)	西 (e)
用途地域		第1種住居地域	第1種住居地域	第1種住居地域	第1種住居地域
基準値を5dB減ずる要因		なし	なし	なし	なし
基準値		40dB	40dB	40dB	40dB
設置者	定常騒音の騒音レベル(合成値)	45.7dB	39.1dB	40dB	26.7dB
	評価	△	○	○	○
	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	-	-	-	-
県	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	-	-	-	-

		東(B2)
用途地域		第1種住居地域
基準値を5dB減ずる要因		なし
基準値		40dB
設置者	定常騒音の騒音レベル(合成値)	30.2dB
	評価	○
	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	-
県	定常騒音の騒音レベル検証	妥当
	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値検証	-

※基準値を超えた場合の対応等

b4地点において1階及び2階高さにおいて規制基準を超過している。主たる騒音源はキュービクルである。b4地点の東側で住居が立地可能なB2地点では、1階及び2階高さにおいて規制基準を下回る結果となっている。開店後に苦情等が発生した場合は真摯に対応する。

# 西尾上町複合店舗

## (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	全ての保管場所は密閉性を保って設置します。また、腐敗による悪臭が懸念される生ごみ等は、屋内に冷蔵施設を設置し、悪臭の発生及び伝播を防止します。
衛生問題関係配慮	廃棄物保管施設は、廃棄物収集後、清掃を行う。

### (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	5.10 m <sup>3</sup>	1日	0.4780 t	0.10 t/m <sup>3</sup>	4.78 m <sup>3</sup>	変更なし	○
金属製廃棄物用	0.50 m <sup>3</sup>	1日	0.0161 t	0.10 t/m <sup>3</sup>	0.16 m <sup>3</sup>	変更なし	○
ガラス製廃棄物用			0.0138 t	0.10 t/m <sup>3</sup>	0.14 m <sup>3</sup>	変更なし	
プラスチック製廃棄物用	5.00 m <sup>3</sup>	1日	0.0460 t	0.01 t/m <sup>3</sup>	4.60 m <sup>3</sup>	変更なし	○
生ごみ用	1.40 m <sup>3</sup>	1日	0.3884 t	0.55 t/m <sup>3</sup>	0.71 m <sup>3</sup>	変更なし	○
その他可燃性廃棄物用			0.1241 t	0.38 t/m <sup>3</sup>	0.33 m <sup>3</sup>	変更なし	○
合計	12.00 m <sup>3</sup>	-	-	-	10.72 m <sup>3</sup>	-	○
保管日数の設定根拠	店舗計画に基づく						
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  
なし

(イ) 小売店舗以外の施設の必要保管容量  
なし

#### (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
生ごみ堆肥化施設の使用	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

#### ※その他廃棄物減量化及びリサイクル等に係る取組み

○牛乳パック、食品トレー、ペットボトル回収箱の設置をします。
○生ごみのうち、魚のアラを専門業者に処理委託し、肥料・飼料として再利用します。
○買い物袋持参運動を推進します。
○自動販売機の横に空き缶回収箱を設置します。(自販機設置業者が回収)
○商品配送は、コンテナを利用し梱包材を削減します。
○店舗への納品伝票をなくすなど、ペーパーレス化を図ります。
○使用期限が間近になった医薬品を回収し、薬剤師の教育に活用します。
○店舗で再生資源を仕分けし、搬入車両が荷さばき作業終了後に回収、スギ薬局の物流センターに収集し、リサイクル業者に委託します。

## 西尾上町複合店舗

### (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
	生ごみ保管施設の温度管理等の実施	あり
	生ごみ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	特になし
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	毎日清掃、グリストラップの設置
併設施設からの悪臭防止対策	併設施設なし

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	周辺との調和のとれる外観にします。
	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	協力要請があれば、検討いたします。	
照明等の配慮	隣接地が直接光で照射されないよう設置します。	
敷地内の緑地計画	特になし	

評価
○

## 西尾上町複合店舗

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

住民等の意見の概要	対応
<p>1 駐車需要の充足等交通に係る事項 (工)その他周辺道路の渋滞問題について 届出書の7、交通検討結果では御城下交差点及び鶴舞町交差点の解析結果では渋滞が発生しないと解析され、交通処理は可能と判断されていますが、県道西尾環状線は、通過車両が多く、また既存の大型店の車両の出入りも多く、ピーク時には車両が一信号で10台程度の停止車両が見受けられ、また、県道西尾環状線の東に隣接する既存店からの出入りの車両も考慮すると、駐車場出入り口での交通への緩衝は大きいものと思われま。また、近くの学校への児童の通行も少なくありません。事故や交通渋滞が起きないように、交通整理員の配置をお願いします。</p>	<p>県道西尾環状線の交通量及び近くの学校への児童の通行の安全を考慮し、駐車場の出入口に交通整理員を適宜配置します。</p>
<p>4 その他の事項 出店予定地は、二の沢川沿いの低地で過去には何度も浸水をしてきた地域です。近年は河川改良が下流部から県道蒲郡碧南線下流まで進んできて、御城下の浸水や道路冠水は、大分、改善されてきているように見受けられますが、出店地域から上流区域は、未だ、強い雨が降るたびに道路冠水や家屋の浸水が起こる常習浸水地域です。西尾市の内水氾濫のハザードマップを見ていただければご理解がいただけます。出店に伴って、内水氾濫による浸水がひどくならないか危惧されます。市に提出されました出店予定地の雨水抑制計画を拝見しました。開発行為前後では、開発予定地にあった旧西尾コンクリートの流出雨水量が増大し、悪化が確認されるため、浸透対策施設として透水性アスファルト舗装を実施することで、悪化する雨水量を上回る抑制がされると計算されています。雨水流出の抑制対策をしていたがけることは評価できるものです。しかし、現在、出店計画地上流は浸水が常習している地域です。また、水の流れは、ゲリラ豪雨等の際には机上の計算通りにはならないこともあります。雨水抑制計画では、透水性アスファルト舗装は、舗装面積の7908, 98㎡に対し、782㎡となっています。透水性アスファルト舗装の面積を増やしていただいて、雨水排出をより抑制することで、安心して住みやすい地域へと貢献していただきたく、以上、意見をします。</p>	<p>令和3年秋に雨水への憂慮があるとのご意見を頂戴し、令和3年12月末付の西尾市提出済資料の通り透水性舗装・緑地を設置させて頂きました。変更の結果として、従前の工場時よりも雨水を抑制する事が可能な計画となっています。透水性舗装は粒が剥がれやすく、剥がれた粒が河川へ流れ込む可能性があるため、車両走行が多い箇所への採用は極力控えたいと考えています。しかしながら、当意見を元に再検討をさせて頂き、車両走行の少ない箇所を透水性舗装に変更し、舗装面積を782㎡から約2,150㎡に変更をさせて頂きます。併せて、緑地面積を1,082㎡から約1,250㎡に変更をさせて頂きます。また、今後の工事進捗の中で透水性舗装の面積を更に増やせるようであれば検討を行います。今後、愛知県・西尾市が行っている河川改修工事について、工事が円滑に行われ、早期に完了するよう隣地事業者として協力をさせて頂きます。</p>

<p>県の意見案 意見なし</p>
-----------------------

<p>県の意見に至る考え方</p>
<p>指針配慮事項に対する設置者の対応並びに住民意見に対する設置者の対応は概ね妥当であると考えられる。</p>