

(仮称)ユーホーム新城店

大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

1 概要

建替前の旧ピアゴ新城店の跡地にホームセンターを新設する(法第5条第1項)

2 届出の内容

届出年月日	平成26年9月5日		
店舗	店舗名称	(仮称)ユーホーム新城店	
	店舗所在地	新城市的場25番11ほか23筆	
設置者	名称	ユニー株式会社	
	代表者	代表取締役 佐古 則男	
	住所	稲沢市天池五反田町1番地	
	その他	なし	
小売業者	名称	ユニー株式会社	
	代表者	代表取締役 佐古 則男	
	住所	稲沢市天池五反田町1番地	
	その他	なし	
店舗面積	2,460 m ²		
施設の配置	駐車場	位置	別紙図面のとおり
		台数	65台 (指針台数: 105台)
	駐輪場	位置	別紙図面のとおり
		台数	72台
	荷捌施設	位置	別紙図面のとおり
		面積	213 m ²
	廃棄物 保管施設	位置	別紙図面のとおり
		容量	18 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	3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9時まで		
新設する日	平成27年5月6日		

3 参考事項

敷地面積	9,063 m ²		
建築面積	3,640 m ²		
延床面積	3,470 m ²		
業態	住・生活関連品専門店		
用途地域	第2種住居地域	第1種中高層住居専用地域	—
備考			

(仮称)ユーホーム新城店

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	設置者と小売業者が同一であるため、履行は確保されている。
(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	セール日、年末年始等混雑が予測される場合は交通整理員を配置する
(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
49,312人	2,460 ㎡	1,026	14.40%	300 m	80.00%	2.00 人	145 台	0.73	105 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
71 台	6 台	0 台	0 台	0 台	65 台	△

b 指針によらない「特別な事情」による算出

当計画店はホームセンターであるため、既存類似店(ユーホーム桶狭間店1,856㎡)の駐車場利用実態より必要駐車台数を算出した。

<駐車場利用実態調査結果>

当該店舗の駐車場利用実態調査結果を、下記に示します。
 駐車場利用実態調査を平日1日と休日2日の計3日間実施。
 平成26年2月15日(土)、2月16日(日)、2月17日(月)。

曜日別、時間帯別、駐車場最大滞留台数 (台)

	土曜日	日曜日	月曜日
	2月15日	2月16日	2月17日
9時台	16	16	12
10時台	27	18	18
11時台	22	26	13
12時台	24	20	21
13時台	34	21	16
14時台	32	27	12
15時台	22	27	13
16時台	20	25	9
17時台	27	21	6
18時台	18	9	8
19時台	0	0	0

3日間の各曜日ごとのピーク時滞留台数に、調査日のレジ客数と特異日を除く各曜日の年間最大レジ客数の比率を乗じて補正したところ、最大の必要駐車台数は47台(34台 × 1.395)、100㎡当りの必要駐車台数は2.56台/百㎡となります。

当計画店の店舗面積は2,460㎡であるため、当計画店における必要駐車台数は24.6百㎡ × 2.56台/百㎡ = 63台となると予測されます。

以上のことから、届出駐車台数65台は必要駐車台数を上回っているため充足するものと考えます。

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
71 台	6 台	0 台	0 台	0 台	65 台	○

(仮称)ユーホーム新城店

(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
124 m ²	5.0%	63 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
71 台	6 台	0 台	0 台		65 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
1箇所	0箇所	0箇所	0箇所	145 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

敷地内 駐車場	種別	1	収容台数		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		
			65 台							道路形態	入出庫方法	整理員
	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				
東	1箇所		市町村道	6m	なし	5.9m	-	0	双方向	左折のみ	なし	○
西	2箇所		県道	10.6m	あり	11.2m	6.7m	145	双方向	右左折混合	なし	○
南	なし		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北	なし		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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									

	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	○	○	○	○	○

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	0.47	0.51	○	0.53	0.57	○
	将来交通量/可能交通容量	0.43	0.47	○	0.48	0.52	○
	ピーク時間帯	10時台			17時台		
交差点B	飽和度	0.26	0.33	○	0.35	0.42	○
	将来交通量/可能交通容量	0.42	0.48	○	0.49	0.56	○
	ピーク時間帯	10時台			17時台		
交差点C	飽和度	-	-	-	-	-	-
	将来交通量/可能交通容量	非常に小	非常に小	○	非常に小	非常に小	○
	ピーク時間帯	10時台			17時台		
交差点D	飽和度	-	-	-	-	-	-
	将来交通量/可能交通容量	非常に小	非常に小	○	非常に小	非常に小	○
	ピーク時間帯	11時台			17時台		
入口b	飽和度	-	-	-	-	-	-
	将来交通量/可能交通容量	-	遅れなし	○	-	遅れなし	○
	ピーク時間帯	10時台			17時台		

※周辺道路の混雑を回避するための対策等

- ・チラシ・店頭ポスター等、印刷物に経路案内図を記載し、周知徹底を図る。
- ・オープン時・繁忙時など混雑が想定される時は交通整理員を配置する。
- ・駐車場内に方面別看板を設置する。

(仮称)ユーホーム新城店

オ 駐輪場等の確保等

駐輪場の位置及び箇所数	店舗北側入口付近に1箇所
駐輪場の収容台数	72台
標準収容台数	70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	店舗北側入口付近駐輪場に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	213㎡	あり	15分	2台	2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
9:00~12:00	2台	17:00~18:00	7:00~8:00	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	非回避	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	—	—

※非配備の場合等の対応

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

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	必要なし

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
○

(仮称)ユーホーム新城店

(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
-	-	

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	3 m	28 m	室外機	なし	なし	-
西方向	19 m	なし	廃棄物収集作業	なし	なし	-
南方向	14 m	なし	室外機	なし	なし	-
北方向	14 m	なし	来客車両	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	アイドリングストップ等、荷捌き作業員への騒音抑制向上の働きかけ
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	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	特になし
駐車場からの騒音配慮	周辺道路との段差をなくす、不必要なアイドリング・クラクション・空ぶかし防止表示板の設置、営業時間外の駐車場の閉鎖
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	小売業と同じ対策を行う
運営面の騒音配慮	小売業と同じ対策を行う

イ 騒音の予測評価

予測対象騒音	定常騒音	空調機室外機	4	冷却塔		給排気口		変電施設		浄化槽		ポンプ	
			冷凍機室外機		キュービクル		換気扇	16					
変動騒音	自動車走行	○	後進警報ブザー	○	台車走行	○	BGM		アナウンス				
	ゴミ収集作業	○	アイドリング	○									
衝撃騒音	荷降し音		台車走行										
建物の構造(高さ)		鉄骨造平屋建(8.0m)											

(ア) 等価騒音レベル予測

		南西(A)	南東(B)	東(C)	北東(D)
用途地域		第2種住居地域	第2種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域	第3種中高層住居専用地域
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	48.6 dB	38.9 dB	44.9 dB	43.4 dB
	評価	○	○	○	○
県	夜間等価騒音レベル	33.2 dB	32.0 dB	30.9 dB	20.5 dB
	評価	○	○	○	○
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

※基準値を超えた場合の対応等

--

(仮称)ユーホーム新城店

(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		-			
		南西(ア)	南東(イ)	東(ウ)	東(エ)
用途地域		第2種住居地域	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種中高層住居専用地域
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	33.2dB	33.5dB	30.9dB	39.8dB
	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	-	-	-	-

※基準値を超えた場合の対応等

--

(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	密閉式、洗浄設備の設置
衛生問題関係配慮	定期的な清掃の実施

(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	18.00 m ³	1日	0.512 t	0.10 t/m ³	5.12 m ³	変更なし	○
金属製廃棄物用		1日	0.017 t	0.10 t/m ³	0.17 m ³	変更なし	○
ガラス製廃棄物用		1日	0.015 t	0.10 t/m ³	0.15 m ³	変更なし	○
プラスチック製廃棄物用		1日	0.049 t	0.01 t/m ³	4.92 m ³	変更なし	○
生ごみ用		1日	0.416 t	0.55 t/m ³	0.76 m ³	変更なし	○
その他可燃性廃棄物用		1日	0.133 t	0.38 t/m ³	0.35 m ³	変更なし	○
合計	18.00 m ³	-	-	-	11.46 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

取扱品目	保管容量	必要保管容量	評価
廃家電用	0.00 m ³	0.00 m ³	-
粗大ごみ用	0.00 m ³	0.00 m ³	-
合計	0m ³	0.00 m ³	-

(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	124 m ²	1.00 m ³	1日	24.8 kg	550 kg/m ³	0.05 m ³	変更なし
保管日数の設定根拠	小売業と保管・回収を同じとするため						
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	18.00 m ³	0.26 m ³	5.38 m ³	○
金属製廃棄物用		0.01 m ³	0.18 m ³	○
ガラス製廃棄物用		0.01 m ³	0.16 m ³	○
プラスチック製廃棄物用		0.25 m ³	5.17 m ³	○
生ごみ用		0.05 m ³	0.81 m ³	○
その他可燃性廃棄物用		0.02 m ³	0.37 m ³	○
合計	18.00 m ³	0.60 m ³	12.06 m ³	○

(仮称)ユーホーム新城店

(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	
レジ袋削減の実施	なし	空缶・空き瓶の回収箱設置	なし
ダンボール不使用納品の実施	あり	食品トレーの回収箱設置	なし
生ゴミ堆肥化施設の使用	なし	ペットボトルの回収箱設置	なし
廃棄物等圧縮機の使用	なし	食品加工場の設置	なし
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

配送センターからの一括納品によるダンボール不使用納品を実施するとともに、さらなるダンボール不使用納品率を高める。
過剰包装を避け、簡易包装を心掛けるようにし、廃棄物削減に努める。

(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	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

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	食品加工場の設置なし
併設施設からの悪臭防止対策	小売業と同じ対策を行う

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	・周辺環境に合わせた外観・色彩計画とする。
	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	協力要請があれば検討する	
照明等の配慮	屋外照明は投光器タイプの照明器具を用い、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。	
敷地内の緑地計画	駐車場を中心に緑地513㎡(5.7%)を設置	

評価
○

(仮称)ユーホーム新城店

市町村の意見概要	対応
<p>・駐車需要の充足等交通に係る事項 新店舗建設後は、ピアゴ及び新店舗への出入り車両による県道(能登瀬・新城線)の一層の混雑が予想され、それに伴う交通事故も心配される。店舗建設にあたっては、警察署等と調整を図り、来店車両のスムーズな導線を確保し、交通事故防止対策に努められたい。</p>	<p>・駐車需要の充足等交通に係る事項回答 新店舗に接道する県道能登瀬新城線からの来客車両及び搬入出車両の出入口(乗入口)や右折入庫のための車両待機スペースなどについては、ピアゴ新城店の出入口状況も考慮しつつスムーズな導線確保の為に、所轄の新城警察署および道路管理者である愛知県新城設楽建設事務所と協議、ご指導をいただき計画いたしました。 なお、新店舗開設後の周辺交通への影響を検討するため周辺主要交差点において現況交通量調査を実施、新規発生交通量を加味したシミュレーションを行った結果、ピーク時においても県道を北進し右折入庫する車両の遅れはなく、その他周辺交通におきましても支障をきたさないという予測結果を得ております。更に、この予測結果に加え実際の交通状況に対応するため、特に繁忙時には交通誘導員を配置する等、来客車両の店舗駐車場への入出庫に対する安全対策に努めます。 また、既存のピアゴ新城店と新店舗間における歩行者等の乱横断防止対策として、店内表示物や店内放送による注意喚起を行うとともに、店舗間の横断は新城郵便局前の横断歩道を利用させていただき、両店舗歩道周辺に案内看板の設置を検討いたします。同様に、来客車両の乱横断防止対策として、運転者へ注意を促す看板の設置を設けるとともに、両店舗への右折入口が正対する県道能登瀬新城線の中央ゼブラゾーンにはセンターポールを設置、また一部センターライン上に自発光式道路鋸を設置し交通事故防止に努めます。</p>
<p>・所在地の東側、西側ともに新城小学校及び新城中学校の通学路となっているため、通行時の安全確保に配慮されたい。</p>	<p>新店舗の東側、西側にあります新城小学校及び新城中学校の通学路に関して、店舗西側(県道能登瀬新城線側)においては店舗敷地を2メートル下げ、敷地内歩道を設けることで、来店されるお客様はもとより、通行される方にご利用していただくことができます。 店舗東側においては左折専用出口を設けておりますが、こちらも接道部において店舗敷地を下げ、道路幅員6メートルを確保することにより、来客車両のスムーズな出庫と歩行者の安全確保を図ります。 また店舗周辺道路に通学路があることから車両出入口等に歩行者、自転車に注意を促す看板の設置をすることで通行時の安全確保に配慮いたします。</p>

住民等の意見の概要	対応
意見なし	-

県の意見案
意見なし