

ドミー東浦店

大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

1 概要

昭和49年に出店した建物、設備が老朽化したため建替えを行い、今まで以上にお客様の利便性を追求し、優れた商品をより低価格で提供するとともに、地域社会で暮らす全ての人々のために貢献できる店舗をめざす。(法附則第5条第1項)

2 届出の内容

| | | | | |
|--------|-------------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|
| 届出年月日 | 平成20年6月26日 | | | |
| 店舗 | 店舗名称 | ドミー東浦店 | | |
| | 店舗所在地 | 知多郡東浦町大字森岡字前田55番1 | | |
| 設置者 | 名称 | 前田紡績株式会社 | | |
| | 代表者 | 代表取締役 長坂寿美 | | |
| | 住所 | 知多郡東浦町大字生路字前田20番地 | | |
| | 備考 | ほか0名 | | |
| 小売業者 | 名称 | 株式会社 ドミー | | |
| | 代表者 | 代表取締役 梶川志郎 | | |
| | 住所 | 岡崎市大平町字八ツ幡1番地1 | | |
| | 備考 | ほか0名 | | |
| | | 変更前 | 変更後 | |
| 店舗面積 | | 2,316 m ² | 2,108 m ² | |
| 施設の配置 | 駐車場 | 位置 | 別紙図面のとおり | 別紙図面のとおり |
| | | 台数 | 82 台 | 80 台 |
| | 駐輪場 | 位置 | 別紙図面のとおり | 別紙図面のとおり |
| | | 台数 | 57 台 | 63 台 |
| | 荷捌施設 | 位置 | 別紙図面のとおり | 別紙図面のとおり |
| | | 面積 | 217.5 m ² | 135.85 m ² |
| | 廃棄物 保管施設 | 位置 | 別紙図面のとおり | 別紙図面のとおり |
| | | 容量 | 6.75 m ³ | 73.62 m ³ |
| 施設の運営 | 営業時間 | 開店 | 午前10時 | 午前9時30分 |
| | | 閉店 | 午後8時 | 午後9時45分 |
| | 駐車場利用時間帯 | | 午前9時30分から午後8時30分 まで | 午前9時から午後10時まで |
| | 駐車場出入口 | 数 | 5箇所 | 変更前に同じ |
| | | 位置 | 別紙図面のとおり | 同 |
| | 荷捌時間帯 | | 午前7時から午後10時まで | 同 |
| 変更する理由 | 建物、設備の老朽化、及び顧客の利便性向上のため | | | |
| 変更する日 | 平成21年2月26日 | | | |

ドミー東浦店

3 参考事項

| | | | |
|------|----------------------|--------------|---|
| 敷地面積 | 6,720 m ² | | |
| 建築面積 | 3,123 m ² | | |
| 延床面積 | 2,999 m ² | | |
| 業態 | 食料品専門店 | | |
| 用途地域 | 近隣商業地域 | 第1種中高層住居専用地域 | — |
| 備考 | | | |

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 | 夜間はドミーの駐車場出入口を閉鎖 |
| (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 | 賃貸契約の条項に付け加える |
| (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 | 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m ²) | 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 |
|---------|----------------------|-------------------------------------|--------|--------------------------|--------|--------|--------------|--------|
| 49,502人 | 2,108 m ² | 1,037 | 14.40% | 250 m | 65.00% | 2.00 人 | 0.69 | 71 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 |
| 96 台 | 16 台 | 0 台 | 0 台 | 0 台 | 80 台 | ○ |

(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 |
|--------------------|--------------------------|--------|
| 137 m ² | 6.5% | 71 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 |
| 96 台 | 16 台 | 0 台 | 0 台 | 80 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 | 共用駐車台数 | ピーク1hの来台車数 |
|---------------|---------------|---------|--------|------------|
| 5箇所 | 0箇所 | 0箇所 | 0箇所 | 102 台 |

ドミー東浦店

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

| A① | 種別 | 1 | 収容台数 | 71台 | | 歩行者動線 | 非分離 | 騒音配慮 | 駐車場の平面化 | 排ガス配慮 | アイドリングストップ | |
|-----------|------|------|------------------|------|-------|---------|--------|------|---------|-------|------------|---|
| | 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 | 1箇所 | 県道 | 9.7m | あり | 7m | - | 77 | 双方向 | 右左折混合 | なし | ○ |
| | 東 | 1箇所 | 県道 | 9.7m | あり | 20m | 13m | 45 | 双方向 | 左折のみ | なし | ○ |
| | 西 | なし | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 南 | 1箇所 | 市町村道 | 6m | なし | 36m | - | 28 | 双方向 | 右左折混合 | なし | ○ |
| | 北 | なし | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 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 | | | | | | | | | |

| A② | 種別 | 1 | 収容台数 | 9台 | | 歩行者動線 | 非分離 | 騒音配慮 | 駐車場の平面化 | 排ガス配慮 | アイドリングストップ | |
|-----------|------|------|------|----|-------|---------|--------|------|---------|-------|------------|---|
| | 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 | 1箇所 | 市町村道 | 6m | なし | 14m | - | 5 | 双方向 | 右折のみ | なし | ○ |
| | 東 | 1箇所 | 市町村道 | 6m | なし | 7m | - | 5 | 双方向 | 左折のみ | なし | ○ |
| | 西 | なし | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 南 | なし | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 北 | なし | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 交通整理員等の配置 | | | なし | | | | | | | | | |

| | 駐車場法の基準 | 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 |
| 森岡南交差点 | 飽和度 | 0.494 | 0.530 | ○ | 0.452 | 0.488 | ○ |
| | 将来交通量/可能交通容量 | 0.632 | 0.684 | ○ | 0.612 | 0.664 | ○ |
| | ピーク時間帯 | 15時台 | | | 14時台 | | |
| 緒川北交差点 | | 休日 | | | 平日 | | |
| | | 現況 | 開店後 | 評価 | 現況 | 開店後 | 評価 |
| | 飽和度 | 0.442 | 0.446 | ○ | 0.437 | 0.441 | ○ |
| | 将来交通量/可能交通容量 | 0.841 | 0.849 | ○ | 0.830 | 0.838 | ○ |
| | ピーク時間帯 | 15時台 | | | 15時台 | | |

※周辺道路の混雑を回避するための対策等

| |
|---------------|
| 駐車場出入口の数を多くする |
|---------------|

オ 駐輪場等の確保等

| | |
|-------------|--------------|
| 駐輪場の位置及び箇所数 | 店舗南側に1箇所 |
| 駐輪場の収容台数 | 63台 |
| 標準収容台数 | 60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 | 3台 |
| 位置及び箇所 | 店舗南側に1箇所 | | |

| | |
|------|------|
| 位置評価 | 台数評価 |
| ○ | ○ |

ドミー東浦店

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 | 135.85㎡ | あり | 20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 |
|-------------|----|-------------|------------|-----------|---------|----|
| 10:00~11:00 | 2台 | 15:00~16:00 | 8:00~10:00 | 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 | なし | 非回避 | 非回避 | 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 |

※非配備の場合等の対応

ドライバーへ交通安全の徹底教育

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 | あり | 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

| 非難場所の提供 | 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 | 20 m | 80 m | 来客車両 | 2.7 | なし | - |
| 西方向 | 5 m | なし | 来客車両 | 2.7 | なし | - |
| 南方向 | 7 m | なし | 給排気口 | 2.7 | なし | - |
| 北方向 | なし | なし | 来客車両 | 2.7 | なし | - |

遮音壁の影響 | 平家店舗の中央に設置するため影響は少ないと思われる。

ドミー東浦店

(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 | 特になし |
| 荷捌作業運営面での配慮 | アイドリングストップ、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 |

(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 | 平家店舗の中央に遮音壁で防音 |
| 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 | アイドリングストップの啓発看板設置 |
| 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 | 夜間はドミー駐車場出入口の閉鎖 |

イ 騒音の予測評価

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------|-----------|----------------|-------|----------|----|-------|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 予測対象騒音 | 定常騒音 | 空調室外機 | 29 | 給排気口 | 43 | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 食品冷凍室外機 | 13 | キュービクル | 1 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 変動騒音 | 搬入車両後進ブザー音 | ○ | 廃棄物収集作業音 | ○ | 台車走行音 | ○ | | | | | | | | | | | | |
| | | 廃棄物車両後進ブザー音 | ○ | リフト昇降音 | ○ | 車両走行音 | ○ | | | | | | | | | | | | |
| 衝撃騒音 | 荷降りリフト作業音 | ○ | ドア開閉音 | ○ | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物の構造(高さ) | | 鉄骨造平家建て(9.45m) | | | | | | | | | | | | | | | | | |

(ア) 等価騒音レベル予測

| | | 東(E) | 西(W) | 南(S) |
|-------|-------------|---------|--------------|---------|
| 用途地域 | | 近隣商業地域 | 第1種中高層住居専用地域 | 都市計画区域外 |
| 昼間基準値 | | 60 dB | 55 dB | 55 dB |
| 夜間基準値 | | 50 dB | 45 dB | 45 dB |
| 設置者 | 昼間等価騒音レベル | 44.9 dB | 52.0 dB | 41.2 dB |
| | 評価 | ○ | ○ | ○ |
| | 夜間等価騒音レベル | 42.6 dB | 25.8 dB | 26.1 dB |
| | 評価 | ○ | ○ | ○ |
| 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

| |
|--|
| |
|--|

(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 | | | | |
| | | a | | |
| 用途地域 | | 近隣商業地域 | | |
| 基準値を5dB減ずる要因 | | なし | | |
| 基準値 | | 50dB | | |
| 設置者 | 定常騒音の騒音レベル | 47.6dB | | |
| | 評価 | ○ | | |
| | 変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値 | 53.4dB | | |
| | 評価 | △ | | |
| 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 | 妥当 | | |

ドミー東浦店

※基準値を超えた場合の対応等

地点aにおける車両走行騒音の基準超過の要因はマクドナルドの来客車両である。
夜間の騒音ごとの最大値予測にて基準を超過した予測地点aについて、住居側の敷地境界上(等価騒音レベル予測で設定した予測地点E)で追加予測した結果は下表のとおりであり、住居側の敷地境界上でも基準を超過する結果となった。

しかし、住居壁面の地点(予測地点E')でさらに追加予測を実施した結果、当該地域に求められる規制基準値を満たしていることから、現存する住居地域に対しての影響は少ないと考えられる。

| 予測地点 | 用途地域 | 規制基準夜間 (dB) | 予測地点における騒音レベル(dB)夜間最大値 | | | | 評価 |
|-------------|--------|----------------|------------------------|------|------|--------|----|
| | | | 定常騒音 | 変動騒音 | 衝撃騒音 | 車両走行騒音 | |
| E (H=1.2m) | 近隣商業地域 | 50 | 40.3 | - | - | 50.5 | × |
| E (H=4.7m) | | | 41.9 | - | - | 50.1 | × |
| E' (H=1.2m) | | | 37.7 | - | - | 47.0 | ○ |
| E' (H=4.7m) | | | 38.7 | - | - | 46.9 | ○ |

(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 | 密閉し倉庫に保管 |
| 衛生問題関係配慮 | 生ごみは毎日収集 |

(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 |
|--------------|----------------------|------|---------|-----------------------|----------------------|----------|----|
| 紙製廃棄物用 | 17.98 m ³ | 2日 | 0.438 t | 0.10 t/m ³ | 8.76 m ³ | 変更なし | ○ |
| 金属製廃棄物用 | 9.90 m ³ | 7日 | 0.015 t | 0.10 t/m ³ | 1.05 m ³ | 変更なし | ○ |
| ガラス製廃棄物用 | 9.14 m ³ | 7日 | 0.013 t | 0.10 t/m ³ | 0.91 m ³ | 変更なし | ○ |
| プラスチック製廃棄物用 | 12.20 m ³ | 2日 | 0.042 t | 0.01 t/m ³ | 8.40 m ³ | 変更なし | ○ |
| 生ごみ用 | 12.20 m ³ | 1日 | 0.356 t | 0.55 t/m ³ | 0.65 m ³ | 変更なし | ○ |
| その他可燃性廃棄物用 | 12.20 m ³ | 1日 | 0.114 t | 0.38 t/m ³ | 0.30 m ³ | 変更なし | ○ |
| 合計 | 73.62 m ³ | - | - | - | 20.07 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) 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 | 137 m ² | 1.73 m ³ | 1日 | 27.4 kg | 550 kg/m ³ | 0.05 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 | | | | | | |

| 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 | 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 | 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 | 分別保管 |
| | 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 |

ドミー東浦店

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) | トーエイ株式会社 (02310004146) |
| 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 | 該当なし |
| 併設施設からの悪臭防止対策 | 密閉し倉庫に保管 |

| |
|----|
| 評価 |
| ○ |

(3) 街づくり等への配慮

| | |
|---------------|---|
| 街並みづくり等への配慮 | 特になし |
| 市町村等の公的計画への協力 | 特になし |
| 照明等の配慮 | 夜間は防犯上、照明を点灯。駐車場の照明の光が周辺住居等に悪影響を及ぼすことのないよう配慮する。 |
| 敷地内の緑地計画 | 低木を植栽 |

| |
|----|
| 評価 |
| ○ |

| 市町村の意見概要 | 対応 |
|--|--|
| ごみの保管所は拡張しているので悪臭対策としての清掃等の管理を十分に行うこと。 | 廃棄物は建物内に保管し、生ゴミ等は密閉容器に入れ、悪臭が拡散しないようにいたします。また、定期的に清掃を行い適正な管理をいたします。 |

| 住民等の意見概要 | 対応 |
|----------|----|
| 意見なし | — |

| 県の意見案 |
|-------|
| 意見なし |

| 県の意見に至る考え方 |
|--------------------------------|
| 町長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。 |