

三洋堂書店大田川店

大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

1 概要

既存の店舗であるが、レンタル部分を小売への店舗改装により店舗面積が1,000㎡を超えるため、新たに大規模小売店舗として届出する(法第5条第1項)

2 届出の内容

届出年月日	令和5年3月13日		
店舗	店舗名称	三洋堂書店大田川店	
	店舗所在地	愛知県東海市大田町畑間30番地 外10筆	
設置者	名称	タツミホーム株式会社	
	代表者	代表取締役 関 徳久	
	住所	愛知県知多市巽が丘二丁目113番地	
	その他	なし	
小売業者	名称	株式会社三洋堂書店	
	代表者	代表取締役 加藤 和裕	
	住所	名古屋市瑞穂区新開町18番22号	
	その他	なし	
店舗面積	1,416 ㎡		
施設の配置	駐車場	位置	別紙図面のとおり
		台数	48 台 (指針台数: 48 台)
	駐輪場	位置	別紙図面のとおり
		台数	31 台
	荷捌施設	位置	別紙図面のとおり
		面積	51.0㎡
	廃棄物 保管施設	位置	別紙図面のとおり
		容量	6.64 ㎡
施設の運営	営業時間	開店	午前8時30分
		閉店	午後9時45分
	駐車場利用時間帯	午前8時から午後10時まで	
	駐車場出入口	数	3箇所
		位置	別紙図面のとおり
荷捌時間帯	午前6時から午後10時まで(一部 午前6時から午前8時まで)		
新設する日	令和5年11月14日		

3 参考事項

敷地面積	5,556 ㎡		
建築面積	1,548 ㎡		
延床面積	1,498 ㎡		
業態	住・生活関連品専門店		
用途地域	第1種住居地域	第2種住居地域	—
備考			

三洋堂書店大田川店

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	賃貸借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	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
113,633人	1,416 ㎡	1,058	14.40%	540 m	70.00%	2.00 人	76 台	0.630	48 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
65 台	17台	0台	0台	0台	48 台	○

b 指針によらない「特別な事情」による算出 なし

(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	共用駐車場数	ピーク1hの来台車数
1箇所	0箇所	0箇所	0箇所	76 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	種別	1	収容台数	48 台	歩行者動線	分離	騒音配慮	アイドリングストップ	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	2箇所	市町村道	22.5m	あり	17.4m	0m	10	中央分離帯	左折のみ	あり	○
西	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
南	1箇所	市町村道	18.3m	あり	8.7m	0m	66	双方向	左折のみ	あり	○
北	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
駐車場	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	○	○	○	○	○

三洋堂書店大田川店

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(交差点需要率等の検討)

(ア) 交差点需要率等の検討

		休 日			平 日		
		現 況	開店後	評価	現 況	開店後	評価
地点1. 寺下交差点	需要率	0.504	0.539	○	0.601	0.650	○
	将来交通量/可能交通容量	0.555	0.596	○	0.662	0.710	○
	ピーク時間帯	12時台			7時台		
地点2. 大田小学校 入口交差点	需要率	0.264	0.267	○	0.292	0.295	○
	将来交通量/可能交通容量	0.459	0.465	○	0.556	0.561	○
	ピーク時間帯	13時台			7時台		
地点3. 大田橋北詰 交差点	需要率	0.222	0.270	○	0.407	0.416	○
	将来交通量/可能交通容量	0.400	0.421	○	0.378	0.398	○
	ピーク時間帯	13時台			7時台		
地点4. 大田町交差点	需要率	0.193	0.243	○	0.249	0.298	○
	将来交通量/可能交通容量	0.296	0.418	○	0.509	0.639	○
	ピーク時間帯	13時台			17時台		

出入口a	需要率	—	—	○	—	—	○
	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	13時台			7時台		
出口c	需要率	—	—	○	—	—	○
	将来交通量/可能交通容量	—	非常に小	○	—	小	○
	ピーク時間帯	13時台			7時台		

※周辺道路の混雑を回避するための対策等

駐車場出入口付近に案内看板を設置しています。これにより、来店車両に加え一般車両に対しても駐車場の出入口の存在を周知し、追突事故等の防止に努めます。

オ 駐輪場等の確保等

駐輪場の位置及び箇所数	建物東側に2箇所
駐輪場の収容台数	31台
標準収容台数	41台
収容台数根拠	三洋堂書店大田川店の調査結果により必要台数を算出

駐輪場台数の予測結果と算出根拠

当該店舗について、駐輪場実態調査を行いそのデータを基に算出した。

【当該店舗の駐輪場実態調査結果】

	平日	休日
	令和5年1月18日(水)	令和5年1月22日(日)
調査日の最大駐輪場台数	5台	3台

上記より、当該店舗における最大駐輪台数は平日5台であった。

以上の結果より、必要駐輪台数は5台であり、収容台数31台を確保することから充足すると考えられる。

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	なし	収容台数	—
位置及び箇所	駐輪場と共用します。		

位置評価	台数評価
—	—

三洋堂書店大田川店

キ 荷捌施設の整備等

(ア) 荷捌施設の整備

荷さばき施設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	21㎡	なし	10分	1台	1台	○

荷さばき施設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	30㎡	あり	30分	1台	1台	○

(イ) 計画的な搬入

荷さばき施設①

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時台、15時台	1台	7:00~8:00	22:00~23:00	なし	なし	○

荷さばき施設②

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時台	1台	7:00~8:00	22:00~23:00	なし	なし	○

※荷さばき施設①及び②の道路混雑ピークと道路余裕時間帯は、地点2大田小学校入口交差点の平日のピーク時間及び余裕時間を選択した。

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	回避	なし

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	なし	非配備

※非配備の場合等の対応

ドライバーへの周知徹底を行います。

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

○

(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	・従業員が適宜巡回及び声掛けを実施します。 ・店内、店外に防犯カメラを設置します。 ・駐車場内に夜間照明を設置し防犯に努めます。

評価

○

三洋堂書店大田川店

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	31 m	なし	廃棄物収集作業	なし	なし	-
西方向	2 m	なし	エアコン室外機	なし	なし	-
南方向	7 m	10 m	来客車両	なし	なし	-
北方向	3 m	14 m	エアコン室外機	なし	なし	-

遮音壁の影響	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	作業時間の短縮を図ります。
荷捌作業運営面での配慮	作業車両の必要以上のアイドリングの禁止とともに、作業員によるドアの開閉音等作業音の静穏化について周知・指導を徹底します。
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	低騒音型の機器を使用します。
給排気口等からの騒音配慮	低騒音型の機器を使用します。
駐車場からの騒音配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場内を段差のない構造にすることにより、場内走行時の騒音を抑えています。 ・駐車場内にアイドリングストップ看板を設置し、騒音低減の呼び掛けを実施しています。
廃棄物収集作業等に伴う騒音配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・十分な保管容量の確保と分別保管を徹底することで、作業時間の短縮を図り、収集時に発生する騒音の軽減に努めます。 ・廃棄物収集作業時間を制限して、早朝・夜間の収集作業を禁止します。 ・定期的な収集を実施して、収集時間の短縮化を図ります。 ・待機中のアイドリングを禁止するとともに、作業員の騒音抑制意識を徹底します。
経年劣化等の事後対策	機器のメンテナンスを行い周辺への静穏保持に努めます。

(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	定常騒音		変動騒音		衝撃騒音		その他の項目						
	空調機室外機	14	冷却塔	1	給排気口	6	変電施設	浄化槽	ポンプ				
変動騒音	冷凍機室外機		キュービクル	1	台車走行	○	BGM		アナウンス				
	自動車走行	○	後進警報ブザー	○	台車走行	○							
衝撃騒音	ゴミ収集作業	○	アイドリング		台車走行		リフト昇降音	○	リフト衝撃音	○			
	荷降し音		台車走行										
建物の構造(高さ)		鉄骨造鋼板葺き平屋建て(高さ6.3m)											

三洋堂書店大田川店

(ア)等価騒音レベル予測

		南(A・A')	西(B・B')	北(C・C')	東(D・D')
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2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	49.1 dB	54.6 dB	54.7 dB	43.4 dB
	評価	○	○	○	○
設置者	夜間等価騒音レベル	-1.3 dB	12.1 dB	28.2 dB	5.7 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

基準値は下回っておりますが、苦情があった際は対応いたします。

(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の具体的な内容		-				
		南(a)	西(b)	北(c)	東(d)	
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2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	-1.3dB	12.1dB	28.2dB	10.4dB	
	評価	○	○	○	○	
設置者	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	-	-	-	-	
	評価	-	-	-	-	
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

基準値は下回っておりますが、苦情があった際は対応いたします。

(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	廃棄物は全て業者による収集を経て、敷地外処理を実施します。
衛生問題関係配慮	ドアを設置して密閉性を確保します。

(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	6.64 m ³	1日	0.295 t	0.10 t/m ³	2.95 m ³	変更なし	○
金属製廃棄物用		1日	0.010 t	0.10 t/m ³	0.10 m ³	変更なし	○
ガラス製廃棄物用		1日	0.008 t	0.10 t/m ³	0.08 m ³	変更なし	○
プラスチック製廃棄物用		1日	0.028 t	0.01 t/m ³	2.80 m ³	変更なし	○
生ごみ用		1日	0.239 t	0.55 t/m ³	0.43 m ³	変更なし	○
その他可燃性廃棄物用		1日	0.076 t	0.38 t/m ³	0.20 m ³	変更なし	○
合計	6.64 m ³	-	-	-	6.56 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

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

該当なし

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)

該当なし

三洋堂書店大田川店

(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	あり	空缶・空き瓶の回収箱設置	あり
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	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

※その他廃棄物減量化及びリサイクル等に係る取組み

- ・商品廃棄量を削減しています。
- ・分別の徹底をしています。
- ・ダンボール、梱包紙は業者によりリサイクルに回しています。

(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	<ul style="list-style-type: none"> ・廃棄物は全て業者による収集を経て、敷地外処理を実施します。 ・ドアを設置して密閉性を確保します。 ・廃棄物収集作業時間を制限して、早朝・夜間の収集作業を禁止します。 ・定期的な収集を実施して、収集時間の短縮化を図ります。 ・待機中のアイドリングを禁止するとともに、作業員の騒音抑制意識を徹底します。
	生ゴミ保管施設の温度管理等の実施	生ゴミ排出なし
	生ゴミ保管施設の密閉性の確保	生ゴミ排出なし

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)	株式会社三四四(第2310041908号)
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	食品加工場なし
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	景観に配慮して、刺激的な色彩を避け、周辺と調和のとれた外観とします。
	環境美化活動	○ 店舗周辺及び駐車場内の清掃美化に努めます。
市町村等の公的計画への協力	市町村からの要請に対して協力します。	
照明等の配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・下面へ向けて設置し、天空へ光が漏れないようにして周辺住宅に配慮します。 ・壁面へ向けて設置して天空へ光が漏れないように配慮します。また、看板照明は下方向照射とし、周辺住居への影響がないように配慮します。 	
敷地内の緑地計画	緑地なし	

評価
○

三洋堂書店大田川店

市町村の意見概要	対応
意見なし	—
住民等の意見の概要	対応
意見なし	—
県の意見案	
意見なし	