

(仮称)ベイシア三好店

大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

1 概要

東名三好インターチェンジより南へ約百メートル、西加茂郡三好町三好根浦特定土地区画整理事業地内に総合小売店を新設する。(法第5条第1項)

2 店舗の概要

店舗	店舗名称	(仮称)ベイシア三好店		
	店舗所在地	西加茂郡三好町大字福谷字根浦 三好根浦特定土地区画整理事業地内 仮換地24街区 1画地 外37筆		
設置者	名称	株式会社 ベイシア		
	代表者	代表取締役 土屋 嘉雄		
	住所	群馬県前橋市亀里町900番地		
	備考	なし		
小売業者	名称	株式会社 ベイシア		
	代表者	代表取締役 土屋 嘉雄		
	住所	群馬県前橋市亀里町900番地		
	備考	ほか4名(未定)		

店舗面積	10,600 m ²			
業態	総合店			
用途地域	工業地域	-	-	-
参考				

3 届出の概要

届出年月日		平成18年3月31日		
新設する日		平成18年12月1日		
施設の配置	駐車場	位置	別紙図面のとおり	
		台数	821 台	
	駐輪場	位置	別紙図面のとおり	
		台数	87 台	
	荷捌施設	位置	別紙図面のとおり	
		面積	310 m ²	
廃棄物 保管施設	位置	別紙図面のとおり		
	容量	70 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	5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		

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	町のまちづくり条例に基づき協議済み
(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。月1回のテナント会議にて確認。
(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	関係行政機関と協議のうえ、指針に沿った合理的措置を講じる。
(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

(仮称) ベイシア三好店

5 施設の配置及び運営方法関連事項

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) 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	指針必要台数
54,045人	10,600 ㎡	950	14.40%	1,840 m	80.00%	2.03 人	1.44	821 台

総駐車場台数 821 台	-	従業員等駐車場台数 0 台	-	付帯施設駐車場台数 0 台	-	業務用駐車場台数 0 台	=	来客用駐車場台数 821 台	評価
-----------------	---	------------------	---	------------------	---	-----------------	---	-------------------	----

敷地外に58台確保

(イ) 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、(ア)の表をコピーし入力してください。

イ 駐車場の位置及び構造等

1平面自走パーレーター:無	2平面自走パーレーター: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	571 台

(ア) 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	種別	1	収容台数	409 台	歩行者動線	非分離	騒音配慮	敷地外周に緑地を設置	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	判定	
駐車場	東	1箇所	市町村道	12m	あり	60m	0m	131	双方向	右左折混合	あり	
	西	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	南	2箇所	県道	16m	あり	145m	0m	155	双方向	左折のみ	あり	
	北	1箇所	市町村道	9m	なし	140m	0m	155	双方向	右左折混合	なし	
交通整理員等の配置 土曜日・日曜日・祝祭日・イベント・セール時のみ配備												

屋上	種別	1	収容台数	412 台	歩行者動線	非分離	騒音配慮	立ち上がり設置	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	判定	
駐車場	東	1箇所	市町村道	12m	あり	180m	0m	130	双方向	右左折混合	あり	
	西	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	南	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	北	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
交通整理員等の配置 土曜日・日曜日・祝祭日・イベント・セール時のみ配備												

評価	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

ウ 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)

(仮称) ベイシア三好店

エ 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
駐輪場の収容台数	87台
標準収容台数	303台
必要収容台数 (既存類似店より推計)	59台 10.600千㎡×5.562台(店舗面積当りのピーク時における駐輪台数(4店舗平均))

駐輪場の収容台数は、標準収容台数を下回っているが、既存類似店の利用実績から周辺への影響は少ないと思われる。

自動二輪車等駐車場の確保	なし	収容台数	—
位置及び箇所	駐輪場と兼ねる		

開店後の状況により対応を検討する。

位置評価	台数評価

オ 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	混在	310㎡	あり	17分	3台	4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
6:00～12:00 14:00～16:00	4台	8:00～9:00	20:00～21:00	なし	2台分	

平日 平日

カ 経路の設定等

(ア) 車両関係

a 来客車関係

案内表示	交通整理員の配置	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	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	-	-

対応

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
------------------	------

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

非難場所の提供	物資の緊急提供
締結可能	締結可能

評価

b 防犯への協力(深夜営業を行う場合)

夜間照明の配置	警備員等の巡回
-	-

(仮称) ベイシア三好店

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	20 m	なし	室外機、来客車両	なし	なし	-
西方向	なし	なし	-	なし	なし	-
南方向	26 m	なし	来客車両	なし	なし	-
北方向	18 m	なし	荷さばき作業	なし	なし	-

遮音壁の悪影響	遮音壁設置なし
---------	---------

(イ) 荷捌・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・施設面での配慮	同時作業スペースを広く取り、荷さばき時間の短縮を図る
荷捌施設・運営面での配慮	アイドリング禁止、作業人員への騒音防止意識の徹底
荷捌施設・機器面での配慮	テーブルリフターを設置、ゴムローラー仕様の台車導入
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、室外機からの騒音配慮	低騒音機器の導入
給排気口からの騒音配慮	低騒音型送風機の導入
駐車場からの騒音配慮	アイドリングストップのお願い、誘導員配置による円滑な場内通行への配慮
廃棄物収集作業に伴う騒音配慮	既存住宅から離れた位置に配置、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

イ 騒音の予測評価

予測対象騒音	定常騒音	空調機室外機	56	冷却塔		給排気口	9	変電施設		浄化槽		ポンプ		エンジン等	
			冷凍機室外機	28	冷凍機械室		キュービクル	5	有圧扇	16					
変動騒音	ゴミ収集作業		BGM		アナウンス										
	自動車走行		荷捌 アイドリング		後進警報 ブザー										
衝撃騒音	荷降し音		台車走行												
建物の構造(高さ)		鉄骨造2階建(13.15m)													

(仮称)ベイシア三好店

(ア) 等価騒音レベル予測

		A(4.2m)	B(4.2m)	C(1.2m)	C(4.2m)	D(1.2m)
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	第1種住居地域
昼間基準値		55 dB	55 dB	55 dB	55 dB	55 dB
夜間基準値		45 dB	45 dB	45 dB	45 dB	45 dB
設置者	昼間等価騒音レベル	41.9 dB	45.5 dB	46.9 dB	46.8 dB	46.9 dB
	評価					
設置者	夜間等価騒音レベル	21.6 dB	19.5 dB	14.1 dB	16.7 dB	13.1 dB
	評価					
県	昼間等価騒音レベル検証	妥当	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	妥当
		D(4.2m)	E(1.2m)	E(4.2m)		
用途地域		第1種住居地域	工業地域	工業地域		
昼間基準値		55 dB	60 dB	60 dB		
夜間基準値		45 dB	50 dB	50 dB		
設置者	昼間等価騒音レベル	46.9 dB	50.4 dB	50.3 dB		
	評価					
設置者	夜間等価騒音レベル	15.6 dB	24.3 dB	25.0 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		

< 追加予測 >

		F(4.2m)
用途地域		工業地域
昼間基準値		60 dB
夜間基準値		50 dB
設置者	昼間等価騒音レベル	44.7 dB
	評価	
設置者	夜間等価騒音レベル	14.1 dB
	評価	
県	昼間等価騒音レベル検証	妥当
	夜間等価騒音レベル検証	妥当

基準値を超えた場合の対応等

—

(仮称)ベイシア三好店

(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		-					
		A (4.2m)	B (4.2m)	C (4.2m)	D (4.2m)	E (4.2m)	
用途地域		工業地域	工業地域	工業地域	工業地域	工業地域	
基準値を5dB減ずる要因		なし	なし	なし	なし	なし	
基準値		60dB	60dB	60dB	60dB	60dB	
設置者	定常騒音の騒音レベル	19.2dB	16.8dB	16.7dB	15.5dB	26.5dB	
	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	妥当	
	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値検証	-	-	-	-	-	

<追加予測>

		F (4.2m)
用途地域		工業地域
基準値を5dB減ずる要因		なし
基準値		60dB
設置者	定常騒音の騒音レベル	10dB以下
	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

-

(仮称) ベイシア三好店

(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	保管施設は、密閉性を確保し、生ごみ等保管施設にはオゾン脱臭装置を設置。
衛生問題関係配慮	特になし

取扱品目	届出容量	保管日数	日排出量	見かけ比重	指針容量	見かけ比重の変更	判定
紙廃棄物用	34.68 m ³	1.2日	1.299 t	0.10 t/m ³	15.59 m ³	変更なし	
金属製廃棄物用	3.30 m ³	3日	0.056 t	0.10 t/m ³	1.68 m ³	変更なし	
ガラス製廃棄物用	3.30 m ³	3日	0.045 t	0.10 t/m ³	1.35 m ³	変更なし	
プラスチック製廃棄物用	21.47 m ³	1.2日	0.134 t	0.01 t/m ³	16.08 m ³	変更なし	
生ごみ用	3.30 m ³	1.2日	1.106 t	0.55 t/m ³	2.41 m ³	変更なし	
その他可燃性廃棄物用	3.30 m ³	1.2日	0.572 t	0.38 t/m ³	1.81 m ³	変更なし	
合計	69.35m ³	-	-	-	38.92 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						

リサイクル品保管庫の有無	なし	廃棄物保管庫と共用
--------------	----	-----------

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	なし	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

位置・構造	種類・処理方法ごとの分別の実施	
	搬出作業の利便性の確保	分別廃棄を実施
	搬出作業の騒音・悪臭対策の確保	特になし
	生ゴミ保管施設の温度管理等の実施	夜間及び早朝作業は控える
	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

食品加工場併設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
換気扇・排気口の設置場所への配慮	特になし
食品加工場等の定期的な清掃の実施	毎日清掃を行う。

評価

(仮称)ベイシア三好店

(3) 街づくり等への配慮

景観計画等	なし
街並み形成に関する条例	三好町まちづくり土地利用条例
中心市街地活性化計画	なし
具体的対応策	特になし
街並みづくりへの協力	特になし
照明等の配慮	外部への直接照射の出ないように設置する。

評価

出店地連絡会議の意見概要	対応
<p>1 交通について</p> <p>(1) 駐車場内の誘導方法について、退店案内を明確にして円滑な退店に配慮していただきたい。特に退店の際、出入口eについては急勾配であるため、安全性に十分配慮していただきたい。</p> <p>(2) 南東交差点の滞留長について、5.2メートルが妥当かどうか再度検討していただきたい。</p> <p>(3) 周辺エリアからの広域誘導を明確にしていただきたい。</p> <p>(4) 誘導看板については民地で設置をされたい。</p> <p>(5) 従業員駐車場の場所を明確にしていただきたい。</p>	<p>1 交通について</p> <p>(1) 場内の分岐点及び出入口付近に案内看板を設置し、円滑な退店誘導に努めます。また、出入口eのスロープ部には、路面標示にて徐行を促します。</p> <p>(2) 南東交差点の滞留長は、道路構造令に基づき算定しております。</p> <p>(3) 周辺エリアからの広域誘導について、計画図を提出。</p> <p>(4) 誘導看板は民地に設置します。</p> <p>(5) 従業員駐車場は、敷地外にて5.8台確保します。</p>
<p>2 騒音について</p> <p>(1) 店舗北西にある騒音発生源、K2～K5のあたりで騒音予測をしていただきたい。</p>	<p>2 騒音について</p> <p>(1) 店舗北西部に予測ポイントを追加し、予測計算を行いました。予測結果は基準値を下回っています。</p>
<p>3 廃棄物について</p> <p>(1) ダンボール紙類・生ゴミ・魚のアラについて、一般廃棄物として自己搬入されたい。</p> <p>(2) その他の可燃物とは何か、示されたい。</p>	<p>3 廃棄物について</p> <p>(1) 段ボール紙類・生ゴミ・魚のアラについては、一般廃棄物として自己搬入します。</p> <p>(2) その他の可燃物とは、紙くず、布、木片等を指します。</p>
<p>4 防犯について</p> <p>(1) 屋上の照明の配置については、愛知県安全なまちづくり条例の指針に基づき、十分な照度を確保されたい。</p>	<p>4 防犯について</p> <p>(1) 照明の配置については、愛知県安全なまちづくり条例の指針に基づき十分な照度を確保しています。</p>

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

県の意見に至る考え方
出店地連絡会議における意見への対応は概ね妥当なものであると考えらる。