

(仮称)Yストア津島中央店

大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

1 概要

店舗跡地に食料品スーパーを新設する(法第5条第1項)

2 届出の内容

届出年月日	平成29年10月26日		
店舗	店舗名称	(仮称)Yストア津島中央店	
	店舗所在地	津島市柳原町二丁目41番地1 ほか7筆	
設置者	名称	株式会社義津屋	
	代表者	代表取締役 伊藤 彰浩	
	住所	津島市新開町一丁目6番地	
	その他	なし	
小売業者	名称	株式会社義津屋	
	代表者	代表取締役 伊藤 彰浩	
	住所	津島市新開町一丁目6番地	
	その他	なし	
店舗面積	1,638 m ²		
施設の配置	駐車場	位置	別紙図面のとおり
		台数	64 台 (指針台数: 64 台)
	駐輪場	位置	別紙図面のとおり
		台数	16 台
	荷捌施設	位置	別紙図面のとおり
		面積	93.15 m ²
	廃棄物 保管施設	位置	別紙図面のとおり
		容量	39.09 m ³
施設の運営	営業時間	開店	午前9時
		閉店	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	2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	
新設する日	平成30年10月2日		

3 参考事項

敷地面積	5,458.47 m ²		
建築面積	2,527.91 m ²		
延床面積	2,246.21 m ²		
業態	食料品専門店		
用途地域	準工業地域	—	—
備考			

(仮称)Yストア津島中央店

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
63,285人	1,638 ㎡	1,051	14.40%	300 m	80.00%	2.00 人	99 台	0.65	64 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
72 台		8 台		0 台		0 台		0 台		64 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

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	99 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	64 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	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
西	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
南	2箇所	市町村道	12m	あり	5m	0m	99	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	○	○	○	○	○

(仮称)Yストア津島中央店

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 西柳原町 1交差点	需要率	0.359	0.387	○	0.396	0.467	○
	将来交通量/可能交通容量	0.644	0.708	○	0.568	0.722	○
	ピーク時間帯	14時台			16時台		
地点2 東柳原2 交差点	需要率	0.281	0.318	○	0.342	0.346	○
	将来交通量/可能交通容量	0.187	0.348	○	0.179	0.316	○
	ピーク時間帯	11時台			17時台		
地点3 計画地南東 交差点	需要率	-	-	○	-	-	○
	将来交通量/可能交通容量	遅れなし	遅れなし	○	遅れなし	遅れなし	○
	ピーク時間帯	11時台			18時台		

※地点3. 計画地南東交差点は、無信号交差点のため、交差点需要率は算定されない。

※周辺道路の混雑を回避するための対策等

- ・オープン時・繁忙時など、混雑が想定される時には交通整理員を配置します。
- ・チラシにて案内経路を掲載して周知を図ります。

オ 駐輪場等の確保等

駐輪場の位置及び箇所数	店舗南西側入口付近に1箇所
駐輪場の収容台数	16台
標準収容台数	47台
収容台数根拠	Yストア蟹江食品館の実績により必要台数を算定

駐輪場台数の予測結果と算出根拠

類似店舗(Yストア蟹江食品館:店舗面積1,650㎡)の実態調査を行った。

調査日:平成29年9月15日(金)・10月1日(日)9:00~21:00

類似店舗:Yストア蟹江食品館(店舗面積1,650㎡)

調査結果:ピーク時(平成29年9月15日(金)17:00)9台

ピーク時(平成29年10月1日(日)17:00)10台

調査日に対する年間(平成28年10月1日~平成29年10月1日)最大レジ通過客数の割合

平成29年9月15日(金)に対する割合 1.44

平成29年10月1日(金)に対する割合 1.23

必要駐輪台数:12.8台=9台×1.44×0.99

※店舗面積比率=0.99=1,638㎡÷1,650㎡(端数処理:四捨五入)

以上より、必要駐輪台数は13台と算出され、当計画では16台を確保するため充足すると考えます。

Yストア蟹江食品館駐輪場状況調査

(単位:台)

時間	調査日:平成29年9月15日(金)			調査日:平成29年10月1日(日)		
	自転車	バイク	合計	自転車	バイク	合計
9:30	8	0	8	7	1	8
10:30	8	1	9	8	0	8
11:30	8	1	9	8	0	8
12:30	7	0	7	9	0	9
13:30	6	0	6	5	1	6
14:30	5	0	5	9	0	9
15:30	4	0	4	7	0	7
16:30	7	0	7	8	0	8
17:30	8	1	9	10	0	10
18:30	6	0	6	8	0	8
19:30	5	0	5	7	1	8
20:30	3	0	3	4	1	5

位置評価	台数評価
○	○

(仮称)Yストア津島中央店

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		

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	93.15㎡	あり	20分	2台	5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
9:00~10:00	5台	11:00~12:00	22:00~23:00	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	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
あり	あり	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	評価
事業なし	○

(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	評価
必要なし	なし	必要なし	○

(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	評価
実施	実施	○

(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
配慮あり	あり		○

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	13 m	なし	室外機	なし	なし	-
西方向	なし	なし	なし	なし	なし	-
南方向	15 m	なし	荷さばき車両	なし	なし	-
北方向	なし	なし	なし	なし	なし	-

遮音壁の影響	遮音壁設置なし
--------	---------

(仮称)Yストア津島中央店

(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	荷さばきを行うスペースを十分に確保することにより、作業の効率化を図り、騒音の低減を行います。
荷捌作業運営面での配慮	アイドリングストップを徹底します。作業人員への騒音防止意識を徹底します。
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	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。
給排気口等からの騒音配慮	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。
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なるべく軽減できるように配慮します。 ・繁忙時には交通整理員を配置して交通整理を実施することにより駐車場内の無駄な走行を減らすように配慮します。 ・駐車場内での不必要なアイドリング、クラクション、空ぶかしを行わない旨の看板を設置し、騒音軽減に対する呼びかけを実施します。 ・営業時間外は出入口を施錠します。
廃棄物収集作業等に伴う騒音配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地周辺の住居から離れた場所に作業場を設置します。 ・廃棄物収集時間を制限して、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、収集時間の短縮を図ります。 ・作業中・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	エアコン室外機・給排気ファンについては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	なし(併設施設なし)
運営面の騒音配慮	なし(併設施設なし)

イ 騒音の予測評価

予測対象騒音	定常騒音	空調機室外機	24	冷却塔		給排気口	30	変電施設		浄化槽		ポンプ					
	変動騒音	冷凍機室外機	8	キュービクル	1												
		自動車走行	○	後進警報ブザー	○	台車走行	○	BGM		アナウンス							
	衝撃騒音	ゴミ収集作業	○	アイドリング													
荷降し音			台車走行														
建物の構造(高さ)		鉄骨造平屋建て(14.2m)															

(ア)等価騒音レベル予測

		東(A)	南(B)	東(A')	南(B')
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	41.0 dB	54.4 dB	-	-
	評価	○	○	-	-
県	夜間等価騒音レベル	-	-	23.7 dB	20.2 dB
	評価	-	-	○	○
昼間等価騒音レベル検証		妥当	妥当	-	-
夜間等価騒音レベル検証		-	-	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致します。

(仮称)Yストア津島中央店

(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 -			
		東(a)	南(b)
	用途地域	準工業地域	準工業地域
	基準値を5dB減ずる要因	なし	なし
	基準値	50dB	50dB
設置者	定常騒音の騒音レベル	42.6dB	36.4dB
	評価	○	○
	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
	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致します。

(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	建物内の保管施設としており、密閉性を確保しています。
衛生問題関係配慮	建物内の保管施設としており、密閉性を確保しています。

(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	18.83 m ³	1日	0.341 t	0.10 t/m ³	3.41 m ³	変更なし	○
金属製廃棄物用	10.13 m ³	1日	0.011 t	0.10 t/m ³	0.11 m ³	変更なし	○
ガラス製廃棄物用		1日	0.010 t	0.10 t/m ³	0.10 m ³	変更なし	○
プラスチック製廃棄物用		1日	0.033 t	0.01 t/m ³	3.30 m ³	変更なし	○
生ごみ用		1日	0.277 t	0.55 t/m ³	0.50 m ³	変更なし	○
その他可燃性廃棄物用	10.13 m ³	1日	0.088 t	0.38 t/m ³	0.23 m ³	変更なし	○
合計	39.09 m ³	-	-	-	7.65 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

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	
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	あり
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	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

- ・ダンボール不使用納品の実施をするようにします。ダンボールを使用したものはリサイクルに回します。
- ・自動販売機を設置する際は、空き缶・空き瓶・ペットボトル等の資源回収箱を設置します。
- ・簡易包装の推進策としてテープを張ることによりレジ袋削減を行います。
- ・レジ袋の有料化を行っています。

(仮称)Yストア津島中央店

(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	敷地周辺の住居から離れた場所に作業場を設置
	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

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	・生鮮作業場における衛生管理の徹底 ・排水溝、グリストラップの定期点検と清掃
併設施設からの悪臭防止対策	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	なし
	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います。
市町村等の公的計画への協力	市からの要請に対して協力致します。	
照明等の配慮	・下方配光照明とし、必要最小限の照度とします。 ・独立看板については、周辺環境に配慮し、必要以上の電飾等を避けます。	
敷地内の緑地計画	緑化計画はありません。	

評価
○

市町村の意見概要	対応
【騒音の発生に係る事項】 発生する騒音は、環境基準の基準値を下回ると予測されているが、当該店舗が騒音規制法による特定工場等に該当するとみられることから、適切な騒音対策を行い、規制基準を遵守すること。	適切な騒音対策を行い、規制基準を遵守します。
【廃棄物に係る事項等】 生鮮作業場で発生する悪臭については、衛生管理の徹底をすることとしているが、廃棄物保管施設が住宅地近くに設置されることとなっているため、適切な悪臭対策を行い、規制基準を遵守すること。	衛生管理の徹底及び適切な悪臭対策を行い、規制基準を遵守します。
【その他の事項】 柳原町2丁目41-1、41-2、柳原町3丁目1-2、1-3については、下水道事業の受益者負担金の賦課予定区域(1㎡あたり400円)であるため、津島市上下水道部と調整すること。	津島市上下水道部と調整します。

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
指針配慮事項に対する設置者の対応並びに津島市長の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。