

# ズースクエア岡崎店

## 大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

資料1-1

### 1 概要

既存建物(スポーツクラブ跡地)へのテナント入れ替えによるペットショップの新設。(法第5条第1項)

### 2 届出の内容

届出年月日	令和4年6月6日		
店舗	店舗名称	ズースクエア岡崎店	
	店舗所在地	岡崎市上和田町字森崎45番	
設置者	名称	株式会社フジケングループホールディングス	
	代表者	代表取締役 牧 功	
	住所	愛知県岡崎市戸崎町字藤狭1番地9	
	その他	なし	
小売業者	名称	株式会社エンチャー	
	代表者	代表取締役 遠藤 秀男	
	住所	静岡県富士市中央町2丁目12番12号	
	その他	なし	
店舗面積	1,503 m <sup>2</sup>		
施設の配置	駐車場	位置	別紙図面のとおり
		台数	51 台 (指針台数: 51 台)
	駐輪場	位置	別紙図面のとおり
		台数	10 台
	荷捌施設	位置	別紙図面のとおり
		面積	45 m <sup>2</sup>
	廃棄物 保管施設	位置	別紙図面のとおり
		容量	7.26 m <sup>3</sup>
施設の運営	営業時間	開店	午前7時
		閉店	午後9時
	駐車場利用時間帯		午前6時30分から午後9時30分まで
	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8時まで	
新設する日	令和5年2月7日		

### 3 参考事項

敷地面積	3,094 m <sup>2</sup>		
建築面積	1,376 m <sup>2</sup>		
延床面積	2,410 m <sup>2</sup>		
業態	住・生活関連品専門店		
用途地域	第1種住居地域	—	—
備考			

# ズースクエア岡崎店

## 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	市の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(21時以降)は営業を行わない
(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	小売業者に対して届出内容を周知する
(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	状況に応じて交通整理員を配置する
(8) 開店時の臨時措置	状況に応じて交通整理員を配置する

## 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 <small>S/1000×A×B×C/D</small>	平均駐車 時間係数G	必要駐車台数 F×G
385,023人	1,503 ㎡	1,055	14.40%	—	70%	2.00人	80台	0.638	51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
51台		0台		0台		0台		0台		51台	○

##### b 指針によらない「特別な事情」による算出

該当なし。

##### (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

該当なし

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
297 ㎡	19.8%	51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	80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

種別	1	収容台数		歩行者動線		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	
来客 駐車場	東	なし	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	西	2箇所	市町村道	8.1m	あり	5.01m	0m	80台	双方向	右左折混合	あり	○	
	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											

評価	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
○	○	○	○	○	○

# ズースクエア岡崎店

## 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) 交差点需要率の検討

		休日			平日		
		現況	開店後	評価	現況	開店後	評価
① 交差点	需要率	0.394	0.450	○	0.381	0.423	○
	将来交通量/可能交通容量	0.778	0.988	○	0.768	0.973	○
	ピーク時間帯	13時台			17時台		
② 交差点	需要率	0.291	0.301	○	0.289	0.300	○
	将来交通量/可能交通容量	0.381	0.398	○	0.372	0.390	○
	ピーク時間帯	11時台			17時台		
入口	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			17時台		

駐輪場の収容台数	10台
標準収容台数	43台
収容台数根拠	類似店舗の実態調査結果による(必要駐輪台数:3台)

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	駐輪場で共用		

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	混在	45㎡	あり	15分	1台	1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
6:00~7:00 19:00~20:00	1台	13:00~14:00	6:00~7:00	単独テナント	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
なし	なし	非配備

※非配備の場合等の対応  
状況に応じて整理員配置を検討

##### 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
○

# ズースクエア岡崎店

## (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
実施予定	実施予定

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	協力依頼等があれば検討する

### 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場内および敷地周囲に照明を配置する。</li> <li>・店内に防犯カメラ及び防犯ゲートを設置する。</li> <li>・夜間の営業時間外は出入口を封鎖し、青少年の蟻集を防止するとともに、営業時間内においては従業員による見回りを行う。</li> </ul>

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	5 m	なし	空調室外機	なし	あり	-
西方向	16 m	なし	来客車両	なし	なし	-
南方向	8 m	なし	廃棄物収集作業	なし	あり	-
北方向	68 m	なし	来客車両	なし	あり	-

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	十分な作業スペースの確保
荷捌作業運営面での配慮	アイドリングストップの励行、作業員の騒音抑制意識の徹底
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	低騒音機器の導入
給排気口等からの騒音配慮	低騒音機器の導入、フードの設置
駐車場からの騒音配慮	段差の解消、不必要なアイドリングストップ、クラクションの禁止、徐行運転の呼びかけ、営業時間外の出入口封鎖
廃棄物収集作業等に伴う騒音配慮	早朝・深夜の作業回避、非圧縮作業時はアイドリングストップを励行、作業員の騒音抑制意識の徹底
経年劣化等の事後対策	定期点検の実施

### (エ) 併設施設における騒音対策

施設面の騒音配慮	なし(併設施設あり)
運営面の騒音配慮	なし(併設施設あり)

## イ 騒音の予測評価

予測対象騒音	定常騒音	空調機室外機	22	冷却塔		給排気口	64	変電施設	1	浄化槽		ポンプ	
		冷凍機室外機											
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	○											
建物の構造(高さ)		鉄骨造2階建(13.8m)											

# ズースクエア岡崎店

## (ア)等価騒音レベル予測

		南(A)	西(B)	北(C)	東(D)
用途地域		第1種住居地域	準工業地域	第1種住居地域	第1種住居地域
昼間基準値		55 dB	60 dB	55 dB	55 dB
夜間基準値		45 dB	50 dB	45 dB	45 dB
設置者	昼間等価騒音レベル	54.2 dB	43.0 dB	47.8 dB	52.6 dB
	評価	○	○	○	○
設置者	夜間等価騒音レベル	16.5 dB	10.8 dB	13.9 dB	20.8 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

全ての地点において予測値は環境基準値を下回っているが、苦情が発生した場合は真摯に対応をする。

## (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)			
用途地域		第1種住居地域			
基準値を5dB減ずる要因		なし			
基準値		40dB			
設置者	定常騒音の騒音レベル(合成値)	26.2dB			
	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			
	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

予測値は規制基準値を下回っているが、苦情が発生した場合には真摯に対応する。

# ズースクエア岡崎店

## (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	専用の保管庫にビニール袋に詰めて保管
衛生問題関係配慮	収集を毎日実施。保管庫内の清掃

### (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	7.26 m <sup>3</sup>	1日	0.313 t	0.10 t/m <sup>3</sup>	3.130 m <sup>3</sup>	変更なし	○
金属製廃棄物用		1日	0.011 t	0.10 t/m <sup>3</sup>	0.110 m <sup>3</sup>	変更なし	○
ガラス製廃棄物用		1日	0.009 t	0.10 t/m <sup>3</sup>	0.090 m <sup>3</sup>	変更なし	○
プラスチック製廃棄物用		1日	0.030 t	0.01 t/m <sup>3</sup>	3.010 m <sup>3</sup>	変更なし	○
生ごみ用		1日	0.254 t	0.55 t/m <sup>3</sup>	0.460 m <sup>3</sup>	変更なし	○
その他可燃性廃棄物用		1日	0.081 t	0.38 t/m <sup>3</sup>	0.210 m <sup>3</sup>	変更なし	○
合計	7.26 m <sup>3</sup>	-	-	-	7.010 m <sup>3</sup>	-	○
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

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)

なし(小売店舗と同一の保管庫を使用)

### (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

<ul style="list-style-type: none"> <li>・マイバック利用を呼びかけレジ袋の削減に努める。</li> <li>・分別を徹底し再資源化および減量化に努める。</li> <li>・廃棄物の減量化及び再資源化について従業員の啓蒙活動を徹底させ、社内の研修体制や指導体制の確立を図る中でゴミ発生の抑制やリサイクルの推進に取り組む。</li> </ul>
--

### (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	種類ごとに専用カゴ等により分別
	搬出作業の利便性の確保	収集時間を事前に確認し、収集作業の効率化に努める
	搬出作業の騒音・悪臭対策の確保	夜間及び早朝作業は実施しない
	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)	未定
運搬業者・処理業者に対する情報提供	廃棄物性状等について調整を行い業者選定する
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	なし(食品加工場なし)
併設施設からの悪臭防止対策	動物の排泄物等については、ビニール袋等に入れ、臭いが漏れないように密閉した上で廃棄します。

評価

○

# ズースクエア岡崎店

## (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	建物外観は華美な色を使用せず落ち着いた色彩とすることで、地域と調和した景観づくりに努める
	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	夜間の屋外照明は近隣の住居に直接あたらないように配慮する	
敷地内の緑地計画	あり(フェンス緑化を含め373㎡、緑化率:12.1%)	

評価
○

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