

(仮称)豊田市四郷ショッピングセンター

大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

1 概要

農地跡地に食料品スーパーが入居する複合商業施設を新設する。(法第5条第1項)

2 届出の内容

届出年月日	平成28年1月29日		
店舗	店舗名称	(仮称)豊田市四郷ショッピングセンター	
	店舗所在地	豊田市上原町一丁目23番地ほか8筆	
設置者	名称	豊岡商事株式会社	
	代表者	代表取締役 岡田 勝美	
	住所	豊田市御幸本町二丁目202番地28	
	その他	なし	
小売業者	名称	株式会社山信商店	
	代表者	代表取締役 山中 浩晃	
	住所	豊田市梅坪9丁目3番地2	
	その他	未定	
店舗面積	4,272 m ²		
施設の配置	駐車場	位置	別紙図面のとおり
		台数	219 台 (指針台数: 219 台)
	駐輪場	位置	別紙図面のとおり
		台数	124 台
	荷捌施設	位置	別紙図面のとおり
		面積	155.86 m ²
	廃棄物 保管施設	位置	別紙図面のとおり
		容量	34.28 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	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		
新設する日	平成28年10月19日		

3 参考事項

敷地面積	18,099 m ²		
建築面積	3,102 m ²		
延床面積	5,969 m ²		
業態	食料品専門店		
用途地域	市街化調整区域	—	—
備考			

(仮称)豊田市四郷ショッピングセンター

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	設置者とテナントの間で、届出事項等の遵守に係る書面を交わす
(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	繁忙時について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
422,665人	4,272 ㎡	1,229	14.40%	440 m	65.0%	2.00 人	246 台	0.892	219 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
344 台		125台		0台		0台		0台		219 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	246 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	219 台	歩行者動線	分離	騒音配慮	あり	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	6m	なし	56.4m	0m	-	双方向	右左折混合	あり	○
西	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
南	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北	1箇所	市町村道	6m	なし	89.5m	0m	-	双方向	右左折混合	あり	○

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

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)

(仮称)豊田市四郷ショッピングセンター

(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】 豊田北郵便局南 交差点	需要率	0.325	0.383	○	0.422	0.451	○
	将来交通量/可能交通容量	0.540	0.323	○	0.651	0.379	○
	ピーク時間帯	12時台			17時台		
【地点2】 豊田北郵便局北 交差点	需要率	0.434	0.492	○	0.550	0.607	○
	将来交通量/可能交通容量	0.526	0.576	○	0.661	0.711	○
	ピーク時間帯	16時台			17時台		
【地点3】 京町6丁目 交差点	需要率	0.267	0.293	○	0.382	0.410	○
	将来交通量/可能交通容量	0.360	0.384	○	0.693	0.734	○
	ピーク時間帯	11時台			17時台		
【地点4】 与茂田 交差点	需要率	0.492	0.539	○	0.606	0.675	○
	将来交通量/可能交通容量	0.658	0.787	○	0.708	0.761	○
	ピーク時間帯	15時台			17時台		
【地点5】 四郷町東畑 交差点	需要率	0.366	0.402	○	0.514	0.552	○
	将来交通量/可能交通容量	0.449	0.507	○	0.644	0.663	○
	ピーク時間帯	15時台			17時台		

※周辺道路の混雑を回避するための対策等

- ・チラシに案内経路を記載し、経路の周知徹底と来客車両のスムーズな誘導に努めます。
また、繁忙期には状況のみて誘導員を配置し交通の円滑化に努めます。
- ・場内に方面出口案内の路面表示及び看板の設置を検討します。

オ 駐輪場等の確保等

駐輪場の位置及び箇所数	店舗南側に2箇所
駐輪場の収容台数	124台
標準収容台数	122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	なし	収容台数	—
位置及び箇所	なし		

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	155.86㎡	あり	30分	5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
7:00~8:00	6台	17:00~18:00	21:00~22:00	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
なし	—	—

※非配備の場合等の対応

—

(仮称)豊田市四郷ショッピングセンター

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	-

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	なし	なし	なし	なし	なし	-
西方向	なし	なし	来客車両	なし	なし	-
南方向	なし	なし	来客車両	なし	なし	-
北方向	なし	なし	荷さばき車両	なし	なし	-

遮音壁の影響	-
--------	---

(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	・荷さばき施設の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。 ・作業員への騒音防止意識の徹底を図ります。
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	・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軽減します。 ・繁忙時には、ガードマンを配置して交通整理を実施することにより、駐車場内で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を行わない旨の看板を設置し、騒音の軽減に対する呼びかけを実施します。
廃棄物収集作業等に伴う騒音配慮	・敷地周辺の住居から離れた場所に作業場を配置します。 ・廃棄物収集作業時間を制限して、早朝・夜間の収集時間を禁止します。 ・定期的な収集を実施して、収集時間の短縮化を図ります。 ・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	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

なし

(仮称)豊田市四郷ショッピングセンター

イ 騒音の予測評価

予測対象騒音	定常騒音	空調機室外機	33	冷却塔		給排気口	51	変電施設		浄化槽		ポンプ			
		冷凍機室外機	8	キュービクル	1	給湯器室外機	3								
	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		台車走行											
建物の構造(高さ)		鉄骨造2階建(11.99m)													

(ア)等価騒音レベル予測

		北(A)	西(B)	南(C)
用途地域		第1種低層住居専用地域	市街化調整区域	市街化調整区域
昼間基準値		55 dB	55 dB	55 dB
夜間基準値		45 dB	45 dB	45 dB
設置者	昼間等価騒音レベル	51.2 dB	52.0 dB	49.8 dB
	評価	○	○	○
設置者	夜間等価騒音レベル	18.7 dB	19.6 dB	20.6 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

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。

(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	

(1)店舗敷地境界における予測結果

		北(a)	西(c)	南(d)
用途地域		第1種低層住居専用地域	市街化調整区域	市街化調整区域
基準値を5dB減ずる要因		なし	なし	なし
基準値		40dB	50dB	50dB
設置者	定常騒音の騒音レベル	39.9dB	32.6dB	30.3dB
	評価	○	○	○
設置者	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	39.2dB	60.1dB	52.6dB
	評価	○	△	△
県	定常騒音の騒音レベル検証	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	妥当	妥当	妥当

(2)道路対面側境界における予測結果

		北(b)	西(c')
用途地域		第1種低層住居専用地域	市街化調整区域
基準値を5dB減ずる要因		なし	なし
基準値		40dB	50dB
設置者	定常騒音の騒音レベル	31.2dB	31.5dB
	評価	○	○
設置者	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	57.8dB	53.1dB
	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	妥当	妥当

(仮称)豊田市四郷ショッピングセンター

(3)保全対象(住居)側敷地境界における予測結果

		北(b')	西(c'')	西(d')
用途地域		第1種低層住居専用地域	市街化調整区域	市街化調整区域
基準値を5dB減ずる要因		なし	なし	なし
基準値		40dB	50dB	50dB
設置者	定常騒音の騒音レベル	22.9dB	22.9dB	23.8dB
	評価	○	○	○
	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	32.4dB	32.4dB	27.3dB
県	評価	○	○	○
	定常騒音の騒音レベル検証	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	妥当	妥当	妥当

※基準値を超えた場合の対応等

保全対象(住居)側敷地境界において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	廃棄物保管庫は密閉式にし悪臭を外に出しません。
衛生問題関係配慮	廃棄物保管庫は密閉式にし悪臭を外に出しません。

(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	10.58 m ³	1日	0.889 t	0.10 t/m ³	8.89 m ³	変更なし	○
金属製廃棄物用	15.75 m ³	1日	0.030 t	0.10 t/m ³	0.30 m ³	変更なし	○
ガラス製廃棄物用		1日	0.026 t	0.10 t/m ³	0.26 m ³	変更なし	○
プラスチック製廃棄物用		1日	0.085 t	0.01 t/m ³	8.50 m ³	変更なし	○
生ごみ用		1日	0.722 t	0.55 t/m ³	1.31 m ³	変更なし	○
その他可燃性廃棄物用	7.95 m ³	1日	0.231 t	0.38 t/m ³	0.61 m ³	変更なし	○
合計	34.28 m ³	-	-	-	19.87 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

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

(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	あり
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

- ・営業資材使用量の削減をします。
- ・連絡事項は全員に資料を配布するのではなく、掲示板で連絡します。
- ・OA用紙は両面を使用します。
- ・耐久消費財を長く使用します。
- ・トレー・牛乳パック・ペットボトルの回収箱を設置します。
- ・マイバッグの推進をします。
- ・特定家庭用機器商品化法(家電リサイクル法)に基づいて使用済みのエアコン、テレビ、洗濯機、冷蔵庫についても適切に処理を行います。

(仮称)豊田市四郷ショッピングセンター

(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	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

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	<ul style="list-style-type: none"> ・排気扇、排気口等に悪臭原因物を取り除く機器を設置します。 ・定期的な清掃を実施します。 ・グリストラップ(油溜まり)を設置します。
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	特になし
	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"> ・屋外照明は、下面へ向けて設置し、天空へ光が漏れないように配慮します。 ・広告塔照明は、壁面へ向けて設置します。屋上広告塔は下方向へ照らし、天空へ光が漏れないように配慮します。また、看板等は上方向照射としますが、設置角度を調整することにより、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	2,196㎡(敷地の12.1%程度)を確保します。	

評価
○

(仮称)豊田市四郷ショッピングセンター

出店地連絡会議の意見概要	対応
関係法令に基づく届出等の必要な手続きを行うこと。	関係法令に基づく届出等の必要な手続きを行います。
来退店経路について、チラシへの掲載・案内看板の設置等により、円滑な誘導を行うこと。	案内看板の設置を検討するとともに、チラシへの経路掲載の実施、交通誘導員の配置により、円滑な誘導を行います。 あわせて以下のような情報提供をチラシ等により行います。 「店舗混雑時は、豊田北郵便局南交差点の西側混雑が予想されるため、藤岡方面へお帰りのお客様は飲食店敷地の南側通路から出庫ください。」
将来、北側に住居が設置されることが考えられるため、適切な騒音対策を実施すること。	北側住居の立地を見据え、適宜騒音対策を検討します。
駐輪場への防犯カメラの設置及びATMの適切な運用等、防犯対策を実施されたい。	駐輪場への防犯カメラの設置を行います。また、ATM設置にあたっては、見通し良い空間を確保します。 あわせて「振り込め詐欺にご注意ください」といった旨の看板を設置します。

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
豊田市長及び住民等の意見はなく、出店地連絡会議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。