

ピアゴ蟹江店

大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

1 概要

ピアゴ蟹江店を取り壊し更地にして、新しく建て直す。(法第5条第1項)

2 届出の内容

届出年月日	平成23年1月31日		
店舗	店舗名称	ピアゴ蟹江店	
	店舗所在地	海部郡蟹江町源氏三丁目230番地1ほか54筆	
設置者	名称	ユニー株式会社	
	代表者	代表取締役 前村 哲路	
	住所	稲沢市天池五反田町1番地	
	備考	なし	
小売業者	名称	ユニー株式会社	
	代表者	代表取締役 前村 哲路	
	住所	稲沢市天池五反田町1番地	
	備考	未定	
店舗面積	2,620 m ²		
施設の配置	駐車場	位置	別紙図面のとおり
		台数	124 台
	駐輪場	位置	別紙図面のとおり
		台数	168 台
	荷捌施設	位置	別紙図面のとおり
		面積	256 m ²
	廃棄物 保管施設	位置	別紙図面のとおり
		容量	45 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10時まで		
新設する日	平成23年10月1日		

3 参考事項

敷地面積	10,833 m ²		
建築面積	4,404 m ²		
延床面積	4,036 m ²		
業態	総合店		
用途地域	近隣商業地域	商業地域	—
備考			

ピアゴ蟹江店

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	核店舗であるユニー(株)が責任をもって各テナントの履行確保する
(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	特定日等混雑が予測される場合は交通整理員を配置する
(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	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	必要駐車台数
36,554人	2,770 ㎡	1,017	14.40%		80.00%	2.00 人	0.75	122 台

※ 別敷地出店予定店舗の150㎡を含め店舗面積2,770㎡として算出

※ 用途は近隣商業地域であるが、周辺地域の状況を考慮し、その他地区として算出

153 台	-	従業員等駐車台数 29台	-	業務用駐車台数 0台	-	搬出入用駐車台数 0台	-	併設施設駐車台数 0台	=	来客用駐車台数 124 台	評価 ○
-------	---	-----------------	---	---------------	---	----------------	---	----------------	---	------------------	---------

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

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
173 ㎡	6.2%	122 台

総駐車台数 153 台	-	従業員等駐車台数 29台	-	業務用駐車台数 0台	-	搬出入用駐車台数 0台	=	来客用駐車台数 124 台	評価 ○
----------------	---	-----------------	---	---------------	---	----------------	---	------------------	---------

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
2箇所	0箇所	0箇所	0箇所	162 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

①	種別	1	収容台数	122 台	歩行者動線	分離	騒音配慮	なし	排ガス配慮	前向き駐車		
										出入口数	道路種別	道路幅員
1	東	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	西	1箇所	市町村道	16m	あり	5.4m	0m	5	双方向	右左折混合	あり	○
	南	2箇所	市町村道	20m	あり	13.9m	6m	4	中央分離帯	左折のみ	あり	○
	北	1箇所	市町村道	6m	なし	8.5m	6m	153	双方向	右左折混合	あり	○
駐車場	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											

①	種別	1	収容台数	2 台	歩行者動線	分離	騒音配慮	なし	排ガス配慮	なし		
										出入口数	道路種別	道路幅員
2	東	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	西	1箇所	市町村道	6m	なし	9.2m	0m	-	双方向	左折のみ	あり	○
	南	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	北	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
駐車場	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											

※①-2駐車場は障害者用駐車場のみのため予測来台数は「-」とした

評価	駐車場の基準	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
○	○	○	○	○	○

ピアゴ蟹江店

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(交通飽和度等の検討)

(ア)交通飽和度の検討

		休 日			平 日		
		現 況	開店後	評価	現 況	開店後	評価
交差点A	飽和度	0.460	0.490	○	0.620	0.650	○
	将来交通量/可能交通容量	0.610	0.650	○	0.730	0.750	○
	ピーク時間帯	16時台			17時台		
		休 日			平 日		
		現 況	開店後	評価	現 況	開店後	評価
交差点B	飽和度	0.130	0.150	○	0.150	0.170	○
	将来交通量/可能交通容量	0.210	0.320	○	0.330	0.330	○
	ピーク時間帯	17時台			17時台		
		休 日			平 日		
		現 況	開店後	評価	現 況	開店後	評価
交差点C	飽和度	-	-	-	-	-	-
	将来交通量/可能交通容量	非常に小	非常に小	○	非常に小	非常に小	○
	ピーク時間帯	16時台			17時台		

※交差点Cは信号のない交差点のため飽和度はなし

※周辺道路の混雑を回避するための対策等

--

オ 駐輪場等の確保等

駐輪場の位置及び箇所数	店舗西側入口付近に2箇所、店舗東側に2箇所
駐輪場の収容台数	168台
標準収容台数	75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	自転車と共用
位置及び箇所	-		

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	256㎡	あり	20分	2台	6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	4台	17:00~18:00	9:00~10:00	なし	なし	○

ピアゴ蟹江店

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	配置なし	チラシ配布	回避	非回避	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

荷捌き車両ドライバーに対し、通学時間帯の入・出庫には特に注意するよう指導する。

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

非難場所の提供	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	54 m	なし	設備機器	なし	なし	-
西方向	10 m	10 m	来客車両	なし	なし	-
南方向	30 m	なし	設備機器	なし	なし	-
北方向	9 m	なし	廃棄物収集作業	なし	なし	-

遮音壁の影響 | 遮音壁の設置はあるが周辺住居から離れた位置であるため、影響はない

(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	荷捌き施設の十分なスペースの確保
荷捌作業運営面での配慮	アイドリングストップ等、荷捌き作業員への騒音抑制向上の働きかけ
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	既存住宅に影響が少ない場所に設置
給排気口等からの騒音配慮	特になし
駐車場からの騒音配慮	周辺道路との段差をなくす、不必要なアイドリング・クラクション・空ぶかし防止表示板の設置、営業時間外の駐車場の閉鎖
廃棄物収集作業等に伴う騒音配慮	早朝、深夜の作業回避
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

施設面の騒音配慮	特になし
運営面の騒音配慮	特になし

ピアゴ蟹江店

イ 騒音の予測評価

予測対象騒音	定常騒音	空調機室外機	37	冷却塔		給排気口		変電施設		浄化槽		ポンプ	1		
		冷凍機室外機	9	キュービクル	1	換気扇	66								
	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)		鉄骨造階建(6m)													

(ア)等価騒音レベル予測

		北(A)	北(B)	東(C)	南(D)
用途地域		近隣商業地域	近隣商業地域	近隣商業地域	近隣商業地域
昼間基準値		60 dB	60 dB	60 dB	60 dB
夜間基準値		50 dB	50 dB	50 dB	50 dB
設置者	昼間等価騒音レベル	47.7 dB	49.4 dB	45.9 dB	43.0 dB
	評価	○	○	○	○
	夜間等価騒音レベル	27.0 dB	21.5 dB	17.6 dB	22.4 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
		南(E)	西(F)	西(G)	
用途地域		近隣商業地域	商業地域	第2種住居地域	
昼間基準値		60 dB	60 dB	55 dB	
夜間基準値		50 dB	50 dB	45 dB	
設置者	昼間等価騒音レベル	50.6 dB	47.3 dB	43.9 dB	
	評価	○	○	○	
	夜間等価騒音レベル	14.6 dB	12.2 dB	28.1 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

--

(イ)夜間における騒音ごとの予測

A 商工業地域で周囲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 -					
		北(ア)	南(イ)	西(ウ)	
用途地域		近隣商業地域	近隣商業地域	近隣商業地域	
基準値を5dB減ずる要因		なし	なし	なし	
基準値		50dB	50dB	50dB	
設置者	定常騒音の騒音レベル	21.3dB	22.8dB	46.3dB	
	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	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

--

ピアゴ蟹江店

(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	特になし
衛生問題関係配慮	特になし

(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	20.00 m ³	1日	0.545 t	0.10 t/m ³	5.45 m ³	変更なし	○
金属製廃棄物用	25.00 m ³	1日	0.018 t	0.10 t/m ³	0.18 m ³	変更なし	○
ガラス製廃棄物用		1日	0.016 t	0.10 t/m ³	0.16 m ³	変更なし	○
プラスチック製廃棄物用		1日	0.052 t	0.01 t/m ³	5.24 m ³	変更なし	○
生ごみ用		1日	0.443 t	0.55 t/m ³	0.81 m ³	変更なし	○
その他可燃性廃棄物用		1日	0.141 t	0.38 t/m ³	0.37 m ³	変更なし	○
合計	45.00 m ³	-	-	-	12.21 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 該当なし

(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

取扱品目	飲食店の面積	飲食店の保管容量	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
生ごみ等用	-	-	-	-	-	-	-
保管日数の設定根拠	-						
見かけ比重変更の理由	-						
指針と異なる算定式の使用	-						

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)

取扱品目	届出容量	小売店舗以外の必要保管容量	施設全体の必要保管容量	評価
紙廃棄物用	20.00 m ³	0.36 m ³	5.81 m ³	○
金属製廃棄物用	25.00 m ³	0.01 m ³	0.19 m ³	○
ガラス製廃棄物用		0.01 m ³	0.17 m ³	○
プラスチック製廃棄物用		0.35 m ³	5.59 m ³	○
生ごみ用		0.05 m ³	0.86 m ³	○
その他可燃性廃棄物用		0.02 m ³	0.39 m ³	○
合計	45.00 m ³	0.80 m ³	13.01 m ³	○

ピアゴ蟹江店

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	あり	空缶・空き瓶・ペットボトルの回収箱設置	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①レジ袋の有料化	あり	その他	なし
その他②環境美化活動	あり		

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	悪臭対策として汚水マスの洗浄を行う
併設施設からの悪臭防止対策	特になし

評価	○
----	---

(3) 街づくり等への配慮

街並みづくり等への配慮	敷地内だけではなく、敷地以外の店舗周辺についても従業員による清掃を実施する
市町村等の公的計画への協力	特になし
照明等の配慮	屋外照明は投光器タイプの照明器具を用い、敷地境界線付近に設置し駐車場に向け照射することにより、周辺への光の拡散を防ぐ。 広告塔照明は、周辺環境に配慮し必要以上の電飾を避ける。
敷地内の緑地計画	建物敷地に60㎡の緑地を設置・建物周辺にプランターを設置し緑化を行う

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	