

大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

1 概要

店舗面積を増加するとともに、荷さばき施設と廃棄物保管施設を増加する。合わせて、利用実態を踏まえて駐車台数を減少し、荷さばき施設の利用時間を24時間とする。(法第6条第2項)

2 届出の内容

届出年月日	令和5年12月28日			
店舗	店舗名称	ショッピングスクエア クラスポ蒲郡・テックランド蒲郡店・ファッションセンターしまむら蒲郡店		
	店舗所在地	蒲郡市鹿島町浅井新田1-1 他16筆		
設置者	名称	山八商事株式会社		
	代表者	代表取締役 鈴木俊介		
	住所	蒲郡市宝町3番12号		
	その他	ほか1名		
小売業者	名称	株式会社ヤマダデンキ		
	代表者	代表取締役 小林 辰夫		
	住所	群馬県高崎市栄町1番1号		
	その他	ほか8名		
		変更前	変更後	
店舗面積		15,755 m ²	16,802 m ²	
施設の配置	駐車場	位置	別紙図面のとおり	別紙図面のとおり
		台数	819台 (指針台数: 1212台)	510台 (指針台数: 1291台)
	駐輪場	位置	別紙図面のとおり	変更前に同じ
		台数	290台	同
	荷捌施設	位置	別紙図面のとおり	別紙図面のとおり
		面積	578 m ²	628 m ²
	廃棄物保管施設	位置	別紙図面のとおり	別紙図面のとおり
		容量	85.5 m ³	98.5 m ³
施設の運営	営業時間	開店	24時間	変更前に同じ
		閉店	24時間	同
	駐車場利用時間帯		24時間	同
	駐車場出入口	数	3箇所	同
		位置	別紙図面のとおり	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	24時間
変更する理由	テナント出店による店舗拡大のため			
変更する日	令和6年8月29日			

3 参考事項

	変更前	変更後
敷地面積	40,753 m ²	変更前に同じ
建築面積	14,955 m ²	16,299 m ²
延床面積	28,471 m ²	29,747 m ²
業態	総合店	
用途地域	準工業地域	—
備考	平成20年3月13日 法第5条1項届出 平成22年4月6日 法第8条7項県意見を受けて変更しない旨の通知 平成23年8月29日 法第6条1項、法第11条3項届出、 平成23年9月14日 法第6条2項届出(荷さばき施設、廃棄物保管施設、営業時間、駐車場の利用時間帯) 平成29年2月28日 法第6条第2項届出(増床) 平成31年1月24日 法第6条第2項届出(営業時間、駐車場の出入口及び位置)	

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	周辺に住居が隣接しない。
(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	定期的な小売業者との面談により届出内容の説明を行う
(5) 責任者の任命	各店舗の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	繁忙期にお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
78,199人	16,802㎡	950	14.40%	—	80.00%	2.34人	786台	1.64	1,291台

総駐車台数	886台	−	従業員等駐車台数 376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 510台	評価 △
-------	------	---	------------------	---	---------------	---	----------------	---	----------------	---	-----------------	---------

b 指針によらない「特別な事情」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
78,199人	16,802㎡	—	—	—	—	—	—	—	475台

現状の駐車場利用実態調査より変更前の必要駐車台数は396台である。
増床に伴う必要駐車台数は指針より79台(1,291台−1,212台)である。
変更後の必要駐車台数は475台(396台+79台)となる。

総駐車台数	886台	−	従業員等駐車台数 376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 510台	評価 ○
-------	------	---	------------------	---	---------------	---	----------------	---	----------------	---	-----------------	---------

(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
605㎡	3.6%	475台

総駐車台数	886台	−	従業員等駐車台数 376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 510台	評価 ○
-------	------	---	------------------	---	---------------	---	----------------	---	-----------------	---------

イ 駐車場の位置及び構造等

1平面自走オハレータ-:無	2平面自走オハレータ-: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	414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	種別	1	収容台数		510台	歩行者動線	分離	騒音配慮	なし	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	入庫方法	整理員	評価	
			3箇所	市町村道																			9.65m
	北東	3箇所	市町村道	9.65m	なし	51.7m	0m	414	ポストコーン	右左折混合	なし	○											
	南西	なし	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	南東	なし	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	北西	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
○	○	○	○	○	○

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
交差点No.1	需要率	0.583	0.588	○	0.572	0.577	○
	将来交通量/可能交通容量	0.553	0.602	○	0.654	0.664	○
	ピーク時間帯	11時台			10時台		
交差点No.2	需要率	—	—	—	—	—	—
	将来交通量/可能交通容量	0.348	0.379	○	0.135	0.160	○
	ピーク時間帯	17時台			14時台		

※周辺道路の混雑を回避するための対策等

繁忙期においては交通整理員を配置

オ 駐輪場等の確保等

駐輪場の位置及び箇所数	A棟南東側入口付近に1箇所、A棟北東側に1箇所
駐輪場の収容台数	290台
標準収容台数	481台
収容台数根拠	利用実態調査結果による

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	自転車と共有する。		

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

番号	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
①	敷地内	隔離	277㎡	なし	10分	4台	4台	○
②	敷地内	隔離	181㎡	なし	10分	2台	2台	○
③	敷地内	隔離	120㎡	なし	10分	1台	4台	○
④	敷地内	混在	50㎡	あり	10分	1台	1台	○

(イ) 計画的な搬入

番号	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	荷捌待入スペース	評価
①	11:00~12:00	4台	10:00~11:00	11:00~12:00	なし	なし	○
②	9:00~10:00	2台	10:00~11:00	9:00~10:00	なし	なし	○
③	7:00~8:00	4台	10:00~11:00	7:00~8:00	なし	なし	○
④	21:00~22:00	1台	10:00~11:00	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	配置なし	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

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	○

ショッピングスクエア クラスポ蒲郡・テックランド蒲郡店・ファッションセンターしまむら蒲郡店

(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	なし	

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
北東方向	なし	-	-	-	-	-
南西方向	なし	-	-	-	-	-
南東方向	なし	-	-	-	-	-
北西方向	なし	-	-	-	-	-

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	あり
荷捌施設建築計画面での配慮	特になし
荷捌作業運営面での配慮	アイドリングストップ
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	住居が隣接していない
給排気口等からの騒音配慮	住居が隣接していない
駐車場からの騒音配慮	住居が隣接していない
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	経年劣化がある場合は、交換する

(エ) 併設施設における騒音対策

施設面の騒音配慮	変更なし
運営面の騒音配慮	変更なし

イ 騒音の予測評価

予測対象騒音	定常騒音	空調機室外機	108	冷却塔		給排気口	108	変電施設		浄化槽		ポンプ			
		変動騒音	冷凍機室外機	4	キュービクル	5									
自動車走行	45		後進警報ブザー	27	台車走行		BGM		アナウンス						
衝撃騒音	ゴミ収集作業	32	アイドリング	25											
	荷降し音	12	台車走行												

建物の構造(高さ) 鉄骨造2階建(9.0m)、鉄骨造3階建(14.5m)、鉄骨造1階建(5.0m)

(ア) 等価騒音レベル予測

		北東(A)	北東(B)	
用途地域		準工業地域	準工業地域	
昼間基準値		60 dB	60 dB	
夜間基準値		50 dB	50 dB	
設置者	昼間等価騒音レベル	46.4 dB	45.7 dB	
	評価	○	○	
県	夜間等価騒音レベル	41.7 dB	41.1 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

基準値以内であるが、基準値を超えた場合は発生源対策を含め誠意をもって対応する

ショッピングスクエア クラスポ蒲郡・テックランド蒲郡店・ファッションセンターしまむら蒲郡店

(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					
		北東(a)	北東(b)	北東(A1)	北東(B1)
	用途地域	準工業地域	準工業地域	準工業地域	準工業地域
	基準値を5dB減ずる要因	なし	なし	なし	なし
	基準値	50dB	50dB	50dB	50dB
設置者	定常騒音の騒音レベル(合成値)	38.2dB	23.9dB	—	—
	評価	○	○	—	—
	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	73.2dB	77.9dB	37.3dB	46.6dB
	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

※基準値を超えた場合の対応等

現在、建物敷地北東側には商業施設が立地しており、住居の立地はないが、将来住宅が建ち苦情が出た際には、発生源対策を含め誠意をもって対応する

(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	55.10 m ³	1日	1.367 t	0.10 t/m ³	13.67 m ³	変更なし	○
金属製廃棄物用	27.50 m ³	1日	0.074 t	0.10 t/m ³	0.74 m ³	変更なし	○
ガラス製廃棄物用		1日	0.058 t	0.10 t/m ³	0.58 m ³	変更なし	
プラスチック製廃棄物用		1日	0.152 t	0.01 t/m ³	15.24 m ³	変更なし	
生ごみ用	15.90 m ³	1日	1.230 t	0.55 t/m ³	2.24 m ³	変更なし	○
その他可燃性廃棄物用		1日	0.907 t	0.38 t/m ³	2.39 m ³	変更なし	
合計	98.50 m ³	—	—	—	34.85 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						

(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	385 m ²		1日	77.0 kg	550 kg/m ³	0.14 m ³	変更なし
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 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	55.10 m ³	0.46 m ³	14.13 m ³	○
金属製廃棄物用	27.50 m ³	0.02 m ³	0.76 m ³	○
ガラス製廃棄物用		0.01 m ³	0.59 m ³	
プラスチック製廃棄物用		0.44 m ³	15.68 m ³	
生ごみ用	15.90 m ³	0.12 m ³	2.36 m ³	○
その他可燃性廃棄物用		0.03 m ³	2.42 m ³	
合計	98.50 m ³	1.08 m ³	35.93 m ³	○

(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

・自動販売機を設置する箇所には、空缶・空き瓶・ペットボトルの回収箱を設置する。 ・買い物袋持参運動等でレジ袋削減に取り組む。

(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	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	飲食施設については悪臭対策として汚水マスの洗浄を行う

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	
	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	特になし	

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