

# (仮称) ケーズデンキ津島店

## 大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

### 1 概要

工場跡地に家電量販店を新設する。(法第5条第1項)

### 2 届出の内容

届出年月日	平成26年11月27日		
店舗	店舗名称	(仮称)ケーズデンキ津島店	
	店舗所在地	津島市常盤町三丁目8番ほか18筆	
設置者	名称	株式会社ギガス	
	代表者	代表取締役 佐藤 健司	
	住所	名古屋市名東区高社二丁目130番地	
	その他	なし	
小売業者	名称	株式会社ギガス	
	代表者	代表取締役 佐藤 健司	
	住所	名古屋市名東区高社二丁目130番地	
	その他	なし	
店舗面積	3,317 m <sup>2</sup>		
施設の配置	駐車場	位置	別紙図面のとおり
		台数	154 台 (指針台数: 154 台)
	駐輪場	位置	別紙図面のとおり
		台数	30 台
	荷捌施設	位置	別紙図面のとおり
		面積	47.5 m <sup>2</sup>
	廃棄物 保管施設	位置	別紙図面のとおり
		容量	23.4 m <sup>3</sup>
施設の運営	営業時間	開店	午前10時(年間5日午前9時)
		閉店	午後9時
	駐車場利用時間帯	午前9時(年間5日午前8時)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8時から午後9時まで		
新設する日	平成27年7月28日		

### 3 参考事項

敷地面積	8,938.95 m <sup>2</sup>		
建築面積	4,230.42 m <sup>2</sup>		
延床面積	4,195.82 m <sup>2</sup>		
業態	住・生活関連品専門店		
用途地域	準工業地域	—	—
備考			

# (仮称) ケーズデンキ津島店

## 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 <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
64,618人	3,317 ㎡	1,000	14.40%	500 m	80.00%	2.00 人	191 台	0.804	154 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
154 台	0 台	0 台	0 台	0 台	154 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

##### 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	191 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	154 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	入庫方法	整理員	
東	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
西	1箇所	市町村道	6m	なし	13.7m	0m	4	双方向	左折のみ	あり	○
南	2箇所	県道	7m	あり	17.5m	0m	187	双方向	右左折混合	あり	○
北	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
駐車場	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	○	○	○	○	○

##### 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)

# (仮称) ケーズデンキ津島店

## (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
地点1 西愛宕町 交差点	飽和度	0.497	0.563	○	0.546	0.618	○
	将来交通量/可能交通容量	0.610	0.705	○	0.754	0.789	○
	ピーク時間帯	16時台			17時台		
地点2 南小学校南東 交差点	飽和度	-	-	-	-	-	-
	将来交通量/可能交通容量	非常に小	平均	○	非常に小	小	○
	ピーク時間帯	10時台			17時台		
地点3 南本町6 交差点	飽和度	0.383	0.429	○	0.456	0.479	○
	将来交通量/可能交通容量	0.526	0.586	○	0.534	0.570	○
	ピーク時間帯	16時台			17時台		
入口(b)	飽和度	-	-	-	-	-	-
	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	10時台			17時台		

### ※周辺道路の混雑を回避するための対策等

- ・関係各部署と協議し、各交差点の混雑を極力避けるよう来店経路を設定しています。
- ・開業時はチラシなどに案内経路を記載することで、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。
- ・繁忙期には状況を見て出入口付近に交通整理員を配置し交通の円滑化に努めます。
- ・敷地西側出入口(a)は北方面からの入庫と西方面への出庫での利用を計画しております。西方面へ帰る際、県道津島蟹江線側から右折出庫すると、敷地東側の踏切遮断による渋滞があり、その中で右折出庫は危険と考え、出入口(a)で左折出庫し、店舗南西の南小学校南東交差点で右折して西方面へお帰りいただく経路といたします。なお、平常時は利用状況を見て出入口(a)を閉めても交通安全上支障がない時は閉めるようにいたします。また、出入口(a)については開店後も南小学校と相談しながら運用するようにいたします。

### オ 駐輪場等の確保等

駐輪場の位置及び箇所数	建物南側店舗入口付近に1箇所
駐輪場の収容台数	30台
標準収容台数	95台
収容台数根拠	他店舗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

現在営業している既存店舗(ケーズデンキ津島店)の実績から算出した。

既存店舗: ケーズデンキ津島店  
店舗面積: 1,069m<sup>2</sup>  
所在地: 愛西市見越町前田159-1

既存店舗の駐輪場利用実績データ  
調査日: 平成26年7月13(日曜日) 店舗面積比率

時間帯	自転車
10:00~11:00	3
11:00~12:00	1
12:00~13:00	1
13:00~14:00	0
14:00~15:00	5
15:00~16:00	3
16:00~17:00	3
17:00~18:00	2
18:00~19:00	0
19:00~20:00	0
20:00~21:00	0
最大	5

(仮称)ケーズデンキ津島店…A	3,317m <sup>2</sup>
既存店舗…B	1,069m <sup>2</sup>
A÷B	3.10

必要駐輪場台数 利用実績データの最大台数×店舗面積比率=5×3.10≒16台  
駐輪台数30台を確保することから必要駐輪台数を充足していると考えられる。

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	自動車駐車場と共用		

位置評価	台数評価
-	-

# (仮称) ケーズデンキ津島店

## 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	47.5㎡	あり	30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
8:00~9:00	1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
なし	配置	チラシ配布	非回避	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	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
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防犯対策の構築及び防犯マニュアルを策定し、従業員には指導、周知徹底に努めます。</li> <li>・所轄警察署へ防犯責任者の氏名及び連絡先を通知します。また、警察署とは連携を密にし、情報提供を賜うことで犯罪の発生抑制や防犯予防に努めていきます。</li> <li>・閉店後はチェーンバリカー等で駐車場等の出入口を封鎖し、不審者の侵入防止及び若者らがたむろすることがないように配慮します。</li> <li>・「車上狙い」や「自転車盗」「置き引き」など駐車場及び駐輪場等その場所に応じた防犯表示を行うとともに、店内アナウンスなどで防犯広報にも努めていきます。また被害発生時には、再発を食い止めるよう広報を強化し防犯体制の見直し、再構築を図ります。</li> <li>・現時点では防犯カメラの設置箇所は未定ですが、建物の死角などを勘案した上で設置場所を検討していきます。また、営業時間終了後については機器警備とし、部外者が侵入できないよう出入口等についても確実に封鎖します。</li> <li>・設置する防犯設備は緊急時に必ず機能するよう日頃から定期点検に努めます。</li> <li>・防犯カメラの設置、警備員や従業員による巡回実施など防犯に配慮している店である旨の表示をし、防犯性の高い店であることをアピールしていきます。</li> </ul>

評価
○

# (仮称) ケーズデンキ津島店

## 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	72 m	72 m	廃棄物収集作業	なし	なし	-
西方向	11 m	なし	来客車両	なし	なし	-
南方向	11 m	なし	来客車両	なし	なし	-
北方向	2 m	なし	エアコン室外機	なし	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

早期・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	荷さばき作業時間を特定し、作業車両のアイドリングの禁止の徹底を図ると同時に作業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	・床や排水蓋の段差をなくします。 ・アイドリングストップを表示等で呼び掛けるとともに、営業時間以外は閉鎖します。
廃棄物収集作業等に伴う騒音配慮	・廃棄物の保管施設を屋内に設置し、回収時の作業騒音を抑制します。 ・廃棄物処理業者への騒音抑制意識向上を促し、深夜、早朝における作業を回避すると同時に回収時間帯を厳守します。
経年劣化等の事後対策	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	併設施設なし
運営面の騒音配慮	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	18	冷却塔		給排気口	22	変電施設		浄化槽		ポンプ			
		変動騒音	冷凍機室外機		キュービクル	1									
衝撃騒音	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												
建物	構造(高さ)	鉄骨造平屋建(11.8m)													

##### (ア) 等価騒音レベル予測

		北(A)	東(B、B')	南(C、C')	西(D、D')
用途地域		準工業地域	準工業地域	準工業地域	第1種住居地域
昼間基準値		60 dB	60 dB	60 dB	55 dB
夜間基準値		50 dB	50 dB	50 dB	45 dB
設置者	昼間等価騒音レベル	48.8 dB	53.3 dB	46.8 dB	45.7 dB
	評価	○	○	○	○
県	夜間等価騒音レベル	36.5 dB	29.1 dB	20.4 dB	21.0 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

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) ケーズデンキ津島店

## (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					有
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 <b>店舗西側10mに小学校</b>					
		北(a)	東(b)	南(c)	西(d)
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		あり	なし	あり	あり
基準値		45dB	50dB	45dB	45dB
設置者	定常騒音の騒音レベル	44.5dB	29.1dB	22.1dB	22.2dB
	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	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	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	23.40 m <sup>3</sup>	1日	0.690 t	0.10 t/m <sup>3</sup>	6.90 m <sup>3</sup>	変更なし	○
金属製廃棄物用		1日	0.023 t	0.10 t/m <sup>3</sup>	0.23 m <sup>3</sup>	変更なし	○
ガラス製廃棄物用		1日	0.020 t	0.10 t/m <sup>3</sup>	0.20 m <sup>3</sup>	変更なし	○
プラスチック製廃棄物用		1日	0.066 t	0.01 t/m <sup>3</sup>	6.60 m <sup>3</sup>	変更なし	○
生ごみ用		1日	0.561 t	0.55 t/m <sup>3</sup>	1.02 m <sup>3</sup>	変更なし	○
その他可燃性廃棄物用		1日	0.179 t	0.38 t/m <sup>3</sup>	0.47 m <sup>3</sup>	変更なし	○
合計	23.40 m <sup>3</sup>	-	-	-	15.42 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

### (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>商品搬入は、基本的に物流センターよりの定期便運行を実施して、通い箱(オリコン)を使用してダンボールの使用及び排出を少なくするように努めて参ります。</li> <li>自動販売機を設置する箇所には、空き缶・空瓶・ペットボトル等の回収箱を設置いたします。</li> <li>ダンボールほか紙製廃棄物及び発泡スチロール、空き缶、空瓶などは中間処理業者を通じてリサイクルします。</li> <li>電池・トナー・インクカートリッジ等についても一部を除きメーカーを通じて専門処理会社よりリサイクルを推進します。</li> <li>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。</li> <li>レジ袋は家電量販店なのであまり発生しませんが、小物販売時はテープ貼りのみとするなど簡易包装に努めます。</li> <li>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、環境美化活動に努めます。</li> </ul>
--

# (仮称) ケーズデンキ津島店

## (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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廃棄物の保管施設を屋内に設置し、回収時の作業騒音を抑制します。</li> <li>・廃棄物処理業者への騒音抑制意識向上を促し、深夜、早朝における作業を回避すると同時に回収時間帯を厳守します。</li> <li>・食品を加工するような店舗ではないため、悪臭が問題となることは考えにくいですが、臭気を発生させるような廃棄物が生じた場合は袋とじを行うなどで対処します。</li> </ul>
	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	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	食品加工場なし
併設施設からの悪臭防止対策	併設施設なし

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	自治体との協議を行い、法令・条例等に準拠した店舗づくりを致します。
	環境美化活動等	○ きれいな街並みとするため、従業員による清掃活動を実施します。
市町村等の公的計画への協力	津島市からの協力要請があれば検討します。	
照明等の配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・近隣への悪影響がないよう、照射方向(下方型)を調整し、光害を防ぎます。</li> <li>・閉店後は速やかに消灯します。</li> </ul>	
敷地内の緑地計画	なし	

評価  
○

出店地連絡会議の意見概要	対応
1 右折出庫防止対策を徹底するとともに、出入口(a)を閉鎖する場合の広域誘導について、交通検証を踏まえ、適切に対応すること。	1 繁忙期には状況を見て交通整理員を出入口付近に配置し右折出庫防止に努めます。また、出入口に左折出庫の路面標示及び左折出庫の案内看板を設置し左折出庫を促します。 また、出入口(a)閉鎖時の誘導方法における交通検証を実施し、出入口(a)閉鎖時も交通処理は可能であることを確認いたしました。
2 南小学校南東交差点における来退店車両の交通安全対策を実施すること。	2 敷地西側市道今市場常盤2号線を南進する車両に対し、南小学校南東交差点手前に「交差点注意」を示す看板を設置し、県道津島蟹江線で右左折する車両に注意喚起いたします。看板の設置にあたっては市道を南進する車両の視距を妨げないようにいたします。
3 入口(b)からのスムーズな入庫のための駐車場内の誘導を計画すること。	3 入口(b)から入庫した車両は敷地に入った後北方向へスムーズに進めるよう駐車場内の誘導を見直いたしました。

## (仮称)ケースデンキ津島店

<p>4 店舗内及び周辺の歩行者及び自転車への安全対策について、再度検討すること。</p>	<p>4 自転車については入口(b)・出口(c)から駐輪場までの間に自転車通路を設定し案内を行います。</p>
<p>5 騒音対策について、周辺住民に配慮した対策を実施されたい。</p>	<p>5 敷地北側境界付近に設置する設備機器付近に防音性のあるフェンスを設置し、敷地北側への騒音の影響を緩和するようにいたします。</p>
<p>6 防犯カメラの設置を含めた防犯対策について、引き続き所轄警察署と協議すること。</p>	<p>6 津島警察署生活安全課と防犯カメラの設置について協議を行い、出入口(a)・入口(b)からの入庫車両を撮影いたします。また、敷地西側小学校付近に「防犯カメラ作動中」等注意喚起を行うなど配慮いたします。</p>

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
津島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。