

# (仮称)四世代コミュニティガーデン

## 大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

### 1 概要

豊川市民病院跡地に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27年1月29日		
店舗	店舗名称	(仮称)四世代コミュニティガーデン	
	店舗所在地	豊川市光明町一丁目19番ほか	
設置者	名称	株式会社ハクヨプロデュースシステム	
	代表者	代表取締役 笠原 盛泰	
	住所	豊川市千歳通四丁目18番地	
	その他	なし	
小売業者	名称	株式会社遠鉄ストア	
	代表者	代表取締役 桑原 俊明	
	住所	浜松市中区佐鳴台四丁目16番10号	
	その他	ほか1名	
店舗面積	5,771 m <sup>2</sup>		
施設の配置	駐車場	位置	別紙図面のとおり
		台数	379 台 (指針台数: 284 台)
	駐輪場	位置	別紙図面のとおり
		台数	173 台
	荷捌施設	位置	別紙図面のとおり
		面積	210 m <sup>2</sup>
廃棄物 保管施設	位置	別紙図面のとおり	
	容量	127.7 m <sup>3</sup>	
施設の運営	営業時間	開店	午前9時
		閉店	午後9時45分
	駐車場利用時間帯	午前8時30分から午後10時まで	
	駐車場出入口	数	6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27年11月1日		

### 3 参考事項

敷地面積	24,963 m <sup>2</sup>		
建築面積	7,279 m <sup>2</sup>		
延床面積	15,610 m <sup>2</sup>		
業態	総合店		
用途地域	第2種住居地域	第1種中高層住居専用地域	—
備考			

# (仮称)四世代コミュニティガーデン

## 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	賃貸借契約の条項に付け加える
(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	年末年始や繁忙時は交通整理員を適切に配置
(8) 開店時の臨時措置	交通整理員を適切に配置

## 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
181,221人	5,771 ㎡	950	14.40%	900 m	70.00%	2.00 人	276 台	1.03	284 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
379 台		0 台		0 台		0 台		0 台		379 台	○

##### b 指針によらない「特別な事情」による算出

特別な事情による算出を行う場合は、aの表をコピーし入力してください。

##### (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
3,015 ㎡	52.2%	92 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	=	来客用駐車台数	評価
379 台		0 台		0 台		0 台		379 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	1箇所	276 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	337 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看板の設置予定	
	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
東	2箇所	市町村道	6m	あり	29.5m	0m	210	双方向	左折のみ	あり	○
西	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
南	1箇所	市町村道	6m	あり	34m	0m	158	双方向	左折のみ	あり	○
北	1箇所	市町村道	8m	あり	46.8m	0m	210	双方向	左折のみ	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											

隔地 駐車場	種別	1	収容台数	42 台	歩行者動線	非分離	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	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
東	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
西	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
南	2箇所	市町村道	8m	あり	12.8m	0m	49	双方向	左折のみ	あり	○
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	○	○	○	○	○
----	---	---	---	---	---

# (仮称)四世代コミュニティガーデン

## 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
調査地点1	需要率	0.535	0.601	○	0.530	0.613	○
	将来交通量/可能交通容量	0.545	0.726	○	0.563	0.744	○
	ピーク時間帯	14時台			11時台		
調査地点2	需要率	0.171	0.214	○	0.179	0.218	○
	将来交通量/可能交通容量	0.230	0.300	○	0.233	0.298	○
	ピーク時間帯	14時台			17時台		
調査地点4	需要率	0.337	0.459	○	0.331	0.458	○
	将来交通量/可能交通容量	0.337	0.639	○	0.421	0.732	○
	ピーク時間帯	16時台			17時台		
調査地点5	需要率	0.135	0.259	○	0.144	0.259	○
	将来交通量/可能交通容量	0.062	0.319	○	0.063	0.322	○
	ピーク時間帯	12時台			17時台		

### ※周辺道路の混雑を回避するための対策等

・出入口4の入庫については、入口2がスムーズに入庫ができない場合等に誘導する入口とします。また、北側の隔地駐車場については、運用上において通常時は閉鎖し、繁忙時等において利用するものとします。なお、隔地駐車場の利用の際には交通整理員を配置し周辺交通環境に配慮してまいります。

・敷地内駐車場の各出入口箇所には、車両の出入口であることを示す案内看板を設置するとともに、『左折入庫・左折出庫』の旨の掲示を行います。また、新聞ちらし、ホームページ等により経路の周知を図ります。

## オ 駐輪場等の確保等

駐輪場の位置及び箇所数	店舗北及び北東付近に3箇所、店舗南側に1箇所の計4箇所
駐輪場の収容台数	173台
標準収容台数	165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	自動二輪車が来店の場合は、自動車用の駐車柵に停車していただく。		

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

#### 荷さばき施設1

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	80㎡	あり	20分	2台	4台	○

#### 荷さばき施設2

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	130㎡	あり	20分	2台	4台	○

### (イ)計画的な搬入

#### 荷さばき施設1

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	4台	7:00~8:00	11:00~12:00	なし	なし	○

#### 荷さばき施設2

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	4台	7:00~8:00	11:00~12:00	なし	なし	○

# (仮称)四世代コミュニティガーデン

## 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	なし

#### 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	配備

※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
締結済	締結済	

#### 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	11 m	なし	来客車両	なし	あり	-
西方向	12 m	なし	荷捌き車両	なし	あり	-
南方向	10 m	なし	来客車両	なし	あり	-
北方向	7 m	37 m	来客車両	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

早朝・深夜荷捌きの有無	なし
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	アイリングストップ、時間調整による搬入待機車削減
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	低騒音タイプのものを使用し、騒音の影響を抑えます。
給排気口等からの騒音配慮	低騒音タイプのものを使用し、騒音の影響を抑えます。
駐車場からの騒音配慮	周辺道路との段差をなくします。
廃棄物収集作業に伴う騒音配慮	早朝、深夜の作業回避します。
経年劣化等の事後対策	定期的な保守点検を行い、迅速に機器の配置の見直し・更新を行います。

### (エ) 併設施設における騒音対策

施設面の騒音配慮	既存住宅に影響が少ない場所に設置します。
運営面の騒音配慮	風量調整等を適宜行います。

# (仮称)四世代コミュニティガーデン

## イ 騒音の予測評価

予測対象騒音	定常騒音	空調機室外機	15	冷却塔	—	給排気口	69	変電施設	—	浄化槽	—	ポンプ	—			
	変動騒音	冷凍機室外機	12	キュービクル	—											
		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3階建(12m)														

### (ア)等価騒音レベル予測

		北(A)	北(B)	東(C)	南(D)
用途地域		第1種中高層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	近隣商業地域	第2種住居地域
昼間基準値		55 dB	55 dB	60 dB	55 dB
夜間基準値		45 dB	45 dB	50 dB	45 dB
設置者	昼間等価騒音レベル	50.2 dB	47.3 dB	48.3 dB	48.4 dB
	評価	○	○	○	○
設置者	夜間等価騒音レベル	25.2 dB	19.8 dB	17.3 dB	16.5 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)	南(E')	西(F)	西(G)
用途地域		第2種住居地域	第2種住居地域	第1種中高層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域
昼間基準値		55 dB	55 dB	55 dB	55 dB
夜間基準値		45 dB	45 dB	45 dB	45 dB
設置者	昼間等価騒音レベル	50.2 dB	—	49.2 dB	48.6 dB
	評価	○	—	○	○
設置者	夜間等価騒音レベル	—	27.0 dB	22.3 dB	22.3 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

出店が周辺の生活環境に及ぼす影響は小さいと考えますが、周辺住民の皆様より騒音に関する苦情等が発生した場合は、誠意をもって対応いたします。

### (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		-		
		西(a)	南(b)	
用途地域		第2種住居地域	第2種住居地域	
基準値を5dB減ずる要因		なし	なし	
基準値		40dB	40dB	
設置者	定常騒音の騒音レベル	33.2dB	34.8dB	
	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	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

出店が周辺の生活環境に及ぼす影響は小さいと考えますが、周辺住民の皆様より騒音に関する苦情等が発生した場合は、誠意をもって対応いたします。

# (仮称)四世代コミュニティガーデン

## (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	冷蔵設備で、密閉性を保持できる構造の廃棄物保管庫で保管する。
衛生問題関係配慮	洗浄設備を有し、清掃を行う。

### (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	50.00 m <sup>3</sup>	1日	1.200 t	0.10 t/m <sup>3</sup>	12.00 m <sup>3</sup>	変更なし	○
金属製廃棄物用	10.00 m <sup>3</sup>	1日	0.040 t	0.10 t/m <sup>3</sup>	0.40 m <sup>3</sup>	変更なし	○
ガラス製廃棄物用	5.00 m <sup>3</sup>	1日	0.035 t	0.10 t/m <sup>3</sup>	0.35 m <sup>3</sup>	変更なし	○
プラスチック製廃棄物用	40.00 m <sup>3</sup>	1日	0.115 t	0.01 t/m <sup>3</sup>	11.54 m <sup>3</sup>	変更なし	○
生ごみ用	10.00 m <sup>3</sup>	1日	0.975 t	0.55 t/m <sup>3</sup>	1.77 m <sup>3</sup>	変更なし	○
その他可燃性廃棄物用	12.00 m <sup>3</sup>	1日	0.312 t	0.38 t/m <sup>3</sup>	0.82 m <sup>3</sup>	変更なし	○
合計	127.00 m <sup>3</sup>	-	-	-	26.89 m <sup>3</sup>	-	○

保管日数の設定根拠 原則として毎日回収とするため。

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

取扱品目	保管容量	必要保管容量	評価
廃家電用	0.00 m <sup>3</sup>	0.00 m <sup>3</sup>	-
粗大ごみ用	0.00 m <sup>3</sup>	0.00 m <sup>3</sup>	-
合計	0m <sup>3</sup>	0.00 m <sup>3</sup>	-

### (イ)小売店舗以外の施設の必要保管容量

小売店舗と別途確保

### (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	あり	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

リサイクル可能なものはリサイクルを行い、可能な限り廃棄物の減量化に努めてまいります。

### (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)	県や市の指定業者に委託予定
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	臭気を抑制する排気設備とし排気口を極力敷地境界から離れた位置に設置します。
併設施設からの悪臭防止対策	臭気を抑制する排気設備とし排気口を極力敷地境界から離れた位置に設置します。

評価

○

# (仮称)四世代コミュニティガーデン

## (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	地域の特性を踏まえ、周辺地域に配慮した店舗づくりを進めていきます。
	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います。
市町村等の公的計画への協力	自治体等から協力要請があった場合は、要請に対し速やかに対応し、連携を図るよう努めます。	
照明等の配慮	内から外を照らさないように可能な限りカットオフタイプを使用し、周囲に過度の光が漏れないよう配慮します。また閉店作業終了後は速やかに消灯します。	
敷地内の緑地計画	店舗敷地内約400㎡を設ける(敷地面積の約1.6%)。	

評価
○

出店地連絡会議の意見概要	対応
・来退店経路の周知徹底について実施すること。	敷地内駐車場の各出入口箇所には、車両の出入口であることを示す案内看板を設置するとともに、『左折入庫・左折出庫』の旨の掲示を行います。更に新聞ちらし、ホームページ等により経路の周知を図ります。また、各方面への案内看板を設置することで車両誘導の徹底を図ってまいります。現在、場所等については未定ですが、店舗敷地外において広域誘導案内看板の設置も検討してまいります。
・歩行者と自転車の安全対策について実施すること。	店舗開店後において自転車と歩行者の敷地内の交錯等の問題が生じる場合は、敷地内の自転車通路に歩行者注意の看板を設置するように努めます。本計画において2m敷地をセットバックする計画となりますが、歩行者と自転車の通行についての安全について配慮するようにというご指摘を踏まえ、今後、豊川市の関係課と協議を行い豊川市の指導に従って計画を進めてまいります。
・店舗内外の防犯カメラの設置について実施されたい。	防犯カメラの設置台数と位置については未定ですが、店舗内外に防犯の観点から設置いたします。
・北側隔地駐車場の経路について警察署と再度協議されたい。	豊川警察署と平成27年4月21日(火)に協議を行いました。警察署の見解としては、右折での出庫については事故の危険性があるので、左折での出庫を徹底されたいとのお答えでした。従いまして、臨時に隔地駐車場を利用する場合には、交通整理員の配置を行い、周辺交通環境に配慮した適切な誘導をすることとします。また、店舗開店後の状況に応じて敷地内に看板を設置する等の対応についても検討をします。

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
豊川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。