

(仮称) ザグザグ西富井店 出店計画準備書

第2分冊

(指針配慮事項等編)

設置者名 株式会社ザグザグ

〔1〕はじめに

1 出店の趣旨

地域の皆様におかれましては、益々のご清栄のこととお喜び申し上げます。

平素は、格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

この度、倉敷市西富井地区に「(仮称) ザグザグ西富井店」の出店を計画いたしました。出店を計画するに当たり、地域の皆様方の日常生活の利便性の向上と豊かな生活環境の実現のために微力を尽くしていくとともに、地域にお住まいの方々に対しましては、騒音問題や交通問題への対策を講じ、皆様方にご迷惑をお掛けすることがないよう配慮して営業を行っていく所存であります。

何卒、本件の趣旨をご理解の上、ご配慮賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

2 大規模小売店舗設置者の連絡先等

(1) 設置者の連絡先及び電話番号・FAX番号

株式会社ザグザグ 開発部 副部長 小山高司

岡山市中区清水 369 番地 2

TEL 080-3228-0175

3 店舗施設計画の概要

(1) 計画地の概要

①敷地面積及び土地の所有形態

用 途	敷地面積	土地の所有形態
店舗兼駐車場用地	4,981 m ²	賃貸借契約 (令和5年3月契約)

②法令上の用途等

都市計画区域 (内) (線引き) 非線引き) 外

都市計画法用途地域 第一種住居地域

別添「資料-9 用途地域図」参照

③現在の利用状況

農地：農地転用届出日 令和6年11月18日

開発許可日 令和6年11月12日

(2) 計画地周辺の概要

①立地環境

- ・計画地北側；戸建住宅が立地する。
- ・計画地東側；集合住宅が立地する。
- ・計画地南側；市道矢柄西田1号線を挟み戸建住宅が立地する。
- ・計画地西側；戸建住宅が立地する。

②隣接地の用途現況

別添「資料-2 周辺見取図」のとおり

③基盤整備に関する事業の有無とその内容

有

都市計画道路 (矢柄西田線2工区)

④まちづくり計画・事業の有無とその内容

計画なし

⑤街並みづくり計画の有無とその内容

計画なし

(3) 建物の構造及び規模

①建物構造

鉄骨造 平屋建て

②建物面積の内訳

ア 建築面積：1,756 m^2

イ 延床面積：1,705 m^2

ウ 各階ごとの店舗面積及び延床面積等

(単位： m^2)

棟・階	小売店舗面積	併設施設面積	その他	延床面積
1 F	1,457	0	248	1,705

③小売業者ごとの店舗面積

棟・階	小売業者	店舗面積
1 F	株式会社ザグザグ	1,457 m^2

④併設施設の計画と各施設面積

独立して計算する併設施設	
該当施設なし	0 m^2

面積比率から計算する併設施設	
該当施設なし	0 m^2

(4) 建築着工予定年月日及び完成予定年月日

①建築着工予定年月日 令和7年 6月 上旬

②完成予定年月日 令和7年12月 下旬

〔2〕「指針」の各項目に関する事項

1 駐車場の計画

①駐車場の構造、収容台数、面積及び敷地の状況

駐車場No.	収容台数		面 積	駐車場の構造	駐車区画の大きさ	
	一般用	身障者用			一般用	身障者用
駐車場	76 台	1 台	969 m ²	建物外平面駐車場 (自走式)	5.0m×2.5m	5.0m×3.8m

駐車料金の徴収の有無	駐車場条例等による届出駐車場	入口ゲートの入庫処理時間	※駐車場施設の所有形態
有・ (無)	有・ (無)	—	(自社所有) 賃貸契約／特約使用契約

②交通への支障を回避するための方策等

交通への支障回避の方策	具 体 的 な 内 容
①交通整理員の配置	配置場所：別添「資料－6 動線計画図」に示す場所以外にも状況に応じて交通安全上重要な地点に配置する。 人 数：2名程度（状況に応じて適宜増員する） 配置日時：7:30～20:00（オープン時のみ） 配置期間：オープン日から2週間程度、及び年末年始の他、特売日とする。
②その他	・オープン時対策として、地元警察署との協議をオープン3週間前より行い、来店車両の誘導及び歩行者の安全対策に努めていく。 ・オープンに伴い新たに発生する交通量によって周辺道路の交通流に変化が生じ、交通渋滞等の周辺地域の生活道路に影響が生じた場合、又は、日常の店舗運営に伴い、地元警察から交通渋滞の解消や安全対策等の要望があった場合には、店長が状況を確認し、関係機関との協議により対応する。

2 駐輪場の計画

①駐輪場の構造、収容台数及び面積

立地市町村における駐輪場条例の有無 **(有)** (適用 有 **(無)**)・無

駐輪場No.	駐輪場構造	収容台数 (a+b)	面 積 (a+b+c)	内訳及び駐輪区画の大きさ		c. 来客用自転車以外 (共用する場合)
				a. 一般自転車	b. 原付自転車	
駐輪場	平面式	14台	14.0m ²	2.0m×0.5m 14台	—	—

※原付自転車の来店を想定していない理由

既存系列店舗において原動機付き自転車での来店はほとんどなく、原動機付き自転車用駐輪場は設置していない。原動機付き自転車での来店が見受けられる際には、駐輪場と共用とする。

②必要な駐輪場台数の予測結果とその評価

ア 必要駐輪場台数と算出根拠

事 項		備 考													
ア) ピーク時自動車来店台数	91 台	大店立地法指針の算定式より													
イ) 来店自動車台数に対する 自転車の割合	23.7%	「平成 27 年全国都市パーソントリップ調査集計結果」から倉敷市が該当する地方都市圏における私用目的分担率より、平日の値を用いると、 <table><tr><td></td><td>自動車 (a)</td><td>自転車 b)</td><td>(a)に対する (b)の割合</td></tr><tr><td>平日</td><td>61.3%</td><td>14.5%</td><td>23.7%</td></tr><tr><td>休日</td><td>76.6%</td><td>8.9%</td><td>11.6%</td></tr></table>			自動車 (a)	自転車 b)	(a)に対する (b)の割合	平日	61.3%	14.5%	23.7%	休日	76.6%	8.9%	11.6%
	自動車 (a)	自転車 b)	(a)に対する (b)の割合												
平日	61.3%	14.5%	23.7%												
休日	76.6%	8.9%	11.6%												
ウ) 平均駐車時間係数	0.6336	大店立地法指針の算定式より													
必要駐輪台数	14 台	ア×イ×ウ (端数処理：四捨五入)													

イ 自動二輪車等への対応

自動二輪車用駐車場の必要台数は、下記のとおりである。

項 目	予測数値	予測数値の根拠等												
①ピーク時自動車来店台数	91台	大店立地法指針の算定式より												
②自動二輪車分担率	4.4%	「平成 27 年全国都市パーソントリップ調査集計結果」から倉敷市が該当する地方都市圏における私用目的分担率より、平日の値を用いると、 <table><tr><td></td><td>自動車 (a)</td><td>自動二輪車 (b)</td><td>(a)に対する (b)の割合</td></tr><tr><td>平日</td><td>61.3%</td><td>2.7%</td><td>4.4%</td></tr><tr><td>休日</td><td>76.6%</td><td>1.3%</td><td>1.7%</td></tr></table>		自動車 (a)	自動二輪車 (b)	(a)に対する (b)の割合	平日	61.3%	2.7%	4.4%	休日	76.6%	1.3%	1.7%
	自動車 (a)	自動二輪車 (b)	(a)に対する (b)の割合											
平日	61.3%	2.7%	4.4%											
休日	76.6%	1.3%	1.7%											
③平均駐車時間係数	0.6336	大店立地法指針の算定式より												
必要自動二輪車駐車台数	3台	①×②×③（端数処理：四捨五入）												

自動二輪車に対する評価

当該店舗の必要駐車台数は、全国都市パーソントリップ調査集計結果より求められる 3 台と同数の駐車場を確保している。(別添「資料－3 平面図兼配置図」参照)

ウ 評 価

必要台数 (14 台) を充足できる駐輪場 14 台を設置することから、開店後に駐輪場不足等は発生しないものと考えられる。

③駐輪場の案内及び管理体制

項 目	具 体 的 な 内 容
案内の表示方法	・駐輪場である旨の路面表示を行う (別添「資料－6 動線計画図」参照)。
整理員等の配置	・店舗従業員の適宜見回りにて対応する。
営業時間外の管理等	・特になし

3 荷さばき施設の計画

①荷さばき施設の面積・構造

荷さばき施設No. 平面図記載番号	面積・寸法	同時作業可能な台数		待機スペースの 有無・広さ・位置
		車両の大きさ	台数	
荷さばき施設	5.0m×10.0m=50.0㎡	4t車	1台	有・(無)

②搬出入車両の出入口の数

出入口の数	その内訳	位 置／周辺交通・歩行者への配慮
1箇所	専用：0箇所 兼用：1箇所（出入口No.2）	- 搬出入業者には、来店者と出入口が共用である旨を周知し、入出庫時の安全運転を徹底させる。 - 搬入経路上が通学路に指定されているため、通学時間帯を極力さけた運行計画をたてる。

4 経路の設定

①設置者が行う交通対策等の予定＜交通協議における対策については13ページ参照＞

- ・オープン時には、新聞折り込みチラシに案内経路図を掲載し、事前に情報提供を行うとともに、出入口付近には交通整理員を配置して、周辺地域に混雑が生じないよう誘導を行う。

5 その他の施設の配置及び運営方法に関する計画

①歩行者の通行の利便の確保等のための計画

項 目	具 体 的 な 内 容 及 び 位 置
歩行者通路確保のための対策	・主経路となる市道矢柄西田1号線には歩道が整備されているため、特になし。 ・オープン時や繁忙期など多くの来店車両が見込まれる際には、出入口付近や状況に応じて交通安全上重要な地点に交通整理員を配置して歩行者の安全を確保する。
夜間照明等の設置の有無	・夜間、通行者に支障がない程度の照明を駐車場内に設置する。
そ の 他	・駐車場出入口には停止線と「止マレ」の路面表示を行うとともに、「歩行者注意」の案内表示看板を設置することで、帰宅車両の一旦停止を促し、横断歩行者の安全を確保する。

②廃棄物減量化及びリサイクルについての計画

概 要
【廃棄物減量化】 過剰包装・梱包の抑制による廃棄物の低減化を図る。 【リサイクル計画】 商品梱包用段ボールや空き缶を分別保管し、業者に依頼して再資源化を図る。

周辺住民への周知方法
・住民説明会で周知を図る。

③防災計画への協力

防災協定等締結の有無	締 結 協 定 の 内 容
有・(無) (締結先：)	・地方公共団体から格段の要請はないが、災害時の避難場所として駐車場等敷地の一部の使用、若しくは、店舗で扱っている物資の緊急時における提供について、要請があれば協議検討のうえ協力する。

6 騒音の予測と騒音対策

①遮音壁の構造

遮音壁の有無	高さ	厚さ	材質・構造	騒音予測値の減衰効果
有・無	—	—	—	—

②荷さばき施設及び作業にかかる騒音対策の概要

項 目	具体的な騒音対策の内容
荷さばき施設の配置による対策	・特になし
荷さばき施設の騒音対策	・荷さばき施設は十分な作業スペースを確保し、計画的な搬出入を行うことで、作業時間の短縮に努める。
荷さばき作業の騒音対策	・荷さばき車両のアイドリングを禁止するなど、作業員に対して騒音防止の意識を徹底する（但し、エンジンを停止することができない保冷車のアイドリングは除く）。

③BGM等の営業宣伝活動（屋外のもの）の予定

BGM等の使用
無

④冷却塔、冷暖房設備の室外機又は送風機等の規模・能力・騒音対策等

No.	項 目		規模・能力	騒音対策等
	種 類	形 式		
1	室外機 1	R404AEP	圧縮機出力 1.10kW	・低騒音化型の機器を導入する。 ・定期的に保守点検を実施し、故障等による異音の発生を防止する。
2	室外機 2	RZRP140BD	圧縮機出力 2.45kW	
3	室外機 3	RZRP140BD	圧縮機出力 2.45kW	
4	室外機 4	RZRP140BD	圧縮機出力 2.45kW	
5	室外機 5	RZRP140BD	圧縮機出力 2.45kW	
6	室外機 6	RZRP140BD	圧縮機出力 2.45kW	
7	室外機 7	RZRP140BD	圧縮機出力 2.45kW	
8	室外機 8	RZRP140BD	圧縮機出力 2.45kW	
9	室外機 9	RZRP140BD	圧縮機出力 2.45kW	
10	室外機 10	RZRP140BD	圧縮機出力 2.45kW	
11	室外機 11	RZRP80BYT	圧縮機出力 1.70kW	
12	室外機 12	RZRP140BD	圧縮機出力 2.45kW	
13	室外機 13	RZRP140BD	圧縮機出力 2.45kW	
14	室外機 14	RZRP140BD	圧縮機出力 2.45kW	
15	室外機 15	RZRP140BD	圧縮機出力 2.45kW	
16	室外機 16	RZRP140BD	圧縮機出力 2.45kW	
17	室外機 17	RZRP80BYT	圧縮機出力 1.70kW	
18	室外機 18	RZRP80BYT	圧縮機出力 1.70kW	
19	室外機 19	RZRP140BD	圧縮機出力 2.45kW	
20	室外機 20	RZRP140BD	圧縮機出力 2.45kW	
21	室外機 21	RZRP140BD	圧縮機出力 2.45kW	
22	室外機 22	RZRP140BD	圧縮機出力 2.45kW	
23	冷凍冷蔵庫屋外機 1	ECOV-J67WA	圧縮機出力 5.9kW	・大きな騒音がでない形状を選択する。
24	冷凍冷蔵庫屋外機 2	ECOV-J55WA	圧縮機出力 5.4kW	
25	冷凍冷蔵庫屋外機 3	ECOV-J55WA	圧縮機出力 5.4kW	
26	冷凍冷蔵庫屋外機 4	ECOV-J45WA	圧縮機出力 4.3kW	
27	排気口 1	VD-25ZVX6-FP	—	
28	排気口 2	VD-25ZVX6-FP	—	
29	排気口 3	EWf-35CSA	出力 0.1kW	
30	排気口 4	EWf-35CSA	出力 0.1kW	

No.	項 目		規模・能力	騒音対策等
	種 類	形 式		
31	排気口 5	EWf-35CSA	出力 0.1kW	・ 大きな騒音がでない形状を選択する。
32	排気口 6	EWf-35CSA	出力 0.1kW	
33	排気口 7	EWf-35CSA	出力 0.1kW	
34	排気口 8	EWf-35CSA	出力 0.1kW	
35	排気口 9	EWf-35CSA	出力 0.1kW	
36	排気口 10	EWf-35CSA	出力 0.1kW	
37	キュービクル	キュービクル a	—	・ 特になし

⑤駐車場の施設構造と騒音対策の概要

駐車場No.	施設面の騒音対策	運用面の騒音対策
駐車場	・ 特になし。	・ オープン時などの混雑が見込まれる際には、交通整理員を配置して場内走行の円滑化を図り、渋滞による騒音の発生を抑制する。 ・ 駐車場内には徐行運転（10km/h以下）やアイドリング禁止を励行する旨の看板を設置し、来店客に注意を喚起する。

⑥廃棄物収集作業にかかる騒音対策の概要

廃棄物収集場所の構造	収集時間帯	施設面の騒音対策	運用面の騒音対策
屋外	8:00～18:00	・ 特になし。	・ 早朝、夜間には回収を行わない。 ・ ゴミの排出量を減らし、収集時間を短縮できるよう努める。 ・ 業者には騒音抑制の意識を徹底させる。

7 廃棄物等の保管場所の計画

①廃棄物保管施設の計画

分 類	容 量	洗浄設備	冷房設備	その他の附属設備等
生ごみ・ その他可燃物	0.96m ³	0 箇所	有・ 無	ビニール袋にて密閉し、毎日回収を行う ことから冷房設備の必要はない。

②リサイクル品（再生利用対象物）保管施設の計画

分 類	容 量	洗浄設備	冷房設備	その他の附属設備等
ダンボール・その他資源物	5.69m ³	0 箇所	有・ 無	—

8 廃棄物等の運搬・処理計画

①廃棄物等の運搬方法

項 目	①紙製廃棄物等	②金属製廃棄物等	③ガラス製廃棄物等
	自社で運搬・ 業者委託 ・その他 収集車の種類：4t パッカー車	自社で運搬・ 業者委託 ・その他 収集車の種類：4t パッカー車	自社で運搬・ 業者委託 ・その他 収集車の種類：4t パッカー車
排出量予測	3.03m ³ /日	0.07m ³ /日	0.03m ³ /日
必要保管容量	3.03m ³	0.07m ³	0.03m ³
確保保管容量	5.69m ³		
施設の位置及び 容量のサイズ	縦1.65m×横2.30m×高さ1.5m		
搬出頻度	1回/日	1回/日	1回/日
施設の構造	建物内	建物内	建物内
散乱悪臭等に 配慮した事項	特になし	特になし	特になし
収集運搬業者	許可業者	許可業者	許可業者
処分再生業者	未 定	未 定	未 定

項 目	④プラスチック製廃棄物等	⑤生ごみ等	⑥その他の可燃性廃棄物等
	自社で運搬・ 業者委託 ・その他 収集車の種類：4t パッカー車	自社で運搬・ 業者委託 ・その他 収集車の種類：4t パッカー車	自社で運搬・ 業者委託 ・その他 収集車の種類：4t パッカー車
排出量予測	0.73m ³ /日	0.45m ³ /日	0.21m ³ /日
必要保管容量	0.73m ³	0.45m ³	0.21m ³
確保保管容量	①、②、③と共用	0.96m ³	
施設の位置及び 容量のサイズ	①、②、③と共用	縦1.65m×横0.39m×高さ1.5m	
搬出頻度	1回/日	1回/日	1回/日
施設の構造	建物内	建物内	建物内
散乱悪臭等に 配慮した事項	特になし	ビニール袋にて密閉する。	特になし
収集運搬業者	許可業者	許可業者	許可業者
処分再生業者	未 定	倉敷環境センター	倉敷環境センター

②廃棄物等の敷地内処理（該当の有無 有・~~無~~）

③廃棄物等の減量・リサイクル計画

計画の根拠となる条例（倉敷市廃棄物の処理及び清掃に関する条例 第19条）・無

廃棄物の種類	発生予測量 t/年 (A+B)	ごみ処分量 t/年 (A)	資源化量 t/年 (B)
ダンボール	110.6	0	110.6
空き缶	3.7	0	3.7
空き瓶	3.2	0	3.2
ペットボトル	10.6	0	10.6
牛乳パック	0	0	0
発泡スチロール	0	0	0
その他可燃ごみ	118.6	118.6	0
その他不燃ごみ	0	0	0
合 計	246.7	118.6	128.1

※発生予測量は大店立地法の指針に基づき算出

④小売業者における廃棄物等運搬・処理の方法（該当の有無 有・**無**）

⑤食品加工場等計画（計画の有無 有・**無**）

9 街並みづくり等への配慮に関する事項

①街並みづくり等への配慮事項

特になし

②敷地内の緑化計画

敷地面積	緑化面積	緑 化 の 方 法
4,981 m ²	364 m ²	・建物敷地北側及び東側境界付近に緑化（植樹内容については未定）を行う。

③景観への配慮

・倉敷市都市景観条例に基づく行為に該当するため、景観形成の基準に適合するよう努め、倉敷市建設局都市計画課へ必要な届出を行う。

また、屋外広告物条例を遵守した計画とし、倉敷市建設局都市計画課へ必要な届出を行う。

別添「資料-10 立面図」参照

④屋外照明・広告塔照明等の計画と光害対策

	屋 外 照 明	広 告 塔 照 明
照明灯の配置	未 定	未 定
照明灯の方向	駐車場内下向きに照射	広告塔方向下向きに照射
照 明 の 強 さ	未 定	未 定
点 灯 時 間	日没～夜明けまで	
光 害 対 策	周辺近隣に「光害」を発生させないよう照明の配置、方向、光源の種類に配慮する。	

〔3〕 添付図面（第2分冊 指針配慮事項編分）

■資料－9 用途地域図

■資料－10 立面図