

出店計画準備書

第 2 分 冊

(指針配慮事項等編)

提 出 令和6年6月18日

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。

さて近年、消費者の買い物動向は多様化の様相を呈しており、そのニーズに対応した充実したサービスをお客様に提供すべく、「(仮称)ザグザグ新倉敷店」の出店を計画させていただきました。

出店にあたりましては、周辺環境を十分に考慮し計画を進めてまいります。

何卒、皆様方の格別のご理解とご支援を賜りますよう、よろ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

<設置者>

担当者:株式会社ザグザグ 開発部 小山 高司

電話番号: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	5,341 m ²	賃貸借契約 (令和5年12月27日)

② 法令上の用途等

都市計画区域内 第二種住居地域 (線引き・非線引き)

③ 現在の利用状況

更地

(2) 計画地周辺の概要

① 立地環境

計画地は、倉敷市中心部から南西へ約9kmの地点に位置し、国道2号の北側に立地しています。国道沿線には商業施設、事業所、住宅等が立地しております。計画地北側は住宅及び駐車場が立地しており、西側は市道を挟み住宅、東側は商業施設、南側は市道を挟んで公園が立地しております。

② 隣接地の用途現況

<別紙「騒音源及び予測地点配置図」参照>

③ 基盤整備に関する事業の有無とその内容

該当ありません。

④ まちづくり計画・事業の有無とその内容

新倉敷駅南地区計画区域内:JR新倉敷駅の南に位置する本地区を、倉敷市における西の玄関口として、また、玉島地区における新しい拠点として位置づけ、新倉敷駅南第一及び第二土地区画整理事業により、都市基盤整備が進められている。そこで、本計画では、次のことを基本理念として適正かつ合理的な土地利用等を誘導することにより、機能的で快適な都市空間の形成を図ることを目標とする。

新倉敷駅南第一土地区画整理区域内:本地区は、新倉敷駅を軸とした大量輸送機関の拠点として、通勤・通学・観光及び買物等の動きの結節点となり、駅を中心として必然的に商業業務施設が集積することとなる。そこで、無秩序な市街化の進行を防止し、公共施設を計画的に配置し、住宅地と商業地を一体的に整備することにより、倉敷市の西の表玄関にふさわしい街づくりを目的とする。

⑤ 街並みづくり計画の有無とその内容

該当ありません。

(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(建築面積及び延べ面積の定義は建築基準法によるものとする。)

ア 建築面積 :2,335 m^2

イ 延床面積 :2,335 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
1F	1,444	530	361	2,335

③ 小売業者ごとの店舗面積

棟・階	小 売 業 者	店 舗 面 積
1F	株式会社ザグザグ	1,444 m^2

④ 併設施設の計画と各施設面積

面積比率から計算する併設施設		
デイサービス	株式会社ザグザグ	530 m^2

(4) 建築着工予定年月日及び完成予定年月日

建築着工予定年月日 :令和6年8月予定

完成予定年月日 :令和6年11月予定

〔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	66台	1台	842.5 m ²	建物外平面駐車場 (自走式)	2.5m×5.0m	3.5m×5.0m

※総収容台数67台(別途、従業員用等駐車場4台)

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
無	無	-	自社所有

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
交通整理員の配置	配置場所:駐車場の出入口付近 配置人員:各1名 配置日・時間:オープン時・繁忙時適宜

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 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	8台	8 m ²	2.0m×0.5m 8台		—
合計		8台	8 m ²	8 m ²		—

※総収容台数10台(内、従業員用等駐車場2台)

② ア 必要駐輪場台数と算出根拠

項目	予測数値	予測数値の根拠
必要駐輪台数	8台	<p>現在、倉敷市内で営業中の既存類似店舗(ザグザグ連島西之浦店)において、駐輪場の利用実態調査を行いました。 なお、計画店舗の必要駐輪台数は、当該調査結果を基に、類似既存店舗の店舗比率を乗じて算出しました。</p> <p>【既存店舗の実態調査結果】 調査日:令和6年1月27日(土)、26日(金) ※平常時の休日・平日の各1日を選定 調査時間:各日午前9時～午後10時 ピーク時の駐輪場使用台数:5台</p> <p>【必要駐輪台数の算出】 駐輪場使用台数の調査結果に計画店舗と既存店舗の面積比率を乗算して算出しました。</p> <p>必要駐輪台数: $1,444 \text{ m}^2 \text{ (計画店舗)} \div 1,256 \text{ m}^2 \text{ (既存類似店舗)} \times 5 \text{ 台 (ピーク時台数)}$ $= 7.5$ $\div 8 \text{ 台}$</p>

※ 併設施設については、業態(デイサービス)の特性上、駐輪需要は見込んでおりません。

イ 自動二輪車等への対応

既存店舗において自動二輪車での来店はほとんどなく、専用区画を設置はありませんが、自動二輪車での来店が生じた場合は従業員等用駐車場と共用致します。

ウ 評価

上記より算出した必要駐輪台数8台を満たす、収容台数8台を確保致します。

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	・ 駐輪場を示す掲示を行います。
整理員等の配置	-
営業時間外の管理等	-

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 (図面3)	50.0 m ² (5.0m×10.0m)	2t~4t車両	1台	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	共用:1箇所	別紙「図面3 建物配置図及び1階平面図」参照 ・ 入出庫時の安全確認について搬入ドライバーへの周知を徹底します。

4 経路の設定

① 設置者が行う交通対策等の予定

・ 新規開店時や繁忙時は必要に応じて交通整理員を配置し、円滑且つ安全な通行の確保に努めます。
--

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	・ 駐車場内は十分な車路幅員及び視距を確保し、歩行者の安全確保に努めます。
夜間照明等の設置の有無	・ 敷地内に歩行者の通行に必要な照明を設置致します。
その他	・ 駐車場出入口部に、停止指導線を設置致します。

② 廃棄物減量化及びリサイクルについての計画

概要
・ 買い物袋持参の呼びかけによるレジ袋の削減 ・ 商品の簡易包装による包装材の削減

周辺住民への周知方法
・ 実施予定はありません。

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
無	・ 具体的な協力要請があれば、可能な範囲で必要な協力を致します。

④ 防犯対策への協力

概要
・ 駐車場内に照明を設置し必要な照度を確保します。

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
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	・ 荷さばき施設内は段差の無い構造とします。
荷さばき施設の騒音対策	・ 荷さばき施設の十分なスペースの確保による荷さばき時間の短縮を図ります。
荷さばき作業の騒音対策	・ 荷さばき作業時には原則アイドリングストップを行うよう、作業員に指導を行います。 ・ 作業員への騒音防止意識を周知し静穏に努めます。

③ BGM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

項目	規模・能力	騒音対策等
冷却塔	—	—
室外機	別添「大規模小売店舗立地手続きに係る騒音予測」のとおり	・ 必要最小限の稼働に努めます。
送風機	—	・ 必要最小限の稼働に努めます。

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	・ 段差のない構造とします。	・ 看板等により駐車場内でのアイドリングストップを周知します。 ・ 看板等より駐車場内の徐行運転(10km/時走行)の運転の徹底を呼びかけます。

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	午前5時～ 午後10時	・ 段差のない構造とします。	・ アイドリングストップや作業員の静穏意識の徹底を図ります。

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
生ゴミ等	1.5m ³	無	無	—
その他可燃性廃棄物		無	無	—
合計	1.5m ³	—	—	—

※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ありません。

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
紙製廃棄物等	7.5m ³	無	無	-
金属製廃棄物等		無	無	-
ガラス製廃棄物等		無	無	-
プラスチック製廃棄物等		無	無	-
合計	7.5m ³	-	-	-

8 廃棄物等の運搬・処理計画 【現時点の計画の範囲で記載】

① 廃棄物等の運搬方法

項目	紙製廃棄物等	金属製廃棄物等	ガラス製廃棄物等	プラスチック製廃棄物等
運搬方法	業者委託			
	収集車の種類:パッカー車			
排出量予測	3.00 m ³ /日	0.10 m ³ /日	0.09 m ³ /日	2.90 m ³ /日
必要保管容量	3.00 m ³	0.10 m ³	0.09 m ³	2.90 m ³
確保保管容量	9.0 m ³ /			
施設No.及び容量のサイズ	縦 2.0m×横 2.5m×高さ 1.5m=7.5 m ³			
搬出頻度	7回/週			
施設の構造	屋内			
散乱悪臭等に配慮した事項	悪臭が発生する廃棄物は発生しません。			
収集運搬業者	市許可業者			
処分再生業者	市許可業者			

項目	生ゴミ等	その他の可燃性廃棄物等
運搬方法	業者委託	
	収集車の種類:パッカー車	
排出量予測	0.44 m ³ /日	0.21 m ³ /日
必要保管容量	0.44 m ³	0.21 m ³
確保保管容量	9.0 m ³ /	
施設No.及び容量のサイズ	縦 1.0m×横 1.0m×高さ 1.5m=1.5 m ³	
搬出頻度	7回/週	
施設の構造	屋内	
散乱悪臭等に配慮した事項	悪臭が発生する廃棄物は発生しません。	
収集運搬業者	市許可業者	
処分再生業者	市許可業者	

② 廃棄物等の敷地内処理（該当の有無：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（新倉敷市廃棄物の処理及び清掃に関する条例 第19条）

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)
紙製廃棄物等	109.5	—	109.5
金属製廃棄物等	3.65	—	3.65
ガラス製廃棄物等	3.285	—	3.285
プラスチック製廃棄物等	10.585	—	10.585
生ゴミ等	89.06	89.06	—
その他の可燃性廃棄物等	28.47	28.47	—
合計	244.55	117.53	127.02

※発生予測量は大規模小売店舗立地法の指針に基づき算出しました。

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：無）

⑤ 食品加工場等計画（計画の有無：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

- ・ 地元よりパート、アルバイトなどを採用し、雇用の創出に努めます。

② 敷地内の緑化計画

該当ありません。

③ 景観への配慮

- ・ 建物の外観やサインについては、新倉敷市景観条例及び倉敷市屋外広告物条例の方針に即した計画とし、関係機関への届出及び申請を行います。

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	計画中	
照明灯の方向	駐車場内への下方照射	広告塔面への照射
照明の強さ	必要最低限度	
点灯時間	日没から日出まで	
光害対策	過度な照度とならないよう周辺に配慮します。	

〔3〕その他

1 来店経路等の設定 関係機関での事前協議等の指摘事項とその対策

相手先	指摘事項	対応策
岡山県警察本部 交通部 交通規制課	<ul style="list-style-type: none"> 敷地南側の出入口を入口専用・出口専用とする場合、搬入車両の軌跡の確認を行うこと。 また、入口・出口部は適切な幅員とすること。 荷さばき施設部に来客車両が誤進入しないよう対策を講じること。 類似既存施設の駐輪場の実績を確認すること。 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地南側は入口専用・出口専用とし、搬入車両の軌跡に応じた幅員とします。またゼブラの設置により来客車両の走行位置を明示します。 来客車両が誤進入しないよう、路面標示により荷さばき施設を明示します。 類似既存施設(連島西之浦店)の実績に基づき必要駐輪台数を算出しております。
岡山県 玉島警察署	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場内の円滑な走行を促すため、可能な限り一方通行での運用を検討すること。 	<ul style="list-style-type: none"> 路面標示を設置し、可能な範囲で一方通行での運用とします。

2 騒音の予測と騒音対策

① 騒音規制法による「特定工場等」への該当の有無：無

3 他法令関係調整状況

別紙「他法令関係調整状況表」のとおり

4 地域貢献実施状況

別紙「地域貢献実施状況表」のとおり

他法令関係調整状況表

No.1

事 項	窓 口 担当課	県担当課	当該計 画との 有 無	許認可・届出等クリアー状況						確認の 有 無
				検討中	事 前 協議中	提 出 申請済	審査中	許 可 承 認	備 考	
土地取引に係る届出 (国土利用計画法)	市町村	県民局協働推進室	無							
大規模土地取引等に関する事前指導(県大規模土地取引等に関する事前指導要領)	市町村	地域振興	無							
都市計画区域内での開発許可 (都市計画法、市街地調整区域(こおける大規模開発の取扱方針)	市町村	建築指導	無							
都市計画区域外における開発許可(県土保全条例)		県民局協働推進 地域振興	無							
農地等の権利移動、農地転用の許可(農地法)	農 業 委員会	県民局 農林水産	無							
農地地区の開発許可(農業振興地域の整備に関する法律)	市町村	県民局 農林水産	無							
保安林の解除等(森林法)	県民局	治 山	無							
地域森林計画対象民有林の開発許可(森林法)	県民局	治 山 県 民 局 農林水産	無							
宅地造成工事規制区域における宅地造成工事の許可(宅地造成等規制法)	市町村	県民局 建設部	無							
砂防指定地区内における宅地造成工事の許可(砂防法、県砂防指定地管理規程)	市町村	砂 防	無							
急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	市町村	砂 防	無							
地滑り防止地区内における工事の許可(地滑り防止法)	市町村	砂 防 県 民 局 農林水産	無							
河川地区等における土木工事等の許可(河川法、普通河川等保安条例、宅地開発等に伴う流量調整要領)	市町村	県民局 建設部	無							
海岸保全区域における占有工事等の許可(海岸法)		県民局建設 港湾事務所	無							
自然公園内での行為の許可(自然公園法)	市町村	県民局 農林水産	無							

事 項	窓 口 担当課	県担当課	当該計 画との 有 無	許認可・届出等クリアー状況						確認の 有 無
				検討中	事 前 協議中	提 出 申請済	審査中	許 可 承認	備 考	
自然環境保全地域等における 工事の許可(自然環境保全法 県自然環境保全条例)	市町村	県民局 農林水産	無							
緑化の義務(市自然環境保全条例)	市		有					○		
埋蔵文化財包蔵地開発の届出 及び協議(文化保護法)	市町村	文 化	無							
道路に関する工事の承認及び 占有許可(道路法)	市町村		有					○		
	県民局建設		無							
国有財産との交換契約等 (国有財産法)	市町 村	用 地	無							
建築確認申請等(建築基準法)	民間	岡山県建築住 宅センター(株)	有					○		
ばい煙・粉じん発生施設等の 規制基準及び届出(大気汚染 防止法)	県民局環境/市町 村		無							
水質関係特定事業場の規制基 準及び許可・届出等(大気汚染 防止法)	県民局環境/市町 村		無							
騒音関係特定施設の規制基準 及び届出、特定建設作業の実 施の届出及び規制基準届出 (騒音規制法)	市町村		無							
道路交通法	警察署	交通規制	無							
景観条例(大規模行為届出等)	市	県民局蔵	有					○		
屋外広告物条例	県民局建設/市町 村		有		○					
駐車場条例/駐輪場条例	市町村		無							
公害防止条例	市町村		無							
福祉のまちづくり条例(特定 生活関連施設届出等)	市町村/県民局 /建築指導		有					○		
廃棄物の処理及び清掃に関す る法律(廃棄物処理施設設置 許可等)	県民局/市町村		無							
浄化槽法	県民局/市町村		無							

地域貢献実施状況表

No.1

地域貢献項目		内 容
参画・協力 地域づくりへの	地域住民のためのコミュニティスペースの提供	・ 地域団体等が活動紹介等のために行う展示会やチラシの掲示などができるスペースの提供(要請があれば随時検討)
	活性化 地域産業の	・ 地元商工会が実施するイベントへの協力(要請があれば随時検討)
雇用の確保	地元雇用の促進	・ 従業員の地域や県内からの優先的な採用(募集時及び随時)
	障害のある人や高齢者の雇用の促進	・ 障害者雇用促進法の基準を上回る積極的な雇用の促進(募集時及び随時)
	女性の雇用の促進	・ 育児中の女性が働きやすい勤務時間の設定(随時)
	仕事と生活を両立できる環境づくりの推進	・ 育児・介護休業制度の活用(随時)
環境・景観への配慮	廃棄物等の適切な処理や環境美化対策の実施	・ 定期的な店舗周辺の清掃美化活動の実施(随時)
	ノーレジ袋、トレイ削減、包装の簡素化等による廃棄物抑制対策の実施	・ マイバッグ持参運動等を通じた「ノーレジ袋」化等の推進(随時)
	騒音対策の実施	・ 室外機、送風機等の低騒音機器の導入(設置時及び随時)
	省エネルギー・地球温暖化等対策の実施	・ 看板の設置等による駐車場利用者に対するアイドリングストップの周知(随時) ・ 店舗内の空調温度の適切な設定(随時)
子ども・高齢者・障害のある人等への配慮	育児・介護への支援	・ 子育て家庭の交流や相談の場の提供(随時)
安全・安心対策	実効性ある万引き防止等防犯対策の実施	・ 見通しを確保した商品陳列、防犯カメラの設置及び制服警備員による警備の強化等(建築時及び随時)
	緊急通報体制の確立	・ 店舗及び店舗周辺での事件発生時における警察への通報要領の策定及び迅速な避難誘導措置等(随時)
	深夜営業時及び営業時間外の防犯・青少年非行防止対策の実施	・ 地域で行われる青少年非行防止活動(補導活動・環境浄化活動等)への積極的な協力(要請があれば随時検討) ・ 営業時間外における駐車場の出入口の施錠及び適切な照明の設置及び従業員の巡回等(随時)
	災害時における業務の継続	・ 業務継続計画の策定、安定した物資供給及び雇用確保のための営業の継続(随時)

