

(仮称)カインズホーム美浜店・(仮称)フィール美浜店

大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

1 概要

知多郡美浜町の都築紡績跡地にホームセンター・食料品スーパーを核としたモールを新設する。
(法第5条第1項)

2 届出の内容

届出年月日	平成20年7月8日		
店舗	店舗名称	(仮称)カインズホーム美浜店・(仮称)フィール美浜店	
	店舗所在地	知多郡美浜町大字古布字屋敷73-8	
設置者	名称	株式会社カインズ	
	代表者	代表取締役 土屋 裕雅	
	住所	群馬県高崎市高関町380番地	
	備考	ほか1名	
小売業者	名称	株式会社カインズ	
	代表者	代表取締役 土屋 裕雅	
	住所	群馬県高崎市高関町380番地	
	備考	ほか4名	
店舗面積	7,822 m ²		
施設の配置	駐車場	位置	別紙図面のとおりに
		台数	600 台
	駐輪場	位置	別紙図面のとおりに
		台数	110 台
	荷捌施設	位置	別紙図面のとおりに
		面積	1208 m ²
廃棄物 保管施設	位置	別紙図面のとおりに	
	容量	93.8 m ³	
施設の運営	営業時間	開店	午前9時
		閉店	午後8時(一部午後9時)
	駐車場利用時間帯		午前8時30分から午後9時30分まで
	駐車場出入口	数	6箇所
		位置	別紙図面のとおりに
荷捌時間帯		午前6時から午後9時まで	
新設する日	平成21年3月8日		

3 参考事項

敷地面積	39,670 m ²		
建築面積	10,229 m ²		
延床面積	9,955 m ²		
業態	総合店		
用途地域	工業地域	—	—
備考	平成20年7月8日 法第5条第1項届出 平成21年3月8日 開店		

(仮称)カインズホーム美浜店・(仮称)フィール美浜店

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・周知する
(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	特異日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	日來客数 原単位 (人/千㎡)	ピーク率	駅からの距離 (商業系地域の 場合)	自動車分担率	平均乗車人員	平均駐車 時間係数	必要駐車台 数
24,305人	7,822 ㎡	950	14.40%	-	80.00%	2.00 人	1.22	521 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
723 台	123 台	0 台	0 台	0 台	600 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
42 ㎡	0.5%	521 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
723 台	123 台	0 台	0 台	600 台	○

イ 駐車場の位置及び構造等

1平面自走オレーター:無	2平面自走オレーター: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	0箇所	428 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	600 台	歩行者動線	分離	騒音配慮	スリット型側溝の使用	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	出入庫方法	整理員	
東	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
西	2箇所	国道	8m	あり	60m	84m	290	双方向	左折のみ	あり	○
南	2箇所	市町村道	8m	あり	60m	53m	140	双方向	右左折混合	あり	○
北	2箇所	市町村道	6m	なし	40m	-	140	双方向	右左折混合	あり	-
駐車場	交通整理員等の配置 土曜日・日曜日・祝祭日・イベント・セール時のみ配備										

評価	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
○	○	○	○	○	○

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)

(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
交差点① (古布交差点)	飽和度	0.412	0.557	○	0.251	0.419	○
	将来交通量/可能交通容量	0.534	0.625	○	0.337	0.479	○
	ピーク時間帯	15時台			17時台		
交差点② (仮)計画地 北西交差点)	飽和度	無信号			無信号		
	将来交通量/可能交通容量	0.051	0.716	○	0.053	0.479	○
	ピーク時間帯	15時台			17時台		

※周辺道路の混雑を回避するための対策等

--

(仮称)カインズホーム美浜店・(仮称)フィール美浜店

オ 駐輪場等の確保等

駐輪場の位置及び箇所数	計画建物A西側(カインズ棟前面)に1箇所、計画建物B北側・西側(フィール棟北面・前面)に各1箇所、計画建物C西側(テナント棟前面)に2箇所
駐輪場の収容台数	110台
標準収容台数	224台
収容台数根拠	カインズ:類似店舗の調査結果による、その他:指針の標準収容台数による

1)カインズの必要台数

ピーク時の売場千㎡当たりの台数(台/千㎡)	2.25
カインズ売場面積	5,253㎡
必要台数	$5.253 \times 2.25 = 11.819 \approx 12$ 台

※ピーク時の売場千㎡当たりの台数は、カインズの類似店舗(芝原店、宇都宮平出店、郡山富田店)

2)フィール棟・テナント棟の必要台数

フィール棟	44台
テナント棟(1)	17台
テナント棟(2)	12台

※店舗面積の約35㎡に1台として算出した。

必要台数	設置台数
85台	110台

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			

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

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	一部混在	1208㎡	あり	20分	4台	6.5台	○

※2時間で13台(8時~10時まで)

(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
8:00~10:00	13台	15:00~17:00	12:00~13:00	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	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	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
配慮済	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
○

(仮称)カインズホーム美浜店・(仮称)フィール美浜店

(エ) 防災・防犯対策への協力

a 防災への協力

非難場所の提供	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
東方向	なし	なし	搬入・廃棄物	なし	なし	-
西方向	11 m	なし	来客車両	なし	なし	-
南方向	20 m	なし	来客車両	なし	なし	-
北方向	13 m	なし	来客車両	なし	なし	-

※西方向に障壁あり。

遮音壁の影響	悪影響なし
--------	-------

(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	(カインズ) ・作業床面をコンクリートの平滑仕上げとして騒音の発生及び拡散を防止する。 ・荷さばき施設の段差をなくし、衝撃音発生の制御に務める。 (フィール) ・荷さばき作業スペースを十分に確保し、作業時間を短縮する。
荷捌作業運営面での配慮	・社内教育や注意看板などにより騒音防止意識向上・荷さばき作業車両のアイドリングストップを徹底する。 ・作業が集中しないよう計画的に行う。
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	既存住宅に影響が少ない場所に設置
給排気口等からの騒音配慮	吹出し、吸込み口の形状検討、ダクトの吸音対策
駐車場からの騒音配慮	路面、雨水排水蓋等は通路横断部を少なくし、車両が通過する部分に関しても蓋がないスリット型の側溝を使用する。
廃棄物収集作業等に伴う騒音配慮	・早朝深夜における作業を回避する。 ・収集業者には営業時間内に作業してもらい、適切な指導の下、収集作業時には騒音防止意識向上に努める。 ・定期的な収集を行うことで保管容量を抑え、回収時間の短縮を図る。
経年劣化等の事後対策	機器周辺の防音措置の強化、機器の配置の見直し・更新

(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
運営面の騒音配慮	吹出し、吸込み口の形状検討、ダクトの吸音対策

イ 騒音の予測評価

予測対象騒音	定常騒音	空調機室外機 42	冷却塔 0	給排気口 54	変電施設 0	浄化槽 3	ポンプ 0						
	変動騒音	冷凍機室外機 10	キュービクル 3										
		自動車走行 ○	後進警報ブザー ○	台車走行 ×	BGM ×	アナウンス ×							
	衝撃騒音	ゴミ収集作業 ○	アイドリング ×										
		荷降し音 ○	台車走行 ○										
建物の構造(高さ)		鉄骨造り 平屋立て											

(仮称)カインズホーム美浜店・(仮称)フィール美浜店

(ア)等価騒音レベル予測

		北(A)	北(B)	西(C)	西(D)	南(E)
用途地域		第1種住居地域	第1種住居地域	第1種住居地域	第1種住居地域	都市計画区域外
昼間基準値		55 dB	55 dB	55 dB	55 dB	55 dB
夜間基準値		45 dB	45 dB	45 dB	45 dB	45 dB
設置者	昼間等価騒音レベル	53.3 dB	52.5 dB	54.0 dB	54.7 dB	52.4 dB
	評価	○	○	○	○	○
県	夜間等価騒音レベル	22.4 dB	20.0 dB	18.5 dB	18.8 dB	22.6 dB
	評価	○	○	○	○	○
県	昼間等価騒音レベル検証	妥当	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	妥当

※基準値を超えた場合の対応等

--

(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		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		有				
上記A・Bの具体的内容		敷地北・西側は第1種住居地域と隣接				
		北(a)	北(b)	西(c)	西(d)	南(e)
用途地域		工業地域	工業地域	工業地域	工業地域	都市計画区域外
基準値を5dB減ずる要因		あり	あり	なし	あり	あり
基準値		55dB	55dB	60dB	55dB	50dB
設置者	定常騒音の騒音レベル	23.6dB	20.2dB	18.5dB	18.8dB	22.6dB
	評価	○	○	○	○	○
県	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	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

--

(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	毎日清掃、生ごみ保冷庫保管
衛生問題関係配慮	グリストラップの設置

(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	37.50 m ³	1日	1.093 t	0.10 t/m ³	10.93 m ³	変更なし	○
金属製廃棄物用		1日	0.037 t	0.10 t/m ³	0.37 m ³	変更なし	
ガラス製廃棄物用		1日	0.032 t	0.10 t/m ³	0.32 m ³	変更なし	
プラスチック製廃棄物用		1日	0.105 t	0.01 t/m ³	10.50 m ³	変更なし	
生ごみ用		1日	0.888 t	0.55 t/m ³	1.61 m ³	変更なし	
その他可燃性廃棄物用		1日	0.284 t	0.38 t/m ³	0.75 m ³	変更なし	
合計	37.50 m ³	-	-	-	24.48 m ³	-	○
「フィール棟」							
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	56.30 m ³	1日	0.534 t	0.10 t/m ³	5.34 m ³	変更なし	○
金属製廃棄物用		1日	0.018 t	0.10 t/m ³	0.18 m ³	変更なし	
ガラス製廃棄物用		1日	0.015 t	0.10 t/m ³	0.15 m ³	変更なし	
プラスチック製廃棄物用		1日	0.051 t	0.01 t/m ³	5.10 m ³	変更なし	
生ごみ用		1日	0.434 t	0.55 t/m ³	0.79 m ³	変更なし	
その他可燃性廃棄物用		1日	0.139 t	0.38 t/m ³	0.37 m ³	変更なし	
合計	56.30 m ³	-	-	-	11.92 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						

(仮称)カインズホーム美浜店・(仮称)フィール美浜店

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	
ダンボール不使用納品の実施	あり	空缶・空き瓶の回収箱設置	あり
生ゴミ堆肥化施設の使用	なし	食品トレー・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	あり
その他	なし	その他	なし

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	夜間及び早期作業は控える
	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	毎日清掃、生ごみ保冷库保管
併設施設からの悪臭防止対策	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	低層建築物とし、外周に緑地を設ける。
市町村等の公的計画への協力	災害時の非難場所として駐車場等敷地の一部使用、或いは店舗で扱っている物資の緊急時における提供を行うための協定について、地方公共団体から締結要請があった場合、必要な協力を行う。
照明等の配慮	屋外照明は、近隣住居者に悪影響を与えないよう、敷地外へ直接照らさないように照明の方向や強さに配慮し、閉店後速やかに消灯する。
敷地内の緑地計画	駐車場外周部に緑地を設ける。(緑地面積:2,021.7㎡ 緑地率5%)

評価
○

出店地連絡会議の意見概要	対応
1 古布交差点の南流入部の右折帯については、再度、関係機関と十分協議を行うこと。	1 古布交差点の南流入部の右折帯について、知多建設事務所との協議の結果、右折帯の施工における最終判断は半田警察署であるため、今後も半田警察署の意見を尊重していくとの回答を得ました。 今年度の右折帯施工の位置付けについて暫定施工(もともとの施工予定延長は30m)であることに対しては了承を頂いています。また、本来の将来計画の施工時期(店舗開店後の状況を把握した後に判断することになる)については、今後、半田警察署と美浜町の判断で良いとの回答を得たため、上記の関係各課と協議を続けます。
2 入口Cの右折入庫防止のための方策については、再度、関係機関と協議の上実施すること。	2 知多建設事務所及び半田警察署との協議の結果、道路中央線上にポストコーンを設置する方策は、一般走行車が走りにくい状況となるため、以下の対策を考えます。 ① ソフト対策として、当面右折禁止標識等の注意喚起看板を見やすい位置に設置する。 ② ハード対策として、道路中央線上にチャッターバー(道路釘)を設置する。(承認工事)
3 南側歩道の安全対策について、関係機関と協議し実施すること。	3 美浜町役場土木課と協議確認した結果、設計時で今後の側溝側民地からの歩行者アクセス需要を考慮し、水路上部も通行利用できるよう幅広路肩としています。

(仮称)カインズホーム美浜店・(仮称)フィール美浜店

出店地連絡会議の意見概要	対応
<p>4 北西無信号交差点の右折入退店の防止対策について、再度検討されたい。</p> <p>5 敷地内の車の、退店経路や優先関係及び歩道など案内表示を徹底し、安全対策を講じられたい。</p> <p>6 東側の敷地の騒音対策については、開発状況に応じた適切な対応を行なうこと。</p> <p>7 防犯対策については、施設全体で連携し、半田警察署と協議の上実施されたい。</p>	<p>また、施設の南側歩道者動線に対する安全面の配慮として横断防護柵が考えられますが、そのようなハード対策は以下の理由から困難であるとの結論にいたりました。</p> <p>① 道路構造上では、路肩であるため歩車分離に該当しない。(町道の北側は路肩)</p> <p>② 仮に柵を設置する場合、路肩の50cmを確保した位置に設置することになるため、結果水路部分しか残らないこととなり、構造上の問題及び幅員も狭くなることから好ましくない。</p> <p>したがって、安全対策を実施する場合は、歩行者に対して通行帯を明示する方法として舗装のカラー化による対策を考えています。実施にあたっての具体的な方法については、美浜町と承認工事申請時に協議を行います。</p> <p>4 北西無信号交差点の右折入退店の防止対策について、知多建設事務所及び半田警察署との協議の結果、施設内で案内看板及び交通整理員の配置による誘導計画を十分にを行い、退店する車両の管理を十分行うことを当面の対策として実施します。</p> <p>まず、上記のような対策で右折防止に努め、開店後の交通状況を把握した後検討します。</p> <p>5 敷地内の車の退店経路や優先関係及び歩道などの案内表示に対する安全対策について、北西無信号交差点の防止対策と同様、施設内で案内看板及び交通整理員の配置による誘導計画を十分にを行い、退店する車両の管理を十分行うことを当面の対策として実施します。</p> <p>6 東側の敷地の騒音対策について、住居等の立地が確認され、かつ騒音に対しての配慮が必要となった場合は、速やかに対策を検討します。</p> <p>7 施設全体の防犯対策については、半田警察署との協議の結果、店舗オープン前には施設全体の防犯マニュアル等の確認に伺うということで了承を得ています。</p> <p>担当者から以下の提案を挙げられました。</p> <p>① 自動販売機を設置する場合は、可能であれば店内設置を希望するが、困難であれば盗難対策としてガード付きの自動販売機を設置を希望する。</p> <p>② 地域の特性として、車両を駐車した際、施錠をしないことが想定されるため、車両の施錠を促すために店内放送等で注意喚起を行うこと。</p> <p>上記については、引き続き検討していく旨を伝えました。</p>

市町村の意見概要	対応
意見なし	—

(仮称)カインズホーム美浜店・(仮称)フィール美浜店

住民等の意見の概要	対応
<p>1 交通量の現況把握は、既存資料、聞き取り調査などにより詳しく行う必要があるのではないか。(説明会の際、本年3月の平日、休日に1回ずつ交通量調査を実施し、交通量の予測を「特異日」ではなく、「一般の日」を対象とすると回答されました。美浜町も含め、当地域の特性として、観光地、それに伴う日常的な観光客の出入があることを認識する必要があると考えるため。)</p>	<p>1 立地法で行う交通検討(交通量調査)は、年間を通じた平均的(一般的な)な平日・休日を対象としています。 しかしながら、地域の特性、観光時期等から考えられる「特異日」については、無視できないことは確かです。 説明会でも発言がありました「潮干狩り」については、事前に実施日・時間を把握し、交通整理員の増員や公道へ台数を制限して退出させるなどの交通整理の方法を事前に店舗側で検討し、特異日における対策としたいと考えています。 また、店舗開店後は、特異日の交通状況を把握することでより渋滞を軽減させるためのより良い対策を検討します。</p>
<p>2 騒音の現況調査を行うべきではないか。現況調査の無い、予測評価は不十分と考えます。 施設の稼動(機械、自動車など)による音だけでなく、人が集まることによる音の発生も考慮(特に夜間)する必要があるのではないか。</p>	<p>2 立地法で行う騒音予測評価は、店舗から発生する設備機器、自動車などの騒音を評価の対象としています。店舗開店後、近隣住民から騒音に対する苦情等が発生した際は、速やかに現状把握を行い、騒音対策の必要性が認められた場合には、何らかの対策を実施します。</p>
<p>3 建設工事中の話が無かったが、直近の住民にとっては大きな問題と考えられるので、もう少し詳しく対策内容の周知が必要と考えます。 騒音だけでなく、振動、低周波音など、想定される環境影響を今一度整理されることを希望します。</p>	<p>3 建設工事中の特定建設作業については美浜町に対して、「特定建設作業実施届出書」を提出しており、その中に「バックホウ、コンクリートミキサー車」を使用することを記載しております。 本件の立地法では、騒音レベルについてのみ予測評価の対象としております。 しかしながら、建設工事中において振動・低周波音などによる苦情が発生した際には速やかに状況把握を行い対策を実施します。</p>

県の意見案
意見なし

県の意見に至る考え方
出店地連絡会議の意見、住民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。