

(仮称)バロー瀬戸南ショッピングセンター(Bゾーン)

大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

1 概要

生コンクリート工場(有丸本藤田工業所)の跡地にショッピングセンターを新設する。(法第5条第1項)

2 店舗の概要

店舗	店舗名称	(仮称)バロー瀬戸南ショッピングセンター(Bゾーン)		
	店舗所在地	瀬戸市西本地町2-222ほか8筆		
設置者	名称	株式会社いまじん		
	代表者	代表取締役 林 昭宏		
	住所	西春日井郡豊山町豊場神戸100		
	備考	他1名		
小売業者	名称	株式会社いまじん		
	代表者	代表取締役 林 昭宏		
	住所	西春日井郡豊山町豊場神戸100		
	備考	ほか1名		

店舗面積	3,895 m ²		
業態	住・生活関連品専門店、衣料品専門店		
用途地域	市街化調整区域	-	-
参考			

3 届出の概要

届出年月日		平成18年2月23日	
新設する日		平成18年10月24日	
施設の配置	駐車場	位置	別紙図面のとおり
		台数	240 台
	駐輪場	位置	別紙図面のとおり
		台数	114 台
	荷捌施設	位置	別紙図面のとおり
		面積	307 m ²
廃棄物 保管施設	位置	別紙図面のとおり	
	容量	78.8 m ³	
施設の運営	営業時間	開店	午前10時
		閉店	午前0時(一部午後10時)
	駐車場利用時間帯	午前9時30分から午前0時30分まで	
	駐車場出入口	数	5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		

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	閉店後、駐車場を施錠することにより、夜間の静穏な生活環境を保持する
(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	年末年始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、臨時駐車場を確保

(仮称)パロー瀬戸南ショッピングセンター(Bゾーン)

5 施設の配置及び運営方法関連事項

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) 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	指針必要台数
132,410人	3,895 ㎡	983	14.40%	-	70.00%	2.00 人	0.86	165 台

総駐車場台数	従業員等駐車場台数	付帯施設駐車場台数	業務用駐車場台数	=	来客用駐車場台数	評価
340 台	100 台	0 台	0 台	=	240 台	

ア 駐車場の位置及び構造等

1平面自走パーレータ-:無	2平面自走パーレータ-:有	3機械式駐車場	共用駐車場数	ピーク1hの来台車数
2箇所	0箇所	0箇所	0箇所	193 台

イ 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

B-1 駐車場	種別	1	収容台数	6 台	歩行者動線	非分離	騒音配慮	段差を抑えた駐車場設計	排ガス配慮	不必要なアイドリング・クラクション・空ぶかし禁止等表示板の設置		
	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	判定	
東	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
西	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
南	1箇所	市町村道	6m	なし	30m	6m	241	双方向	右左折混合	あり		
北	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
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												

イ 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

B-2 駐車場	種別	1	収容台数	234 台	歩行者動線	分離	騒音配慮	段差を抑えた駐車場設計	排ガス配慮	不必要なアイドリング・クラクション・空ぶかし禁止等表示板の設置		
	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	判定	
東	1箇所	市町村道	6m	なし	30m	6m	241	双方向	右左折混合	あり		
西	2箇所	市町村道	8m	なし	30m	7m	241	双方向	右左折混合	あり		
南	1箇所	市町村道	6m	なし	45m	7m	241	双方向	右左折混合	あり		
北	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
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

ウ 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)

エ 駐輪場等の確保等

駐輪場の位置及び箇所数	店舗南側に3箇所
駐輪場の収容台数	114 台
標準収容台数	112 台

自動二輪車等駐車場の確保	なし	収容台数	-
位置及び箇所	自動二輪等の駐車場は駐輪場と兼ねる		

位置評価	台数評価

オ 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	隔離	307㎡	なし	20分	3台	4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
10時台	4台	17:00~18:00	24:00~25:00	単独テナント	なし	

(仮称)パロー瀬戸南ショッピングセンター(Bゾーン)

カ 経路の設定等

(ア) 車両関係

a 来客車関係

案内表示	交通整理員の配置	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	回避	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
なし	-	-

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	配慮あり

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

非難場所の提供	物資の緊急提供
締結可能	締結可能

b 防犯への協力(深夜営業を行う場合)

夜間照明の配置	警備員等の巡回
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	なし	なし	来客車両	なし	あり	-
西方向	なし	なし	設備機器・荷捌き施設	なし	あり	-
南方向	なし	なし	来客車両	なし	あり	-
北方向	なし	なし	設備機器・荷捌き施設・来客車両	なし	あり	-

遮音壁の悪影響 遮音壁設置なし

(イ) 荷捌・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・施設面での配慮	荷さばき施設を将来住居等が立地する可能性が少ない建物北側(矢田川側)に配置する。
荷捌施設・運営面での配慮	荷さばき作業者の騒音抑制意識向上の働きかけ、不必要なアイドリング禁止
荷捌施設・機器面での配慮	荷さばき施設の十分なスペース確保による荷さばき時間の短縮化
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、室外機からの騒音配慮	低騒音型機器の導入
給排気口からの騒音配慮	低騒音型機器の導入
駐車場からの騒音配慮	不必要なアイドリング・クラクション・空ぶかし防止等表示板の設置
廃棄物収集作業に伴う騒音配慮	作業・回収時間の制限
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

(仮称)パロー瀬戸南ショッピングセンター(Bゾーン)

イ 騒音の予測評価 (A・Bゾーンの総合評価)

予測対象騒音	定常騒音	空調機室外機	69	冷却塔		給排気口	77	変電施設		浄化槽		ポンプ		エンジン等		
		冷凍機室外機	7	冷凍機庫室		キュービクル	3									
	変動騒音	ゴミ収集作業		BGM		アナウンス										
		自動車走行		荷捌 アイドリング		後進警報 ブザー		台車走行								
	衝撃騒音	荷降し音		台車走行												
建物の構造(高さ)		B棟:鉄骨造2階建、C棟:鉄骨造平屋														

(ア) 等価騒音レベル予測

		南A1.5m(昼間) 4.5m(夜)	南B4.5m	西C4.5m	東D1.5m	南E4.5m
用途地域		市街化調整区域	市街化調整区域	市街化調整区域	市街化調整区域	市街化調整区域
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	53.2 dB	46.4 dB	52.0 dB	52.0 dB	49.2 dB
	評価					
	夜間等価騒音レベル	36.6 dB	34.8 dB	37.4 dB	49.2 dB	40.5 dB
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

予測点Dは、現在、住宅の立地はなく、資材置場である。用途地域も市街化調整区域であることから、将来においても住宅等が立地する可能性は少ない地点であり、周辺住居等への騒音の影響は少ないと考えられる。また、設置者は将来住宅等が立地し、騒音の影響がある場合には、周辺住民と協議のうえ、従業員駐車場部分を閉鎖するなどの対策を講じる予定である。

(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						-
		a	c	d	e	f
用途地域		市街化調整区域	市街化調整区域	市街化調整区域	市街化調整区域	市街化調整区域
基準値を5dB減ずる要因		なし	なし	なし	なし	なし
基準値		50dB	50dB	50dB	50dB	50dB
設置者	定常騒音の騒音レベル	31.5dB	21.9dB	31.7dB	40.7dB	38.9dB
	評価					
	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	34.0 dB	24.3dB	55.1dB	47.1dB	62.5dB
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	妥当	妥当	妥当	妥当	妥当

基準値を超えた場合の対応等

予測点fは、現在、住宅の立地はない。用途地域も市街化調整区域であることから、将来においても住宅等が立地する可能性は少ない地点であり、周辺住居等への騒音の影響は少ないと考えられる。また、設置者は将来住宅等が立地し、騒音の影響がある場合には、周辺住民との協議のうえ対策を講じる予定である。

予測点dも、現在、住宅の立地はなく、資材置場である。用途地域も市街化調整区域であることから、将来においても住宅等が立地する可能性は少ない地点であり、周辺住居等への騒音の影響は少ないと考えられる。また、設置者は将来住宅等が立地し、騒音の影響がある場合には、周辺住民と協議のうえ、従業員駐車場部分を閉鎖するなどの対策を講じる予定である。

(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	収集作業はできるかぎり扉の開閉を少なくし、悪臭が屋外へ漏れることを防ぐ
衛生問題関係配慮	特になし

(仮称)パロー瀬戸南ショッピングセンター(Bゾーン)

(株)いまじん (住・生活関連品専門店)

取扱品目	届出容量	保管日数	日排出量	見かけ比重	指針容量	見かけ比重の変更	判定
紙廃棄物用	6.50 m ³	1日	0.615 t	0.10 t/m ³	6.15 m ³	変更なし	
金属製廃棄物用	1.50 m ³	7日	0.021 t	0.10 t/m ³	1.45 m ³	変更なし	
ガラス製廃棄物用	1.50 m ³	7日	0.018 t	0.10 t/m ³	1.24 m ³	変更なし	
プラスチック製廃棄物用	42.00 m ³	7日	0.059 t	0.02 t/m ³	20.71 m ³	変更なし	
生ごみ用	3.30 m ³	3日	0.500 t	0.55 t/m ³	2.73 m ³	変更なし	
その他可燃性廃棄物用	1.50 m ³	3日	0.160 t	0.38 t/m ³	1.26 m ³	変更なし	
合計	56.3 m ³	-	-	-	33.55 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						

リサイクル品保管庫の有無	あり	廃棄物保管庫と共用
--------------	----	-----------

(株)ライトオン (衣料品専門店)

取扱品目	届出容量	保管日数	日排出量	見かけ比重	指針容量	見かけ比重の変更	判定
紙廃棄物用	8.50 m ³	3日	0.195 t	0.10 t/m ³	5.84 m ³	変更なし	
金属製廃棄物用	1.00 m ³	3日	0.007 t	0.10 t/m ³	0.20 m ³	変更なし	
ガラス製廃棄物用	1.00 m ³	3日	0.006 t	0.10 t/m ³	0.17 m ³	変更なし	
プラスチック製廃棄物用	10.00 m ³	3日	0.019 t	0.02 t/m ³	2.81 m ³	変更なし	
生ごみ用	1.00 m ³	3日	0.158 t	0.55 t/m ³	0.86 m ³	変更なし	
その他可燃性廃棄物用	1.00 m ³	3日	0.051 t	0.38 t/m ³	0.40 m ³	変更なし	
合計	22.5 m ³	-	-	-	10.28 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						

リサイクル品保管庫の有無	あり	廃棄物保管庫と共用
--------------	----	-----------

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	なし	空缶・空き瓶の回収箱設置	なし
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	なし
廃棄物等圧縮機の使用	あり	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

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		なし
生ゴミ保管施設の密閉性の確保		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

食品加工場併設からの悪臭防止対策	-
換気扇・排気口の設置場所への配慮	-
食品加工場等の定期的な清掃の実施	-

評価

(仮称)バロー瀬戸南ショッピングセンター(Bゾーン)

(3) 街づくり等への配慮

景観計画等	特になし
街並み形成に関する条例	特になし
中心市街地活性化計画	特になし
具体的対応策	特になし
街並みづくりへの協力	緑地を配置し美観に考慮すると同時に、清掃・美化に努める。
照明等の配慮	夜間の屋外照明は近隣の民家に直接当たらないよう配慮する。

評価

出店地連絡会議の意見概要	対応
<p>来店経路について、西原町2の交差点で、国道363号線を確実に迂回させる誘導方法について再検討すること。</p> <p>西原町2の交差点を迂回させた場合の交通状況のシミュレーションについて再検討すること。</p> <p>交通資料の基礎となる商圈設定(ゾーニング)について問題がないか再検討すること。</p> <p>国道363号線からの入退店車両の誘導方法及び出入口の形状について再検討すること。</p> <p>西本地町1交差点からの来店経路については、地元住民からの経路見直しの要望を踏まえ、本地大橋からの河川沿い道路の活用など別ルートを検討すること。</p> <p>防犯について、地元警察と協議の上、商業施設全体の統一的なマニュアルを各小売業者が連携して作成するなど、防犯管理体制を確立すること。特に夜間においては、夜間閉鎖する駐車場は施錠を行い、青少年のい集場所とならないよう警備体制に十分配慮すること。</p>	<p>西原町2交差点(交差点C)において、北方面から右折、東方面から直進させる誘導計画でしたが、交通量再調査結果と、矢田川堤防道路が開店時使用できることになったことから、西原町2交差点においては北方面から直進、東方面から左折させ、本地大橋南詰交差点(交差点F)において北方面から右折させる誘導計画に変更します。</p> <p>井田町交差点(交差点D)、西本地橋北(交差点E)、本地大橋南詰(交差点F)の3交差点において追加交通量調査を実施し、交通シミュレーションを再検討しました。</p> <p>商圈については、計画店舗の規模、地理的要因、競合店環境、計画店舗への主要なアクセス道路及び既存店の商圈規模(半径2~3km)から総合的に判断しており、妥当な設定と考えております。</p> <p>出入口A-3については出口専用と変更します。新規オープン後は混雑が予想されるため、安全性と交通流をスムーズにするため交通整理員を配置し混雑を回避します。また、ポストコーン設置場所以外からの右折入出庫が多く発生した場合には、瀬戸警察署と協議のうえ、対策に努めます。</p> <p>西原町1交差点については来店経路を見直し、本地大橋からの河川沿い道路を利用した誘導計画に変更します。</p> <p>防犯については地元警察と協議の上、商業施設全体の統一的なマニュアルを各小売業者が連携して作成し、防犯管理体制を確立します。夜間には駐車場の施錠を行い、青少年のい集場所とならないよう警備体制に十分配慮します。</p>

(仮称)バロー瀬戸南ショッピングセンター(Bゾーン)

市町村の意見概要	対応
<p>西本地町1交差点からの来店経路について、出店地連絡会議の意見及び地域住民の要望を踏まえ検討をすること。なお、その検討結果を瀬戸市及び地域住民に十分説明すること。</p>	<p>・井田町交差点(交差点D)、西本地橋北(交差点E)、本地大橋南詰(交差点F)の3交差点において追加交通量調査を実施し、交通シミュレーションを再検討し、7月25日瀬戸警察署にて新交通シミュレーションの説明をし協議の上、了承される。</p> <p>・西本地町1交差点については来店経路を見直し、本地大橋からの河川沿い道路を利用した誘導計画に変更することとしました。計画変更に伴い河川沿い道路の件は、7月4日 瀬戸警察署にて説明し、基本は、相互通行、一部一方通行にて指導を受け、合意にいたり、物件土地所有者が 5月26日瀬戸市から道路舗装工事の申請承認をうけ工事着工をしていきます。</p> <p>・地域住民への説明は、地元自治会、農事組合に対し、回覧等にて報告をいたします。</p> <p>・瀬戸市に対しては、地域住民への説明結果等について、随時報告をいたします。</p>

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
出店地連絡会議での意見に対する対応及び瀬戸市の意見に対する対応について、概ね妥当なものであると考えられる。