

エイデン東海店・ヒマラヤ東海店

大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

1 概要

東海市渡内地内の区画整理地域における、家電・スポーツ量販店及び飲食店の新設。(法5条1項)

2 店舗の概要

店舗	店舗名称	エイデン東海店・ヒマラヤ東海店		
	店舗所在地	愛知県東海市渡内共同利用街8街区10区画地 外53筆		
設置者	名称	オリックス・アルファ株式会社		
	代表者	代表取締役 坂本 修二		
	住所	東京都港区芝三丁目22番8号		
	備考	なし		
小売業者	名称	株式会社エイデン		
	代表者	代表取締役 岡嶋昇一		
	住所	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目22番21号		
	備考	ほか1名		

店舗面積	6,295 m ²		
業態	住・生活関連品専門店		
用途地域	第1種中高層住居専用地域	第2種住居地域	—
参考			

3 届出の概要

届出年月日		平成18年9月28日	
新設する日		平成19年5月29日	
施設の配置	駐車場	位置	別紙図面のとおり
		台数	341台
	駐輪場	位置	別紙図面のとおり
		台数	50台
	荷捌施設	位置	別紙図面のとおり
		面積	246.23 m ²
廃棄物 保管施設	位置	別紙図面のとおり	
	容量	85.79 m ³	
施設の運営	営業時間	開店	午前10時00分
		閉店	午後9時(一部午後9時30分)
	駐車場利用時間帯	午前9時30分 ~ 午後10時00分	
	駐車場出入口	数	8箇所
		位置	別紙図面のとおり
荷捌時間帯	午前9時00分 ~ 午後7時00分		

エイデン東海店・ヒマラヤ東海店

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	なし
(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	多客時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
105,504人	6,295 ㎡	950	14.40%	1,260 m	70.00%	2.00 人	1.08	325 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
396 台		55 台		0 台		0 台		341 台	

ア 駐車場の位置及び構造等

1平面自走パレター：無	2平面自走パレター：有	3機械式駐車場	共用駐車場数	ピーク1hの来台車数
2箇所	0箇所	0箇所	0箇所	301 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

駐車場	種別	1	収容台数		歩行者動線		騒音配慮	必要駐車台数を確保		排ガス配慮		アイドリングストップ	
			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
東	2箇所	市町村道	6m	なし	48m	0m	127	双方向	右左折混合	なし			
西	2箇所	市町村道	22m	あり	41m	0m	0	中央分離帯あり	左折のみ	なし			
南	1箇所	市町村道	12m	あり	16m	0m	127	双方向	左折のみ	なし			
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													

駐車場	種別	1	収容台数		歩行者動線		騒音配慮	必要駐車台数を確保		排ガス配慮		アイドリングストップ	
			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
東	なし	市町村道	9m	あり	-	-	-	-	-	-	-	-	-
西	3箇所	市町村道	6m	なし	12m	0m	174	双方向	右左折混合	なし			
南	なし	市町村道	12m	あり	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北	なし	市町村道	9m	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													

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）

エイデン東海店・ヒマラヤ東海店

エ 駐輪場等の確保等

駐輪場の位置及び箇所数	店舗南西側に1箇所、南側に1箇所、東側に1箇所		
駐輪場の収容台数	50台		
標準収容台数	180台		
類似店の調査結果と予測により必要駐輪台数は43台とした。			
自動二輪車等駐車場の確保	なし	収容台数	-
位置及び箇所	-		

位置評価	台数評価

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	246.23㎡	あり	10分	2台	2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
9:00~10:00	2台	16:00~17:00	20:00~21:00	あり	必要なし	

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	配置なし	非回避	非回避	非回避	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	非配備

対応

商品センターより定期的に配送し、便数を減らすように運行計画をしております。

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	実施

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

評価

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
-	-

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	10 m	なし	来客車両走行音	なし	高さ未定	-
西方向	29 m	なし	キュービクル	なし	-	-
南方向	17 m	なし	来客車両走行音	なし	-	-
北方向	21 m	なし	荷さばき車両走行音	なし	-	-

エイデン東海店・ヒマラヤ東海店

(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	十分なスペースの確保による、作業時間の短縮
荷捌施設・運営面での配慮	アイドリングストップ、作業員の騒音抑制意識の徹底
荷捌施設・機器面での配慮	特になし
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	低騒音型の機器を使用
給排気口からの騒音配慮	低騒音型の機器を使用
駐車場からの騒音配慮	必要駐車台数上回る駐車台数を確保、アイドリング看板の設置
廃棄物収集作業に伴う騒音配慮	深夜・早朝の回収作業禁止、定期的な収集、作業員の騒音抑制意識の徹底
経年劣化等の事後対策	メンテナンスの実施

イ 騒音の予測評価

予測対象騒音	定常騒音	空調機室外機	23	冷却塔	0	給排気口	63	変電施設	0	浄化槽	0	ポンプ	0	エンジン等	0
		冷凍機室外機	0	冷凍機械室	0	キュービクル	1								
	変動騒音	ゴミ収集作業		BGM	-	アナウンス	-	台車走行							
		自動車走行		荷捌 アイドリング	-	後進警報 ブザー									
	衝撃騒音	荷降り音	-	台車走行	-										
建物の構造(高さ)		鉄骨造り2階建て(高さ22.1m)													

(ア) 等価騒音レベル予測

用途地域		西(A)	西(B)	北(C)	東(D)	南(E)
用途地域		第2種住居地域	第2種住居地域	第2種住居地域	第1種低層住居専用地域	第2種住居地域
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	44.9 dB	45.2 dB	51.2 dB	49.9 dB	44.4 dB
	評価					
県	夜間等価騒音レベル	3.1 dB	16.6 dB	17.8 dB	0.9 dB	-1.4 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					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)	北(b)	南	東
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	32.1dB	30.6dB		
	評価				
	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	-	-		
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	-	-		

エイデン東海店・ヒマラヤ東海店

(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	特になし
衛生問題関係配慮	特になし

エイデン

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	50.92 m ³	1日	0.655 t	0.10 t/m ³	6.55 m ³	変更なし	
金属製廃棄物用		7日	0.022 t	0.10 t/m ³	1.54 m ³	変更なし	
ガラス製廃棄物用		7日	0.019 t	0.10 t/m ³	1.32 m ³	変更なし	
プラスチック製廃棄物用		1日	0.063 t	0.01 t/m ³	6.30 m ³	変更なし	
生ごみ用		1日	0.532 t	0.55 t/m ³	0.97 m ³	変更なし	
その他可燃性廃棄物用		1日	0.170 t	0.38 t/m ³	0.45 m ³	変更なし	
合計	50.92m ³	-	-	-	17.14 m ³	-	
保管日数の設定根拠	類似店の実績に基づく						
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	廃家電の排出容量は、類似店の実績と予測により3.80m ³						

ヒマラヤ

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	34.87 m ³	2日	0.654 t	0.10 t/m ³	13.08 m ³	変更なし	
金属製廃棄物用		2日	0.022 t	0.10 t/m ³	0.44 m ³	変更なし	
ガラス製廃棄物用		2日	0.019 t	0.10 t/m ³	0.38 m ³	変更なし	
プラスチック製廃棄物用		2日	0.063 t	0.01 t/m ³	12.58 m ³	変更なし	
生ごみ用		2日	0.531 t	0.55 t/m ³	1.93 m ³	変更なし	
その他可燃性廃棄物用		2日	0.170 t	0.38 t/m ³	0.89 m ³	変更なし	
合計	34.87m ³	-	-	-	29.30 m ³	-	
保管日数の設定根拠	類似店の実績に基づく						
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	廃家電保管庫を別途確保
--------------	----	-------------

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	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	なし	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		深夜・早朝の回収作業の禁止、敷地外処理を実施
	生ゴミ保管施設の温度管理等の実施		生ゴミ排出なし
	生ゴミ保管施設の密閉性の確保		生ゴミ排出なし

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

エイデン東海店・ヒマラヤ東海店

(3) 街づくり等への配慮

景観計画等	刺激的な色彩を避け、周辺と調和のとれた外観としております。
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	市町村からの要請に対して協力します。
具体的対応策	特になし
街並みづくりへの協力	特になし
照明等の配慮	光の拡散を低減します。

評価

出店地連絡会議の意見概要	対応
寿鎌北の交差点の右折車対策については、交通整理員の配置を含め、安全対策を十分に行っていただくとともに、特に開店後に右折が直進に与える係数データを採取・検証し、必要があれば信号機の右折現示の設定等につき、警察と協議されたい。	<ul style="list-style-type: none"> 右折レーンが現状30mぐらいですが、予測結果から右折レーン長より長い滞留長の結果になっておりますが、現在片側1車線道路ですが開店時には2車線道路になりますので、直進・左折車両は歩道側のレーンからすり抜けられますので、右折レーンが混みあっているときは寿鎌交差点の北側に交通整理員を配置し、直進・左折する車両は、歩道側のレーンを走行頂くよう案内致します。 開店後、必要であればデータを取り、右折信号の設置検討を要望するように東海警察署と協議させて頂きます。
東側第2駐車場から店舗への歩行者の誘導については交通整理員の配置も含めて、歩行者の安全を十分確保していただきたい。	<ul style="list-style-type: none"> 東海警察署と協議して、建物敷地と駐車場 の間にありますスロープの歩道前と駐車場 の間の市道に横断歩道の設置を要望しております。 歩行者の通行につきましては、駐車場 の歩行者用通路に安全看板を設置し、繁忙時においては、交通整理員を配置して歩行者の安全を確保するように努めます。
退店車両と入店車両の輻輳について、支障のないよう誘導経路を検討されたい。	<ul style="list-style-type: none"> 来店時は、チラシの案内と繁忙時には交通整理員を配置して、寿鎌北側交差点で右折するように致します。 また、退店時においては、出口側に路面表示による北側への誘導と、繁忙時には交通整理員の誘導で、来店・退店が北向きになるようにし輻輳がないように致します。
店舗と第2駐車場の間の道路については退店車両をすべて北側へ誘導し、左折で西側道路へ誘導することとしているが、右折して生活道路に進入する車両がないよう誘導を徹底するとともに、西側道路が将来前面開通して交通量が増加した場合には、再度誘導経路を検討されたい。	<ul style="list-style-type: none"> 生活道路へは、敷地北側の交差点付近の看板の設置と、繁忙時には交通整理員を配置して、進入しないように誘導致します。 西側道路開通時の誘導方法として、店舗北西側交差点に信号が設置される場合は、現況の計画とおり北側へ退店を誘導し、店舗北西側交差点を通過するように致しますが、信号が設置されないときは誘導経路を再度検討し、開通前に地元警察と協議致します。
飲食店の営業が深夜に及ぶ場合は、駐車場の夜間利用制限を実施されたい。	<ul style="list-style-type: none"> 東側駐車場 はヒマラヤの営業時間終了後閉めますが、南側駐車場 は飲食店の営業がある場合は、北側の出口(e)と入口(b)は閉め、他の出入口は飲食店が終了後閉めます。駐車場の利用は南側駐車場 のみの使用としますが、開店後の状況を見て午後10時以降の来店者が少ない場合は、出口(a)と入口(d)から南側の駐車マスの使用のみを検討します。
防犯カメラの設置を検討されたい。	<ul style="list-style-type: none"> 防犯カメラの設置については、店内は主要な場所への設置を予定しており、店外については従業員などによる巡回をするように致します。

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
出店地連絡会議における意見への対応は概ね妥当なものであると考えられる。