

(仮称)愛西プラザ

大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

1 概要

繊維工場の跡地に、ホームセンター、食料品スーパー及び衣料品販売店を新設する。(法第5条第1項)

2 店舗の概要

店舗	店舗名称	(仮称)愛西プラザ		
	店舗所在地	愛西市柚木町元屋敷曲輪1300ほか26筆		
設置者	名称	株式会社カーマ		
	代表者	代表取締役 久田 宗弘		
	住所	刈谷市日高町三丁目411		
	備考	ほか2名		
小売業者	名称	株式会社カーマ		
	代表者	代表取締役 久田 宗弘		
	住所	刈谷市日高町三丁目411		
	備考	ほか2名		

店舗面積	9,088 m ²		
業態	総合店		
用途地域	工業地域	-	-
参考			

3 届出の概要

届出年月日		平成19年2月20日	
新設する日		平成19年10月21日	
施設の配置	駐車場	位置	別紙図面のとおりに
		台数	663 台
	駐輪場	位置	別紙図面のとおりに
		台数	165 台
	荷捌施設	位置	別紙図面のとおりに
		面積	298 m ²
廃棄物 保管施設	位置	別紙図面のとおりに	
	容量	64 m ³	
施設の運営	営業時間	開店	午前9時(一部午前10時(年間60日午前9時30分))
		閉店	午前0時(一部午後9時、午後8時)
	駐車場利用時間帯		午前8時30分から午前0時30分(一部午後9時30分)まで
	駐車場出入口	数	7箇所
		位置	別紙図面のとおりに
荷捌時間帯		午前7時から午後9時まで、午前6時から午後8時まで及び午前9時から午後6時まで	

(仮称)愛西プラザ

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	設置者の責任において履行確保
(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

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
67,105人	9,088 ㎡	950	14.40%	-	80.00%	2.00人	1.33	663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
1,432台	17台	752台	0台	663台	

従業員駐車場については73台分を別敷地に確保予定

(イ) 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、(ア)の表をコピーし入力してください。

ア 駐車場の位置及び構造等

1平面自走エレベーター:無	2平面自走エレベーター: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	682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

敷地内 駐車場	種別	1	収容台数	663台	歩行者動線	分離	騒音配慮	営業時間外の駐車場閉鎖	排ガス配慮	不必要なアイドリング・クラクション・空ぶかし防止等表示板の設置	
	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	2箇所	市町村道	9.25m	あり	5m	34m	648	双方向	右左折混合	あり	
南	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北	3箇所	市町村道	9.5m	あり	35m	75m	171	双方向	右左折混合	あり	
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	A棟北・西側、B棟南側、スポーツ施設南・東側に各一箇所
駐輪場の収容台数	165台
標準収容台数	260台

必要駐車台数の設定根拠

<店舗A:店舗面積 5,169㎡> カーマホームセンター類似店舗実績結果より 必要駐輪台数:36台

<店舗B、C:店舗面積 3,919㎡> 算出式:3,919㎡÷35㎡=112台

36台(店舗A)+112台(店舗B、C)=148台<165台(届出台数)

既存類似店舗の調査結果等から周辺生活環境への影響は小さいと考えられる。

(仮称)愛西プラザ

自動二輪車等駐車場の確保 位置及び箇所	確保	収容台数	-
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) A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	88㎡	あり	20分	2台	3台	

B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	120㎡	あり	16分	2台	7台	

C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	90㎡	あり	13分	2台	5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
9:00~11:00	12台	8:00~9:00	20:00~21:00	なし	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	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

搬出入車両の経路については、可能な限り敷地内を走行する経路に変更。
出入口付近に交通整理員を配置し交錯部分の安全に配慮する。

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	なし

評価

(仮称)愛西プラザ

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	21 m	なし	設備機器・車両走行・荷捌き施設	なし	あり	-
西方向	9 m	なし	車両走行	なし	あり	-
南方向	7 m	なし	車両走行	なし	あり	-
北方向	10 m	なし	設備機器・車両走行	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	住居等が隣接していない建物東側に配置する
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
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	既存住宅に影響が少ない場所に設置
給排気口からの騒音配慮	特になし
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	早朝、深夜の作業回避
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

イ 騒音の予測評価

予測対象騒音	定常騒音	空調機室外機	62	冷却塔		給排気口	85	変電施設		浄化槽		ポンプ		エンジン等	
		冷凍機室外機	11	冷凍機械室		キュービクル	3								
変動騒音	ゴミ収集作業		BGM		アウンス										
	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)		鉄骨造平屋													

(ア) 等価騒音レベル予測

		A	B	C	D	E
用途地域		工業地域	工業地域	第1種住居地域	準工業地域	第1種住居地域
昼間基準値		60 dB	60 dB	55 dB	60 dB	55 dB
夜間基準値		50 dB	50 dB	45 dB	50 dB	45 dB
設置者	昼間等価騒音レベル	46.6 dB	47.0 dB	50.1 dB	48.9 dB	47.2 dB
	評価					
県	夜間等価騒音レベル	28.5 dB	36.6 dB	39.7 dB	38.4 dB	35.3 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

--

(仮称)愛西プラザ

(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						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						
上記A・Bの具体的内容		工業地域で第1種住居地域との境界線を50m以内に有する				
用途地域		X1	X2	X3	X4	X5
基準値を5dB減ずる要因		なし	なし	あり	なし	あり
基準値		60dB	60dB	55dB	60dB	55dB
設置者	定常騒音の騒音レベル	17.7dB	12.3dB	12.7dB	21.3dB	37.8dB
	評価					
	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	54.7dB	53.1dB	53.7dB	41.1dB	26.0 dB
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

用途地域		X6	X7
基準値を5dB減ずる要因		なし	あり
基準値		60dB	55dB
設置者	定常騒音の騒音レベル	25.2dB	34.2dB
	評価		
	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	60.3dB	23.9dB
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	妥当	妥当

基準値を超えた場合の対応等

敷地境界線上の予測点X6において、自動車走行音の騒音レベルの最大値が基準値を上回っているが、周辺は(株)近藤紡績所の所有地であるため、周辺環境への影響は小さいと考えられる。駐車場には、 unnecessary アイドリング・クラクション・空ぶかし防止等の表示板の設置を予定しており、将来、周辺に住居が立地して場合には、住民と協議の上、適切な対応策を講じる。

(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

(株)カーマ

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	13.60 m ³	1日	1.075 t	0.10 t/m ³	10.75 m ³	変更なし	
金属製廃棄物用	2.00 m ³	2日	0.036 t	0.10 t/m ³	0.72 m ³	変更なし	
ガラス製廃棄物用	2.00 m ³	2日	0.031 t	0.10 t/m ³	0.62 m ³	変更なし	
プラスチック製廃棄物用	8.00 m ³	1日	0.103 t	0.02 t/m ³	5.17 m ³	変更なし	
生ごみ用	3.00 m ³	1日	0.874 t	0.55 t/m ³	1.59 m ³	変更なし	
その他可燃性廃棄物用	2.00 m ³	1日	0.279 t	0.38 t/m ³	0.73 m ³	変更なし	
合計	30.6m ³	-	-	-	19.59 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	なし	廃棄物保管庫と共用
--------------	----	-----------

(株)オークワ

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	6.80 m ³	1日	0.518 t	0.10 t/m ³	5.18 m ³	変更なし	
金属製廃棄物用	1.00 m ³	2日	0.017 t	0.10 t/m ³	0.35 m ³	変更なし	
ガラス製廃棄物用	1.00 m ³	2日	0.015 t	0.10 t/m ³	0.30 m ³	変更なし	
プラスチック製廃棄物用	5.00 m ³	2日	0.050 t	0.02 t/m ³	4.98 m ³	変更なし	
生ごみ用	11.60 m ³	1日	0.421 t	0.55 t/m ³	0.77 m ³	変更なし	
その他可燃性廃棄物用	1.00 m ³	1日	0.134 t	0.38 t/m ³	0.35 m ³	変更なし	
合計	26.4m ³	-	-	-	11.93 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)愛西プラザ

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

株あかのれん

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	3.30 m ³	1日	0.297 t	0.10 t/m ³	2.97 m ³	変更なし	
金属製廃棄物用	0.20 m ³	1日	0.010 t	0.10 t/m ³	0.10 m ³	変更なし	
ガラス製廃棄物用	0.20 m ³	1日	0.009 t	0.10 t/m ³	0.09 m ³	変更なし	
プラスチック製廃棄物用	1.50 m ³	1日	0.029 t	0.02 t/m ³	1.43 m ³	変更なし	
生ごみ用	0.50 m ³	1日	0.242 t	0.55 t/m ³	0.44 m ³	変更なし	
その他可燃性廃棄物用	0.30 m ³	1日	0.077 t	0.38 t/m ³	0.20 m ³	変更なし	
合計	6m ³	-	-	-	5.23 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	なし	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	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		夜間及び早朝作業は控える
	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

食品加工場併設からの悪臭防止対策	定期的に清掃を行ない悪臭の発生を抑制する。また、換気扇フィルターを定期的に交換し、悪臭を防ぐ。
換気扇・排気口の設置場所への配慮	既存住宅に影響が少ない場所に設置
食品加工場等の定期的な清掃の実施	毎日清掃を行う

評価

(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

(仮称)愛西プラザ

出店地連絡会議の意見概要	対応
周辺生活道路及び店舗北東側踏切への来客車両の流入について、交通整理員の配置など対策を講じること。	交通整理員及び進入抑制看板を配置・設置することにより、周辺生活道路及び店舗北東側踏切への来客車両の流入を防ぎます(整理員配置案、案内看板設置案提出済)。
交差点A・B及び新設道路と県道との交差点については、右折帯の設置や信号現示の変更などの交通対策の必要性について、道路管理者、警察等の関係機関と再度確認すること。	周辺交差点については海部建設事務所及び津島警察署と協議を行い、南本町6交差点(交差点A)については、右折帯設置について協議済である。また、オープン時等に周辺交差点が渋滞した場合は、来店・退店車両の迂回誘導を行い、渋滞の緩和に努めます(渋滞時誘導経路案提出済)。
荷さばき作業については、音の発生を極力抑える対策を徹底して講じること。	十分な荷さばき施設のスペースを確保し、荷さばき時間の短縮化を図るとともに、荷さばき車両の不必要なアイドリングを禁止し、荷さばき作業には騒音抑制の意識を徹底させることによって、作業時の騒音発生を極力抑えます。
各店舗の連携した防犯体制・クレーム処理体制の確立、苦情窓口の設置及びその連絡先を明確にすること。	防犯体制・クレーム処理体制を確立するとともに、苦情窓口を設置しその連絡先を明確にします(渉外対策組織図提出済)。なお、各店舗の店長・連絡先については現在未定のため、決定後改めて関係機関に連絡します。
災害時の避難場所としての使用等について協定等の締結を検討すること。	平成19年7月6日に愛西市と防災協定についての協議を行い、防災協定締結に向けて、愛西プラザ側で防災協定案を作成中です。
周辺環境に配慮した上で、閉店後の防犯用夜間照明について検討すること。	周辺環境に配慮した上で、一部常夜灯を防犯用夜間照明として点灯します(常夜灯配置図提出済)。

市町村の意見概要	対応
周辺歩行者の安全確保として搬出入車両については、敷地内を通行するようお願いしたい。	搬出入車両は、全て新設市道 出入口 敷地内通路 出入口 計画地北側市道 搬入車専用出入口を通行します。
意見・要望・苦情対応窓口を明確にしていきたい。	行政、地元住民、来客の対応窓口を明確にして、愛西プラザに対する意見・要望・苦情に対応します(渉外対策組織図提出済)。
防犯用照明が住宅や農作物に影響のないようお願いしたい。	防犯用照明(常夜灯)については愛西市と協議を行い、街路灯タイプを採用し、オープン後クレームがくるようであれば、照明を消すことによって対応します(常夜灯配置図提出済)。

住民等の意見の概要	対応
歩行者の安全確保のため、搬出入車両は、常時出入口 を利用し接道を利用しないようにしていきたい。また、搬出入車両の接道通行を行うのであれば、接道の歩道設置は北及び西側住宅地側にすべきである。	搬出入車両は、全て新設市道 出入口 敷地内通路 出入口 計画地北側市道 搬入車専用出入口を通行します。

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、愛西市及び住民等の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。