

# (仮称)クロスモール豊川B

## 大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

### 1 概要

アクロス豊川の跡地に、新たに(仮称)クロスモール豊川B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29年4月28日		
店舗	店舗名称	(仮称)クロスモール豊川B	
	店舗所在地	愛知県豊川市正岡町胡麻田710 他28筆	
設置者	名称	オリックス株式会社	
	代表者	代表執行役 井上 亮	
	住所	東京都港区浜松町二丁目4番1号	
	その他	なし	
小売業者	名称	DCMカーマ株式会社	
	代表者	代表取締役 豊田 芳行	
	住所	愛知県刈谷市日高町三丁目411番地	
	その他	なし	
店舗面積	7,101 m <sup>2</sup>		
施設の配置	駐車場	位置	別紙図面のとおり
		台数	286 台 (指針台数: 391 台)
	駐輪場	位置	別紙図面のとおり
		台数	36 台
	荷捌施設	位置	別紙図面のとおり
		面積	22.25 m <sup>2</sup>
	廃棄物 保管施設	位置	別紙図面のとおり
		容量	29.7 m <sup>3</sup>
施設の運営	営業時間	開店	午前7時
		閉店	午後9時
	駐車場利用時間帯	午前6時30分から午後10時まで(一部、午前6時30分から午後9時30分まで)	
	駐車場出入口	数	4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		
新設する日	平成30年3月15日		

### 3 参考事項

敷地面積	14,471 m <sup>2</sup>		
建築面積	8,649 m <sup>2</sup>		
延床面積	8,324 m <sup>2</sup>		
業態	住・生活関連品専門店		
用途地域	準工業地域	—	—
備考			

# (仮称)クロスモール豊川B

## 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
(4) テナントの履行確保	設置者とテナントの間で、届出事項等の遵守に係る書面を交わす
(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	繁忙時について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S	日來客数 原単位A (人/千㎡)	ピーク率B	駅からの距離 (商業系地域の 場合)	自動車分担率C	平均乗車 人員D	ピーク1hの 来台車数F $S/1000 \times A \times B \times C / D$	平均駐車 時間係数G	必要駐車台数 F × G
183,030人	7,101 ㎡	950	14.40%	980 m	70.00%	2.00 人	340 台	1.151	391 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
314 台		28台		0台		0台		0台		286 台	△

※従業員等駐車台数には、混雑時に駐車待ちスペースとして使用する駐車マスを含む。

##### b 指針によらない「特別な事情」による算出

大規模小売店舗が確保すべき駐車台数については、大規模小売店舗立地法指針に計算式が示されているが、ホームセンター等店舗面積に比べて1日に来店する客数が極端に少ない場合、特別な事情により当該計算式によるものが適当でない場合は、類似店のデータ等その根拠を明確に示して他の方法で算出することができるとしている。

この考え方を基に(仮称)クロスモール豊川Bの必要駐車台数は、入居する小売業者であるDCMカーマの類似店の駐車場実態調査を行い、そのデータを基に算出した。

調査結果による必要駐車台数の算出

調査結果参考店舗	元塩	四日市泊	最大値 (仮称) クロスモール 豊川B	
店舗面積当たりの日來客数原単位	556.6	448.7	556.6	人/千㎡
当該店舗 店舗面積	6.746	5.447	7.101	千㎡
ピーク率	14.5	14.1	14.5	%
自動車分担率	0.765	0.923	0.923	台/来客数
平均乗車人員	1.656	1.610	1.610	人
平均駐車時間係数	0.415	0.314	0.415	
当該店舗 必要駐車台数	-	-	136	台

上記の調査結果より当該店舗における必要駐車台数は136台となり、駐車台数を286台確保することから充足すると考えられる。

#### (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

該当なし

##### イ 駐車場の位置及び構造等

1平面自走オペレーター:無	2平面自走オペレーター:有	3機械式駐車場	共用駐車台数	ピーク1hの来台車数
2箇所	0箇所	0箇所	0箇所	340 台

# (仮称)クロスモール豊川B

## 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

種別	1	収容台数		286台		歩行者動線	分離	騒音配慮	アイドリングストップ	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
I・II 駐車場	東	2箇所	市町村道	7m	なし	7.7m	0m	0	双方向	右左折混合	あり	○
	西	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	南	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	北	2箇所	市町村道	6m	なし	32.3m	15m	363	双方向	直進のみ	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												

※北の予測来台車数には、隣接する(仮称)クロスモール豊川Aからの出庫車両が駐車場Iを経由する台数を含む。

※東の予測来台車数は入庫経路設定がないため0台となっているが、隣接する(仮称)クロスモール豊川Aの駐車場③及び駐車場④が満車の際に、駐車場③の出入口及び駐車場④の出入口から出庫して駐車場I・II及び(仮称)クロスモール豊川Aの駐車場①へ入庫することを想定し、出入兼用としている。

評価	駐車場の基準	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(交差点需要率等の検討)

### (ア)交差点需要率等の検討

地点	需要率	休日			平日		
		現況	開店後	評価	現況	開店後	評価
地点1. 城下 交差点	需要率	0.619	0.698	○	0.585	0.664	○
	将来交通量/可能交通容量	0.589	0.763	○	0.707	0.783	○
	ピーク時間帯	14時台			7時台		
地点2. 正岡町流田 交差点	需要率	0.478	0.727	○	0.344	0.628	○
	将来交通量/可能交通容量	0.376	0.951	○	0.299	0.917	○
	ピーク時間帯	14時台			18時台		
地点3. 正岡橋 交差点	需要率	0.631	0.724	○	0.431	0.492	○
	将来交通量/可能交通容量	0.630	0.888	○	0.569	0.829	○
	ピーク時間帯	16時台			7時台		

入口a	需要率	-	-	-	-	-	-
	将来交通量/可能交通容量	-	非常に小	○	-	非常に小	○
	ピーク時間帯	14時台			18時台		
出入口e	需要率	-	-	-	-	-	-
	将来交通量/可能交通容量	-	遅れなし	○	-	遅れなし	○
	ピーク時間帯	15時台			14時台		
出入口f	需要率	-	-	-	-	-	-
	将来交通量/可能交通容量	-	遅れなし	○	-	遅れなし	○
	ピーク時間帯	15時台			14時台		
出入口g	需要率	-	-	-	-	-	-
	将来交通量/可能交通容量	-	遅れなし	○	-	遅れなし	○
	ピーク時間帯	15時台			14時台		
出入口h	需要率	-	-	-	-	-	-
	将来交通量/可能交通容量	-	遅れなし	○	-	遅れなし	○
	ピーク時間帯	15時台			14時台		

### ※周辺道路の混雑を回避するための対策等

オープン時、繁忙期など混雑が想定される時は、交通整理員を配置し交通の円滑化に努めます。

## オ 駐輪場等の確保等

駐輪場の位置及び箇所数	建物北側に1箇所及び建物北西側に1箇所
駐輪場の収容台数	36台
標準収容台数	203台
収容台数根拠	類似店舗の実績による

位置評価	台数評価
○	△

# (仮称)クロスモール豊川B

## 駐輪場台数の予測結果と算出根拠

(仮称)クロスモール豊川Bの必要駐輪台数は、入居する小売業者であるDCMカーマの類似店の駐輪場実態調査を行い、そのデータを基に算出した。

### 調査結果による必要駐輪台数の算出

調査結果参考店舗	元塩	四日市泊	最大値	
			(仮称)クロスモール豊川B	
店舗面積当たりの日來客数原単位	556.6	448.7	556.6	人/千㎡
当該店舗 店舗面積	6,746	5,447	7,101	㎡
ピーク率	14.4	14.6	14.6	%
自転車分担率	0.125	0.050	0.125	台/來客数
平均乗車人員	1.000	1.000	1.000	人
平均駐輪時間係数	0.415	0.314	0.415	
当該店舗 必要駐輪台数	—	—	30	台

※平均駐輪時間は自動車と同じとした。

上記の調査結果より当該店舗における必要駐輪台数は30台となり、駐輪台数を36台確保することから充足すると考えられる。

### 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	駐輪場と共用します。		

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	混在	22.25㎡	なし	15分	1台	1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時台・12時台・13時台・18時台	1台	14:00~15:00	22:00~23:00	なし	なし	○

※道路混雑ピーク及び道路余裕時間帯は、地点2.正岡町流田交差点の休日のピーク時間及び余裕時間を選択した。

### ク 経路の設定等

#### (ア) 車両関係

##### a 來客車関係

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	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	—	—

※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
必要なし	なし	必要なし

評価
○

(仮称)クロスモール豊川B

(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

避難場所の提供	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	評価
配慮あり	あり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・従業員が青少年に対し必要に応じて声掛けを実施するなど、青少年の指導及び防犯対策に努めます。</li> <li>・所轄警察署とは連携を密にして、情報提供を賜ることで犯罪の発生抑止や防犯に努めます。</li> <li>・店内に私服警備員が巡回するように計画しています。</li> <li>・万引き防止のための防犯タグや防犯ゲートを設置します。</li> <li>・店舗において、緊急時の対応及び通報体制の整備を行い、再発防止の措置をとるよう致します。</li> <li>・店内に防犯カメラを設置します。</li> <li>・駐車場内に防犯カメラを設置します。</li> </ul>	○

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	エアコン室外機	なし	なし	-
南方向	8 m	なし	給排気ファン	なし	なし	-

遮音壁の影響	遮音壁設置なし
--------	---------

(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	荷さばき作業スペースを十分に確保し、作業時間を短縮します。
荷捌作業運営面での配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・早朝、夜間の荷さばき作業を禁止します。</li> <li>・搬入作業時のアイドリング禁止を徹底します。</li> <li>・作業員の騒音抑制意識を徹底します。</li> </ul>
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	低騒音型の機器を使用します。
給排気口等からの騒音配慮	低騒音型の機器を使用します。
駐車場からの騒音配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場内を段差のない構造にすることにより、場内走行時の騒音をなるべく軽減します。</li> <li>・駐車場内における不必要なアイドリングを行わない旨の看板を設置し、騒音低減に対する呼びかけを実施します。</li> <li>・閉店後は駐車場出入口を施錠して、営業時間外の駐車場の使用を禁止します。</li> </ul>
廃棄物収集作業等に伴う騒音配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・十分な保管容量を確保し、廃棄物の施設外への拡散を防止します。</li> <li>・廃棄物収集作業時間を制限して、早朝・夜間の収集作業を禁止します。</li> <li>・作業時間の厳守、短時間作業を徹底します。</li> <li>・収集作業員の騒音抑制意識を徹底します。</li> </ul>
経年劣化等の事後対策	機器のメンテナンスを行い周辺への静穏保持に努めます。

(エ) 併設施設における騒音対策

施設面の騒音配慮	併設施設なし
運営面の騒音配慮	併設施設なし

# (仮称)クロスモール豊川B

## イ 騒音の予測評価

予測対象騒音	定常騒音	空調機室外機	49	冷却塔		給排気口	52	変電施設		浄化槽		ポンプ			
	変動騒音	冷凍機室外機		キュービクル	1										
		自動車走行	○	後進警報ブザー	○	台車走行	○	BGM		アナウンス					
		ゴミ収集作業	○	アイドリング											
衝撃騒音	荷降し音		台車走行												
建物の構造(高さ)		鉄骨造平屋階建てPH1階(高さ19.9m)													

### (ア)等価騒音レベル予測

		東(A)	南(B)	東(A')	南(B')
用途地域		市街化調整区域	準工業地域	市街化調整区域	市街化調整区域
昼間基準値		55 dB	60 dB	55 dB	55 dB
夜間基準値		45 dB	50 dB	45 dB	45 dB
設置者	昼間等価騒音レベル	42.5 dB	51.7 dB	-	-
	評価	○	○	-	-
設置者	夜間等価騒音レベル	-	-	10dB以下	10dB以下
	評価	-	-	○	○
県	昼間等価騒音レベル検証	妥当	妥当	-	-
	夜間等価騒音レベル検証	-	-	妥当	妥当

### ※基準値を超えた場合の対応等

基準値は下回っておりますが、苦情があった際は真摯に対応いたします。

### (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		-		
		東(a)	南(b)	
用途地域		準工業地域	準工業地域	
基準値を5dB減ずる要因		なし	なし	
基準値		50dB	50dB	
設置者	定常騒音の騒音レベル	15.5dB	16.7dB	
	評価	○	○	
設置者	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	
	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

基準値は下回っておりますが、苦情があった際は真摯に対応いたします。

# (仮称)クロスモール豊川B

## (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	廃棄物は全て業者による収集を経て、敷地外処理を実施します。
衛生問題関係配慮	建物内に設置します。

### (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	29.70 m <sup>3</sup>	1日	1.260 t	0.10 t/m <sup>3</sup>	12.60 m <sup>3</sup>	変更なし	○
金属製廃棄物用		1日	0.045 t	0.10 t/m <sup>3</sup>	0.45 m <sup>3</sup>	変更なし	○
ガラス製廃棄物用		1日	0.038 t	0.10 t/m <sup>3</sup>	0.38 m <sup>3</sup>	変更なし	○
プラスチック製廃棄物用		1日	0.123 t	0.01 t/m <sup>3</sup>	12.30 m <sup>3</sup>	変更なし	○
生ごみ用		1日	1.036 t	0.55 t/m <sup>3</sup>	1.88 m <sup>3</sup>	変更なし	○
その他可燃性廃棄物用		1日	0.383 t	0.38 t/m <sup>3</sup>	1.01 m <sup>3</sup>	変更なし	○
合計	29.70 m <sup>3</sup>	-	-	-	28.62 m <sup>3</sup>	-	○
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						

#### b その他の廃棄物等 該当なし

### (イ)小売店舗以外の施設の必要保管容量

#### a 飲食店の廃棄物等 該当なし

#### b 小売店舗以外の施設の廃棄物等(廃棄物等の保管場所が小売店舗と同一の場合) 該当なし

### (ウ)小売店舗から排出される廃棄物の増減要因

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

### ※その他廃棄物減量化及びリサイクル等に係る取組み

<ul style="list-style-type: none"> <li>商品搬入はカゴ車及び物流箱(プラスチック製)を使用して、ダンボールの使用及び排出を少なくするよう努めます。</li> <li>簡易包装を推進し、レジ袋削減に努めます。</li> <li>店舗から排出される廃棄物は分別を徹底します。</li> <li>コピー紙の利用を減らします。</li> <li>コピー紙の裏紙を再利用します。</li> <li>飲料水の缶、ビン類は納品業者による回収によりリサイクルします。</li> </ul>
---

### (エ)廃棄物保管施設の位置・構造

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>十分な保管容量を確保し、廃棄物の施設外への拡散を防止します。</li> <li>廃棄物収集作業時間を制限して、早朝・夜間の収集作業を禁止します。</li> <li>作業時間の厳守、短時間作業を徹底します。</li> <li>収集作業員の騒音抑制意識を徹底します。</li> </ul>
	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

## (仮称)クロスモール豊川B

### 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	食品加工場なし
併設施設からの悪臭防止対策	併設施設なし

評価
○

### (3) 街づくり等への配慮

街並みづくり等への配慮	外観・色彩等	景観に配慮して、刺激的な色彩を避け、周辺と調和のとれた外観とします。
	環境美化活動	○ 従業員により定期的に店舗敷地内及び周辺の清掃を行います。
市町村等の公的計画への協力	市町村からの要請に対して協力します。	
照明等の配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・照明機器の配光を駐車場通路に向け、隣接地が直接光で照射されないよう設置します。</li> <li>・看板のみを照らすよう配光・取り付けをし、その直接光が看板以外に照射されないよう設置します。</li> </ul>	
敷地内の緑地計画	なし	

評価
○

出店地連絡会議の意見概要	対応
(仮称)クロスモール豊川Aのチェックリストに一括記載	(仮称)クロスモール豊川Aのチェックリストに一括記載

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
豊川市長及び住民等の意見はなく、出店地連絡会議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。