

ロイヤルホームセンター長久手

大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

1 概要

区画整理事業地内にホームセンターを新設する。(法第5条第1項)

2 届出の内容

届出年月日	平成25年11月14日		
店舗	店舗名称	ロイヤルホームセンター長久手	
	店舗所在地	長久手中央土地区画整理地内12街区	
設置者	名称	ロイヤルホームセンター株式会社	
	代表者	代表取締役 中山 正明	
	住所	大阪市西区阿波座一丁目5番16号	
	その他	なし	
小売業者	名称	ロイヤルホームセンター株式会社	
	代表者	代表取締役 中山 正明	
	住所	大阪市西区阿波座一丁目5番16号	
	その他	なし	
店舗面積	6,450 m ²		
施設の配置	駐車場	位置	別紙図面のとおり
		台数	385 台 (指針台数: 385 台)
	駐輪場	位置	別紙図面のとおり
		台数	25 台
	荷捌施設	位置	別紙図面のとおり
		面積	123.5 m ²
	廃棄物 保管施設	位置	別紙図面のとおり
		容量	28.35 m ³
施設の運営	営業時間	開店	午前6時30分
		閉店	午後10時
	駐車場利用時間帯		午前6時15分から午後10時30分まで
	駐車場出入口	数	2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26年7月15日		

3 参考事項

敷地面積	12,260 m ²		
建築面積	4,611.6 m ²		
延床面積	12,921.58 m ²		
業態	住・生活関連品専門店		
用途地域	準住居地域	—	—
備考			

ロイヤルホームセンター長久手

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	市からの要請があった場合には、対応を協議させていただきます。
(2) 深夜営業の対応	深夜営業はございません。
(3) 住民説明会の開催	大規模小売店舗立地法届出後2か月以内に開催致します。
(4) テナントの履行確保	単独店舗での出店につき、他テナントはございません。
(5) 責任者の任命	店長を責任者として任命します。
(6) 予測乖離時の措置	関係行政機関と協議の上、指針に沿った合理的な措置を講じます。
(7) 通年の臨時措置	特になし。
(8) 開店時の臨時措置	交雑状況に応じて交通整理員を適宜配置します。

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
52,394人	6,450 ㎡	950	14.40%	100 m	80.00%	2.00 人	353 台	1.09	385 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
391 台	6 台	0 台	0 台	0 台	385 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
0 ㎡	0.0%	0 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
391 台	6 台	0 台	0 台	385 台	○

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
4箇所	0箇所	0箇所	0箇所	353 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

駐車場	種別	1	収容台数		歩行者動線		分離	騒音配慮	駐車場の平面化	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
①	東	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	西	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	南	1箇所	県道	30m	あり	46m	-	254	双方向	左折のみ	なし	○
	北	1箇所	市町村道	16m	あり	56m	-	99	双方向	左折のみ	なし	○
駐車場	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		分離	騒音配慮	駐車場の平面化	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
②	東	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	西	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	南	1箇所	県道	30m	あり	46m	-	254	双方向	左折のみ	なし	○
	北	1箇所	市町村道	16m	あり	56m	-	99	双方向	左折のみ	なし	○
駐車場	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											

ロイヤルホームセンター長久手

駐車場	種別	1	収容台数		歩行者動線		分離	騒音配慮	駐車場の平面化		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
③	東	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	西	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	南	1箇所	県道	30m	あり	46m	-	254	双方向	左折のみ	なし	○		
	北	1箇所	市町村道	16m	あり	56m	-	99	双方向	左折のみ	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		非分離	騒音配慮	駐車場の平面化		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
④	東	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	西	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	南	1箇所	県道	30m	あり	46m	-	254	双方向	左折のみ	なし	○		
	北	1箇所	市町村道	16m	あり	56m	-	99	双方向	左折のみ	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	

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	飽和度	0.385	0.426	○	0.527	0.571	○
	将来交通量/可能交通容量	0.524	0.569	○	0.737	0.776	○
	ピーク時間帯	13時台			7時台		
交差点2	飽和度	0.575	0.613	○	0.608	0.733	○
	将来交通量/可能交通容量	0.229	0.888	○	0.720	0.924	○
	ピーク時間帯	13時台			7時台		
交差点3	飽和度	0.345	0.378	○	0.504	0.532	○
	将来交通量/可能交通容量	0.456	0.536	○	0.536	0.588	○
	ピーク時間帯	17時台			7時台		
交差点4	飽和度	0.542	0.569	○	0.581	0.610	○
	将来交通量/可能交通容量	0.553	0.572	○	0.581	0.604	○
	ピーク時間帯	13時台			7時台		
交差点5	飽和度	0.279	0.290	○	0.284	0.295	○
	将来交通量/可能交通容量	0.180	0.214	○	0.232	0.265	○
	ピーク時間帯	17時台			7時台		
交差点6	飽和度	0.518	0.525	○	0.578	0.579	○
	将来交通量/可能交通容量	0.678	0.684	○	0.726	0.728	○
	ピーク時間帯	13時台			7時台		

※周辺道路の混雑を回避するための対策等

オープン時等の繁忙期には交通整理員を適宜配置し、スムーズな入出庫を促します。
 オープンチラシに来店経路を掲載します。
 駐車場入口にP看板を設置することにより、スムーズな入庫を促します。

オ 駐輪場等の確保等

駐輪場の位置及び箇所数	建物北側及び西側に各1箇所ずつ計2箇所
駐輪場の収容台数	25台
標準収容台数	184台
収容台数根拠	既存店舗の利用実態に基づき算定(下記参照)

ロイヤルホームセンター長久手

○類似既存2店舗調査結果

類似店舗	ロイヤルホームセンター北神戸店	ロイヤルホームセンター奈良店
調査日	平成25年7月21日(日)	平成25年7月28日(日)
店舗面積	8,287㎡	8,710㎡
8:00~	0	1
9:00~	1	3
10:00~	2	3
11:00~	3	5
12:00~	2	8
13:00~	4	11
14:00~	1	14
15:00~	1	6
16:00~	2	7
17:00~	0	4
18:00~	2	2
19:00~	1	1

店舗面積比を乗じて必要駐輪台数を算出する。

[北神戸店]4台 × (6,450㎡/8,287㎡) = 3.1 ≒ 3台

[奈良店]14台 × (6,450㎡/8,710㎡) = 10.3 ≒ 10台

必要駐輪台数10台に対し、25台を設置。

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	確保	収容台数	4台
位置及び箇所	駐車場①内に別途確保		

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	隔離	123.5㎡	あり	15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
6時台、7時台、9時台、11台	2台	7時台、13時台、17時台	20:00~22:00	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
なし	配置なし	チラシ配布	回避	回避	回避	なし

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	あり	非配備

※非配備の場合等の対応

搬入ドライバーには徐行運転を周知します。

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	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
○

ロイヤルホームセンター長久手

(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
配慮なし	なし	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場内に照明灯を設置 ・従業員による適宜巡回の実施 ・開店後には駐車場の閉鎖及び機械警備の実施 ・店内及び店外に防犯カメラの設置

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	30 m	なし	設備機器、荷さばき関連、来客車両	なし	なし	-
西方向	なし	なし	来客車両	なし	なし	-
南方向	30 m	なし	来客車両	なし	なし	-
北方向	16 m	なし	設備機器、荷さばき関連、来客車両	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	適正な位置に配置し、十分な作業スペースを確保
荷捌作業運営面での配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・徐行運転及びアイドリングストップの徹底 ・時間調整による搬入待機車削減 ・作業人員への騒音防止意識の徹底
放送設備使用面での配慮	必要最小限の音量とする

(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	<ul style="list-style-type: none"> ・低騒音型機器の導入 ・必要最小限稼働 ・定期的なメンテナンスの実施
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	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺道路との段差をなくす ・アイドリングストップの呼びかけを実施 ・駐車場利用時間終了後は出入口を閉鎖 ・夜間は静かな走行を促す掲示の実施
廃棄物収集作業等に伴う騒音配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・早朝、深夜の作業回避 ・回収業者への騒音防止意識を図る ・徐行運転の徹底
経年劣化等の事後対策	機器のメンテナンス

(エ) 併設施設における騒音対策

施設面の騒音配慮	-
運営面の騒音配慮	-

ロイヤルホームセンター長久手

イ 騒音の予測評価

予測対象騒音	定常騒音	空調機室外機 31	冷却塔 -	給排気口 52	変電施設 -	浄化槽 -	ポンプ -		
		冷凍機室外機 -	キュービクル 1						
	変動騒音	自動車走行 ○	後進警報装置 ○	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3階建(19.4m)							

(ア) 等価騒音レベル予測

		北(A)	北東(B)	南東(C)	南(D)
用途地域		近隣商業地域	第1種住居地域	準住居地域	工業地域
昼間基準値		60 dB	55 dB	55 dB	60 dB
夜間基準値		50 dB	45 dB	45 dB	50 dB
設置者	昼間等価騒音レベル	51.4 dB	51.3 dB	46.2 dB	47.3 dB
	評価	○	○	○	○
設置者	夜間等価騒音レベル	38.5 dB	38.4 dB	34.1 dB	34.7 dB
	評価	○	○	○	○
県	昼間等価騒音レベル検証	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

※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					-
		北(a)	北東(b)	南東(c)	南(d)
用途地域		準住居地域	準住居地域	準住居地域	準住居地域
基準値を5dB減ずる要因		なし	なし	なし	なし
基準値		40dB	40dB	40dB	40dB
設置者	定常騒音の騒音レベル	38.2dB	39.4dB	36.1dB	29.4dB
	評価	○	○	○	○
設置者	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	69.5dB	55.3dB	56.8dB	68.8dB
	評価	△	△	△	△
県	定常騒音の騒音レベル検証	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

○保全対象側再予測結果

		北(a2)	北東(b2)	南東(C)	南(D)
用途地域		近隣商業地域	第1種住居地域	準住居地域	工業地域
基準値を5dB減ずる要因		なし	なし	なし	なし
基準値		50dB	40dB	40dB	60dB
設置者	定常騒音の騒音レベル	35.7dB	36.2dB	30.7dB	27.6dB
	評価	○	○	○	○
設置者	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	49.7dB	51dB	42.8dB	44.3dB
	評価	○	△	△	○
県	定常騒音の騒音レベル検証	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

ロイヤルホームセンター長久手

※基準値を超えた場合の対応等

すべての地点において、自動車走行音が基準値を超過したため、保全対象側で再予測を行いました。予測地点a2・Dにおいては規制基準値を下回りましたが、予測地点b2・Cにおいて、規制基準値を上回りました。しかし、この地点及び周辺約150m内に住宅は無く、b2は商業施設の駐車場立地予定地であり住居立地予定は無いため、周辺生活環境への影響は少ないものと考えます。

また、原因音源は午後10時～午後10時30分に発生する退店車両の走行音であるため、駐車場内の掲示等により夜間は静かな走行を促します。なお、周辺住民から苦情等が発生した場合には、誠意を持って対応いたします。

なお、現状で北側(b2地点側)の直近住居までの距離は約150mであり、来客車両走行音の音源からの距離が150mの場合、住居位置での騒音値は33dB程度になるため、規制基準値を下回ります。東側(C地点側)には周辺150m圏内に住居の立地が無いため、生活環境に対する影響はほとんどないと考えられます。計画地の隣地は商業施設の駐車場立地予定地ですが、万が一、将来的に住居が立地する場合には、夜間の駐車場利用制限による配慮を検討します。

(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	冷凍・冷蔵庫の設置、換気設備の設置、生ごみは密閉保管
衛生問題関係配慮	特になし

(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	28.35 m ³	1日	1.253 t	0.10 t/m ³	12.53 m ³	変更なし	○
金属製廃棄物用		1日	0.043 t	0.10 t/m ³	0.43 m ³	変更なし	
ガラス製廃棄物用		1日	0.037 t	0.10 t/m ³	0.37 m ³	変更なし	
プラスチック製廃棄物用		1日	0.121 t	0.01 t/m ³	12.10 m ³	変更なし	
生ごみ用		1日	1.023 t	0.55 t/m ³	1.86 m ³	変更なし	
その他可燃性廃棄物用		1日	0.348 t	0.38 t/m ³	0.92 m ³	変更なし	
合計	28.35 m ³	-	-	-	28.21 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						

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

取扱品目	飲食店の面積	飲食店の保管容量	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
生ごみ等用	0 m ²	0.00 m ³	1日	0.0 kg	550 kg/m ³	0.00 m ³	変更なし
保管日数の設定根拠	-						
見かけ比重変更の理由	-						
指針と異なる算定式の使用	-						

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

- ・リサイクル製品、環境配慮製品の販売を促進
- ・分別の徹底により、ごみの減量化に努める
- ・納品時はできる限りリターナブルコンテナを使用し、ダンボール等の減量化に努める。
- ・レジ袋は必要最小限の配布とし、レジ袋の削減に努める。
- ・自動販売機等を設置する場合は、空き缶・空き瓶・ペットボトル等の回収箱を設置する。

ロイヤルホームセンター長久手

(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	収集場所は適切な位置に配置
	搬出作業の騒音・悪臭対策の確保	夜間及び早朝作業は行わない
	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	—
併設施設からの悪臭防止対策	—

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	周囲の街並みに対して、過度な色彩、外観とならないよう配慮する。
	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う。
市町村等の公的計画への協力	協力要請があった場合には対応を協議する。	
照明等の配慮	周囲への光漏れを抑えた配置を計画する。	
敷地内の緑地計画	関係法令に基づいた緑化計画(緑地面積615㎡、緑化率5%)とする。	

評価
○

出店地連絡会議の意見概要	対応
1 駐車場内において、路面標示や案内看板など利用者にとってわかりやすい誘導対策を実施すること。	1 駐車場内には適宜路面標示及び案内看板を設置し、利用者にとってわかりやすい誘導対策を実施します。
2 届出の入退店経路を周知徹底させること。	2 オープンチラシに来退店経路を掲載することで経路を周知し、また、駐車場出入口にP看板を設置し出入口位置を明示することでスムーズな入庫を促します。また、退店経路を周知する看板を設置します。
3 騒音低減対策として、夜間における駐車場の利用制限を検討すること。	3 夜間の来客車両走行音が原因で規制基準値を上回る地点は、沿道サービス系店舗を誘致していく街区として位置づけられており、現状で住居立地予定は無いため、周辺生活環境への影響は少ないものと考えますが、駐車場内の掲示等により夜間は静かな走行を促します。 万が一、将来的に住居が立地する場合には、夜間の駐車場利用制限による配慮を検討します。
4 店舗外に防犯カメラを設置するとともに、効果的な表示を行うなど、適切な防犯対策を実施すること。	4 店舗外に設置する防犯カメラは、効果的な表示を行い防犯効果を図るなど、適切な防犯対策を実施します。

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
長久手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。