

カインズ東海店

大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

1 概要

東海市太田川駅西地区の土地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	令和7年6月30日		
店舗	店舗名称	カインズ東海店	
	店舗所在地	愛知県東海市東海太田川駅西地区土地区画整理事業地内 3街区	
設置者	名称	株式会社カインズ	
	代表者	代表取締役 高家 正行	
	住所	埼玉県本庄市早稲田の杜一丁目2番1号	
	その他	なし	
小売業者	名称	株式会社カインズ	
	代表者	代表取締役 高家 正行	
	住所	埼玉県本庄市早稲田の杜一丁目2番1号	
	その他	未定	
店舗面積	8,903 ㎡		
施設の配置	駐車場	位置	別紙図面のとおり
		台数	282 台 (指針台数: 561 台)
	駐輪場	位置	別紙図面のとおり
		台数	40 台
	荷捌施設	位置	別紙図面のとおり
		面積	261 ㎡
	廃棄物 保管施設	位置	別紙図面のとおり
		容量	37.5 ㎡³
施設の運営	営業時間	開店	午前6時30分
		閉店	午後9時00分
	駐車場利用時間帯		午前6時00分から午後9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
新設する日	令和8年3月1日		

3 参考事項

敷地面積	31,563 m ²		
建築面積	10,609 m ²		
延床面積	10,473 m ²		
業態	住・生活関連品専門店		
用途地域	近隣商業地域	—	—
備考			

カインズ東海店

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	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	深夜営業は行いません。
(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・周知する
(4) テナントの履行確保	賃貸借契約による
(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	関係行政機関と協議の上、指針に沿った合理的処置を講じる
(7) 通年の臨時措置	繁忙時等適宜交通整理員を配置する
(8) 開店時の臨時措置	開店時には店内外に交通誘導員を配置する

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
113,240人	8,903 ㎡	950	14.40%	500 m	0.7	2.00 人	426 台	1.32	561 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
330 台	48台	0台	0台	0台	282 台	△

b 指針によらない「特別な事情」による算出

[ホームセンター「カインズ」の算定]

ホームセンターは、店舗面積に比して日來店客数が少ないため、特別の事情とし、類似既存店舗実績を使用して必要駐車台数を以下の通り算出します。

算出するに際しては、日來店客数原単位の類似既存実績数値を使用し、その他の原単位は指針による計算に基づくものとします。但し、平均駐車場時間係数は、ホームセンターとその他の物販店舗を合わせた店舗面積(8,903㎡)に応じた値を用いました。

(類似既存店舗と計画店舗の比較)

条件①：ホームセンター単独店を選定

条件②：愛知県下で選定(名古屋を除外)

届出内容	小牧店	半田店	東海店(計画店舗)
店舗面積(㎡)	14,992	10,182	8,903
行政人口	15.0万人	11.7万人	11.8万人
立地	ロードサイド	駅前	ロードサイド

(既存店舗の年間最大客数実績)：R6.4.1～R7.3.31の客数

年間最大日		客数(人)	
		小牧	半田
4/28	日	4,422	4,531
1,000㎡当たり		307	445

上記結果より、客数の多い半田店実績の445人/千㎡を用いて下記の通り計算します。

(特別な事情によるに計算)

(端数処理：四捨五入)

項	目	各項目算出のための計算式等
行政人口	113,240人	東海市(令和7年5月1日現在)
用途地域	近隣商業地域	その他地域
S：店舗面積	8,903千㎡	(店舗②220㎡を除く)
A：店舗面積当たり日來店客数原単位	445人/千㎡	半田店実績より
B：ピーク率	14.4%	指針による
L：駅からの距離	500 m	名鉄常滑線 太田川駅
C：自動車分担率	70%	人口10万人以上40万人未満
D：平均乗車人員	2.0人/台	S<10
E：平均駐車時間係数	1.316	$(30+5.5S)/60$ ※S=8,903㎡
必要な駐車台数	256台	$A \times S \times B \times C \div D \times E$
ピーク1時間当たりの来台数	195台	$A \times S \times B \times C \div D$

カインズ東海店

[ホームセンター以外の物販店舗②の算定]
算出するに際しては、指針による計算に基づくものとします。但し、平均駐車場時間係数は、ホームセンターと物販店舗②を合わせた店舗面積（8,903㎡）に応じた値を用いました。

項 目		（端数処理：四捨五入）
行政人口	113,240人	各項目算出のための計算式等
用途地域	近隣商業地域	東海市（令和7年5月1日現在）
S：店舗面積	0.22km ²	その他地域
A：店舗面積当たり日来店客数原単位	1,098人/千m ²	人口40万人未満（S<5）1100-30S
B：ピーク率	14.4%	指針による
L：駅からの距離	500m	名鉄常滑線 太田川駅
C：自動車分担率	70%	人口10万人以上40万人未満
D：平均乗車人員	2.0人/台	S<10
E：平均駐車時間係数	1.318	（30+5.5S）/60※ S=8,903m ²
必要な駐車場台数	18台	A×S×B×C÷D×E
ピーク1時間当たりの来台数	12台	A×S×B×C÷D

店舗全体の必要駐車場台数は256台+16台=272台とし、282台を届出台数とします。

(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
768 m ²	8.6%	272 台

総駐車場台数	−	従業員等駐車場台数	−	業務用駐車場台数	−	搬出入用駐車場台数	=	来客用駐車場台数		評価
330 台		48台		0台		0台		282 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	共用駐車場数	ピーク1hの来台車数
1箇所	0箇所	0箇所	0箇所	287 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

平面 駐 車 場	種別	1	収容台数	282 台	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	整理員	評価
	東	2箇所	県道	17.5m	あり	40m	25m	129	双方向	左折のみ	あり	○
	西	なし	市町村道	15m	あり	-	-	-	双方向	-	-	-
	南	1箇所	市町村道	20m	あり	55m	15m	158	双方向	右左折混合	あり	○
	北	2箇所	市町村道	18m	あり	35m	15m	-	双方向	右左折混合	あり	○
交通整理員等の配置		オープン時・繁忙時のみ配備										

カインズ東海店

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

		休 日			平 日		
		現 況	開店後	評価	現 況	開店後	評価
交 差 点 1	需要率	0.224	0.442	○	0.435	0.597	○
	将来交通量／可能交通容量	0.138	0.713	○	0.590	0.831	○
	ピーク時間帯	16時台			17時台		
交 差 点 2	需要率	0.241	0.327	○	0.290	0.434	○
	将来交通量／可能交通容量	0.170	0.735	○	0.312	0.891	○
	ピーク時間帯	11時台			17時台		
交 差 点 3	需要率	0.148	0.366	○	0.279	0.519	○
	将来交通量／可能交通容量	0.252	0.524	○	0.519	0.830	○
	ピーク時間帯	12時台			17時台		
交 差 点 4	需要率	0.158	0.334	○	0.300	0.437	○
	将来交通量／可能交通容量	0.263	0.550	○	0.483	0.793	○
	ピーク時間帯	12時台			17時台		
無信号交差点 主道路右折	交通容量／実交通量	-	0.080	○	-	0.091	○
	ピーク時間帯	12時台			17時台		
無信号交差点 従道路	交通容量／実交通量	-	0.337	○	-	0.604	○
	ピーク時間帯	12時台			17時台		

※出入口の右折入庫に関しては、前面道路が供用開始前のため現状の車両通行がないことから未検証

※周辺道路の混雑を回避するための対策等

チラシやH.P.Iにて誘導経路を周知します。 年間を通して混雑する時期は適宜交通整理員を配置。
--

オ 駐輪場等の確保等

駐輪場の位置及び箇所数	敷地北側に1箇所
駐輪場の収容台数	40 台
標準収容台数	254 台

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	敷地北側に1箇所		

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

施設	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
①	敷地内	隔離	120㎡	なし	30分	2台	1台	○
②	敷地内	隔離	120㎡	なし	30分	2台	1台	○
③	敷地内	混在	21㎡	なし	15分	1台	1台	○

(イ) 計画的な搬入

施設	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
①	6時台、9時台、11時台、12時台、18時台	1台	7,11,17時台	6時、8～15時	あり	必要なし	○
②	6時台、7時台、10時台、14時台	1台	7,11,17時台	6時、8～15時	あり	必要なし	○
③	8時台、13時台	1台	7,11,17時台	6時、8～15時	あり	必要なし	○

カインズ東海店

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
あり	配置	チラシ配布	回避	回避	非該当	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	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

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
配慮あり	なし	-

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	20 m	20 m	車両走行音	-	なし	-
西方向	18 m	なし	設備機器・荷さばき作業音	-	なし	-
南方向	30 m	なし	車両走行音	-	なし	-
北方向	28 m	なし	車両走行・設備機器音	-	なし	-

遮音壁の影響	-
--------	---

(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	・作業床面をコンクリートの平滑仕上げとして、騒音の発生及び拡散を防止します ・荷さばき施設の段差をなくし、衝撃音発生の抑制に努めます
荷捌作業運営面での配慮	アイドリングストップ、作業員の騒音防止意識の徹底
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	低騒音機器の導入
給排気口等からの騒音配慮	低騒音型送風機の導入
駐車場からの騒音配慮	アイドリングストップ、クラクション・空ぶかしの防止呼びかけを行う
廃棄物収集作業等に伴う騒音配慮	早朝、深夜の作業回避
経年劣化等の事後対策	機器の定期点検の実施

カインズ東海店

(エ)併設施設における騒音対策

施設面の騒音配慮	小売業と同様の対策を行う
運営面の騒音配慮	小売業と同様の対策を行う

イ 騒音の予測評価

予測対象騒音	定常騒音	空調機室外機	29	冷却塔	0	給排気口	48										
		冷凍機室外機	0	キュービクル	1												
	変動騒音	自動車走行	○	後進警報ブザー	○	台車走行	○										
		ゴミ収集作業	○														
	衝撃騒音	荷降し音	○	ドア開閉音	○												
		リフト昇降音	○														
建物の構造(高さ)		鉄骨造1階建(最高高さ12m)															

(ア)等価騒音レベル予測

		北(A 1F)	北(A 2F)	東(B1 1F)	東(B1 2F)
用途地域		近隣商業地域	近隣商業地域	第1種住居地域	第1種住居地域
昼間基準値		60 dB	60 dB	55 dB	55 dB
夜間基準値		50 dB	50 dB	45 dB	45 dB
設置者	昼間等価騒音レベル	49.0 dB	49.0 dB	49.0 dB	49.0 dB
	評価	○	○	○	○
	夜間等価騒音レベル	27.0 dB	27.0 dB	16.0 dB	16.0 dB
県	評価	○	○	○	○
	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
		東(B2 1F)	東(B2 2F)	南(C 1F)	南(C 2F)
用途地域		第1種住居地域	第1種住居地域	近隣商業地域	近隣商業地域
昼間基準値		55 dB	55 dB	60 dB	60 dB
夜間基準値		45 dB	45 dB	50 dB	50 dB
設置者	昼間等価騒音レベル	49.0 dB	49.0 dB	48.0 dB	48.0 dB
	評価	○	○	○	○
	夜間等価騒音レベル	14.0 dB	14.0 dB	20.0 dB	20.0 dB
県	評価	○	○	○	○
	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
		西(D 1F)	西(D 2F)		
用途地域		準工業地域	準工業地域		
昼間基準値		60 dB	60 dB		
夜間基準値		50 dB	50 dB		
設置者	昼間等価騒音レベル	47.0 dB	47.0 dB		
	評価	○	○		
	夜間等価騒音レベル	29.0 dB	29.0 dB		
県	評価	○	○		
	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

全ての地点において環境基準を下回ります。なお、開店後に苦情等が発生した場合は真摯に対応します。

カインズ東海店

(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 1F)	北(a 2F)	北(b 1F)	北(b 2F)	
用途地域		近隣商業地域	近隣商業地域	近隣商業地域	近隣商業地域	
基準値を5dB減ずる要因		なし	なし	なし	なし	
基準値		50dB	50dB	50dB	50dB	
設置者	定常騒音の騒音レベル	38.95dB	37.95dB	30.62dB	30.68dB	
	評価	○	○	○	○	
	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	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	-	-	-	-	
		北(c 1F)	北(c 2F)	南(d 1F)	南(d 2F)	
用途地域		近隣商業地域	近隣商業地域	近隣商業地域	近隣商業地域	
基準値を5dB減ずる要因		なし	なし	なし	なし	
基準値		50dB	50dB	50dB	50dB	
設置者	定常騒音の騒音レベル	21.26dB	21.45dB	25.33dB	25.41dB	
	評価	○	○	○	○	
	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	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	-	-	-	-	
		西(e 1F)	西(e 2F)			
用途地域		近隣商業地域	近隣商業地域			
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	37.58dB	39.63dB			
	評価	○	○			
	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

全ての地点において規制基準を下回ります。なお、開店後に苦情等が発生した場合は真摯に対応します。

(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	悪臭を発する廃棄物はポリ袋等で袋とじを行い、分別保管を徹底します。
衛生問題関係配慮	保管施設は屋内に設けます。

(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

廃棄物等保管施設①

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	36.00 m ³	1日	1.278 t	0.10 t/m ³	12.78 m ³	変更なし	○
金属製廃棄物用		1日	0.050 t	0.10 t/m ³	0.50 m ³	変更なし	○
ガラス製廃棄物用		1日	0.041 t	0.10 t/m ³	0.41 m ³	変更なし	○
プラスチック製廃棄物用		1日	0.128 t	0.01 t/m ³	12.80 m ³	変更なし	○
生ごみ用		1日	1.068 t	0.55 t/m ³	1.942 m ³	変更なし	○
その他可燃性廃棄物用		1日	0.469 t	0.38 t/m ³	1.234 m ³	変更なし	○
合計	36.00 m ³	-	-	-	29.666 m ³	-	○

廃棄物等保管施設②

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	1.50 m ³	1日	0.046 t	0.10 t/m ³	0.46 m ³	変更なし	○
金属製廃棄物用		1日	0.002 t	0.10 t/m ³	0.02 m ³	変更なし	○
ガラス製廃棄物用		1日	0.001 t	0.10 t/m ³	0.01 m ³	変更なし	○
プラスチック製廃棄物用		1日	0.004 t	0.01 t/m ³	0.40 m ³	変更なし	○
生ごみ用		1日	0.037 t	0.55 t/m ³	0.067 m ³	変更なし	○
その他可燃性廃棄物用		1日	0.012 t	0.38 t/m ³	0.032 m ³	変更なし	○
合計	1.50 m ³	-	-	-	0.989 m ³	-	○

保管日数の設定根拠	1日
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

カインズ東海店

- 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

- 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)
併設施設は別途確保

(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

地域行政に基づくリサイクル計画の指導に従って実施します。

(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	夜間及び早朝の搬出作業は行いません。
	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	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	状況に応じて搬出回数を増便
運搬(予定)業者(免許番号)	未定(東海市許可業者)
運搬業者・処理業者に対する情報提供	あり
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	ー
併設施設からの悪臭防止対策	小売業と同様の対策を行う

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	街並みにあった外観とします。
	環境美化活動	○ 店舗周辺の清掃、美化に努めます。
市町村等の公的計画への協力	協力要請があれば検討します。	
照明等の配慮	近隣への悪影響がないよう、照射方向を調整し、光害を防ぎます。	
敷地内の緑地計画	敷地面積31,563㎡に対して、1,243㎡緑化する計画です。	

評価
○

カインズ東海店

出店地連絡会議の意見概要	対応
1.防犯カメラの設置表示を効果的に行うなど、必要な防犯対策を実施すること。	出入口付近を含め、駐車場全体が映るよう防犯カメラを設置し、かつ防犯カメラ設置中の表示を行います。 また、開店前に東海警察と防犯協議を行います。
2.来退店経路及び出入口の運用案内について、チラシやホームページによる事前周知を適切に行うこと。	駐車場内に出口への誘導看板を設置します。来退店経路について、チラシやホームページに掲載し、事前周知を行います。
3.届出の来退店経路を実現するための具体的方策を検討すること。	チラシやホームページで来退店経路を周知するとともに、開業時には警察と協議の上、必要と思われる交差点にてブラカードや看板等での案内を検討します。

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
指針配慮事項に対する設置者の対応及び出店地連絡会議の意見に対する設置者の回答は概ね妥当であると考えられる。