

(仮称)みなくる刈谷SC

大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

1 概要

刈谷駅南地区市街地再開発事業地内に商業施設を新設する(法第5条第1項)

2 届出の内容

届出年月日	平成20年5月26日		
店舗	店舗名称	(仮称)みなくる刈谷SC	
	店舗所在地	刈谷市若松町二丁目101番地	
設置者	名称	株式会社パロー	
	代表者	代表取締役 田代正美	
	住所	岐阜県恵那市大井町180番地の1	
	備考	ほか37名	
小売業者	名称	株式会社パロー	
	代表者	代表取締役 田代正美	
	住所	岐阜県恵那市大井町180番地の1	
	備考	ほか2名	
店舗面積	6,750 m ²		
施設の配置	駐車場	位置	別紙図面のとおり
		台数	357 台
	駐輪場	位置	別紙図面のとおり
		台数	229 台
	荷捌施設	位置	別紙図面のとおり
		面積	149 m ²
	廃棄物 保管施設	位置	別紙図面のとおり
		容量	59.5 m ³
施設の運営	営業時間	開店	24時間営業(一部午前10時(年間60日午前9時30分))
		閉店	24時間営業(一部午後9時30分)
	駐車場利用時間帯		24時間(一部午前9時30分から午後10時まで(年間60日午前9時から午後10時まで))
	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		24時間(一部午前6時から午後10時まで)	
新設する日	平成21年1月27日		

3 参考事項

敷地面積	10,768 m ²		
建築面積	9,362 m ²		
延床面積	27,524 m ²		
業態	総合店		
用途地域	商業地域	-	-
備考			

(仮称)みなくる刈谷SC

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	午後10時以降、一部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	設置者と小売業者が同一のため不要
(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	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	必要駐車台数
145,377人	6,750 ㎡	950	14.40%	100 m	45.00%	2.00 人	1.12	232 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
471 台		45台		0台		0台		69台		357 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
565 ㎡	8.4%	232 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
402 台		45台		0台		0台		357 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
0箇所	2箇所	0箇所	0箇所	208 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

立 体 駐 車 場	種別	2	収容台数	357 台	歩行者動線	分離	騒音配慮	段差を付した駐車場設計	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	評価
	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	20m	あり	17m	130m	65	双方向	左折のみ	あり		
西	2箇所	市町村道	6m	なし	63m	220m	194	一方通行	左折のみ	あり		
南	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

交通整理員等の配置 年間を当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)

(仮称)みなくろ刈谷SC

(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A	飽和度	0.300	0.270		0.310	0.290	
	交通量/可能交通容量	0.410	0.320		0.370	0.360	
	ピーク時間帯	17時台			17時台		
交差点B	飽和度	0.300	0.270		0.290	0.280	
	交通量/可能交通容量	0.650	0.390		0.580	0.360	
	ピーク時間帯	11時台			17時台		
交差点C	飽和度	0.360	0.400		0.520	0.570	
	交通量/可能交通容量	0.760	0.900		1.010	1.010	
	ピーク時間帯	10時台			17時台		
交差点D	飽和度	0.430	0.530		0.610	0.740	
	交通量/可能交通容量	0.630	0.660		0.850	0.900	
	ピーク時間帯	11時台			10時台		

周辺道路の混雑を回避するための対策等

周辺道路及び交差点に対する負担が小さくなるよう経路を設定。

オ 駐輪場等の確保等

駐輪場の位置及び箇所数	店舗南側に2箇所
駐輪場の収容台数	229 台
標準収容台数	193 台
収容台数根拠	指針の標準収容台数による

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	17 台
位置及び箇所	店舗南側付近駐輪場付近に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

A荷さばき施設

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
敷地内	一部混在	56㎡	なし	20分	1台	2台	

B荷さばき施設

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
敷地内	一部混在	93㎡	あり	20分	2台	4台	

(イ)計画的な搬入

A荷さばき施設

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	荷捌待入スペース	評価
9:00~10:00	2台	17:00~18:00	24:00~25:00	あり	なし	

B荷さばき施設

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	荷捌待入スペース	評価
11:00~12:00	4台	17:00~18:00	24:00~25:00	あり	なし	

(仮称)みなくる刈谷SC

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	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

(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	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

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	63 m	なし	来客車両	なし	なし	-
西方向	57 m	なし	来客車両	なし	なし	-
南方向	なし	なし	なし	なし	なし	-
北方向	なし	なし	なし	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	あり
荷捌施設建築計画面での配慮	荷さばき施設の屋内化
荷捌作業運営面での配慮	アイリングストップ、荷さばき施設の十分なスペース確保、作業者の騒音抑制意識向上の働きかけ
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	既存住宅に影響が少ない場所に設置
給排気口等からの騒音配慮	-
駐車場からの騒音配慮	周辺道路との段差をなくす
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	機器周辺の防音措置の強化、機器の配置の見直し・更新

(エ) 併設施設における騒音対策

施設面の騒音配慮	既存住宅に影響が少ない場所に設置
運営面の騒音配慮	-

(仮称)みなくる刈谷SC

イ 騒音の予測評価

予測対象騒音	定常騒音	空調機室外機	71	冷却塔		給排気口	120	変電施設		浄化槽		ポンプ	4		
		冷凍機室外機	7	キュービクル	1	コージェネ	2								
	変動騒音	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3階建(17.0m)													

(ア)等価騒音レベル予測

		東(A)	東(B)	西(C)
用途地域		近隣商業地域	近隣商業地域	商業地域
昼間基準値		60 dB	60 dB	60 dB
夜間基準値		50 dB	50 dB	50 dB
設置者	昼間等価騒音レベル	53.3 dB	51.7 dB	50.8 dB
	評価			
県	夜間等価騒音レベル	37.2 dB	37.3 dB	37.9 dB
	評価			
昼間等価騒音レベル検証		妥当	妥当	妥当
夜間等価騒音レベル検証		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				
		東(a)	東(b)	西(c)
用途地域		商業地域	商業地域	商業地域
基準値を5dB減ずる要因		なし	なし	なし
基準値		50dB	50dB	50dB
設置者	定常騒音の騒音レベル	46.9dB	54.1dB	32.1dB
	評価			
県	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	47dB	69dB	64dB
	評価			
定常騒音の騒音レベル検証		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

基準値を超えた場合の対応等

<p>予測点bにおいて設備機器による騒音レベルの最大値が基準値を上回るが、住居側の予測点B(近隣商業地域、夜間の規制基準値50dB)における設備機器による騒音レベルの最大値は46.1dBであり基準値を下回るため、周辺環境への影響は小さいと考えられる。尚、予測点bにおいて設備機器による騒音レベルの最大値が基準値を上回るのは、主としてA30の機器の影響であるが、当該機器はスポーツクラブの設備機器である。物販施設の機器のみの場合は29.6dBであり、基準値を下回る。</p> <p>敷地境界線上の予測点b、cにおける搬入車走行音の騒音レベルの最大値が基準値を上回る。 予測点bについては、住居側の予測点Bにおいて搬入車走行音は48.8dB(GL+1.5m)となり基準値を下回るため、周辺環境への影響は小さいと考えられる。 予測点cについても搬入車走行音の騒音レベルの最大値が基準値を上回る。しかしながら、別添 図面番号P-22で示すとおり、規制基準50dBを上回る範囲(敷地境界から57m)に住宅の立地予定はないため、周辺環境への影響は小さいと考えられる。 駐車場内には不必要なアイドリング・クラクション・空ぶかし防止等の表示板を設置し、騒音抑制に努める。</p> <p>敷地境界線上の予測点b、cにおける自動車走行音の騒音レベルの最大値が基準値を上回る。 夜間22時以降に発生する自動車走行音は2階物販施設(150㎡、営業時間24時間)及びスポーツクラブ(営業時間9時30分～22時30分)の来店車両によるものである。 2階物販施設150㎡の夜間来店台数は多く見積もっても1時間当たり5台程度(施設全体のピーク時来店台数208台×店舗面積構成比2.2%より算出)と想定される。また、スポーツクラブ利用者の駐車場利用も夜間23時までとなるため、周辺環境への騒音の影響は小さいと考えられる。 予測点bについては、住居側の予測点Bにおいて自動車走行音は47.7dB(GL+1.5m)となり基準値を下回るため、周辺環境への影響は小さいと考えられる。 予測点cについても自動車走行音の騒音レベルの最大値が基準値を上回る。しかしながら、規制基準50dBを上回る範囲(敷地境界から16m)に住宅の立地予定はないため、周辺環境への影響は小さいと考えられる。</p>

(仮称)みなくろ刈谷SC

(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

(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	13.20 m ³	1日	1.256 t	0.10 t/m ³	12.56 m ³	変更なし	
金属製廃棄物用	1.00 m ³	1日	0.044 t	0.10 t/m ³	0.44 m ³	変更なし	
ガラス製廃棄物用	1.00 m ³	1日	0.038 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	18.10 m ³	1日	0.122 t	0.01 t/m ³	12.23 m ³	変更なし	
生ごみ用	3.00 m ³	1日	1.029 t	0.55 t/m ³	1.87 m ³	変更なし	
その他可燃性廃棄物用	13.20 m ³	1日	0.365 t	0.38 t/m ³	0.96 m ³	変更なし	
合計	49.50 m ³	-	-	-	28.44 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

取扱品目	保管容量	必要保管容量	評価
廃家電用	0.00 m ³	0.00 m ³	
粗大ごみ用	0.00 m ³	0.00 m ³	
合計	0m ³	0.00 m ³	

(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	565 m ²	3.00 m ³	1日	113.0 kg	550 kg/m ³	0.21 m ³	変更なし
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 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)

取扱品目	届出容量	小売店舗以外の必要保管容量	施設全体の必要保管容量	評価
紙廃棄物用	13.20 m ³	0.00 m ³	12.56 m ³	
金属製廃棄物用	1.00 m ³	0.00 m ³	0.44 m ³	
ガラス製廃棄物用	1.00 m ³	0.00 m ³	0.38 m ³	
プラスチック製廃棄物用	18.10 m ³	0.00 m ³	12.23 m ³	
生ごみ用	3.00 m ³	0.00 m ³	1.87 m ³	
その他可燃性廃棄物用	13.20 m ³	0.00 m ³	0.96 m ³	
合計	49.50 m ³	0.00 m ³	28.44 m ³	

スポーツ施設アクツ用の廃棄物保管庫として4.0m³、再利用対象物保管庫として6.0m³を別途確保している。

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	なし	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
構造	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

(仮称)みなくる刈谷SC

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	室内を低音に保ち悪臭の発生を抑制、脱臭設備により排気口からの悪臭防止
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	特になし
市町村等の公的計画への協力	特になし
照明等の配慮	特になし
敷地内の緑地計画	特になし

評価

出店地連絡会議の意見概要	対応
1 24時間営業を前提とした店舗施設全体のソフト・ハード両面にわたる防犯対策について、所轄警察署と十分協議の上、適切な対応に努めていただきます。	1 (1)防犯体制の整備 ・施設全体の防犯責任者、副責任者を指名します。所轄警察署へ相談の上、施設全体の防犯管理体制を整備し、各店舗が連携して防犯に努めます。 (2)人的対策 ・従業員や警備員が定期的に、店内や駐車場内を巡回します。不審者には積極的に声をかけ、警戒活動に努めます。従業員教育を行い、防犯意識を徹底させます。蝸集行為には少人数の段階から対応し、蝸集場所にならないように努めます。 ・2階の一部物販施設(204区画)が24時間営業であるため、併設施設が閉店する夜間11時以降は1階警備室に警備員を常駐させ、1階駐輪場・自動二輪駐車場及び2階駐車場の定期的な巡回を行い防犯に努めます。 (3)施設面での対策 ・店内レイアウトは万引き等の犯罪を誘発しないようできる限りの配慮を致します。 ・店内には防犯カメラを設置致します ・2階の一部物販施設(204区画)以外、夜間は無人となりますが、警備会社との契約による機械警備を実施します。 ・立体駐車場の照明は十分な照度を持つものとし、車上犯罪等の防止に努めます。 ・併設施設が閉店する夜間11時以降は3階以上の駐車場への昇りスロープを門扉で施錠し、部外者の侵入を防ぎます。 ・2階の一部物販施設(204区画)と他の店舗は完全に分離し、お互いに行き来出来ないような施設構造とします。立体駐車場から204区画へは専用入口より入店となります。別添「204区画への来客者入店方法」参照

(仮称)みなくる刈谷SC

出店地連絡会議の意見概要	対応
<p>2 市道高須線の左折専用レーンの運用について、誤進入対策を含めた安全対策を道路管理者及び所轄警察署と協議していただきたい。</p> <p>3 オープン後、騒音等で地域から苦情があった場合の相談窓口を整備していただきたい。</p> <p>4 市街地再開発事業全体としての渋滞等交通対策及び防犯対策については、市及びUR都市機構と十分検討のうえ、所轄警察署と協議していただきたい。また、商業施設オープン後も状況把握に努め、具体的対策を講じていただきたい。</p>	<p>2 計画地東側 都市計画道路高須線(市道)の左折専用レーン設置については、道路法第95条の2に基づく愛知県公安委員会との協議が終了しており、UR都市機構が平成20年11月末までに整備することで調整済みです。誤進入対策を含めた左折専用レーンの運用については、刈谷市及び刈谷警察署と平成20年8月5日に協議を行い、下記の対策を行うことと了承済みです。別添「左折専用レーン図面」参照 導入路先端部を開放し、誤進入した車両が本線に合流出来るようにする。 安全対策として、本線取付部の停止線前に小舗石舗装によるハンプ及び注意喚起のための道路鋸を設ける。</p> <p>3 地域住民の方々からのご意見・ご要望を承る(仮称)みなくる刈谷SC全体としての相談窓口を設け、責任者はバロー店長とします。</p> <p>4 (1)市街地再開発事業全体としての防犯対策については、刈谷市・UR都市機構及び住宅施設を販売・管理する三井不動産レジデンシャル(株)及び三井不動産住宅サービス(株)が十分検討のうえ、平成20年11月中に所轄警察署と協議致します。 (2)商業施設オープン(平成21年1月を予定)から平成21年9月の公益施設オープンまでの間に再度、周辺交通量調査を行い、市街地再開発事業全体の渋滞対策の検討を行います。また、全施設オープン後も状況把握に努めます。</p>

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
<p>1 立体駐車場から車の光が漏れないようにしてほしい。</p> <p>2 オープンに当たっては、周辺の交通量調査を実施した上で、徹底的な渋滞対策を行って欲しい。</p>	<p>1 立体駐車場の壁面の高さは1.2mであるため、車の光が外部に漏れる可能性は低いと考えておりますが、住居がある箇所では光が漏れるようなことがあった場合には目隠しルーバーを設置し、光が外部に漏れないように致します。</p> <p>2 出店に当たっては平成19年6月24日(日)、平成19年6月26日(火)の2日間、周辺交差点の交通量調査を実施し、出店後の混雑状況の予測を行っております。その結果、出店後においても周辺交通量は処理可能との予測を得ておりますが、混雑が予想されるオープン時・繁忙期には交通整理員を配置するなど、交通渋滞の緩和・事故の防止については最大限努力します。特にオープン時には、交通整理員を増員し、特別な対策で対応します。</p>

県の意見案
意見なし

県の意見に至る考え方
出店地連絡会議の意見、住民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。