

アピタ瀬戸店

大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

届出事項

既存のユニー瀬戸ショッピングセンターを立替増床し、新店舗「アピタ瀬戸店」とする。(法附則第5条第1項)

届出事項

1	届出年月日		平成16年2月4日	
2	店舗名称		アピタ瀬戸店	
	店舗所在地		瀬戸市幸町33ほか12筆	
3	変更をする日		平成17年3月1日	
4	届出事項	変更前	変更後	
(1)	設置者	名称	ユニー株式会社	
		代表者	代表取締役 佐々木孝治	
		住所	稲沢市天池五反田町1	
		備考	なし	
	小売業者	名称	ユニー株式会社	変更前に同じ
		代表者	代表取締役 佐々木孝治	同
		住所	稲沢市天池五反田町1	同
		備考	9名	未定
(2)	店舗面積	6,338 m ²	11,859 m ²	
(3)	駐車	位置	別紙図面のとおり	別紙図面のとおり
		台数	436 台	595 台
	駐輪	位置	別紙図面のとおり	別紙図面のとおり
		台数	69 台	318 台
	荷捌	位置	別紙図面のとおり	別紙図面のとおり
		面積	380 m ²	844 m ²
	廃棄	位置	別紙図面のとおり	別紙図面のとおり
		容量	139 m ³	412 m ³
(4)	営業	開店時間	午前10時(年間2日午前9時)	午前9時
		閉店時間	午後7時30分(年間180日午後8時)	午後9時30分
	駐車場利用時間帯		午前9時30分(年間2日午前8時30分)から午後8時(年間180日午後8時30分)まで	午前8時30分から午後10時まで
	駐車場	出入口数	6箇所	7箇所
		出入口位置	別紙図面のとおり	別紙図面のとおり
	荷捌時間帯		午前6時から午後7時まで	午前6時から午後9時まで
業態	総合店			
用途地域	近隣商業地域			
参考	昭和47年11月ユニー瀬戸ショッピングセンター開店 平成16年5月23日閉店の後、解体し新店舗「アピタ瀬戸店」建築する 「アピタ瀬戸店」は平成17年3月開店予定			

I 基本的配慮事項

配慮事項	記述事項	評価
(1) テナントの履行確保	賃貸借契約の条項に付け加える	○
(2) 責任者の任命	店長を責任者として任命	○
(3) 予測乖離時の措置	対策を検討の上、その都度必要な措置を講じる	○
(4) 通年の臨時措置	休日等混雑時は交通整理員を配置	○
(5) 開店時の臨時措置	交通整理員を配置	○

アピタ瀬戸店

II 施設の配置及び運営方法関連事項

1 駐車需用の充足・周辺地域の利便確保のための配慮

(1) 交通に係る事項

① 駐車場の必要台数の確保

ア 指針による算出

店舗面積	日來客数 原単位	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
11,859 m ²	950人	15.70%	150 m	45.00%	2.09 人	1.48	562 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	来客用駐車場台数	評価
665 台	70台	0台	595 台	○

② 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	4 共用駐車場数	ピーク1hの来台車数
4箇所	0箇所	0箇所	0箇所	380 台

ア 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

地下 駐車場	種別	1	収容台数	186 台	歩行者導線	分離	騒音配慮	アイドリング禁止	排ガス配慮	アイドリング禁止	判定
	出入口数	道路種別	道路幅員	予測来台車	交差点距離	住宅前出入口	左折入庫	左折出庫	駐車待スペース		
東	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
西	1箇所	市町村道	6m	予測なし	45m	0箇所	双方向	双方向	34m	○	
南	なし	-	-	-	-	-	-	-	-		
北	1箇所	市町村道	6m	予測なし	35m	1箇所	双方向	双方向	17m	○	
警備員の配置 1年を通して混雑する時期のみ配備											

屋上 駐車場	種別	1	収容台数	223 台	歩行者導線	分離	騒音配慮	アイドリング禁止	排ガス配慮	アイドリング禁止	判定
	出入口数	道路種別	道路幅員	予測来台車	交差点距離	住宅前出入口	左折入庫	左折出庫	駐車待スペース		
東	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
西	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
南	1箇所	市町村道	3m	予測なし	100m	0箇所	一方通行	一方通行	139m	○	
北	1箇所	市町村道	6m	予測なし	130m	0箇所	双方向	双方向	124m	○	
警備員の配置 1年を通して混雑する時期のみ配備											

敷地外 駐車場	種別	1	収容台数	180 台	歩行者導線	分離	騒音配慮	アイドリング禁止	排ガス配慮	アイドリング禁止	判定
	出入口数	道路種別	道路幅員	予測来台車	交差点距離	住宅前出入口	左折入庫	左折出庫	駐車待スペース		
東	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
西	1箇所	市町村道	6m	予測なし	180m	0箇所	双方向	双方向	6m	○	
南	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
北	1箇所	市町村道	3m	予測なし	100m	0箇所	一方通行	一方通行	0m	○	
警備員の配置 1年を通して混雑する時期のみ配備											

敷地内 駐車場	種別	1	収容台数	6 台	歩行者導線	分離	騒音配慮	アイドリング禁止	排ガス配慮	アイドリング禁止	判定
	出入口数	道路種別	道路幅員	予測来台車	交差点距離	住宅前出入口	左折入庫	左折出庫	駐車待スペース		
東	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
西	1箇所	市町村道	6m	予測なし	85m	0箇所	双方向	双方向	6m	○	
南	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
北	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
警備員の配置 1年を通して混雑する時期のみ配備											

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
	○	○	○	○

アピタ瀬戸店

③ 駐輪場の確保等

駐輪場の位置及び箇所数	店舗南側に3箇所、北側に1箇所
駐輪場の収容台数	318台
標準収容台数	313台

位置評価	台数評価
○	○

④ 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	時間外搬入	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	844m ²	あり	20分	6台	16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
8:00~9:00	16台	18:00~20:00	20:00~21:00	有り	4台分	○

⑤ 経路の設定等

(1) 車両関係

ア 来客車関係

案内表示	案内員の配置	生活道路の回避	通学路の回避	右折経路	右折用車線	右折入庫
無	配置	回避	非回避	有り	無し	有り

イ 搬出入車両関係

通学路の有無	登下校時間の運行	登下校時間の交通整理員
有り	有り	非配備

ウ 公共交通機関関係

駐車場の確保
バス停なし

エ 市町村事業関係

パークアンドライド事業への協力
事業なし

評価
○

(2) 歩行者通行関係

通抜可能通路の保持	通行妨害施設	夜間照明の設置
必要なし	無し	配慮あり

評価
○

(3) 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
○

(4) 防災対策への協力

非難場所の提供	物資の緊急提供
締結可能	締結可能

評価
○

2 生活環境悪化防止関係

(1) 騒音発生に係る事項

① 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	無	設備機器等	無	無	-
西方向	19 m	無	設備機器等	無	無	-
南方向	16 m	無	来客車両	無	無	-
北方向	無	無	設備機器等	無	無	-

遮音壁の悪影響	遮音壁設置なし
---------	---------

評価
○

アピタ瀬戸店

イ 荷捌・営業活動の騒音対策

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確保
荷捌施設運営面での配慮	不必要なアイドリングの禁止、荷捌作業者の騒音抑制意識向上の働きかけ、荷捌時間の短縮化
荷捌施設機器選択面での配慮	運搬機器の整備、作業員の意識向上
放送設備使用面での配慮	屋外放送無し

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	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。営業時間外の駐車場閉鎖。
廃棄物収集作業に伴う騒音配慮	作業・回収時間の制限(早朝・深夜は作業禁止)。不必要なアイドリング禁止。廃棄物処理業者への騒音抑制意識向上の働きかけ。

② 騒音の予測評価

予測対象騒音	定常騒音	冷却塔 2	空調室外機 49	排風機 11	換気ファン	排煙機	ポンプ 4	エンジン等		
		冷凍室外機 17	送風機 4	冷温水発生器 2	ルーフファン 2					
	変動騒音	ゴミ収集作業 ○	BGM	アナウンス						
	衝撃騒音	自動車走行 ○	荷捌アイドリング ○	後進警報ブザー ○						
		荷降り音	台車走行 ○							
建物の構造(高さ)		鉄骨造地下1階、地上2建屋上塔屋根(高さ15m)								

ア 等価騒音レベル予測

	A(店舗北東)	B(屋上駐車場入口)	C(平面駐車場北東)	D(平面駐車場南東)	E(平面駐車場西)	
用途地域	準工業地域	近隣商業地域	準工業地域	準工業地域	準工業地域	
昼間基準値	60 dB	60 dB	60 dB	60 dB	60 dB	
夜間基準値	50 dB	50 dB	50 dB	50 dB	50 dB	
設置者	昼間等価騒音レベル	58.7 dB	55.0 dB	54.9 dB	53.3 dB	54.4 dB
	評価	○	○	○	○	○
	夜間等価騒音レベル	39.1 dB	32.4 dB	28.5 dB	24.2 dB	23.7 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

	F(店舗南西)	G(店舗南西)	
用途地域	近隣商業地域	近隣商業地域	
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	56.6 dB	55.4 dB
	評価	○	○
	夜間等価騒音レベル	20.4 dB	18.6 dB
	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

アピタ瀬戸店

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		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		有			
上記A・Bの具体的内容		病院有り			
		ア(店舗北東)	イ(屋上駐車場入口)	ウ(平面駐車場北東)	エ(平面駐車場南東)
用途地域		近隣商業地域	近隣商業地域	準工業地域	準工業地域
基準値を5dB減ずる要因		なし	なし	なし	なし
基準値		50dB	50dB	50dB	50dB
設置者	定常騒音の騒音レベル	41.2dB	32.4dB	28.5dB	24.2dB
	評価	○	○	○	○
	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベル最大値	-	-	-	-
県	定常騒音の騒音レベルの騒音レベル検証	妥当	妥当	妥当	妥当
	変動・衝撃騒音の騒音レベルの最大値検証	-	-	-	-

		オ(平面駐車場南東)	カ(店舗南西)	キ(店舗南西)
用途地域		準工業地域	近隣商業地域	近隣商業地域
基準値を5dB減ずる要因		なし	あり	あり
基準値		50dB	45dB	45dB
設置者	定常騒音の騒音レベル	23.7dB	20.4dB	18.6dB
	評価	○	○	○
	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベル最大値	-	-	-
県	定常騒音の騒音レベルの騒音レベル検証	妥当	妥当	妥当
	変動・衝撃騒音の騒音レベルの最大値検証	-	-	-

(2) 廃棄物関係

悪臭問題関係配慮	特になし
衛生問題関係配慮	特になし

	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	59.00 m ³	1日	1.60 t	0.10 t/m ³	16.04 m ³	変更なし	○
空缶・空き瓶	294.00 m ³	7日	0.27 t	0.10 t/m ³	18.68 m ³	変更なし	○
厨芥・その他	59.00 m ³	1日	1.87 t	0.15 t/m ³	12.44 m ³	変更なし	○
合計	412m ³	-	-	-	47.16 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					

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	無	空缶・空き瓶の回収箱設置	有
生ゴミ堆肥化施設の使用	無	食品トレー・ペットボトルの回収箱設置	有
廃棄物等圧縮機の使用	無	食品加工場の設置	有
脱水装置の使用	無	物販店以外の施設との保管施設の共有	有

位置・構造	適正な分別の実施	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	建物に内蔵し、気密性を確保
	生ゴミ保管施設の温度管理等の実施	有
	生ゴミ保管施設の気密性の確保	有

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
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	無
食品加工場併設の場合の運営上の配慮	グリストラップ洗浄を実施

評価
○

アピタ瀬戸店

(3) 街づくり等への配慮

風致地区	無	美観地区	無	建築協定	無	景観条例	無
具体的対応策	特になし						
街並みづくりへの協力	清掃・美化に努める						
照明等の配慮	夜間照明はすべて敷地内を照らすよう設置						

評価
○

出店地連絡会議での意見概要	対応
<ul style="list-style-type: none"> ・店舗周辺で発生する交通渋滞について来客車両の誘導などの対策を積極的に行うこと。 ・荷さばき施設周辺の騒音に十分配慮すること。 ・店舗周辺および店舗駐車場内における防犯対策に努めること。 	<ul style="list-style-type: none"> ・交通整理員を配置し、来客車両の誘導などを積極的に行います。 ・荷さばき施設周辺の騒音には十分配慮します。 ・店舗周辺および店舗駐車場内における防犯対策に努めます。

市の意見概要	対応
<ul style="list-style-type: none"> ・近隣住民の生活に配慮すること。 ・関係法令等の手続きを行うこと。 	<ul style="list-style-type: none"> ・店舗周辺で混雑時には交通整理員を配置し、来客車両の誘導などを積極的に行います。また、荷さばき施設周辺の住居には事前に説明に伺い、植栽等による目隠しおよび騒音対策を行う予定。 ・店舗の建設に係るものなど関係法令の手続きを行います。

住民等の意見の概要	対応
<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場出入口を生活道路(市道銀杏木線)に設けないこと。生活道路を通行しての出入りを行わないこと。 ・荷さばき車両、荷さばき施設の騒音問題を解消すること。 ・給排気口、空調室外機の騒音問題に対処すること。 ・住民生活環境に配慮すること。 	<ul style="list-style-type: none"> ・交通整理員を配置し、来客車両の誘導などを積極的に行います。 ・荷さばき施設周辺の住居には事前に説明に伺い、植栽等による目隠しおよび騒音対策を行う予定。また、荷さばき作業者の騒音抑制意識向上の働きかけを行うとともに荷さばき車両の不必要なアイドリングは禁止します。 ・ほとんどの空調機室外機等は店舗屋上(地上から約15m高さ)に設置の計画。 ・店舗の配置計画、機器の配置計画の段階で周辺環境への配慮を行っている。

県意見に至る考え方

出店地連絡会議での要望事項、市意見に対する対応及び住民等の意見に対する設置者の対応はおおむね妥当なものと考えられる。

県の意見案

意見なし