

(仮称)日進竹の山複合施設

大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

1 概要

日進市竹の山南部区画整理地に家電量販店を核とした複合施設を新設する(法第5条第1項)

2 届出の内容

届出年月日	平成22年5月24日		
店舗	店舗名称	(仮称)日進竹の山複合施設	
	店舗所在地	日進市竹の山南部特定土地区画整理事業地内53街区5-3	
設置者	名称	株式会社エディオンEAST	
	代表者	代表取締役 岡嶋 昇一	
	住所	名古屋市中村区名駅四丁目22番21号	
	備考	ほか1名	
小売業者	名称	株式会社エディオンEAST	
	代表者	代表取締役 岡嶋 昇一	
	住所	名古屋市中村区名駅四丁目22番21号	
	備考	ほか1名	
店舗面積	3,703 m ²		
施設の配置	駐車場	位置	別紙図面のとおり
		台数	177 台
	駐輪場	位置	別紙図面のとおり
		台数	85 台
	荷捌施設	位置	別紙図面のとおり
		面積	197.8 m ²
	廃棄物 保管施設	位置	別紙図面のとおり
		容量	24.7 m ³
施設の運営	営業時間	開店	午前10時
		閉店	午後9時
	駐車場利用時間帯	午前9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7時から午後7時まで		
新設する日	平成23年1月25日		

3 参考事項

敷地面積	10,167 m ²		
建築面積	4,779.43 m ²		
延床面積	7,456.75 m ²		
業態	住・生活関連品専門店		
用途地域	第1種住居地域	—	—
備考			

(仮称)日進竹の山複合施設

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	設置者の責任において履行確保
(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
81,568人	3,703 ㎡	989	14.40%		80.00%	2.00 人	0.84	177 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
191 台	14 台	0 台	0 台	0 台	177 台	○

b 指針によらない「特別な事情」による算出

該当なし

(イ) 小売店舗に併設施設を含めた必要駐車台数

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	共用駐車場数	ピーク1hの来台車数
2箇所	0箇所	0箇所	0箇所	211 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

敷地内 駐車場	種別	1	収容台数	177 台	歩行者動線	分離	騒音配慮	営業時間外の駐車場の閉鎖	排ガス配慮	不要なアイドリング禁止の看板設置	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	1箇所	市町村道	9m	あり	13.9m	6.2m	102	双方向	左折のみ	あり	○
西	1箇所	市町村道	19m	あり	7.4m	6m	109	双方向	左折のみ	あり	○
南	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北	2箇所	市町村道	16m	あり	14.6m	8.8m	109	双方向	左折のみ	あり	○
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)日進竹の山複合施設

(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	0.691	0.743	○	0.618	0.658	○
	将来交通量/可能交通容量	0.780	0.855	○	0.641	0.691	○
	ピーク時間帯	15時台			11時台		
交差点B	飽和度	0.686	0.732	○	0.583	0.613	○
	将来交通量/可能交通容量	0.807	0.888	○	0.722	0.773	○
	ピーク時間帯	17時台			17時台		
交差点C	飽和度	0.410	0.458	○	0.400	0.430	○
	将来交通量/可能交通容量	0.512	0.519	○	0.511	0.515	○
	ピーク時間帯	16時台			17時台		
交差点D	飽和度	0.640	0.652	○	0.542	0.551	○
	将来交通量/可能交通容量	0.613	0.653	○	0.558	0.566	○
	ピーク時間帯	17時台			18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、繁忙時には交通整理員を配置する。繁忙時には東側出入口を使用し、公道で滞留をさせないよう誘導を行う。西からの来店車両により直近交差点の西側右折帯で混雑が見受けられる場合は状況を見て北側出入口への誘導を行い、右折帯の滞留を緩和させる。

オ 駐輪場等の確保等

駐輪場の位置及び箇所数	店舗西側入口付近に1箇所、店舗東側にピロティに1箇所
駐輪場の収容台数	85 台
標準収容台数	106 台
収容台数根拠	エイデン棟は旧安城店での調査結果により算出。アオキ棟は店舗面積当り35㎡に1台で算出した。(下記参照)

- エイデン棟算出式
 - (A)旧安城店における最大駐輪台数 自転車:8台 自動二輪:3台
 - (B)レジ客数による増加割合 142% (最大レジ客数÷調査時レジ客数)
 - (C)面積比による増加割合 108.5% (計画店2,407㎡÷旧安城店2,218㎡)
 必要駐輪台数=A×B×C
 エイデン棟必要台数 自転車:12台 自動二輪:5台
- アオキ棟算出式
 店舗面積1,296㎡÷35㎡=37台
- 合計 54台(自転車49台 自動二輪5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	6台
位置及び箇所	エイデン棟1階のピロティに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

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	197.8㎡	あり	20分	2台	3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
12:00~13:00	3台	11:00~12:00	10:00~11:00	なし	なし	○

(仮称)日進竹の山複合施設

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	非回避	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
あり	あり	非配備

※非配備の場合等の対応

登下校時間の搬入をなるべく避けるよう計画を検討し、何かあれば対応を行う

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
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	44 m	71 m	来客車両	なし	なし	-
西方向	41 m	59 m	来客車両	なし	なし	-
南方向	なし	なし	廃棄物収集作業	なし	なし	-
北方向	29 m	29 m	設備機器	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	荷捌き施設の十分なスペースの確保
荷捌作業運営面での配慮	不要なアイドリングの禁止。作業音を静穏化するよう関係者に周知、指導を徹底する
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。低騒音型の機器を導入する。
給排気口等からの騒音配慮	低騒音型の機器を導入する。
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	-
運営面の騒音配慮	-

(仮称)日進竹の山複合施設

イ 騒音の予測評価

予測対象騒音	定常騒音	空調機室外機	36	冷却塔		給排気口		変電施設		浄化槽		ポンプ			
		冷凍機室外機		キュービクル	2	換気扇	31								
	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	○	アイリング	○										
	衝撃騒音	荷降し音		台車走行											
建物の構造(高さ)		エイデン棟:鉄骨造2階建(14.2m) アオキ棟:鉄骨造平屋建(8.2m)													

(ア)等価騒音レベル予測

		西(A)	北(B)	北(C)	東(D)
用途地域		第1種住居地域	第1種住居地域	第1種住居地域	第1種住居地域
昼間基準値		55 dB	55 dB	55 dB	55 dB
夜間基準値		45 dB	45 dB	45 dB	45 dB
設置者	昼間等価騒音レベル	42.6 dB	43.7 dB	45.8 dB	45.8 dB
	評価	○	○	○	○
	夜間等価騒音レベル	20.4 dB	15.2 dB	10dB以下	10dB以下
	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
		南(E)			
用途地域		第1種中高層住居専用地域			
昼間基準値		55 dB			
夜間基準値		45 dB			
設置者	昼間等価騒音レベル	54.0 dB			
	評価	○			
	夜間等価騒音レベル	18.2 dB			
	評価	○			
県	昼間等価騒音レベル検証	妥当			
	夜間等価騒音レベル検証	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			
-			
		西(a)	北(b)
用途地域		第1種住居地域	第1種住居地域
基準値を5dB減ずる要因		なし	なし
基準値		40dB	40dB
設置者	定常騒音の騒音レベル	38.1dB	32.2dB
	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

--

(仮称)日進竹の山複合施設

(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	特になし
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	24.70 m ³	1日	0.770 t	0.10 t/m ³	7.70 m ³	変更なし	○
金属製廃棄物用		1日	0.026 t	0.10 t/m ³	0.26 m ³	変更なし	○
ガラス製廃棄物用		1日	0.022 t	0.10 t/m ³	0.22 m ³	変更なし	○
プラスチック製廃棄物用		1日	0.074 t	0.01 t/m ³	7.41 m ³	変更なし	○
生ごみ用		0日	0.626 t	0.55 t/m ³	0.00 m ³	変更なし	-
その他可燃性廃棄物用		1日	0.200 t	0.38 t/m ³	0.53 m ³	変更なし	○
合計	24.70 m ³	-	-	-	16.12 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	6.60 m ³	6.54 m ³	○
合計	6.6 m ³	6.54 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

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)

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	あり	空缶・空き瓶の回収箱設置	なし
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	なし
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

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・早朝作業は禁止。不要なアイドリングの禁止。作業音を静粛化しよう関係者に周知、指導を徹底する
	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	

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	清掃・美化に努める
市町村等の公的計画への協力	特になし
照明等の配慮	投光器タイプの照明器具により敷地内を照らすようにし、周辺への光の拡散を防ぐ
敷地内の緑地計画	店舗南側に設置 346.4m ² 緑化率3.4%

評価
○

(仮称)日進竹の山複合施設

出店地連絡会議の意見概要	対応
1 来客車両及び荷さばき車両の駐車場内誘導について再度検討し、所轄警察署等関係機関と協議すること。	1 駐車場内誘導について地元警察署である愛知警察署交通課と協議を行いました。来客車両及び荷さばき車両の誘導については、停止線及び止まれ、矢印の路面標記をしっかりと行き、運転者に分かりやすいようにいたします。尚、荷さばき車両については、定期便の4t車は営業時間前に出入を行うようにいたします。不定期便は4t車のような大型車両ではなく、数も多くはありませんが、来客車両には十分注意を払うよう意識向上を働きかけます。
2 車両の来退店に際し、左折入出庫を徹底すること。	2 出入口にて路面に矢印で左折するよう標記すると共に、西側2箇所の出入口については右折で入出庫できないよう、道路にポストコーンを設置いたします。ポストコーン設置については道路管理者である日進市経済部土木管理課、愛知警察署交通課及び計画地の道路向いとなる店舗と協議を行い、了承を得ており、すでに日進市とは承認工事を行うための手続きをしております。
3 屋外広告物の設置については、条例等を遵守すること。	3 エイデン棟については屋外広告物条例に則った手続きを終えております。アオキ棟についてはテナント未定のため、広告物が決定しておりません。決まり次第、手続きをいたします。
4 敷地内緑化計画の充実を検討すること。	4 計画通り緑化を行い、敷地内緑地を確保いたします。
5 防犯カメラの設置等防犯対策について、所轄警察署等関係機関と引き続き協議を行うこと。	5 愛知警察署生活安全課と防犯カメラ設置場所を示した図面と共に防犯体制について協議を行いました。今後も所轄警察署とは連携を密にして情報提供を賜り、犯罪の発生の抑制、防犯に努めてまいります。

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
出店地連絡会議で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ため。