

ショッピングモール・レスパ

大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

1 概要

リニューアルによる一部店舗の入れ替えに伴い、店舗面積、駐車場の位置及び収用台数、駐輪場の位置及び収用台数、荷さばき施設の位置及び面積、廃棄物保管施設の位置及び容量、営業時間、駐車場利用時間帯、駐車場出入口の数及び位置、荷さばき時間帯を変更する。(法附則第5条第1項)

2 届出の内容

届出年月日	平成29年6月6日			
店舗	店舗名称	ショッピングモール・レスパ		
	店舗所在地	愛知県岡崎市若松町字横手8番地1 外92筆		
設置者	名称	岡崎商業開発株式会社		
	代表者	代表取締役 梶川志郎		
	住所	愛知県岡崎市若松町字横手8番地1		
	その他	なし		
小売業者	名称	株式会社ドミー		
	代表者	代表取締役 梶川勇次		
	住所	愛知県岡崎市大平町字八ツ幡1番地1		
	その他	ほか10名		
		変更前	変更後	
店舗面積		11,242 m ²	7,285 m ²	
施設の配置	駐車場	位置	別紙図面のとおり	別紙図面のとおり
		台数	640 台 (指針台数: 761 台)	636 台 (指針台数: 407 台)
	駐輪場	位置	別紙図面のとおり	別紙図面のとおり
		台数	66 台	212 台
	荷捌施設	位置	別紙図面のとおり	別紙図面のとおり
		面積	592.04 m ²	478.54 m ²
	廃棄物保管施設	位置	別紙図面のとおり	別紙図面のとおり
		容量	107.8 m ³	75.64 m ³
施設の運営	営業時間	開店	午前10時	午前10時(一部24時間)
		閉店	午後9時	午後8時(一部24時間)
	駐車場利用時間帯		午前9時30分から午後9時30分まで	午前9時30分から午後8時30分まで(一部24時間)
	駐車場出入口	数	5箇所	8箇所
		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7時まで(一部午前5時15分から午前1時45分まで)
変更する理由	開業して20年が経過し、リニューアルをすることにより店舗集客を図る。			
変更する日	平成30年2月7日			

ショッピングモール・レスパ

3 参考事項

	変更前	変更後
敷地面積	37,004 m ²	変更前に同じ
建築面積	19,119 m ²	13,715 m ²
延床面積	19,732 m ²	14,478 m ²
業態	総合店	
用途地域	準工業地域	第1種住居地域
備考	平成8年11月15日 開店(旧法店舗)	

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	他の店舗の営業終了後、コンビニ周辺を除き、駐車場の利用範囲をポストコーンで制限する。
(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	設置者とテナントの間で、届出事項等の遵守に係る「確約書」等を交わす。
(5) 責任者の任命	設置会社担当者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	繁忙期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S	日來客数 原単位A (人/千m ²)	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 <small>S/1000×A×B×C/D</small>	平均駐車 時間係数G	必要駐車台数 F×G
384,950人	7,285 m ²	950	14.40%	1,500 m	70.00%	2.00人	349台	1.17	407台

総駐車台数	717台	−	従業員等駐車台数	79台	−	業務用駐車台数	0台	−	搬出入用駐車台数	2台	−	併設施設駐車台数	0台	=	来客用駐車台数	636台	評価	○
-------	------	---	----------	-----	---	---------	----	---	----------	----	---	----------	----	---	---------	------	----	---

(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
4,238 m ²	58.2%	556台

総駐車台数	717台	−	従業員等駐車台数	79台	−	業務用駐車台数	0台	−	搬出入用駐車台数	2台	=	来客用駐車台数	636台	評価	○
-------	------	---	----------	-----	---	---------	----	---	----------	----	---	---------	------	----	---

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
5箇所	0箇所	0箇所	0箇所	349台

ショッピングモール・レスパ

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	種別	1	収容台数	636台	歩行者動線	分離	騒音配慮	段差をなくす	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	入庫方法	整理員	評価
東	2箇所	市町村道	4m	なし	28m	0m	予測なし	双方向	右左折混合	なし	-
西	2箇所	県道	10m	あり	19.1m	0m	予測なし	双方向	左折のみ	なし	-
南	4箇所	市町村道	16m	あり	5m	0m	予測なし	双方向	右左折混合	なし	-
北	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										

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
未実施	未実施	未実施	未実施

※周辺道路の混雑を回避するための対策等

県道側の駐車場出入口は混雑を緩和するため左折入庫、左折出庫としますが、必要に応じて交通整理員を配置します。

オ 駐輪場等の確保等

駐輪場の位置及び箇所数	ドミー館3ヶ所、専門店館3ヶ所、コンビニ館1ヶ所、敷地内西側2ヶ所
駐輪場の収容台数	212台
標準収容台数	209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	なし	収容台数	-
位置及び箇所	自動二輪車の専用駐車場はないため自動車用の駐車場の利用をお願いします。		

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	478.54㎡	あり	20分	7台	4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
10:00~11:00	4台	-	-	なし	なし	○
16:00~17:00						

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	掲示板	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

--

ショッピングモール・レスパ

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	実施

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	6 m	31 m	来客車両走行音	なし	なし	-
西方向	38 m	なし	搬入車両走行音	なし	なし	-
南方向	1 m	1 m	来客車両走行音	なし	なし	-
北方向	4 m	45 m	荷さばき作業音	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	特になし
荷捌作業運営面での配慮	アイドリングストップの徹底、作業員の騒音防止意識の徹底 コンビニは午前1時45分から午前5時15分まで荷さばき作業をしない
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	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	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	低騒音機器の導入
運営面の騒音配慮	吹出し、吸込み口の形状検討、ダクトの吸音対策

イ 騒音の予測評価

予測対象騒音	種類	発生場所	発生回数	騒音レベル	評価	備考
定常騒音	空調機室外機	101	給排気口	23		
	冷凍機室外機	11	キュービクル	3		
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	○				
建物の構造(高さ)	鉄骨造2階建(9.0m)					

ショッピングモール・レスパ

(ア)等価騒音レベル予測

		西(A)	南(B)	北(C)	北(D)
用途地域		準工業地域	準工業地域	準工業地域	第1種住居地域
昼間基準値		60 dB	60 dB	60 dB	55 dB
夜間基準値		50 dB	50 dB	50 dB	45 dB
設置者	昼間等価騒音レベル	49.7 dB	53.8 dB	51.2 dB	54.2 dB
	評価	○	○	○	○
	夜間等価騒音レベル	37.2 dB	40.4 dB	26.2 dB	23.5 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

		南(E)	南(F)
用途地域		第1種住居地域	第1種住居地域
昼間基準値		55 dB	55 dB
夜間基準値		45 dB	45 dB
設置者	昼間等価騒音レベル	49.0 dB	54.5 dB
	評価	○	○
	夜間等価騒音レベル	21.6 dB	20.6 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

※基準値を超えた場合の対応等

等価騒音レベルの予測結果は、昼夜ともに環境基準を満足するものとなった。したがって、本変更が周辺地域の生活環境へ及ぼす影響は小さいと考えますが、周辺住民の皆様より騒音に関する苦情等が発生した場合は、誠意をもって対応いたします。

(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)	南(b)	北(c)	北(d)
用途地域		準工業地域	準工業地域	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	28dB	43.7dB	27.2dB	26.6dB
	評価	○	○	○	○
	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	61.5dB	46.1dB	31.1dB	27.3dB
	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

※基準値を超えた場合の対応等

夜間における騒音レベル最大値の予測結果について、定常騒音による騒音レベル最大値は規制基準を満足するものとなった。一方、変動・衝撃・車両走行騒音による騒音レベル最大値は、一部の地点で規制基準を上回るものとなったため、現況騒音の測定を行った。その結果、予測値が現況騒音を上回った深夜1時45分～5時15分の時間帯については、周辺地域の生活環境に配慮して、荷さばき作業・搬入車両走行を行わない事業計画とした。したがって、本変更が周辺地域の生活環境へ及ぼす影響は小さいと考えますが、周辺住民の皆様より騒音に関する苦情等が発生した場合は、誠意をもって対応致します。

(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	生ごみは密閉する。
衛生問題関係配慮	生ごみは密閉する。保管施設は清掃を行い清潔に管理します。

ショッピングモール・レスパ

(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

廃棄物保管施設W1～W3

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	31.61 m ³	1日	1.260 t	0.10 t/m ³	12.60 m ³	変更なし	○
金属製廃棄物用	5.79 m ³	7日	0.045 t	0.10 t/m ³	3.18 m ³	変更なし	○
ガラス製廃棄物用	5.72 m ³	7日	0.038 t	0.10 t/m ³	2.68 m ³	変更なし	○
プラスチック製廃棄物用	20.15 m ³	1日	0.123 t	0.01 t/m ³	12.34 m ³	変更なし	○
生ごみ用	4.27 m ³	1日	1.037 t	0.55 t/m ³	1.88 m ³	変更なし	○
その他可燃性廃棄物用	2.80 m ³	1日	0.385 t	0.38 t/m ³	1.01 m ³	変更なし	○
合計	70.34 m ³	-	-	-	33.69 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						

廃棄物保管施設W4

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	2.12 m ³	2日	0.033 t	0.10 t/m ³	0.66 m ³	変更なし	○
金属製廃棄物用	0.33 m ³	2日	0.001 t	0.10 t/m ³	0.02 m ³	変更なし	○
ガラス製廃棄物用	0.33 m ³	2日	0.001 t	0.10 t/m ³	0.02 m ³	変更なし	○
プラスチック製廃棄物用	1.76 m ³	2日	0.003 t	0.01 t/m ³	0.63 m ³	変更なし	○
生ごみ用	0.38 m ³	2日	0.027 t	0.55 t/m ³	0.10 m ³	変更なし	○
その他可燃性廃棄物用	0.38 m ³	2日	0.009 t	0.38 t/m ³	0.04 m ³	変更なし	○
合計	5.30 m ³	-	-	-	1.47 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						

(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	163 m ²	0.60 m ³	1日	32.6 kg	550 kg/m ³	0.06 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)

廃棄物保管施設W1～W3

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	31.61 m ³	0.28 m ³	12.88 m ³	○
金属製廃棄物用	5.79 m ³	0.51 m ³	3.69 m ³	○
ガラス製廃棄物用	5.72 m ³	0.34 m ³	3.02 m ³	○
プラスチック製廃棄物用	20.15 m ³	0.74 m ³	13.08 m ³	○
生ごみ用	4.27 m ³	0.09 m ³	1.97 m ³	○
その他可燃性廃棄物用	2.80 m ³	0.35 m ³	1.36 m ³	○
合計	70.34 m ³	2.31 m ³	36.00 m ³	○

(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	あり
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	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

ショッピングモール・レスパ

※その他廃棄物減量化及びリサイクル等に係る取組み

- ・自動販売機を設置する箇所には、空缶・空き瓶・ペットボトルの回収箱を設置します。
- ・レジ袋削減、簡易包装の推進をします。
- ・商品の搬入はリターンブルシステムを採用します。

(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	夜間及び早朝作業はしない。
	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	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)	(株)アルクス(02310045248)
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	定期的な清掃を実施します。
併設施設からの悪臭防止対策	食品加工工場の廃棄物は冷蔵庫で温度管理します。

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	外壁は落ち着いた色彩です。
	環境美化活動	○ 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	協力要請があれば検討する	
照明等の配慮	夜間の屋外照明は近隣の住居に直接あたらないように配慮する	
敷地内の緑地計画	緑地2,016㎡(5.4%)を設置	

評価
○

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