

(仮称)蟹江複合施設

大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

1 概要

ニッセン跡地に食料品スーパーを新設する(法第5条第1項)

2 届出の内容

届出年月日	平成23年5月20日		
店舗	店舗名称	(仮称)蟹江複合施設	
	店舗所在地	海部郡蟹江町大字蟹江本町ムノ割1番3ほか1筆	
設置者	名称	株式会社立岩	
	代表者	代表取締役 大山 鐘慶	
	住所	豊橋市花中町56番地	
	備考	なし	
小売業者	名称	株式会社オークワ	
	代表者	代表取締役 福西 拓也	
	住所	和歌山県和歌山市中島185番地の3	
	備考	なし	
店舗面積	2,347 m ²		
施設の配置	駐車場	位置	別紙図面のとおり
		台数	100 台
	駐輪場	位置	別紙図面のとおり
		台数	68 台
	荷捌施設	位置	別紙図面のとおり
		面積	56 m ²
	廃棄物 保管施設	位置	別紙図面のとおり
		容量	19.04 m ³
施設の運営	営業時間	開店	午前9時
		閉店	午後11時
	駐車場利用時間帯		午前8時30分から午後11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	平成24年1月21日		

3 参考事項

敷地面積	24,246 m ²		
建築面積	3,535 m ²		
延床面積	3,389 m ²		
業態	食料品専門店		
用途地域	工業地域	—	—
備考			

(仮称)蟹江複合施設

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	履行確保の確約書等を交わす予定
(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	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
37,000人	2,347 ㎡	1,030	14.40%	30 m	80.00%	2.00 人	0.72	100 台

総駐車台数	870 台	-	従業員等駐車台数	40 台	-	業務用駐車台数	0 台	-	撤出入用駐車台数	0 台	-	併設施設駐車台数	730 台	=	来客用駐車台数	100 台	評価	○
-------	-------	---	----------	------	---	---------	-----	---	----------	-----	---	----------	-------	---	---------	-------	----	---

(イ)併設施設の必要駐車台数

※算出根拠 (事例3店舗より算出)

事例店舗	所在地	①遊技機 台数	②駐車場 台数	②/①
垂井店	岐阜県不破郡垂井町	720台	600台	0.83
戸畑店	福岡県北九州市	1040台	860台	0.83
苫小牧店	北海道苫小牧市	720台	606台	0.84
蟹江店	愛知県海部郡蟹江町	880台	730台	0.83

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
3箇所	0箇所	0箇所	0箇所	389 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	870 台	歩行者動線	非分離	騒音配慮	防音壁設置	排ガス配慮	前向き駐車	
	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	6m	なし	22m	0m	95	双方向	右左折混合	なし	○
西	3箇所	市町村道	20m	あり	19m	0m	294	双方向	右左折混合	あり	○
南	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
交通整理員等の配置		常時配備									

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)蟹江複合施設

(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
地点A (本町5丁目交差点)	飽和度	0.496	0.682	○	0.526	0.719	○
	将来交通量/可能交通容量	0.710	0.840	○	0.680	0.800	○
	ピーク時間帯	16時台			18時台		

※周辺道路の混雑を回避するための対策等

看板等で誘導

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
駐輪場の収容台数	68台
標準収容台数	68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	3台
位置及び箇所	店舗西側入口付近駐輪場横に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	56㎡	あり	10分	2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	荷捌待入スペース	評価
9:00~10:00	4台	17:00~18:00	9:00~10:00	単独テナント	なし	○

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	配置なし	チラシ配布	非回避	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
なし	あり	配備

※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	実施

評価
○

(仮称)蟹江複合施設

(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	あり	

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	60m	なし	来客車両	なし	なし	-
西方向	23m	23m	来客車両	なし	あり	-
南方向	1m	48m	来客車両	4.2m	なし	-
北方向	1m	1m	荷捌き・廃棄物収集作業	なし	なし	-

遮音壁の影響 敷地内に1mセットバックした位置設置。遮音壁上部は乳白色ポリカーブで採光に配慮。

(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	特になし
荷捌作業運営面での配慮	アイトリングストップ、時間調整による搬入待機車削減
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	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	既存住宅に影響が少ない場所に設置
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	定常騒音	空調機室外機	50	キュービクル	2	給排気口	77	変電施設		浄化槽		ポンプ				
			冷凍機室外機	9												
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	○	アイトリング													
衝撃騒音	荷降し音	○	ドア開閉音	○												
建物の構造(高さ)		鉄骨造1階建(8.1m)														

(仮称)蟹江複合施設

(ア)等価騒音レベル予測

		北(A)	北(B)	北(C)	南(D)
用途地域		工業地域	工業地域	工業地域	工業地域
昼間基準値		60 dB	60 dB	60 dB	60 dB
夜間基準値		50 dB	50 dB	50 dB	50 dB
設置者	昼間等価騒音レベル	55.2 dB	52.2 dB	54.0 dB	48.9 dB
	評価	○	○	○	○
県	夜間等価騒音レベル	41.5 dB	42.7 dB	43.8 dB	40.6 dB
	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
		南(E)	南(F)	西(G)	
用途地域		工業地域	工業地域	第1種住居地域	
昼間基準値		60 dB	60 dB	55 dB	
夜間基準値		50 dB	50 dB	45 dB	
設置者	昼間等価騒音レベル	49.8 dB	41.8 dB	46.8 dB	
	評価	○	○	○	
県	夜間等価騒音レベル	41.4 dB	33.9 dB	36.6 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 商工業地域で周囲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						
上記A・Bの具体的内容		工業地域で住居系地域との境界線を50m以内に有する				
		北(a)	北(b)	北(c)	南(d)	
用途地域		工業地域	工業地域	工業地域	工業地域	
基準値を5dB減する要因		あり	なし	なし	あり	
基準値		55dB	60dB	60dB	55dB	
設置者	定常騒音の騒音レベル	46.4dB	46.8dB	49.5dB	34.8dB	
	評価	○	○	○	○	
県	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	43.2dB	43.1dB	54.5dB	53.3dB	
	評価	○	○	○	○	
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	
		南(e)	南(f)	西(g)		
用途地域		工業地域	工業地域	工業地域		
基準値を5dB減する要因		あり	あり	あり		
基準値		55dB	55dB	55dB		
設置者	定常騒音の騒音レベル	36.6dB	34.3dB	36.4dB		
	評価	○	○	○		
県	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	53.3dB	42.9dB	65.7dB		
	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>西側の敷地境界の予測地点(地点g)において、来店車両走行音が規制基準値を上回る結果となった。又、実質的な影響の考えられる住居側(地点G:47dB)においても基準値(40dB)を上回る結果となった。但し、計画店舗西側は道路交通騒音の影響が大きい地域であり、現況の騒音は計画店舗の駐車場利用時間帯である午後11時においても、57dB(LAeq)となっている。現況騒音結果と比較すると、予測値はこれを下回っているため、当該店舗から発生する騒音の影響による周辺住居への著しい影響はないものと考えられる。なお、開店後においても、地域住民の生活環境を損なわないよう十分配慮するとともに、苦情等が発生した場合は誠意をもってその改善に努める。</p>
--

(仮称)蟹江複合施設

(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	廃棄物保管施設の屋内化。生ゴミ庫には冷蔵設備を設置。
衛生問題関係配慮	給排水設備設置

(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	7.44 m ³	1日	0.488 t	0.10 t/m ³	4.88 m ³	変更なし	○
金属製廃棄物用	6.00 m ³	1日	0.016 t	0.10 t/m ³	0.16 m ³	変更なし	○
ガラス製廃棄物用			0.014 t	0.10 t/m ³	0.14 m ³	変更なし	
プラスチック製廃棄物用			0.047 t	0.01 t/m ³	4.70 m ³	変更なし	
生ごみ用	5.60 m ³	1日	0.397 t	0.55 t/m ³	0.72 m ³	変更なし	○
その他可燃性廃棄物用			0.127 t	0.38 t/m ³	0.33 m ³	変更なし	
合計	19.04 m ³	-	-	-	10.93 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

小売店舗と別途確保

(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	
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	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

・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する。
・買い物袋持参運動等でレジ袋削減に取り組む。

(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控える
	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

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	悪臭対策として汚水マスの洗浄を行う
併設施設からの悪臭防止対策	特になし

評価
○

(3) 街づくり等への配慮

街並みづくり等への配慮	周囲の環境に合わせた外観・色彩計画とし、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	志向性のある機器にて敷地内部のみを照らすように設定
敷地内の緑地計画	敷地西側に低木等の緑化の計画(90m ² 緑化率0.4%)

評価
○

(仮称)蟹江複合施設

市町村の意見概要 意見なし	対応 —
住民等の意見の概要 別紙のとおり	対応 別紙のとおり
県の意見案 意見なし	
県の意見に至る考え方 住民等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。	