

(仮称)シティータワー岡崎康生

大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

1 概要

百貨店跡地にタワーマンションに併設する食料品スーパー及び物販店を新設する(法第5条第1項)

2 届出の内容

届出年月日	平成26年8月21日		
店舗	店舗名称	(仮称)シティータワー岡崎康生	
	店舗所在地	岡崎市康生通西三丁目15-4ほか4筆	
設置者	名称	株式会社フジケン	
	代表者	代表取締役 牧 久	
	住所	岡崎市戸崎町字藤狭1番地9	
	その他	なし	
小売業者	名称	株式会社アオキスーパー	
	代表者	代表取締役 宇佐美 俊之	
	住所	名古屋市中村区鳥居西通一丁目1番地	
	その他	1名(未定)	
店舗面積	1,586 m ²		
施設の配置	駐車場	位置	別紙図面のとおり
		台数	47 台 (指針台数: 47 台)
	駐輪場	位置	別紙図面のとおり
		台数	59 台
	荷捌施設	位置	別紙図面のとおり
		面積	255.46 m ²
	廃棄物 保管施設	位置	別紙図面のとおり
		容量	13.6 m ³
施設の運営	営業時間	開店	午前9時
		閉店	午後9時45分
	駐車場利用時間帯	午前8時30分から午後10時まで	
	駐車場出入口	数	1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27年4月22日		

3 参考事項

敷地面積	5,014 m ²		
建築面積	3,931 m ²		
延床面積	26,160 m ²		
業態	食料品専門店		
用途地域	商業地域	—	—
備考			

(仮称)シティータワー岡崎康生

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	設置者と小売業者の間で届出事項等の順守に係る確約書を交わす
(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	年末年始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㎡)	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
379,264人	1,586 ㎡	1,052	14.40%	850 m	60.00%	2.00 人	72 台	0.65	47 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
319 台	20 台	1 台	0 台	251 台	47 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
0箇所	0箇所	1箇所	0箇所	72 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	3	収容台数	47 台	歩行者動線	非分離	騒音配慮	なし	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	1箇所	市町村道	15m	あり	17m	-	72	一方通行	右折のみ	なし	○
西	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
南	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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
実施	実施	実施	実施(交通飽和度等の検討)

(ア) 交通飽和度の検討

地点	飽和度	休日			平日		
		現況	開店後	評価	現況	開店後	評価
地点① 岡崎公園前 交差点	飽和度	0.418	0.421	○	0.478	0.481	○
	将来交通量/可能交通容量	0.582	0.609	○	0.712	0.739	○
	ピーク時間帯	16時台			17時台		
地点② 康生北 交差点	飽和度	0.268	0.276	○	0.335	0.365	○
	将来交通量/可能交通容量	0.374	0.477	○	0.549	0.652	○
	ピーク時間帯	14時台			8時台		
地点③ 本町一丁目 交差点	飽和度	0.334	0.336	○	0.438	0.440	○
	将来交通量/可能交通容量	0.285	0.318	○	0.318	0.350	○
	ピーク時間帯	14時台			8時台		

(仮称)シティータワー岡崎康生

※周辺道路の混雑を回避するための対策等

- ・混雑時は交通整理員を出入口に配置します。
- ・開店後、周辺道路が混雑する場合は、岡崎警察署に相談します。

オ 駐輪場等の確保等

駐輪場の位置及び箇所数	店舗北側に1箇所
駐輪場の収容台数	59台
標準収容台数	46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	店舗北側、駐輪場		

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	隔離	255.46㎡	あり	10分	2台	6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
6:00~7:00	6台	8:00~9:00	21:00~22:00	なし	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	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	評価
協力なし	○

(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	評価
必要なし	なし	配慮あり	○

(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	評価
実施	実施	○

(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	評価
-	-		○

(仮称)シティータワー岡崎康生

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	60 m	60 m	室外機	なし	なし	-
西方向	20 m	20 m	廃棄物収集作業	2m	なし	-
南方向	5 m	5 m	-	-	-	-
北方向	45 m	なし	来客車両	なし	なし	-

遮音壁の影響	予測される発生騒音は基準値を下回るが、近隣のマンション住民からの依頼により、2階駐車場の内の車のヘッドライトの遮光、設備機器の目隠しと発生音の低減のため遮音パネルを設置する。周辺への悪影響はない。
--------	--

(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	段差回避
荷捌作業運営面での配慮	アイドリングストップ
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	遮音壁の設置
給排気口等からの騒音配慮	低騒音型の送風機の導入
駐車場からの騒音配慮	アイドリングストップの掲示板の設置
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

イ 騒音の予測評価

予測対象騒音	定常騒音	空調機室外機	20	キュービクル	1	給排気口	25									
		冷凍機室外機	11													
	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	リフト昇降音	○	リフト衝撃音	○												
建物の構造(高さ)	鉄筋コンクリート造 地下1階 地上3階建(16.39m)															

(ア) 等価騒音レベル予測

		A	B	C	D
用途地域		商業地域	商業地域	商業地域	商業地域
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	59.3 dB	58.7 dB	54.1 dB	52.9 dB
	評価	○	○	○	○
県	夜間等価騒音レベル	38.7 dB	38.5 dB	34.6 dB	38.4 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

※基準値を超えた場合の対応等

-

(仮称)シティータワー岡崎康生

(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		無			
上記A・Bの具体的内容					
		a	b	c	d
用途地域		商業地域	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	なし
基準値		50dB	50dB	50dB	50dB
設置者	定常騒音の騒音レベル	42.9dB	49.7dB	37.7dB	47.3dB
	評価	○	○	○	○
	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	-	-	-	-
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	-	-	-	-

※基準値を超えた場合の対応等

-

(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	生ごみは密閉容器に保管します。
衛生問題関係配慮	定期的に清掃し、常時清潔に保つよう努めます。

(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

物販1 1007 m³

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	2.96 m ³	1日	0.209 t	0.10 t/m ³	2.09 m ³	変更なし	○
金属製廃棄物用	0.80 m ³	7日	0.007 t	0.10 t/m ³	0.49 m ³	変更なし	○
ガラス製廃棄物用	0.72 m ³	7日	0.006 t	0.10 t/m ³	0.42 m ³	変更なし	○
プラスチック製廃棄物用	2.96 m ³	1日	0.020 t	0.01 t/m ³	2.01 m ³	変更なし	○
生ごみ用	0.79 m ³	1日	0.170 t	0.55 t/m ³	0.31 m ³	変更なし	○
その他可燃性廃棄物用	0.88 m ³	1日	0.054 t	0.38 t/m ³	0.14 m ³	変更なし	○
合計	9.11 m ³	-	-	-	5.46 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						

物販2 579.12 m³

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	1.68 m ³	1日	0.120 t	0.10 t/m ³	1.20 m ³	変更なし	○
金属製廃棄物用	0.30 m ³	7日	0.004 t	0.10 t/m ³	0.28 m ³	変更なし	○
ガラス製廃棄物用	0.30 m ³	7日	0.003 t	0.10 t/m ³	0.24 m ³	変更なし	○
プラスチック製廃棄物用	1.56 m ³	1日	0.012 t	0.01 t/m ³	1.16 m ³	変更なし	○
生ごみ用	0.35 m ³	1日	0.098 t	0.55 t/m ³	0.18 m ³	変更なし	○
その他可燃性廃棄物用	0.30 m ³	1日	0.031 t	0.38 t/m ³	0.08 m ³	変更なし	○
合計	4.49 m ³	-	-	-	3.14 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

該当なし。

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)

該当なし。

(仮称)シティータワー岡崎康生

(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	なし	空缶・空き瓶の回収箱設置	なし
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	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

- ・ダンボール、発泡スチロールの100%回収リサイクルを目指しています。
- ・飲料水自動販売機の空き缶・空き瓶は業者が回収します。

(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回避
	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)	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	汚水樹、油水分離槽の定期的な清掃を行います
併設施設からの悪臭防止対策	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	外観・色彩等	店舗外観は周辺概観との調和に配慮します。
	環境美化活動	○ 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393.22㎡ 緑化率10.8%	

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