

(仮称)
半田市旭町四丁目計画

大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

1 概要

愛知県半田市旭町四丁目に、複合店舗の新設を行う。(法第5条第1項)

2 届出の内容

届出年月日	令和5年11月1日		
店舗	店舗名称	(仮称)半田市旭町四丁目計画	
	店舗所在地	愛知県半田市旭町四丁目15番地、21番地	
設置者	名称	株式会社新昭和	
	代表者	代表取締役 松田 芳己	
	住所	千葉県君津市東坂田四丁目3番3号	
	その他	なし	
小売業者	名称	未定	
	代表者	未定	
	住所	未定	
	その他	未定	
店舗面積	3,676 m ²		
施設の配置	駐車場	位置	別紙図面のとおり
		台数	153 台 (指針台数: 153 台)
	駐輪場	位置	別紙図面のとおり
		台数	55 台
	荷捌施設	位置	別紙図面のとおり
		面積	60 m ²
	廃棄物 保管施設	位置	別紙図面のとおり
		容量	18 m ³
施設の運営	営業時間	開店	午前8時00分
		閉店	午後9時00分
	駐車場利用時間帯		午前7時30分から午後9時30分まで
	駐車場出入口	数	2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	令和6年7月2日		

3 参考事項

敷地面積	10,996 m ²		
建築面積	4,686 m ²		
延床面積	4,655 m ²		
業態	総合店		
用途地域	準工業地域	—	—
備考			

(仮称)
半田市旭町四丁目計画

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	市からの具体的な要請があれば、検討させていただきます。
(2) 深夜営業の対応	該当ありません。
(3) 住民説明会の開催	地域住民等の理解が得られるよう説明、周知を行う。
(4) テナントの履行確保	テナントの履行確保に努めます。
(5) 責任者の任命	施設管理者を責任者として任命致します。
(6) 予測乖離時の措置	関係行政機関と協議の上、指針に沿った合理的な措置を講じます。
(7) 通年の臨時措置	繁忙時には交通整理員を配置します。
(8) 開店時の臨時措置	混雑状況に応じて交通整理員を適宜配置致します。

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
117,405人	3,676 ㎡	989.7	14.40%	210 m	70.00%	2.00 人	183 台	0.84	153 台

総駐車場台数	−	従業員等駐車場台数	−	業務用駐車場台数	−	搬出入用駐車場台数	−	併設施設駐車場台数	−	来客用駐車場台数	=	評価
171 台		18 台		0 台		0 台		0 台		153 台		○

b 指針によらない「特別な事情」による算出

該当なし

(仮称)
半田市旭町四丁目計画

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
1箇所	0箇所	0箇所	0箇所	183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

種別	1	収容台数		歩行者動線		分離	騒音配慮	駐車場の平面化	排ガス配慮	アイドリングストップ	
		153台		歩道	交差点距離					駐車待スペース	予測来台車数
東	1箇所	市町村道	8.5m	—	7m	—	13台	双方向	右左折混合	あり	○
西	なし	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
南	1箇所	市町村道	8m	—	20.6m	—	170台	双方向	右左折混合	あり	○
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	○	○	○	○	○
----	---	---	---	---	---

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(交差点需要率等の検討)

(ア) 交差点需要率等の検討

		休日			平日		
		現況	開店後	評価	現況	開店後	評価
交差点A	需要率	0.417	0.501	○	0.433	0.516	○
	将来交通量/可能交通容量	0.625	0.735	○	0.659	0.825	○
	ピーク時間帯	12時台			18時台		
交差点B	需要率	0.146	0.177	○	0.240	0.278	○
	将来交通量/可能交通容量	0.192	0.272	○	0.242	0.329	○
	ピーク時間帯	16時台			17時台		
交差点C	需要率	0.423	0.556	○	0.433	0.564	○
	将来交通量/可能交通容量	0.423	0.564	○	0.590	0.729	○
	ピーク時間帯	11時台			18時台		

右折の評価		休日			平日		
		現況	開店後	評価	現況	開店後	評価
出入口① 入庫	評価	—	遅れなし	○	—	遅れなし	○
	ピーク時間帯	16時台			17時台		
出入口① 出庫	評価	—	非常に小	○	—	非常に小	○
	ピーク時間帯	16時台			17時台		
出入口② 出庫	評価	—	小	○	—	平均	○
	ピーク時間帯	11時台			18時台		

※周辺道路の混雑を回避するための対策等

オープン時等、状況に応じて適宜交通整理員を配置します。

(仮称)
半田市旭町四丁目計画

オ 駐輪場等の確保等

駐輪場の位置及び箇所数	店舗北東側 1箇所、店舗南東側 1箇所 計2箇所
駐輪場の収容台数	55台
標準収容台数	106台
収容台数根拠	特別な事情による

ア 必要駐輪台数48台

イ 必要駐輪台数算出根拠

項	目	各項目算出のための計算式等
行政人口	117,405人	令和5年9月1日 現在
用途地域	準工業地域	その他地区での計算
S:店舗面積	3.676千㎡	3,676㎡/千㎡
A:店舗面積当たり日来店客数原単位	989.72人/千㎡	人口40万人未満の値 1,100-30S(S<5の場合)
B:ピーク率	14.4%	
L:駅からの距離	210m	駅名:JR武豊線 東成岩駅
C:自転車分担率	11%	※
D:平均乗車人員	1.00人/台	自転車の乗車人数
E:平均駐輪時間係数	0.837	店舗面積10,000㎡未満
F:必要な駐輪台数	48台	$A \times S \times B \times C \div D \times E$
届出の駐輪台数	55台	

※自転車分担率においては「半田市民の公共交通利用実態および意識に関するアンケート調査【集計結果】 p.11」より、買い物シーンにおける「目的別の主な交通手段」の自転車分担率11%を採択しました。

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	0台
位置及び箇所	—		

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	備考
敷地内	隔離	30㎡	あり	15分	1台	3台	○	荷さばき施設①
敷地内	混在	30㎡	あり	15分	1台	1台	○	荷さばき施設②

(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	備考
6:00~7:00	3台	12:00~13:00	20:00~22:00	なし	あり	○	荷さばき施設①
6:00~7:00	1台	12:00~13:00	20:00~22:00	なし	なし	○	荷さばき施設②

(仮称)
半田市旭町四丁目計画

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	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	なし	—

※非配備の場合等の対応

搬出入車両の入出庫時は従業員等により歩行者注意の意識を徹底し、安全確保に努めます。

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

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	12 m	なし	来客車両、大型車両	なし	なし	—
西方向	3 m	なし	設備機器	なし	なし	—
南方向	10 m	なし	大型車両、作業音、設備機器	なし	なし	—
北方向	9 m	なし	来客車両、大型車両、作業音	なし	なし	—

遮音壁の影響	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	荷さばき施設は、十分な作業スペースを確保
荷捌作業運営面での配慮	アイドリングストップ、作業員への騒音防止意識の徹底
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	低騒音型機器の導入、必要最小限の稼働
給排気口等からの騒音配慮	低騒音型機器の導入、必要最小限の稼働
駐車場からの騒音配慮	アイドリングストップの呼びかけ
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	定期的なメンテナンスにより経年劣化を防ぎます

(エ) 併設施設における騒音対策

施設面の騒音配慮	該当なし
運営面の騒音配慮	該当なし

(仮称)
半田市旭町四丁目計画

イ 騒音の予測評価

予測対象騒音	定常騒音	空調機室外機	28	キュービクル	1											
		冷凍機室外機	7	排気口	46											
	変動騒音	自動車走行	○	後進警報ブザー	○											
		ゴミ収集作業	○													
衝撃騒音	荷さばき作業	○	台車走行	○												
建物の構造(高さ)		鉄骨造1階建(6.3m)														

(ア)等価騒音レベル予測

		南(A)	西(B)	西(C)	西(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
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	53.9 dB	54.0 dB	59.9 dB	56.3 dB
	評価	○	○	○	○
設置者	夜間等価騒音レベル	9.8 dB	30.5 dB	43.3 dB	37.6 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

		西(E)	北(F)	東(G)	南東(H)
用途地域		準工業地域	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
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	51.2 dB	47.6 dB	47.3 dB	48.1 dB
	評価	○	○	○	○
設置者	夜間等価騒音レベル	12.1 dB	8.8 dB	5.0 dB	6.0 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

※基準値を超えた場合の対応等

すべての予測地点において、昼間及び夜間の等価騒音レベルは環境基準を満たします。従って、周辺的生活環境への影響は軽微であると考えます。万が一、周辺の住居の方々より騒音に関するご意見を頂いた場合には、原因を明らかにし、当該店舗が起因している場合には、最大限対応致します。

(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(P1)	西(P2)		
用途地域		準工業地域	準工業地域		
基準値を5dB減ずる要因		なし	なし		
基準値		50dB	50dB		
設置者	定常騒音の騒音レベル	43.3 dB	43.3 dB		
	評価	○	○		
設置者	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

すべての予測地点において、騒音レベルの最大値は規制基準を満たします。従って、周辺的生活環境への影響は軽微であると考えます。万が一、周辺の住居の方々より騒音に関するご意見を頂いた場合には、原因を明らかにし、当該店舗が起因している場合には、最大限対応致します。

(仮称)
半田市旭町四丁目計画

(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	建物に内蔵し、密閉性を保ちます。
衛生問題関係配慮	廃棄物保管施設は定期的に清掃します。

(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

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	7.80 m ³	1日	0.765 t	0.10 t/m ³	7.65 m ³	変更なし	○
金属製廃棄物用	0.30 m ³	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	0.30 m ³	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	7.80 m ³	1日	0.074 t	0.01 t/m ³	7.40 m ³	変更なし	○
生ごみ用	1.20 m ³	1日	0.621 t	0.55 t/m ³	1.13 m ³	変更なし	○
その他可燃性廃棄物用	0.60 m ³	1日	0.199 t	0.38 t/m ³	0.52 m ³	変更なし	○
合計	18.00 m ³	-	-	-	17.18 m ³	-	○
保管日数の設定根拠	毎日回収						
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

該当なし

(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

(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	なし	食品トレーの回収箱設置	なし
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	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

※その他廃棄物減量化及びリサイクル等に係る取組み

・ 分別の徹底によりごみの減量化に努めます。

(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	極力段差のない構造とする。
	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	毎日搬送
繁忙期の特別な措置	搬出回数を増やす
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	該当なし
併設施設からの悪臭防止対策	該当なし

評価
○

(仮称)
半田市旭町四丁目計画

(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	・周辺の街並みに対して過度な色彩、外観とならないように配慮します。
	環境美化活動	○ 従業員により定期的に店舗敷地の清掃を行う。
市町村等の公的計画への協力	協力要請があれば検討します。	
照明等の配慮	光害に配慮し、周囲への光漏れを抑えた配置を計画致します。	
敷地内の緑地計画	緑化あり	

評価
○

出店地連絡会議の意見概要	対応
①有楽町8丁目交差点からのルートをはじめとした来退店経路の誘導について適切に行うこと。	誘導方法については、オープン時対策協議での所轄警察との協議において、周辺交差点でのプラカード案内等の対応含め、開店前に協議致します。また、各テナントのオープン告知ツール(HP やチラシ等)への経路記載等含め調整します。
②テナントと連携し、必要な防犯対策及び地域貢献活動を実施されたい。	必要な防犯対策と地域貢献活動の実施について、テナントと連携します。敷地内防犯計画については、防犯カメラ設置位置調整及び緊急時の通報体制等の確立調整を行います。その他地域貢献活動についても設置者側での実施内容とテナント側での実施内容等について調整します。
③店舗周辺の通学路について再度確認すること。	店舗周辺で直近の小学校は計画地から北西約850m に位置する花園小学校、直近の中学校は計画地から北西約1.4km に位置する青山中学校となりますが、半田市役所学校教育課に確認したところ、周辺見取図範囲内には通学路はありませんでした。

市町村の意見概要 意見なし	対応 —
------------------	---------

住民等の意見の概要 意見なし	対応 —
-------------------	---------

県の意見案 意見なし	
---------------	--

県の意見に至る考え方
指針配慮事項に対する設置者の対応及び出店地連絡会議の意見に対する設置者の対応は概ね妥当であると考えられる。