

高蔵寺ニュータウンセンター

大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

届出概要

現店舗本館部分を建て替えし、店舗面積を増加させるとともに、駐車台数、駐輪台数等を増加する。あわせて閉店時刻を午後8時を午後9時45分に繰り上げるとともに来客駐車場利用時間を午前9時30分から午後10時までとする。(法附則第5条第1項)

1 届出事項

1	届出年月日	平成15年10月7日		
2	店舗名称	高蔵寺ニュータウンセンター		
	店舗所在地	春日井市中央台2-5ほか4筆		
3	変更をする日	平成17年3月10日		
4	届出事項	変更前	変更後	
(1)	設置者	名称	高蔵寺ニュータウンセンター開発株式会社	
		代表者	代表取締役 近藤 俊夫	
		住所	春日井市中央台2-5	
		備考	なし	
	小売業者	名称	ユニー株式会社	変更前に同じ
		代表者	代表取締役 佐々木孝治	同
(2)	店舗面積	16,034 m ²	25,755 m ²	
		25,755 m ²		
(3)	駐車	位置	別紙図面のとおり	
		台数	971台	
	駐輪	位置	別紙図面のとおり	
		台数	538台	
	荷捌	位置	別紙図面のとおり	
		面積	2,160.8 m ²	
	廃棄	位置	別紙図面のとおり	
		容量	279.8m ³	
(4)	営業	開店時間	午前10時(年間3日午前9時)	
		閉店時間	午後8時	
	駐車場利用時間帯	変更前に同じ	午後9時45分	
		午前9時30分(年間3日午前8時30分)から午後8時30分まで	午前9時30分(年間3日午前8時30分)から午後10時まで	
	駐車場	出入口数	5箇所	
		出入口位置	別紙図面のとおり	
荷捌時間帯	午前6時から午後8時まで	変更前に同じ		
業態	総合店			
用途地域	商業地域			
参考	昭和51年10月開店、平成4年4月南館オープン			

I 基本的配慮事項

配慮事項	記述事項	評価
(1) テナントの履行確保	賃貸借契約の条項に付け加える	○
(2) 責任者の任命	店長を責任者として任命	○
(3) 予測乖離時の措置	対策を検討の上、その都度必要な措置を講じる	○
(4) 通年の臨時措置	休日等混雑時は交通整理員を配置	○
(5) 開店時の臨時措置	交通整理員を配置	○

II 施設の配置及び運営方法関連事項

1 駐車需用の充足・周辺地域の利便確保のための配慮

(1) 交通に係る事項

① 駐車場の必要台数の確保

ア 指針による算出

店舗面積	日來客数原単位	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	指針必要台数
25,755 m ²	950人	15.70%	2,000 m	60.00%	2.50人	1.75	1,613台

総駐車場台数	従業員等駐車場台数	付帯施設駐車場台数	来客用駐車場台数	評価
2,139台	271台	0台	1,868台	○

高蔵寺ニュータウンセンター

② 駐車場の位置及び構造等

1 平面自走ホレーター無	2 平面自走ホレーター有	3 機械式駐車場	4 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	922台

ア 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 (本館)

平面 ①	種別	1	収容台数	897台	歩行者導線	分離	騒音配慮	なし	排ガス配慮	なし	判定
	出入口数	道路種別	道路幅員	予測来台車	交差点距離	住宅前出入口	左折入庫	左折出庫	駐車待スペース		
駐車場	東	1箇所	市町村道	8m	212台	15m	0箇所	双方向	双方向	60m	○
	西	2箇所	市町村道	6m	予測なし	25m	0箇所	双方向	双方向	12m	○
	南	1箇所	市町村道	15m	359台	40m	0箇所	双方向	双方向	30m	○
	北	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-
警備員の配置		土曜、日曜、祝祭日、イベント時のみ配備									

イ 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 (南館・立体駐車場)

平面 ②	種別	1	収容台数	971台	歩行者導線	非分離	騒音配慮	なし	排ガス配慮	なし	判定
	出入口数	道路種別	道路幅員	予測来台車	交差点距離	住宅前出入口	左折入庫	左折出庫	駐車待スペース		
駐車場	東	2箇所	市町村道	8m	350	45m	0箇所	双方向	双方向	54m	○
	西	2箇所	市町村道	8m	予測なし	60m	0箇所	双方向	双方向	6m	○
	南	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	北	1箇所	市町村道	15m	予測なし	25m	0箇所	双方向	双方向	-	-
警備員の配置		土曜、日曜、祝祭日、イベント時のみ配備									

	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
評価	○	○	○	○

③ 駐輪場の確保等

駐輪場の位置及び箇所数	本館に2箇所、南館に3箇所
駐輪場の収容台数	680台
標準収容台数	678台

位置評価	台数評価
○	○

④ 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	時間外搬入	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	2160.8㎡	あり	20分	16台	30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
9:00~10:00	30台	16:00~17:00	11:00~12:00	有り	なし	○

⑤ 経路の設定等

(1) 車両関係

ア 来客車関係

案内表示	案内員の配置	生活道路の回避	通学路の回避	右折経路	右折用車線	右折入庫
有	配置なし	回避	回避	有り	無し	有り

イ 搬出入車両関係

通学路の有無	登下校時間の運行	登下校時間の交通整理員
有り	有り	非配備

ウ 公共交通機関関係

駐車場の確保
バス停なし
市町村事業関係
パークアンドライド事業への協力
事業なし

評価
○

高蔵寺ニュータウンセンター

(2) 歩行者通行関係

通抜可能通路の保持	通行妨害施設	夜間照明の設置
必要なし	無し	必要なし

評価
○

(3) 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
○

(4) 防災対策への協力

非難場所の提供	物資の緊急提供
締結可能	締結可能

評価
○

2 生活環境悪化防止関係

(1) 騒音発生に係る事項

① 騒音問題対応策

ア 一般的対策

(本館)

	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	75 m	75 m	設備機器	無	無	-
西方向	無	無	荷捌き作業音	無	無	-
南方向	無	無	来客車両	無	無	-
北方向	無	無	来客車両	無	無	-

(南館・立体駐車場)

	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	33 m	33 m	設備機器	無	有	-
西方向	無	無	来客車両	無	有	-
南方向	無	無	来客車両	無	無	-
北方向	無	無	来客車両	無	有	-

遮音壁の悪影響 | 遮音壁設置なし

評価
○

イ 荷捌・営業活動の騒音対策

荷捌施設建築計画面での配慮	荷さばき作業スペースを十分確保
荷捌施設運営面での配慮	不必要なアイドリングの禁止、荷捌作業者の騒音抑制意識向上の働きかけ、荷捌時間の短縮化
荷捌施設機器選択面での配慮	運搬機器の整備、作業員の意識向上
放送設備使用面での配慮	屋外放送無し

ウ 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策

冷却塔、室外機からの騒音	既存住宅に影響が少ない場所に設置
給排気口からの騒音配慮	特になし
駐車場からの騒音配慮	不必要なアイドリング・クラクション・空ぶかし防止等表示板の設置。営業時間外の駐車場閉鎖。
廃棄物収集作業に伴う騒音配慮	作業・回収時間の制限(早朝・深夜は作業禁止)。不必要なアイドリング禁止。廃棄物処理業者への騒音抑制意識向上の働きかけ。

② 騒音の予測評価

予測対象騒音	定常騒音	冷却塔	4	空調室外機	150	排風機	11	換気ファン	8	排煙機	4	冷温水	14	エンジン等
			冷凍機	8	送風機	8	冷温水発生器	4	ルーフファン	4				
変動騒音	ゴミ収集作業	○	BGM		アナウンス									
	自動車走行	○	荷捌アイドリング	○	後進警報ブザー	○								
衝撃騒音	荷降し音		台車走行	○										
建物の構造(高さ)		本館：鉄骨造3階建、南館：鉄骨3階建												

高蔵寺ニュータウンセンター

ア 等価騒音レベル予測

		A	B	C
用途地域		第1種中高層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域
昼間基準値		55 dB	55 dB	55 dB
夜間基準値		45 dB	45 dB	45 dB
設置者	昼間等価騒音レベル	54.1 dB	54.8 dB	50.4 dB
	評価	○	○	○
	夜間等価騒音レベル	37.0 dB	32.5 dB	28.2 dB
県	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

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				
		ア	イ	ウ
用途地域		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
基準値		50dB	50dB	50dB
設置者	定常騒音の騒音レベル	32.5dB	29.9dB	27.6dB
	評価	○	○	○
	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベル最大値	-	-	-
県	定常騒音の騒音レベルの騒音レベル検証	妥当	妥当	妥当
	変動・衝撃騒音の騒音レベルの最大値検証	-	-	-

(2) 廃棄物関係

悪臭問題関係配慮	特になし
衛生問題関係配慮	特になし

	届出容量	保管日数	日排出量	見かけ比重	指針容量	見かけ比重の変更	判定
紙廃棄物用	160.20 m ³	1日	1.99 t	0.10 t/m ³	19.93 m ³	変更なし	○
空缶・空き瓶	88.10 m ³	7日	0.38 t	0.10 t/m ³	26.46 m ³	変更なし	○
厨芥・その他	65.80 m ³	1日	3.02 t	0.15 t/m ³	20.13 m ³	変更なし	○
合計	314.1 m ³	-	-	-	66.53 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	無	空缶・空き瓶の回収箱設置	有
生ゴミ堆肥化施設の使用	無	食品トレー・ペットボトルの回収箱設置	有
廃棄物等圧縮機の使用	無	食品加工場の設置	有
脱水装置の使用	無	物販店以外の施設との保管施設の共有	有

位置・構造	適正な分別の実施	
	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	建物に内蔵し、気密性を確保
	生ゴミ保管施設の温度管理等の実施	有
	生ゴミ保管施設の気密性の確保	有

高蔵寺ニュータウンセンター

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
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	無
食品加工場併設の場合の運営上の配慮	グリストラップ洗浄を実施

評価
○

(3) 街づくり等への配慮

風致地区	無	美観地区	無	建築協定	無	景観条例	無
具体的対応策	特になし						
街並みづくりへの協力	特になし						
照明等の配慮	特になし						

評価
○

出店地連絡会議の概要	対応
<ul style="list-style-type: none"> ・本館駐車場西側からの入庫車両については、繁忙期に限らず交通整理員を常駐させ、渋滞の緩和に努めること。 ・オープン時対策として臨時駐車場を確保すること。 ・混雑が予想される場合には実情に応じ交通整理員を配置すること。 ・立体駐車場及び地下駐車場に防犯対策上のカメラ等の設置をお願いしたい。 ・荷捌き車両の路上駐車が発生しないよう配慮すること。 ・建設に当たっては市の関係課と調整し、届出手续があれば実施すること。 	<ul style="list-style-type: none"> ・指示のとおり対応します。 ・指示のとおり対応します。(場所、台数等についてはオープンまでに報告させていただきます。) ・指示のとおり対応します。 ・必要に応じ防犯対策用カメラ・ミラー等の設置、警備員の定期的巡回等を実施するとともに、店内アナウンス、チラシの配布等を行い防犯防止に努めます。 ・荷捌き施設のスペースについては搬出入車両台数に見合った規模を確保しています。計画搬入の実行に努め、路上駐車が発生しないよう配慮します。 ・指示のとおり対応します。

市町村の意見概要	対応
意見なし	

高蔵寺ニュータウンセンター

住民等の意見の概要	対応
<p>1 交通量調査等 ・保健センター前の交差点での渋滞は現在でも激しいものとなっており、地域でも大きな問題となっている。交通量予測の調査地点についてその根拠について、関係住民に説明されたい。</p> <p>2 周辺住民との定期的な会合を設定するよう求めたのであつたが、報告書には欠落している。これはどうなったか。</p> <p>3 バリアフリー設備の充実やリサイクル容器等の回収品目や場所の充実を求めたが、単に「改善していきたい」だけでは納得できない。利用者との話し合い・検討会を設けて双方にとってより良い施設としていく考えはないか。</p> <p>4 ゴミ問題の根本は「ゴミが出る商品」があまりにも多すぎることにある。ゴミ問題に対する具体的な改善計画、その内容について明確にされたい。</p> <p>5 南館立体駐車場は構造上の欠陥があり、多くの車が集中すると処理しきれない現状がある。 ・場内一方通行の不徹底による車の錯綜がある。 ・場内が暗いため空きスペースがさがしにくい。 ・流出路への車の誘導が適切になされていないため、多方面車が交錯している。 ・新本館地下駐車場も同様な欠陥を持つと考えられるため、混乱を回避するための工夫が必要である。 ・ロイヤルホスト前の平面駐車場も異常な渋滞が発生している。加えて今後の立体駐車場流入車両との相乗効果によりさらにひどくなることが予測される。</p> <p>6 新本館計画図の中で車椅子利用者の動線がどうなっているか見えない。</p> <p>7 カートの利用できるエスカレーターやエレベーターの設置及びそれらの位置の工夫を求める。</p> <p>8 自転車が歩道を塞いでいたりカートが放置されている。新館整備の中でどう変えていくつもりか。</p>	<p>1 交通量調査等について ・保健センター西交差点については、白山線への流入部分において現在道路管理者により道路拡幅工事が実施されており、工事完成後はより円滑な通行が確保されるものと思われます。 ・交通量調査地点については、関係行政機関と協議の上設定しております。</p> <p>2 周辺住民との定期的な会合の開催について ・定期的な会合をもつことはなかなか難しいと考えますが今後新たな事業等を実施する場合には、その計画内容等について、事前に関係住民に説明する場を設けたい。</p> <p>3 バリアフリー等の充実について ・バリアフリー設備について 十分配慮していきます。 ・リサイクル容器等の回収場所について 店内に回収ボックスを設置することとしているが、設置場所等については利用しやすい位置に設置することとしています。</p> <p>4 ゴミ対策について ・商品搬入時に通い箱の使用、レジ袋に代わるエコバックの利用推進等廃棄物の発生抑制に努めます。 ・発生したゴミについては、再生資源として活用するよう努めます。</p> <p>5 南館立体駐車場等について ・南館立体駐車場 実態よく把握し、改善すべきところは改善措置を講じていきたい。 ・新館駐車場 西出入口については原則的に南方向を誘導します。混雑時には北方向へ誘導するよう考えています。交通整理員を常駐させ適切な誘導に努めます。 ・駐車施設全般 実態に即し、改善が必要であれば検討します。</p> <p>6 車椅子利用者の導線について 車椅子利用者への十分配慮し、利便性のよい導線及び施設とします。</p> <p>7 電動車椅子及びカート利用者の対応について エこれらの方が利用できるスカーレーターの設置は難しいが、エレベーターについては2基設備し、その最近隣位置に専用駐車場を設置します。</p> <p>8 放置された自転車・カート 利用者に対し、店内掲示・店内アナウンス等により所定の場所に収納するよう告知するとともに、放置自転車・カートについては、定期的に整理します。</p>
<p>県意見案に至る考え方</p> <p>出店地連絡会議で問題とされた事項に対する設置者の対応及び住民等における意見に対する対応について県として概ね妥当なものであると考える。</p>	
<p>県の意見案</p> <p>意見なし</p>	