

# (仮称)蟹江ニュータウン

## 大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

### 1 概要

ニッセン跡地に総合店と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20年3月25日		
店舗	店舗名称	(仮称)蟹江ニュータウン	
	店舗所在地	海部郡蟹江町大字蟹江本町ムノ割1番3	
設置者	名称	蟹江エスシー・プロジェクト特定目的会社	
	代表者	取締役 武永須磨彦	
	住所	東京都千代田区麹町一丁目7番地	
	備考	なし	
小売業者	名称	マックスバリュ中部株式会社	
	代表者	代表取締役 中西 進	
	住所	三重県松阪市大町185番地の1	
	備考	その他未定	
店舗面積	16,000 m <sup>2</sup>		
施設の配置	駐車場	位置	別紙図面のとおり
		台数	1231 台
	駐輪場	位置	別紙図面のとおり
		台数	199 台
	荷捌施設	位置	別紙図面のとおり
		面積	404 m <sup>2</sup>
	廃棄物 保管施設	位置	別紙図面のとおり
		容量	70 m <sup>3</sup>
施設の運営	営業時間	開店	午前9時
		閉店	午後11時30分
	駐車場利用時間帯	午前8時30分から午前0時まで	
	駐車場出入口	数	3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20年12月1日		

### 3 参考事項

敷地面積	24,247 m <sup>2</sup>		
建築面積	16,970 m <sup>2</sup>		
延床面積	60,648 m <sup>2</sup>		
業態	総合店		
用途地域	工業地域	-	-
備考			

# (仮称)蟹江ニュータウン

## 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	確約書等を交わす
(5) 責任者の任命	商業施設の現場責任者を任命し、届出事項を確実に遵守するよう努めます
(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処置を講じる
(7) 通年の臨時措置	年末年始は交通整理員を増員
(8) 開店時の臨時措置	交通整理員を増員して配置

## 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
36,639人	16,000㎡	950	14.40%		80.00%	2.30人	1.62	1,231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
1,300台		0台		0台		0台		69台		1,231台	

##### b 指針によらない「特別な事情」による算出

特別な事情による算出を行う場合は、aの表をコピーし入力してください。

##### (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
4,100㎡	25.6%	1,300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
1,300台		0台		0台		0台		1,300台			

##### イ 駐車場の位置及び構造等

1平面自走オレター:無	2平面自走オレター:有	3機械式駐車場	共用駐車場数	ピーク1hの来台車数
4箇所	0箇所	0箇所	0箇所	789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	1,300台	歩行者動線	分離	騒音配慮	段差解消	排ガス配慮	前向き駐車	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	出入庫方法	整理員	
東	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
西	3箇所	市町村道	20m	あり	19m	16m	789	双方向	右左折混合	あり	-
南	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
駐車場	交通整理員等の配置 毎日配備するが、営業時間のうち混雑時間のみ配備										

敷地内 駐車場	種別	収容台数	歩行者動線	騒音配慮	なし	排ガス配慮	なし	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	出入庫方法	整理員
東	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
西	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
南	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
駐車場	交通整理員等の配置 なし										

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)蟹江ニュータウン

## (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
本町5交差点	飽和度	0.644	1.354	×	0.630	1.038	×
	将来交通量 / 可能交通容量	0.650	2.100	×	0.620	1.500	×
	ピーク時間帯	17時台			18時台		

		休 日			平 日		
		現 況	開店後	評価	現 況	開店後	評価
十二支交差点	飽和度	0.529	0.636		0.545	0.608	
	将来交通量 / 可能交通容量	0.620	0.970		0.590	0.800	
	ピーク時間帯	15時台			18時台		

### 周辺道路の混雑を回避するための対策等

交差点改良を行う

## オ 駐輪場等の確保等

駐輪場の位置及び箇所数	店舗南側入口付近に1箇所
駐輪場の収容台数	199 台
標準収容台数	458 台
収容台数根拠	中京都市圏パーソントリップより推計

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	9台
位置及び箇所	店舗西側入口付近に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	一部混在	404㎡	あり	15分	8台	10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
8:00~9:00	10台	17:00~18:00	8:00~9:00	なし	4台分	

## 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
あり	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
実施予定	実施予定

評価

# (仮称)蟹江ニュータウン

## (工) 防災・防犯対策への協力

### a 防災への協力

非難場所の提供	物資の緊急提供	その他
締結可能	検討なし	

### 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	-	

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	なし	なし	来客車両	なし	なし	-
西方向	なし	30 m	来客車両	23m	なし	-
南方向	0 m	なし	来客車両	なし	なし	-
北方向	なし	5 m	搬入車両	5m / 23m	なし	-

遮音壁の影響 遮音壁の設置により、視界の制約・風通し・日照等に影響がある。今後、住民側と調整を予定。

### (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	166	冷却塔		給排気口	10	変電施設		浄化槽		ポンプ	
		変動騒音	冷凍機室外機	18	キューピクル	1	換気扇	100					
衝撃騒音	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			アイリング									
	荷降し音			台車走行									
建物の構造(高さ)		鉄骨造4階建(20.5m)											

### (ア) 等価騒音レベル予測(対策後)

		北(A)	北(B)	南(C)	南(C')	南(C'')	南(D)	西(E)	西(F)
用途地域		工業地域	工業地域	工業地域	工業地域	工業地域	工業地域	第1種住居地域	第1種住居地域
昼間基準値		60 dB	55 dB	55 dB					
夜間基準値		50 dB	45 dB	45 dB					
設置者	昼間等価騒音レベル	54.5 dB	57.1 dB	37.9 dB	44.8 dB	39.9 dB	51.2 dB	48.8 dB	48.4 dB
	評価								
県	夜間等価騒音レベル	42.0 dB	44.0 dB	31.6 dB	32.0 dB	34.4 dB	45.8 dB	43.2 dB	40.2 dB
	評価								
昼間等価騒音レベル検証		妥当							
夜間等価騒音レベル検証		妥当							

### 基準値を超えた場合の対応等

--

# (仮称)蟹江ニュータウン

## (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)	南(c)	南(c')	南(c'')	南(d)	西(e)	西(f)
用途地域		工業地域							
基準値を5dB減ずる要因		あり	あり	あり	あり	あり	あり	なし	なし
基準値		55dB	60dB	55dB	55dB	55dB	55dB	55dB	55dB
みなし基準値(住居地域並み)		45dB							
設置者	定常騒音の騒音レベル	49.6 dB	44.7 dB	20.1 dB	19.3 dB	28.2 dB	44.5 dB	47.5 dB	48.6 dB
	評価	×					×	×	×
	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	50.5 dB	42.3 dB	35.2 dB	37.3 dB	37.7 dB	54.2 dB	64.3 dB	64.6 dB
県	定常騒音の騒音レベル検証	不適合	妥当	妥当	妥当	妥当	妥当	不適合	不適合
	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値検証	不適合	妥当	妥当	妥当	妥当	不適合	不適合	不適合
		西(E)	西(F)						
用途地域		第1種住居地域	第1種住居地域						
基準値を5dB減ずる要因		あり	あり						
基準値		40dB	40dB						
設置者	定常騒音の騒音レベル	41.6 dB	42.7 dB						
	評価	×	×						
	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	45.9 dB	45.6 dB						
県	定常騒音の騒音レベル検証	不適合	不適合						
	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値検証	不適合	不適合						

### 基準値を超えた場合の対応等

設備機器の変更(数量の減少、低騒音型への変更)、設置位置の移動、稼働時間の調整により、設備機器騒音を低減  
 駐車場配置の変更(1.5m北側に移動、南側駐車マスと通路を入替え)、遮音壁の設置、スロープ部分の金属による遮蔽  
 等により騒音値を大幅に低減し工業地域の規制基準をクリアした。(住居地域並みで評価すると基準を超過)西側E、F点  
 については、暗騒音(Laeq:61.5dB)と比較すると影響は少ないものと判断できる。

## (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	生ゴミ保管庫は冷蔵設備を設置する。
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	30.42 m <sup>3</sup>	1日	1.358 t	0.10 t/m <sup>3</sup>	13.58 m <sup>3</sup>	変更なし	
金属製廃棄物用	1.15 m <sup>3</sup>	1日	0.072 t	0.10 t/m <sup>3</sup>	0.72 m <sup>3</sup>	変更なし	
ガラス製廃棄物用	0.96 m <sup>3</sup>	1日	0.056 t	0.10 t/m <sup>3</sup>	0.56 m <sup>3</sup>	変更なし	
プラスチック製廃棄物用	30.17 m <sup>3</sup>	1日	0.150 t	0.01 t/m <sup>3</sup>	15.00 m <sup>3</sup>	変更なし	
生ごみ用	4.59 m <sup>3</sup>	1日	1.214 t	0.55 t/m <sup>3</sup>	2.21 m <sup>3</sup>	変更なし	
その他可燃性廃棄物用	2.72 m <sup>3</sup>	1日	0.864 t	0.38 t/m <sup>3</sup>	2.27 m <sup>3</sup>	変更なし	
合計	70.01 m <sup>3</sup>	-	-	-	34.34 m <sup>3</sup>	-	
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	4,100 m <sup>2</sup>	3.00 m <sup>3</sup>	1日	820.0 kg	550 kg/m <sup>3</sup>	1.49 m <sup>3</sup>	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						

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	なし
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	なし
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

# (仮称)蟹江ニュータウン

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	生ゴミ保管庫は冷蔵設備を設置する。調理臭は屋上へ拡散排気。

評価
----

## (3) 街づくり等への配慮

街並みづくり等への配慮	関係法令を遵守いたします。
市町村等の公的計画への協力	行政との協議により出来る限り協力します。
照明等の配慮	夜間照明は志向性のある機器とし、敷地内部のみ照らすよう設定する。
敷地内の緑地計画	特になし

評価
----

出店地連絡会議の意見概要	対応
(交通対策) 本町5丁目交差点及び旧十二支交差点の渋滞緩和及び町道東郊線全体の渋滞緩和のため、直近データに基づく交差点解析及び近鉄踏切の影響等を考慮した上で、交通マイクロシミュレーション等の正確な交通シミュレーションを実施し、迂回路の設定等を含めた総合的な交通対策を講じられたい。	静的解析により検証を行っているため、交通マイクロシミュレーションは実施していませんが、交差点の渋滞緩和および町道東郊線の渋滞緩和のため、以下の4つの対応を致します。 入庫車両による周辺道路での渋滞を緩和するため、場内での車両滞留スペースが確保できるよう、平面駐車場のレイアウトの見直しを行いました。 施設内の駐車台数を隔地に分散致しました。 本町5交差点の改良がなされ、飽和度基準値がクリアになるまで開業を控えます。 福田川沿い道路の利用に向け、町側と供用開始に関する書面の締結を目指しております。供用開始がなされた場合迂回路として利用し、東郊線の混雑緩和を図ります。なお、福田川沿い道路の利用に向け、設計および工事の変更を既に開始しております。 近鉄踏切については蟹江駅のピーク時には自動車での来店を控えて頂くよう告知を行い、退店車両については行列長が現状の最大行列長を超えるような場合には、交通整理員が連絡を取り合い、踏み切り側への出庫を抑制します。また、旧十二支交差点に関しては、開業前に国道1号線の東流入部の右折レーンの延長工事を行います。
店舗西側の出入口における入出庫車両の安全対策及び店舗付近の横断歩道での誘導などの自転車・歩行者の安全対策を講じられたい。	店舗西側の車両出入口及び歩行者用出入口には、交通整理員を配置して、安全確保に努めます。
入退店経路の渋滞時における生活道路への進入及び迷惑駐車等を防止するため、交通整理員の配置等の対策を講じられたい。	オープン後1カ月は別添資料の様に整理員を配置。その後については状況を見ながら判断致します。
敷地内の交通誘導及び出入口の円滑な運用のための具体的な対策を講じられたい。	入庫口及び駐車場内には別添資料の様に整理員を配置し、車両誘導に努めると共に、入口付近における車両と自転車・歩行者との安全対策を図ります。
(環境対策) 騒音の夜間最大値については、住居と接する南側及び北側敷地境界においては、既に住居地域として利用されている実態に鑑み、住居地域並みの規制基準値を満たすような対策を講じられたい。	南側に関しては防音壁の設置により、また北側に関しては設備機器の移動・変更により、法定規制基準から5dB低い150dBを下回るようにし、住宅地域に配慮して45dBに極力近づけました。
排気ガス対策については、予防的な対策を講じられたい。	南側に設置する防音壁の設置により、排気ガスが直接南側住居に達する状況が避けられ、また通路と遮音壁の間に植栽を設けることにより緩和を図ります。また駐車場のレイアウト変更を行ったことにより、場内での混雑を緩和することによっても緩和できると考えます。
南側住居との境に設置する遮音壁については、風通しや日光の確保のために、一定の距離をとり設置されたい。	風通しや日光を確保できるよう、敷地境界から1.5m(南側住居からは約2m)の距離に遮音壁を設置します。

## (仮称)蟹江ニュータウン

南側の駐車マスについては緑地化を検討するとともに、夜間利用を制限されたい。	平面駐車場の場内レイアウトを見直して南側に遮音壁を配置致しますが、車路との間に植栽を設けます。
光害対策を講じられたい。	屋上および平面駐車場の夜間照明に関しては指向性のある機器とし、敷地内部のみを照らすように設定します。
(防犯対策) 防犯カメラの設置や防犯計画の策定等につき、所轄警察署及び蟹江町と協議の上、適切な防犯対策を実施されたい。	愛知県警察本部 生活案全部と協議した結果、各テナント決定後、防犯責任者及び、副責任者を指定し、蟹江警察へ届出を行い、防犯マニュアルを策定致します。
夜間営業に伴い、青少年のたまり場とならないよう対策を講じられたい。	夜間、警備員が青少年に声掛け等を行います。
(その他) 住民説明会等において後日検討結果を報告する旨約束された事項につき、住民に周知するための説明会等を開催するとともに関係機関に報告されたい。	住民説明会を実施し、後日開催結果を報告致します。
隣接する住民は最低限、窓を開けて暮らせる生活環境を望んでいることから、騒音・排気ガス等につき生活環境が保持されるような担保となる「環境に関する協定書」等の締結について、住民の意向を尊重していただきたい。	住民の方々の意向を尊重し、可能な限り書面を締結または差し入れ致します。
住民合意を得るために最大限の努力をされたい。	定期的な説明会の開催、個別訪問等を行っております。また、現場付近に事務所を設置し、常駐体制を整えて対応しております。
雨水対策につき、関係機関と協議されたい。	協議完了しております。
開店後を含め、苦情処理や防犯対策等の総合的な窓口を設置されたい。	現在、近隣の方々の苦情等を受け付ける総合的な窓口(担当:都市総研インベストバンク株式会社 不動産開発部)を開いておりますが、開店後一定期間は引き続き同窓口を設置致します。今後、管理会社決定の後、開業後の苦情処理・防犯対策の体制を決定し、お知らせ致します。
以上の問題につき、具体的な対策を早期に取りまとめ、関係機関と協議されたい。	

市町村の意見概要	対 応
(1) 駐車需要の充足等交通に係る事項 ア 計画地内での車両滞留長に余裕がみられず、入庫車両による周辺道路での渋滞が懸念されるため、場内での車両滞留スペースが確保できるよう平面駐車場の収容台数削減を検討すること。	周辺道路での混雑を緩和するため、以下の4つの対応を致します。 入庫車両による周辺道路での渋滞を緩和するため、場内での車両滞留スペースが確保できるよう、平面駐車場のレイアウトの見直しを行いました。 施設内の駐車台数を、隔地に分散致しました。 本町5交差点の改良がなされ、飽和度基準値がクリアになるまで開業を控えます。 福田川沿い道路の利用に向け、町側と供用開始に関する書面の締結を目指しております。供用開始がなされた場合迂回路として利用し、東郊線の混雑緩和を図ります。なお、福田川沿い道路の利用に向け、設計および工事の変更を既に開始しております。
イ 入庫時の場内での円滑な交通流を図るため適切な整理員を配置し、車両誘導に努めるとともに、入口付近における車両と自転車・歩行者との安全対策を検討すること。	入庫口及び駐車場内には別添資料の様に整理員を配置し、車両誘導に努めると共に、入口付近における車両と自転車・歩行者との安全対策を図ります。
ウ 西側道路への右折出庫が本線交通流に影響を及ぼさないよう、平面駐車場南側49台の駐車スペースを削減するなど出庫体制の充実を検討すること。	平面駐車場のレイアウトを見直し、入出庫体制の充実を図りました。加えて、福田川沿い道路の利用に向け、町側と供用開始に関する書面の締結を目指しております。供用開始がなされた場合迂回路として利用し、東郊線の混雑緩和を図ります。なお、福田川沿い道路の利用に向け、設計および工事の変更を既に開始しております。
エ 横断歩道付近での歩行者等の安全が確保されるよう、適切な交通整理員の配置を講ずること。	オープン後1カ月は別添資料の様に整理員を配置。その後については状況を見ながら判断致します。
オ 店舗オープンにより本町五丁目交差点及び周辺道路での渋滞が予想されるため、交差点での飽和度基準値がクリアできるまで店舗のオープン時期について考慮するとともに、オープン後における渋滞に対しても緩和策を検討すること。	住民説明会で既に通知したように、本町5交差点の改良がおこなわれ、飽和度基準値がクリアできるまで開業を控えます。オープン後に関しましても状況を見ながら行政と協議のうえ、緩和策を検討致します。
カ 来店車両の付近生活道路への進入及び違法駐車対策として、適切な警備員を配置するなど防止対策を講ずること。	オープン後1カ月は別添資料の様に整理員を配置。その後については状況を見ながら判断致します。
キ 渋滞緩和及び交通安全対策については、店舗オープン後においても必要の都度、県及び町等関係機関との調整を図ること。	渋滞緩和及び交通安全対策については、オープン後に関しましても状況を見ながら行政と協議のうえ、緩和策を検討致します。
ク 迂回路の設定等を含めた総合的な交通対策を検討すること。	福田川沿い道路の利用に向け、町側と供用開始に関する書面の締結を目指しております。供用開始がなされた場合迂回路として利用し、東郊線の混雑緩和を図ります。なお、福田川沿い道路の利用に向け、設計および工事の変更を既に開始しております。

## (仮称)蟹江ニュータウン

(2)騒音の発生に係る事項 ア 騒音規制基準については、住居に接する南側及び北側は、既に住宅地として利用されている実態に鑑み、住宅地域並みの規制基準を満たすような対策を検討すること。	南側に関しては防音壁の設置により、また北側に関しては設備機器の移動・変更により、法定規制基準から5dB低い150dBを下回るようにし、住宅地域に配慮して45dBに極力近づけました。
イ 荷捌き場での荷物の積み降ろしは、マンションへの反響音が懸念されるので、早朝及び夜間の対策を検討すること。	早朝及び夜間には、搬入業者への騒音抑制意識向上を図るため、看板を設置する等、指導徹底致します。
ウ 南側住居との境界に設置する遮音壁については、風通しや昼光の確保のために、一定の距離をとり設置することを検討すること。	風通しや昼光を確保できるよう、敷地境界から1.5m(南側住居からは約2m)の距離に遮音壁を設置します。
エ 従業員等の駐車場についても騒音対策を充分検討すること。	従業員用の駐車場についても不必要なアイドリング、クラクション、空ぶかし等行わないよう、また、車両の開閉についても静かにする様、看板を設置する等、指導徹底致します。
(3)廃棄物に係る事項等 ア 廃棄物保管庫、厨房などから周辺に悪臭が生じないような対策を講ずること。	生ゴミについては、冷房設備を設け、腐敗及び悪臭の発生を防止します。厨房から発生する調理臭に対しては、排気口を屋上に設置し拡散排気を行います。
イ 設置者及びテナントから排出される資源ごみは、設置者においてリサイクル処理を行うこと。	施設全体でリサイクル活動に取り組みます。
(4)その他の事項 ア 防犯カメラの設置や防犯計画の策定等について、蟹江警察署及び蟹江町と協議の上、適切な防犯対策を検討すること。	愛知県警察本部 生活案全部と協議した結果、各テナント決定後、防犯責任者及び、副責任者を指定し、蟹江警察へ届出を行い、防犯マニュアルを策定致します。
イ 夜間営業に伴い、青少年のたまり場にならないよう、対策を検討すること。	夜間、警備員が青少年に声掛け等を行います。
ウ 周辺住居(特に南側)と隣接している状況を鑑み、閉店時間の見直しを検討すること。	検討は致しましたが、結果として閉店時間に関しては予定通り23:30とします。
エ プライバシーの保持や光公害等に関する住民からの苦情や要望を真摯に受け止め、改善策を検討すること。	プライバシー保持のため、南側には高さ約4mの遮音壁を設置する。また光に関しては屋上および平面駐車場の駐車照明に指向性の高いものを利用します。
オ 自動車による排気ガスの対策は、予防的な対策を検討すること。	南側に設置する防音壁の設置により、排気ガスが直接南側住居に達する状況が避けられます。加えて通路と遮音壁の間に植栽を設けることにより緩和を図ります。また駐車場のレイアウト変更を行ったことにより、場内での混雑を緩和することによっても緩和できると考えます。
カ 騒音、排気ガス等から生活環境を守る上で保持担保となる「環境に関する協定書」等を締結するなど、住民の意向を尊重すること。	住民の方々の意向を尊重し、可能な限り書面を締結または差し入れ致します。
キ 開店後は、周辺への影響を考慮して、地域住民の意見や要望等を聞く体制を整備するよう検討すること。	現在、近隣の方々の苦情等を受け付ける総合的な窓口(担当:都市総研インベストバンク株式会社 不動産開発部)を開いておりますが、開業後一定期間は引き続き同窓口を設置致します。今後、管理会社決定の後、開業後の苦情処理・防犯対策の体制を決定し、お知らせいたします。
ク 南側については、緑地帯を検討すること。	平面駐車場のレイアウトを見直して南側に遮音壁を配置致しますが、車路との間に植栽を設けます。

住民等の意見の概要	対応
本町5交差点付近、東郊線の近鉄踏切の渋滞対策を求めらる。	入庫車両による周辺道路での渋滞を緩和するため、場内での車両滞留スペースが確保できるよう、平面駐車場のレイアウトの見直しを行いました。
交差点改良がされても渋滞は緩和されない。	施設内の駐車台数を隔地に分散致しました。 本町5交差点の改良がなされ、飽和度基準値がクリアになるまで開業を控えます。 福田川沿い道路の利用に向け、町側と供用開始に関する書面の締結を目指しております。供用開始がなされた場合迂回路として利用し、東郊線の混雑緩和を図ります。なお、福田川沿い道路の利用に向け、設計および工事の変更を既に開始しております。 近鉄踏切については蟹江駅のピーク時には自動車での来店を控えて頂くよう告知を行い、退店車両については行列長が現状の最大行列長を超えそうな場合には、交通整理員が連絡を取り合い、踏み切り側への出庫を抑制します。
騒音は住居地域の環境基準値の範囲に抑えるべき。	南側に関しては防音壁の設置により、また北側に関しては設備機器の移動・変更により、法定規制基準から5dB低い150dBを下回るようにし、住宅地域に配慮して45dBに極力近づけました。
渋滞で来客車両が生活道路に進入し危険である。 計画地の南側道路から少し南下すると幼稚園や保育園もあり、道が狭く危険である。	オープン後1か月は別添資料の様に整理員を配置。その後については状況を見ながら判断致します。
来客車両の生活道路への進入が予想される場所では進入させないよう、営業時間帯において、交通整理員を周辺道路に配置し、常時誘導を行うべき。	

## (仮称)蟹江ニュータウン

夜間営業に伴い、青少年の溜り場にならないような対策を講じるべき。	夜間、警備員が青少年に声掛け等を行います。
将来的にも24時間営業の禁止を約束するべき。	現時点では約束できませんが、24時間営業は考えておりません。
騒音の緩和、排気ガス対策、渋滞緩和を総合的に考えた対策として、店舗面積を縮小し、南側駐車場部分1列を廃止し、緑地化するべき。	入庫車両による周辺道路での渋滞を緩和するため、場内での車両滞留スペースが確保できるよう、平面駐車場のレイアウトの見直すとともに、別に駐車場を設けて、施設内の駐車台数を隔地に分散致しました。また、南側に設置する防音壁の設置により、排気ガスが直接南側住居に達する状況が避けられます。加えて通路と遮音壁の間に植栽を設けることにより緩和を図ります。また駐車場のレイアウト変更を行ったことにより、場内での混雑を緩和することによっても緩和できると考えます。
排気ガスによる大気汚染について、有害物質の排出を環境基準値範囲内に抑えるよう求める。	
大気汚染対策、騒音対策として、計画敷地内の通行台数制限及び駐車台数の削減が必要。	
周辺道路の渋滞停車中の車両から発せられる多量の排気ガスにより環境悪化が懸念される。	
規模を縮小しない限り、あらゆる問題に対して根本的な解決が図れない。	規模を縮小する予定はありません。
荷捌き時にアイドリングストップを徹底すべき。	早朝及び夜間には、搬入業者への騒音抑制意識向上を図るため、看板を設置する等、指導徹底致します。
周辺は閑静な住宅街であり、荷捌き時間を午前7時から午後6時までまでに限定すべき。	
道路横断を安全かつスムーズにするため、商業施設西側付近に点滅信号または歩道橋を設置すべき。	信号機や歩道橋の設置はできません。
100機近い室外機が全て北側住居方向に向けており騒音が懸念される。	4階部分には空調室外機を設置しないとともに、2階の冷凍室外機及び屋上北側の全熱交換機を屋上中心部分に移設し、2階に設置する室外機の吹出し口を真横ではなく斜め約45度に設定し、空気の流れの最大到達地点を短くします。
特に夏場において、室外機から発せられる熱風により周辺の気温が上昇する可能性が高く、また飲食店の臭いも充満し、快適な住環境を妨げられる恐れがある。	また3階の室外機は吹出し口を真上に設定し、空気の流れが直接住居側に行かない様に致します。
室外機の設置は北側マンションの前を避け東側に集約すべき。	さらに、屋上駐車場の西側半分を午後10時以降使用禁止としました。また屋上北側の遮音壁は設置しません。
屋上駐車場の走行音、ドア開閉音及び北側壁間際駐車時の排気ガス等により周辺環境が悪化する恐れがあるので、屋上駐車場の規模縮小または北側駐車スペース1、2列程度の利用を中止し、緑化すべき。また、南からの風のとおりをよくするために、遮音壁の高さ及び材質の変更を望む。	

### 県の意見案

本町5丁目交差点及び町道東郊線の渋滞緩和のため、迂回路の設定、駐車場運用の見直し等を含めた総合的な交通対策を実施するとともにそれらの対策の効果を確認できる適切な検証を実施すること。

また、来退店車両による店舗出入口、周辺道路における歩行者、自転車、車両等との交錯の防止及び生活道路への流入防止のため、交通整理員の適切な配置等の具体的な安全対策を実施すること。

住居と接する南側及び北側敷地境界においては、既に住居地域として利用されている現状に鑑み、住居地域並みの規制基準値に準じた対策を講じること。

特に駐車場の内での車両の通行については、走行経路の見直しや遮音壁の設置を含め、十分な騒音対策及び排気ガス対策を実施するとともに、平面駐車場南側に設置する遮音壁については、隣接住居の風通しや昼光の確保のために十分な離隔を確保し設置すること。

### 県の意見に至る考え方

交通については、交差点解析の結果からも明らかなように、本町5丁目交差点の交差点改良工事(4方向すべてに右折帯を設置)が完了しない限り、予想交通量を処理することは不可能である。また、交差点改良後であっても、店舗西側に面する町道東郊線の混雑は緩和されることはなく、店舗出入口や近鉄踏切付近を中心に、現在示されている検証では、円滑な交通処理が行われるとは判断しがたい。従って、迂回路の設定や店舗出入口や駐車場の内での走行路の設定を含めた駐車場運用全体の見直しなどの総合的な交通対策が必要であり、それら対策により円滑な交通処理がなされるかどうかの検証が必要である。

さらに、西側町道が渋滞することにより、出入口付近やその南北にある横断歩道付近において、歩行者、自転車、車両と来退店車両の交錯が発生しやすくなるとともに、渋滞を避けるために周辺生活道路に来退店車両が大量に進入する恐れがある。設置者において交通整理員を配置し、安全対策をとる旨の報告があったが、警察、周辺住民等との協議も半ばであり、対策が十分であるかどうかの確認ができていない。

騒音等については、設置者の対策により、かなり騒音予測値は改善したものの、住民及び蟹江町は住居地域並みの対応を求めており、更なる改善が望まれる。また、住民が最も強行に求めている平面駐車場の南側のマス及び遮音壁の取り扱いについても、住民側と協議の最中であり、住民との合意を得るための努力が望まれる。