

エルエル岡崎タウン

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

JR岡崎駅の西付近に立地しているエルエル岡崎タウンを建替増床する。(法附則第5条第1項)

届出事項

1	届出年月日	平成15年12月19日	
2	店舗名称	(仮称)エルエル岡崎タウン	
	店舗所在地	岡崎市上和田町字南天白1-1ほか49筆	
3	変更をする日	平成16年8月20日	
4	届出事項	変更前 変更後	
(1)	設置者	名称	株式会社エルエル
		代表者	代表取締役 岩瀬 隆義
		住所	知立市上重原町字己ノ池130-1
		備考	他1名
	小売業者	名称	株式会社エルエル
		代表者	代表取締役 岩瀬 隆義
		住所	知立市上重原町字己ノ池130-1
	備考	なし	
(2)	店舗面積	4,885 m ² 10,359 m ²	
(3)	駐車	位置	別紙図面のとおり
		台数	503 台 830 台
	駐輪	位置	別紙図面のとおり
		台数	30 台 279 台
	荷捌	位置	別紙図面のとおり
		面積	211.71 m ² 838.36 m ²
	廃棄	位置	別紙図面のとおり
容量		18.43 m ³ 180.14 m ³	
(4)	営業	開店時間	午前10時 午前10時(一部土曜日及び日曜日午前9時30分)
		閉店時間	午後7時(年間90日午後7時30分) 午後9時(年間90日午後10時)
	駐車場利用時間帯		午前9時30分から午後7時30分(年間90日午後8時)まで
			午前9時45分(土曜日及び日曜日午前9時15分)から午後9時15分(一部年間90日午後10時15分)まで
駐車場	出入口数	15箇所	
	出入口位置	別紙図面のとおり	
	荷捌時間帯	午前9時30分から午後5時まで	
業態	総合店		
用途地域	準工業地域		
参考	昭和56年 開店		

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	設置者が小売業者となりますが、各店長による定期的会議により確保	
(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、必要措置を実施	
(4) 通年の臨時措置	年末年始は交通整理員を配置 終日2名配置	
(5) 開店時の臨時措置	交通対策をとりまとめ実施	

エルエル岡崎タウン

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
10,359 m ²	950人	15.70%	1,500 m	75.00%	2.02 人	1.43	821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
843台		別途確保		13台		830台	

② 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	4 共用駐車場数	ピーク1hの来台車数
5(8)箇所	0箇所	0箇所	0箇所	575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

西 ・ 屋 上 駐 車 場	種別	1	収容台数	381 台			歩行者導線	非分離	騒音配慮	なし		排ガス配慮	なし	
	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	判定				
	東	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	西	2箇所	県道	18m	67	10m	0箇所	双方向	双方向	10m				
	南	2箇所	市町村道	5m~9m	193	42m	0箇所	双方向	双方向	129m				
	北	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
警備員の配置		営業時間中常に配備												

南 (中央) 駐 車 場	種別	1	収容台数	287 台			歩行者導線	非分離	騒音配慮	なし		排ガス配慮	なし	
	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	判定				
	東	1箇所	市町村道	7.3m	-	1m	0箇所	-	双方向	-	-	-	-	-
	西	1箇所	県道	18m	123	40m	0箇所	双方向	双方向	6m				
	南	2箇所	市町村道	6m	81	30m	1箇所	双方向	双方向	1m 3m				
	北	3箇所	市町村道	5m~9m	10	32m	0箇所	双方向	双方向	4m				
警備員の配置		配備なし												

南 駐 車 場	種別	1	収容台数	44 台			歩行者導線	非分離	騒音配慮	なし		排ガス配慮	前向き駐車	
	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	判定				
	東	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	西	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	南	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	北	1箇所	市町村道	6m	20	65m	0箇所	双方向	双方向	1m				
警備員の配置		配備なし												

東 駐 車 場	種別	1	収容台数	90 台			歩行者導線	非分離	騒音配慮	なし		排ガス配慮	なし	
	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	判定				
	東	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	西	1箇所	市町村道	7.3m	20	43m	0箇所	双方向	双方向	5m				
	南	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	北	1箇所	市町村道	5.9m	37	33m	0箇所	双方向	双方向	5m				
警備員の配置		配備なし												

東 第 2 駐 車 場	種別	1	収容台数	28 台			歩行者導線	非分離	騒音配慮	なし		排ガス配慮	前向き駐車	
	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	判定				
	東	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	西	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	南	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	北	1箇所	県道	18.1m	24	33m	0箇所	双方向	双方向	1m				
警備員の配置		配備なし												

評価	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

エルエル岡崎タウン

③ 駐輪場の確保等

駐輪場の位置及び箇所数	店舗北側入口付近に2箇所、店舗南側に2箇所
駐輪場の収容台数	279台
標準収容台数	273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	403.48㎡	無	30分	2台	2台	
敷地内	隔離	151.97㎡	無	45分	2台	1台	
敷地内	隔離	135.43㎡	有	20分	2台	3台	
敷地内	隔離	147.48㎡	無	20分	2台	3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
11:00~12:00	8台	15:00~16:00	11:00~12:00	無	無	

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	回避	回避	有	無	有

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
無	有	非配備

ウ 公共交通機関関係

駐車場の確保
バス停なし

エ 市町村事業関係

パークアンドライド事業への協力	評価
事業なし	

(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	評価
必要なし	無	配慮あり	

(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	評価
実施	実施	

(4) 防災対策への協力

非難場所の提供	物資の緊急提供	評価
締結可能	締結可能	

エルエル岡崎タウン

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

	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	20 m	-	送風機	無	無	-
西方向	-	120 m	荷さばき	無	有	-
南方向	8 m	-	乗客車両	無	無	-
北方向	25 m	60 m	荷さばき	無	無	-

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	ハロー、あかのれんは屋内とする
荷捌施設運営面での配慮	アイリングストップ、時間調整による搬入待機車削減
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	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
廃棄物収集作業に伴う騒音配慮	早朝、深夜の作業回避

② 騒音の予測評価

予測対象騒音	定常騒音	室外機	83	片吸込みシロッコファン	4	発電機	1	斜流ファン	21	有圧扇	5	天井換気扇	40	キャビネットファン	7
		変動騒音	冷凍機	10	排気脱臭装置	3	キュービクル	1							
衝撃騒音	廃棄物収集作業	○	後進ブザー	○											
	自動車走行	○													
		台車走行	○												
建物の構造(高さ)		鉄骨造2階建(26.8m)													

ア 等価騒音レベル予測

	東(B)	東(B')	西(D)	南(C)	北(A)	
用途地域	準工業地域	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	60 dB	
夜間基準値	50 dB	50 dB	50 dB	50 dB	50 dB	
設置者	昼間等価騒音レベル	56.7 dB	61.9 dB	55.1 dB	51.4 dB	48.4 dB
	評価	○	△	○	○	○
県	夜間等価騒音レベル	48.7 dB	50.2 dB	40.8 dB	35.8 dB	41.1 dB
	評価	○	△	○	○	○
県	昼間等価騒音レベル検証	妥当	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	妥当

※ポイントB'は、昼間、夜間とも基準値を超えているため、音源の斜流ファンを移設することにより対応する。

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	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	

	東(F)	南(G)	北(E)	
用途地域	準工業地域	準工業地域	準工業地域	
基準値を5dB減ずる要因	なし	なし	なし	
基準値	50dB	50dB	50dB	
設置者	定常騒音の騒音レベル	35.6dB	33.3dB	39.2dB
	評価	○	○	○
県	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	52.8dB	38.3dB	28dB
	評価	△	○	○
県	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

※ポイントFは、基準値を上回っているが隣接する住居はなく、周辺への影響は少ないと思われる。

エルエル岡崎タウン

(2) 廃棄物関係

悪臭問題関係配慮	バロー、あかのれんは屋内保管
衛生問題関係配慮	バロー、あかのれんは屋内保管

エルエル	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	16.47 m ³	1日	0.657 t	0.10 t/m ³	6.57 m ³	変更なし	
空缶・空き瓶	8.24 m ³	7日	0.097 t	0.15 t/m ³	4.53 m ³	変更なし	
厨芥・その他	8.23 m ³	1日	0.258 t	0.10 t/m ³	2.58 m ³	変更	
合計	32.94 m ³	-	-	-	13.68 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	厨芥、その他は比重を軽くし0.1とした						
指針と異なる算定式の使用	変更なし						

ギガスカンサイ	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	16.47 m ³	1日	0.714 t	0.10 t/m ³	7.14 m ³	変更なし	
空缶・空き瓶	8.24 m ³	7日	0.106 t	0.15 t/m ³	4.95 m ³	変更なし	
厨芥・その他	8.23 m ³	1日	0.280 t	0.10 t/m ³	2.80 m ³	変更	
合計	32.94 m ³	-	-	-	14.89 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	厨芥、その他は比重を軽くし0.1とした						
指針と異なる算定式の使用	変更なし						

バロー	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	14.91 m ³	1日	0.972 t	0.10 t/m ³	9.72 m ³	変更なし	
空缶・空き瓶	14.91 m ³	1日	0.112 t	0.15 t/m ³	0.75 m ³	変更なし	
厨芥・その他	33.88 m ³	1日	0.851 t	0.10 t/m ³	8.51 m ³	変更	
合計	63.7 m ³	-	-	-	18.98 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	厨芥、その他は比重を軽くし0.1とした						
指針と異なる算定式の使用	変更なし						

あかのれん	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	20.10 m ³	1.17日	0.569 t	0.10 t/m ³	6.66 m ³	変更なし	
空缶・空き瓶	6.72 m ³	1.17日	0.068 t	0.15 t/m ³	0.53 m ³	変更なし	
厨芥・その他	23.74 m ³	1.17日	0.275 t	0.10 t/m ³	3.22 m ³	変更	
合計	50.56 m ³	-	-	-	10.41 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	厨芥、その他は比重を軽くし0.1とした						
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	有	空缶・空き瓶の回収箱設置	無
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	無
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		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		無	
	生ゴミ保管施設の気密性の確保		有	

エルエル岡崎タウン

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	無

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	景観保全のため、緑地を設ける。壁面緑化の計画有り。						
照明等の配慮	夜間照明の設置。場外への光の漏れを極力抑えるよう努力をする。						

評価

出店地連絡会議での意見概要	対応
<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場から入店する歩行者の安全に配慮を確保すること。 ・ 交通経路の問題(特に屋上駐車場における入出庫等)については、十分な誘導を行うこと。 ・ 道路3南側から道路4へ左折する際に、「他店舗」が死角になるので、「角切り」の設置を検討すること。 ・ 従業員駐車場と臨時駐車場の確保に努め、確保できたときは報告すること。 ・ 駐車場の夜間閉鎖や防犯についても十分な対策を講じること。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 店舗南側の駐車場からの店舗への誘導は、歩行者の安全を確保するため歩行者通路に交通整理員を土、日、祝日に配置します。 ・ 屋上への出入口は、交通整理員を常時配置し、交通安全に十分配慮して運営します。 ・ 「角切り」は、他店舗の所有の問題であるが、開発行為の同意を得ていた。しかしその後、意志を翻られ地権者の協力が得られなかった。角の電柱は、店舗側敷地内へ移設し、見通しを良くし車両の通行を円滑にします。「角切り」の交差点は、警備員を常駐します。 ・ 従業員には、公共交通、自転車、バイク等の利用を勧めます。従業員駐車場は、各テナントからのデータにより算定した100台でまかなえると判断しました。また、臨時駐車場は、148台を確保しました。(店舗周辺に確保) ・ 駐車場は、店舗から離れた所から順次閉鎖してチェーン施錠を行い、また、警備会社へ委託し防犯に努めます。

市の意見概要	対応
<ul style="list-style-type: none"> ・ A—6・7・8駐車場については店舗との一体感が薄いので、利用しづらく、わかりにくい駐車場配置となっている。駐車場探索車両で周辺道路の渋滞を起こすことがないように来客にわかりやすい誘導策を行うとともに、周辺地域の住民等の利便や交通安全の確保が図られるよう、駐車場の一体化整備についても検討されたい。 ・ 道路3(市道上和田法性寺2号線)と道路4の交差点部分は、角切りがなく鋭角で、曲がりにくいので、角切りの設置又は交通整理員の常駐などの対応策を検討されたい。 ・ 周辺道路の渋滞緩和策として、従業員への公共交通機関による通勤を促すとともに、従業員駐車場について利用従業者数を示し、不足する場合は適正な規模の駐車場を確保されたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ A—7駐車場は、地権者の同意を得て、立地法の手続きに入ったが、撤回の申し入れがあったので、新たに別途必要台数を確保します。東側駐車場A—6は既設(12年以上利用)であり認知されており、A—8駐車場を含め、より分かり易く看板を設置するとともにチラシ等でも案内します。また、オープン時は、交通整理員を配置し、東側駐車場から上和田交差点へ誘導します。 ・ 「角切り」は、他店舗の所有の問題であるが、開発行為の同意を得ていた。しかしその後、意志を翻られ地権者の協力が得られなかった。角の電柱は、店舗側敷地内へ移設し、見通しを良くし車両の通行を円滑にします。「角切り」の交差点は、警備員を常駐します。 ・ 従業員には、公共交通、自転車、バイク等の利用を勧めます。従業員駐車場は、各テナントからのデータにより算定した100台でまかなえると判断しました。また、臨時駐車場は、148台を確保しました。(店舗周辺に確保)

エルエル岡崎タウン

<ul style="list-style-type: none"> ・「来客誘導・交通整理について」でオープン時の車輛誘導、交通整理員増員配置が示されているが、年末と特定の休日など多数来客時においても、店舗駐車場満車による入庫待ち車輛が周辺道路に停車し、周辺道路の渋滞を起すことがないように車輛誘導、交通整理員配置をされたい。 ・一般廃棄物と産業廃棄物の分別に注意し、適正な処理を心がけられるとともに、ごみの減量に努められたい。 ・アミューズメント施設の運営は、防犯カメラの設置、又は警備員の巡回などにより防犯対策を図るとともに、青少年の健全育成に配慮した運営に努められたい。 ・駐車場について夜間閉鎖や防犯カメラの設置又は警備員の巡回などにより防犯対策に努められたい。 ・地元住民との協議会の開催状況を県及び市に報告すること。 	<ul style="list-style-type: none"> ・繁忙時には、交通整理誘導員を適宜配置する予定です。 ・指示のとおり、分別に努めます。 ・店舗、アミューズメントとも深夜営業を行わず、夜の9時（夏季3カ月は10時）に閉店します。また、防犯カメラを設置し、利用者を制限する入り口での表示や従業員による声かけにより地域と協力して青少年の健全育成に努めます。 ・駐車場は、店舗から離れた所から順次閉鎖してチェーン施錠を行い、また、警備会社へ委託し防犯に努めます。 ・地元住民との協議会は、これまでに2回実施（4/9、5/17）し、その結果は県等に報告した。
--	--

住民の意見概要	対応
<ul style="list-style-type: none"> ・ A—7駐車場(44台)は、昨年秋以来、地主が賃貸借を拒否しているながら、強引に計画に入れてきた。44台不足の場合は、どうなるのか。 A—7駐車場の地主に確認したところ「土地は貸さない」とのことで、立地法の届出と実際が異なっており、1月31日の地元説明会は、実際とは違う虚偽の計画の説明を行ったことになると思う。(県としては立地法に基づいてエルエルに如何なる指導をするのか。) ・ 交通量が推定では850台で十分としているが、道路が狭く、相当の渋滞が予想されることから、計算を見直す必要があると思う。 店舗の東側駐車場から歩行者が横断し、車の進行の妨げとなるのが予想でき、道路を挟んでの駐車場の設置はどうかと思う。この道路(市道上和田法性寺2号線)は、車幅が狭くて相当の渋滞が予想される。 ・ 県道岡崎刈谷線と県道岡崎桜井線がともに幹線道路であり、2本の道路が交差する周辺は交通量が多い地域である。エルエルタウンの計画売上高から見ると新たに大幅に車が増えることになり、計画している駐車場の規模では円滑な回転ができるか疑問。駐車できない車が道路に駐車したり、駐車スペースを求めて周辺地域を徘徊することになると地域としては迷惑であるので、事前の地元との協議が必要であると思う。 ・ 北方面(六名、江口方面)への帰路の交通対策が十分に考えられていない。北方面への帰路について図面への明示が必要。 ・ 県道岡崎刈谷線に面して出入口(荷捌き専用)が計画されているが、この道路は通行量が多く、トラックが入りやすいことにより更に渋滞が激しくなると考えられる。県道で荷捌き待ちのトラックが待機する可能性が高く、また、岡崎桜井線もいつも渋滞し、右折の車があった場合は事故の危険性が高い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ A—7駐車場は、地権者の同意を得て、立地法の手続きに入ったが、撤回の申し入れがあったので、新たに別途必要台数を確保します。 ・ 駐車場は指針で示された台数を設置しています。東側駐車場A—6は既設(12年以上利用)であり認知されており、A—8駐車場を含め、より分かり易く看板を設置するとともにチラシ等でも案内します。 また、オープン時は、交通整理員を配置し、東側駐車場から上和田交差点へ誘導します。 ・ 駐車場は、売上高による来店台数の計算をしておらず、立地法の指針に基づき必要台数を確保しています。 ・ オープン時には、交通整理員を配置し、交通の整理にあたります。(北方面の出口は図面のとおり) また、道路3(市道上和田法性寺2号線)沿いに設置されている電柱2本を店舗敷地内へ移動し、2車線を確保します。 ・ 岡崎刈谷線は、上和田西交差点の4車線化改良によりほとんど渋滞は解消されています。 荷捌きは、トラックの搬入時間帯を定め配送する予定で、敷地内でトラックが2台平行に待機できるようにして交通渋滞を起さないようにします。岡崎桜井線では、右折入庫は考えていない。

エルエル岡崎タウン

<ul style="list-style-type: none"> ・ 道路3(市道上和田法性寺2号線)と道路4の交差点の南東部分を所有しているが、先日の説明会においても他店舗に貸しているため、道路の拡幅に応じることが出来ず、設置者側を拡幅するよう要望していたが、要望を無視して建設が進められ大変心配している。 ・ 従業員は、ほとんどが自転車を考えているとのことだが、従業員駐車が100台では少なすぎる。また、その位置が図面で見当たらない。 ・ 届出の売り場面積は、売上高予測(50億)からみて経営が成り立たない。売上高予測が違えば来客数も違うため、売り場面積を縮小すべき。 　　売り場面積10,358.47㎡で年商50億円の計画であれば、採算に乗る数字ではない。年商50億円の計画であれば、計画面積の50%減が妥当。 ・ アミューズメントの駐車台数は、休日の来店者数を300人で予測しているが甘すぎる。エルエルタウンへの滞留時間からみて3.6倍位の駐車場が必要。 　　アミューズメントの駐車場算定根拠が不明確(休日来店者数300人と売上想定月間1500万円の整合性がない) ・ ゲームセンターは、屋上からのエレベーターに近い場所にあり、将来、深夜までの営業を想定した場所設定だと思う。青少年の不健全な育成が心配。 ・ エルエル発行の「エルエルタウン再開発事業計画概要」には、アミューズ他の売上高が年間6億円となっているが、幼児対象のゲームセンターで6億円の売上げ達成は明らか不可能だと思う。 ・ 建物設置者のエルエルと地主との関係がしっくりしていないような感じを持った。エルエルは、もっと正直に地主に説明して理解と協力を仰ぐべきだ。 ・ 六ツ美商工会での説明会(立地法に基づかない任意に行われた地元への説明、12月4日と25日の2回)では、建物設置者はエルエル1名であった。この時点で愛健酵素も共同設置者として決定していたにもかかわらず虚偽の説明をした。 ・ 最近、エルエルの店舗予定面積にカーマホームセンターが入るという情報が地元で話題になっているが、本当か。設置者自身の売り場がまったく無い状態になっても「エルエルタウン」なのか。 ・ エルエルタウンを計画するに際して、この地域の将来への「あるべきまちづくり」を考えずに自己中心に徹する計画を進めており疑問に思う。 　　1月31日の地元説明会で、エルエルと愛健酵素は、地元協議会の設立を約束したにもかかわらず、設立に向けた活動がなされていない。おかしい。(県はエルエルに対して厳しい指導をすべきである。) ・ 地元説明会で、設置者から地元協議会の設置の確約を得ていたにもかかわらず、いまだ(3月6日現在)開催されていない。(県として、地元協議会を設置して理解を求めるよう指導してほしい。) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「角切り」は、他店舗の所有の問題であるが、開発行為の同意を得ていた。しかしその後、意志を翻られ地権者の協力が得られなかった。角の電柱は、店舗敷地内へ移設し、見通しを良くし車両の通行を円滑にします。「角切り」の交差点は、警備員を常駐します。 ・ 従業員には、公共交通、自転車、バイク等の利用を勧めます。従業員駐車場は、各テナントからのデータにより算定した100台でまかなえると判断しました。また、臨時駐車場は、148台を確保しました。(店舗周辺に確保) ・ 売り場面積は、売上高予測により決めていません。また、大店立地法の指針に従い、売り場面積に必要な施設等を設置しています。 ・ アミューズメントは、買い物をしている間のショッピングセンター内の遊び場という性質の施設を計画しており、既存店の状況から必要駐車台数を確保している。 ・ 店舗、アミューズメントとも深夜営業を行わず、夜の9時(夏季3カ月は10時)に閉店します。また、防犯カメラを設置し、利用者を制限する入り口での表示や従業員による声かけにより地域と協力して青少年の健全育成に努めます。 ・ 幼児対象のゲームセンターですので、最大月1500万円、年1億8000万円位と思います。 ・ 地主との同意を得たうえで、岡崎市の街づくり条例に基づく申請をし、その後、大店立地法の届出をした。今後も協議をしていきたい。 ・ 商工会での説明会は、任意のもので、理解を深めていただくために、届出者の1人が代表で説明したものです。 ・ 売場面積をカーマホームセンターに替える計画があるが、その際は、エルエルの売り場を充てる予定である。店舗の名称は同じエルエルタウンです。 ・ 地域の方々には、町総代と相談し、計画書等を回覧板により意見を聴取した。 ・ 地元住民との協議会は、これまでに2回実施(4/9、5/17)し、その結果は県等に報告した。
---	---

エルエル岡崎タウン

県の意見案に至る考え方
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、市意見に対する対応及び住民等の意見に対する対応について概ね妥当なものであると考えられる。

県の意見案
意見なし