

(仮称)DCMカーマ安城住吉店

大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

1 概要

工場跡地にホームセンターを新設する(法第5条第1項)

2 届出の内容

届出年月日	平成28年7月28日		
店舗	店舗名称	(仮称)DCMカーマ安城住吉店	
	店舗所在地	安城市住吉町3丁目3番 ほか5筆	
設置者	名称	DCMカーマ株式会社	
	代表者	代表取締役 豊田 芳行	
	住所	刈谷市日高町三丁目411番地	
	その他	なし	
小売業者	名称	DCMカーマ株式会社	
	代表者	代表取締役 豊田 芳行	
	住所	刈谷市日高町三丁目411番地	
	その他	なし	
店舗面積	4,946 m ²		
施設の配置	駐車場	位置	別紙図面のとおり
		台数	141 台 (指針台数: 95 台)
	駐輪場	位置	別紙図面のとおり
		台数	25 台
	荷捌施設	位置	別紙図面のとおり
		面積	40.25 m ²
廃棄物 保管施設	位置	別紙図面のとおり	
	容量	24.22 m ³	
施設の運営	営業時間	開店	午前7時
		閉店	午後9時
	駐車場利用時間帯	午前6時30分から午後9時30分まで	
	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29年3月29日		

3 参考事項

敷地面積	11,435.30 m ²		
建築面積	5,856.22 m ²		
延床面積	5,856.22 m ²		
業態	住・生活関連品専門店		
用途地域	工業地域	—	—
備考			

(仮称)DCMカーマ安城住吉店

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	設置者と小売業者が同一のため不要
(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	繁忙時について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 指針によらない「特別な事情」による算出

類似店の駐車場実態調査を行い、そのデータを基に必要駐車台数を算出した。

調査結果参考店舗	元塩	四日市泊	最大値 安城住吉店	
店舗面積当たりの日來客数原単位	556.6	448.7	556.6	人/千㎡
当該店舗 店舗面積	6,746	5,447	4,946	㎡
ピーク率	14.5	14.1	14.5	%
自動車分担率	0.765	0.923	0.923	台/來客数
平均乗車人員	1.656	1.610	1.61	人
平均駐車時間係数	0.415	0.314	0.415	
当該店舗 必要駐車台数	—	—	95	台
ピーク時來店台数	—	—	229	台
日來店台数	—	—	1,578	台

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 來台車数F $S/1000 \times A \times B \times C/D$	平均駐車 時間係数G	必要駐車台数 F×G
186,325人	4,946 ㎡	556.6	14.5%	200 m	92.3%	1.61 人	229 台	0.415	95 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	=	來客用駐車台数	評価
155 台	14 台	0 台	0 台	0 台	=	141 台	○

※名古屋市港区に立地する元塩店及び四日市市に立地する四日市泊店の実績を用いて算出

(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の來台車数
1箇所	0箇所	0箇所	0箇所	229 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	收容台数	141 台	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	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	予測來台車数	道路形態	入出庫方法	整理員	
東	2箇所	市町村道	16m	あり	27m	0m	202	双方向	右左折混合	あり	○
西	なし	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
南	なし	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
北	1箇所	市町村道	7.8m	なし	9.78m	0m	27	双方向	右左折混合	あり	○
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											

エ 周辺交通状況の把握

交通量調査	來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)

(仮称)DCMカーマ安城住吉店

(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
【地点1】 今池町1丁目 交差点	需要率	0.209	0.220	○	0.236	0.247	○
	将来交通量/可能交通容量	0.275	0.298	○	0.279	0.302	○
	ピーク時間帯	16時台			17時台		
【地点2】 住吉町交差点	需要率	0.639	0.702	○	0.593	0.646	○
	将来交通量/可能交通容量	0.695	0.935	○	0.581	0.822	○
	ピーク時間帯	16時台			17時台		
【地点3】 住吉町7丁目北 交差点	需要率	0.198	0.266	○	0.194	0.261	○
	将来交通量/可能交通容量	0.219	0.388	○	0.166	0.329	○
	ピーク時間帯	16時台			17時台		
【地点4】 住吉町7丁目 交差点	需要率	0.370	0.451	○	0.377	0.449	○
	将来交通量/可能交通容量	0.375	0.547	○	0.637	0.810	○
	ピーク時間帯	16時台			17時台		

【地点5】 今池町1丁目西 交差点	需要率	—	—	—	—	—	—
	将来交通量/可能交通容量	非常に小	非常に小	○	非常に小	非常に小	○
	ピーク時間帯	14時台			17時台		

出入口(a)	需要率	—	—	—	—	—	—
	将来交通量/可能交通容量	—	遅れなし	○	—	遅れなし	○
	ピーク時間帯	16時台			17時台		
出入口(b)	需要率	—	—	—	—	—	—
	将来交通量/可能交通容量	—	非常に小	○	—	非常に小	○
	ピーク時間帯	16時台			17時台		
出入口(c)	需要率	—	—	—	—	—	—
	将来交通量/可能交通容量	—	非常に小	○	—	非常に小	○
	ピーク時間帯	16時台			17時台		

※周辺道路の混雑を回避するための対策等

- 敷地外に看板を設置し、経路の周知徹底と来客車両のスムーズな誘導に努めます。
また、駐車場内に方面別の案内看板を設置します。

オ 駐輪場等の確保等

駐輪場の位置及び箇所数	店舗東側に1箇所
駐輪場の収容台数	25台
標準収容台数	—
収容台数根拠	元塩店及び四日市泊店の実績により必要台数を算定

類似店の駐輪場実態調査を行い、そのデータを基に必要駐輪台数を算出した。

調査結果参考店舗	元塩	四日市泊	最大値	
			安城住吉店	
店舗面積当たりの日來客数原単位	556.6	448.7	556.6	人/千㎡
当該店舗 店舗面積	6,746	5,447	4,946	㎡
ピーク率	14.4	14.6	14.6	%
自転車分担率	0.125	0.050	0.125	台/來客数
平均乗車人員	1.000	1.000	1.000	人
平均駐輪時間係数	0.415	0.314	0.415	
当該店舗 必要駐車台数	—	—	21	台

※平均駐車時間係数は自動車と同じとした。

店舗面積S	日來客数 原単位A (人/千㎡)	ピーク率B	自転車分担率C	平均乗車人員D	平均駐輪 時間係数G	必要駐輪台数 $A \times S \times B \times C \div$ $D \times E$
4,946 ㎡	556.6	14.6%	12.5%	1.00 人	0.415	21 台

位置評価	台数評価
○	○

(仮称)DCMカーマ安城住吉店

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	—
位置及び箇所	駐輪場と共用します。		

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	40.25㎡	あり	15分	4台	1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 12:00~14:00 18:00~19:00	1台	16:00~17:00	6:00~7:00	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	チラシ配布	回避	非回避	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
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	—	—

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	48 m	48 m	来客車両	なし	なし	—
西方向	12 m	12 m	給排気ファン	なし	なし	—
南方向	9 m	なし	来客車両	なし	なし	—
北方向	12 m	12 m	給排気ファン	なし	なし	—

遮音壁の影響	—
--------	---

(仮称)DCMカーマ安城住吉店

(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	・荷さばき作業スペースを十分に確保し、作業時間を短縮します。
荷捌作業運営面での配慮	・早朝・夜間の荷さばき作業を禁止します。 ・搬入作業時のアイドリング禁止を徹底します。 ・作業員の騒音抑制意識を徹底します。
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	低騒音型の機器を使用します。
給排気口等からの騒音配慮	低騒音型の機器を使用します。
駐車場からの騒音配慮	・駐車場内を段差のない構造にすることにより、場内走行時の騒音をなるべく軽減できるよう配慮します。 ・営業時間外は駐車場を閉鎖し、外部からの侵入を防止します。
廃棄物収集作業等に伴う騒音配慮	・廃棄物保管施設を屋内に設置し、回収時の作業騒音を低減します。 ・従業員、業者への防音意識向上を指導します。 ・作業時間の厳守、短時間作業を徹底します。 ・収集作業員の騒音抑制意識を徹底します。
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

なし

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	冷却塔		給排気口	35	変電施設		浄化槽		ポンプ					
	変動騒音	冷凍機室外機		キュービクル	1												
		自動車走行	○	後進警報ブザー	○	台車走行	○	BGM		アナウンス							
	衝撃騒音	ゴミ収集作業	○	アイドリング													
荷降し音			台車走行														
建物の構造(高さ)		鉄骨造平屋建(13.1m)															

(ア)等価騒音レベル予測

		北(A)	東(B)	南(C)	西(D)
用途地域		商業地域	商業地域	工業地域	第1種住居地域
昼間基準値		60 dB	60 dB	60 dB	55 dB
夜間基準値		50 dB	50 dB	50 dB	45 dB
設置者	昼間等価騒音レベル	47.3 dB	42.3 dB	50.9 dB	48.2 dB
	評価	○	○	○	○
県	夜間等価騒音レベル	35.9 dB	17.3 dB	10.4 dB	22.9 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

基準値は下回っておりますが、苦情があった際は対応致します。

(仮称)DCMカーマ安城住吉店

(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	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 第一種住居地域との境界線を50m以内に有する工業地域	

(1)店舗敷地境界における予測結果

		北(a)	西(d)
用途地域		工業地域	工業地域
基準値を5dB減ずる要因		あり	あり
基準値		55dB	55dB
設置者	定常騒音の騒音レベル	46.1dB	33.8dB
	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
	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値検証	-	-
	評価	-	-

※基準値を超えた場合の対応等

基準値は下回っておりますが、苦情があった際は対応致します。

(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	なし
衛生問題関係配慮	なし

(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	24.22 m ³	1日	1.029 t	0.10 t/m ³	10.29 m ³	変更なし	○
金属製廃棄物用		1日	0.035 t	0.10 t/m ³	0.35 m ³	変更なし	○
ガラス製廃棄物用		1日	0.030 t	0.10 t/m ³	0.30 m ³	変更なし	○
プラスチック製廃棄物用		1日	0.099 t	0.01 t/m ³	9.90 m ³	変更なし	○
生ごみ用		1日	0.836 t	0.55 t/m ³	1.52 m ³	変更なし	○
その他可燃性廃棄物用		1日	0.267 t	0.38 t/m ³	0.70 m ³	変更なし	○
合計	24.22 m ³	-	-	-	23.06 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						

b その他の廃棄物等
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

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)

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	あり	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	なし
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

- ・コピー紙の利用を減らします。
- ・コピー紙の裏紙を再利用します。
- ・飲料水の缶、ビン類は納品業者による回収によりリサイクルします。

(仮称)DCMカーマ安城住吉店

(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控える
	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	なし

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	なし
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	周辺との調和のとれる外観にします。
	環境美化活動	○ 定期的に駐車場内清掃及び、敷地周辺清掃を実施します。
市町村等の公的計画への協力	市からの要請に対して協力します。	
照明等の配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外照明は、照明機器の配光を駐車場通路に向け、隣接地が直接光で照射されないよう設置します。 ・広告塔照明は、看板のみを照らすよう配光・取り付けをし、その直接光が看板以外に照らされないよう設置します。 	
敷地内の緑地計画	緑化計画はありません	

評価
○

(仮称)DCMカーマ安城住吉店

出店地連絡会議の意見概要	対応
屋外への防犯カメラの設置を始めとした防犯対策について検討された。	屋外への防犯カメラの設置や防犯キャンペーンへの協力を検討していきます。
計画地周辺の生活道路への車両の進入防止を含めた交通誘導対策を実施すること。	開業前に安城警察とも協議を行い、生活道路への車両の進入防止を含めた交通誘導対策を検討していきます。
周辺道路の渋滞緩和や交通安全のための対策を講じること。	開業前に周辺道路の渋滞緩和や交通安全のための対策を検討するとともに、開業時における交通状況も確認し、交通整理員等により周辺道路の渋滞緩和や交通安全に配慮した交通誘導の検討を行います。
来店車両の広域誘導のための措置を講じること。	チラシへの経路掲載や、計画敷地外の民間敷地に広域誘導のための案内看板設置の検討を行います。

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
<p>1 内容 計画内容を見てみると形式的な実態把握に基づいた計画策定(見込み)の感があるので、より地域の実情に応じたものに改善されることを期待しています。</p> <p>2 理由 当該店舗の地域においては、大型店舗(イトーヨーカドー、ユニクロ、フィール、アンディ、ZENT(パチンコ店)、八千代病院等)の集積が進んでいることや、地域の交通実態から考えると、通行量の増加については、その影響も大きくなるのが想定されるので、交通渋滞の頻度の悪化防止への配慮の必要性が生じるため。</p>	<p>交通の実態把握については、行政および警察署に地域の実態を伺いながら交通影響が懸念される交差点を対象に交通量調査を実施しました。</p> <p>なお、交通量調査は、大型店舗(イトーヨーカドー、ユニクロ、フィール、アンディ、ZENT(パチンコ店)、八千代病院等)が開業している状況の時に実施しております。そのため、地域の実態に応じた状況を把握していると考えております。</p>
<p>1 内容 ゾーンごとの(A~F)の入出庫車両の通過見込み(日、時間、割合)を見てみると合理性に欠ける部分(不自然さ)があるので、関係事項の精査、検証に取組み、万全を期す必要があるのでは無いかと思います。 (注)車の通行量の予測根拠の開示が必要では無いか。</p> <p>2 理由 当該店舗の商圏や道路網、鉄道(踏切)、他店の動向から考えると、出来るだけ、その分散、効率化への配慮の必要性が生じるため。</p> <p><主なチェックポイント> ア 商圏の北部地域(旧碧海郡の矢作、上郷、高岡、知立、富士松等)からの来店者(車)見込みについては(国道1号線利用見込有)、どのように考えるか。(意図的に無視してあるか。) イ 道路網(国道1号線を中心としたネットワーク)における車の通行量の実態把握が不十分では無いか。 (注1)道路の通行余力についての解析 (注2)既に、ところによっては救急車の通行に支障が生じている。 ウ 国道1号線の交差点(今本町1、今本町2)、鉄道の踏切(新安城駅西、西の西)による通行効率の低下に対する配慮が不足しているのでは無いか。</p>	<p>商圏の北部地域の居住者については、とくに誘導がなければ国道1号線及び新安城駅西の踏切を経由して来店すると考えられますが、警察等との協議を実施し、国道1号線への来店車両の集中を回避するため、Aゾーンの居住者を除いては、この踏切を通さず迂回させる経路設定としました。</p> <p>この経路による来店を担保するため、計画地の東西エリア(BゾーンやEゾーン)からの来店については、チラシへの経路掲載や、計画敷地外の民間敷地に広域誘導のための案内看板設置の検討を行っています。</p> <p>よって、この経路設定に基づいた交通量調査には合理性があり、実態把握としても十分と考えます。</p>

県の意見案
意見なし

県の意見に至る考え方
安城市長の意見はなく、出店地連絡会議の意見に対する対応並びに住民等の意見に対する設置者の対応は、いずれも概ね妥当なものと考えられる。