

(仮称)カインズホーム半田店 杉浦ビル

大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

1 概要

ピアゴ乙川店の跡地に営業時間午前8時から午後9時までの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23年10月28日		
店舗	店舗名称	(仮称)カインズホーム半田店 杉浦ビル	
	店舗所在地	半田市浜田町3丁目10-1ほか6筆	
設置者	名称	杉浦ビル株式会社	
	代表者	代表取締役 杉浦 三郎	
	住所	半田市清城町1丁目10-5	
	備考	なし	
小売業者	名称	株式会社カインズ	
	代表者	代表取締役 土屋 裕雅	
	住所	群馬県高崎市高関町380番地	
	備考	なし	
店舗面積	10,182 m ²		
施設の配置	駐車場	位置	別紙図面のとおり
		台数	690 台
	駐輪場	位置	別紙図面のとおり
		台数	76 台
	荷捌施設	位置	別紙図面のとおり
		面積	298.2 m ²
	廃棄物 保管施設	位置	別紙図面のとおり
		容量	37.76 m ³
施設の運営	営業時間	開店	午前8時
		閉店	午後9時
	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	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8時(一部午前7時)まで		
新設する日	平成24年6月29日		

3 参考事項

敷地面積	28,690 m ²		
建築面積	15,029 m ²		
延床面積	15,520 m ²		
業態	住・生活関連品専門店		
用途地域	準工業地域	—	—
備考			

(仮称)カインズホーム半田店 杉浦ビル

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	設置者とテナントの間で、届出事項等の遵守に係る書面を交わす
(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	オープン時・繁忙時等混雑が想定される場合に配置する
(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
119,940人	10,182 ㎡	950	14.40%	60 m	70.00%	2.01 人	1.42	690 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
698 台	0 台	8 台	0 台	0 台	690 台	○

b 指針によらない「特別な事情」による算出

該当なし

(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
146 ㎡	1.4%	690 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	来客用駐車台数	評価
698 台	0 台	8 台	0 台	690 台	○

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
3箇所	0箇所	0箇所	0箇所	485 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		騒音配慮	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	評価
		690 台	分離	歩道	交差点距離							
① 駐 車 場	東	1箇所	市町村道	26m	あり	66m	44m	76	中央分離帯	右左折混合	あり	○
	西	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	南	2箇所	国道	32m	あり	126m	30m	409	中央分離帯	左折のみ	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	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)カインズホーム半田店 杉浦ビル

(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
浜田町3丁目 交差点	飽和度	0.320	0.401	○	0.301	0.384	○
	将来交通量/可能交通容量	0.530	0.640	○	0.347	0.377	○
	ピーク時間帯	11時台			17時台		
半田大橋交差 点	飽和度	0.548	0.588	○	0.631	0.661	○
	将来交通量/可能交通容量	0.668	0.747	○	0.673	0.747	○
	ピーク時間帯	11時台			17時台		
乙川吉野町交 差点	飽和度	0.516	0.524	○	0.499	0.508	○
	将来交通量/可能交通容量	0.767	0.785	○	0.736	0.753	○
	ピーク時間帯	16時台			17時台		
柵宜町交差点	飽和度	0.394	0.409	○	0.425	0.442	○
	将来交通量/可能交通容量	0.841	0.894	○	0.850	0.899	○
	ピーク時間帯	17時台			17時台		

		休 日			平 日		
		近隣店舗出店後	信号現示変更	評価	近隣店舗出店後	信号現示変更	評価
浜田町3丁目 交差点	飽和度	0.446	—	○	0.428	—	○
	将来交通量/可能交通容量	0.803	—	○	0.480	—	○
	ピーク時間帯	11時台			17時台		
半田大橋交差 点	飽和度	0.612	—	○	0.680	—	○
	将来交通量/可能交通容量	0.751	—	○	0.747	—	○
	ピーク時間帯	11時台			17時台		
乙川吉野町交 差点	飽和度	0.565	—	○	0.535	—	○
	将来交通量/可能交通容量	0.802	—	○	0.768	—	○
	ピーク時間帯	16時台			17時台		
柵宜町交差点	飽和度	0.428	0.428	○	0.442	0.442	○
	将来交通量/可能交通容量	1.036	0.991	△	1.041	0.996	△
	ピーク時間帯	17時台			17時台		

※周辺道路の混雑を回避するための対策等

- ・オープン時及び必要に応じて折込チラシに案内経路を掲載し、来客車両のスムーズな誘導に努める。
- ・「柵宜町交差点」での信号現示変更は、第1現示を29秒→27秒、第4現示を45秒→47秒として検証。

オ 駐輪場等の確保等

駐輪場の位置及び箇所数	店舗南西側入口付近に1箇所
駐輪場の収容台数	76台
標準収容台数	291台
収容台数根拠	類似店利用実績による

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	なし		

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	混在	174.34㎡	あり	30分	2台	2台	○	荷さばき施設①
敷地内	混在	123.86㎡	なし	30分	2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
17:00~18:00	2台	11:00~12:00	20:00~21:00	あり	なし	○

(仮称)カインズホーム半田店 杉浦ビル

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	あり	-

※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	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	-	-	来客車両	なし	なし	-
西方向	90 m	なし	来客車両	なし	なし	-
南方向	-	-	廃棄物収集作業	なし	なし	-
北方向	39 m	71 m	荷さばき車両	なし	なし	-

遮音壁の影響	遮音壁設置なし
--------	---------

(イ) 営業活動の騒音対策

早期・深夜荷捌きの有無	なし
荷捌施設建築計画面での配慮	荷さばき施設の段差をなくし、衝撃音発生抑制に努める
荷捌作業運営面での配慮	荷さばき作業車両のアイドリングの禁止の徹底する
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軽減できるように配慮
廃棄物収集作業等に伴う騒音配慮	早期、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

(仮称)カインズホーム半田店 杉浦ビル

イ 騒音の予測評価

予測対象騒音	定常騒音	空調機室外機 18	冷却塔	給排気口 29	変電施設	浄化槽	ポンプ						
		冷凍機室外機	キュービクル 1										
	変動騒音	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 ○	アイドリング										
衝撃騒音	荷降し音	台車走行											
建物の構造(高さ)		鉄骨造2階建(9.0m)											

(ア)等価騒音レベル予測

		北(A)	東(B)	南(C)	西(D)
用途地域		準工業地域	準工業地域	工業専用地域	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	44.6 dB	59.2 dB	47.4 dB	58.0 dB
	評価	○	○	○	○
県	夜間等価騒音レベル	12.9 dB	10dB以下	10dB以下	15.9 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
		北西(E)	北東(F)		
用途地域		準工業地域	準工業地域		
昼間基準値		60 dB	60 dB		
夜間基準値		50 dB	50 dB		
設置者	昼間等価騒音レベル	54.4 dB	53.2 dB		
	評価	○	○		
県	夜間等価騒音レベル	15.0 dB	10dB以下		
	評価	○	○		
昼間等価騒音レベル検証		妥当	妥当		
夜間等価騒音レベル検証		妥当	妥当		

※基準値を超えた場合の対応等

--

(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	-				
		北(a)	東(b)	南(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
基準値を5dB減ずる要因		なし	なし	なし	なし
基準値		50dB	50dB	50dB	50dB
設置者	定常騒音の騒音レベル	38.6dB	10dB以下	11.7dB	22.0 dB
	評価	○	○	○	○
県	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	-	-	-	-
	評価	-	-	-	-
定常騒音の騒音レベル検証		妥当	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		-	-	-	-

※基準値を超えた場合の対応等

--

(仮称)カインズホーム半田店 杉浦ビル

(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	特になし
衛生問題関係配慮	特になし

(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	20.61 m ³	1日	1.294 t	0.10 t/m ³	12.940 m ³	変更なし	○
金属製廃棄物用		1日	0.055 t	0.10 t/m ³	0.545 m ³	変更なし	
ガラス製廃棄物用		1日	0.044 t	0.10 t/m ³	0.444 m ³	変更なし	
プラスチック製廃棄物用	17.15 m ³	1日	0.133 t	0.01 t/m ³	13.255 m ³	変更なし	○
生ごみ用		1日	1.098 t	0.55 t/m ³	1.996 m ³	変更なし	
その他可燃性廃棄物用		1日	0.550 t	0.38 t/m ³	1.447 m ³	変更なし	○
合計	37.76 m ³	-	-	-	30.626 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

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	83 m ²	1.00 m ³	1日	16.7 kg	550 kg/m ³	0.03 m ³	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						

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)

取扱品目	届出容量	小売店舗以外の必要保管容量	施設全体の必要保管容量	評価
紙廃棄物用	20.61 m ³	0.30 m ³	13.24 m ³	○
金属製廃棄物用		0.01 m ³	0.56 m ³	○
ガラス製廃棄物用		0.01 m ³	0.45 m ³	○
プラスチック製廃棄物用	17.15 m ³	0.29 m ³	13.54 m ³	○
生ごみ用		0.05 m ³	2.05 m ³	○
その他可燃性廃棄物用		0.02 m ³	1.47 m ³	○
合計	37.76 m ³	0.68 m ³	31.31 m ³	○

(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	
ダンボール不使用納品の実施	あり	空缶・空き瓶の回収箱設置	あり
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	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	あり
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

<ul style="list-style-type: none"> 搬入商品のダンボール減少のために、折りたたみコンテナを使用する カーバッテリー、電池、消火器、蛍光灯等のリサイクルBOXの店内設置を行う 特定家庭用機器再商品化法(家電リサイクル法)に基づいて使用済みのエアコン、テレビ、洗濯機、冷蔵庫の引き取り、収集、運搬を適切に行う 簡易包装の推進策としてテープを張ることによりレジ袋削減を行う
--

(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	あり

(仮称)カインズホーム半田店 杉浦ビル

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	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	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	定期的に清掃を行い、悪臭の発生を抑制する
併設施設からの悪臭防止対策	保管施設は密閉性を保って設置する

評価
○

(3) 街づくり等への配慮

街並みづくり等への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地内において沿道緑化をする事によって周辺との調和を図ります ・ 敷地周辺の清掃を行い周辺環境美化に努めます
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	隣接地を直接照射することのないように設置
敷地内の緑地計画	141.38㎡(敷地の0.49%)を確保

評価
○

出店地連絡会議の意見概要	対応
別紙のとおり	別紙のとおり

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
意見なし	—

県の意見案
意見なし

県の意見に至る考え方
出店地連絡会議での意見に対する設置者の対応は概ね妥当なものと考えられる。

別紙

出店地連絡会議の意見概要	対応
<p>○店外への防犯カメラの設置を含めた防犯対策について、所轄警察署と協議すること。</p>	<p>店外への防犯カメラの設置等防犯対策について、屋上階駐車場への防犯カメラ設置を計画しており、半田警察署と協議のうえ必要な対策を実施いたします。また、以下の事項については半田警察署生活安全課と協議を行っております。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 万引き等店内における犯罪を起ささないための対策として、従業員・警備員による巡回を行い、店内は見通しの利くレイアウトとします。 ・ 店舗内の設備として、防犯カメラ・防犯ミラー、タグ&ゲートシステムを設置し、犯罪の防止に努めます。 ・ 車上ねらい、自転車盗等駐車(輪)場等における犯罪を起ささないために店舗内外は、従業員・警備員による巡回を行います。駐車場の外周は見通しのよい柵で周囲との区切りを行います。駐車場内において、夜間は人の行動を視認できる程度以上の照度(平均水平面照度3ルクス以上)を確保します。 ・ 店舗建物外周は機械警備を設置致します。 ・ 荷さばき施設は使用しない時間帯は進入できないようコーンを設置します。 ・ 併設施設を設置する場合、併設施設の責任者と防犯対策面で連携をとります。 ・ 緊急時の対応と緊急体制を整備し、再発や犯罪防止の措置を予め定め、従業員に周知するように致します。 ・ 不審者に対しては従業員等による声かけを実施し、犯罪・非行の未然防止に努めます。
<p>○駐車場の安全対策について、適切な対策を実施すること。</p>	<p>敷地西側駐車場(スロープの西側付近)は搬出入車両が通行するため、来客車両の使用頻度を下げようようにします。具体的には、入口(a)より入庫する車両について、敷地西側駐車場(建物西側スロープよりも西側の駐車場)に入る部分に店舗南側の平面駐車場または屋上駐車場を案内する看板を設置します。繁忙時、敷地西側駐車場を使用する際は、搬出入車両の通行時交通整理員を配置し交通整理を行い来客車両の安全確保に努めます。また、荷さばき施設付近にカラーコーンを設置し、来客車両が荷さばき施設に誤進入しないように対策します。</p>
<p>○工事中も含め、開店後の状況に応じ、必要な騒音・光害対策を実施すること。</p>	<p>工事にあたっては、可能な限り低騒音型の機器を使用し、騒音低減に配慮します。また、振動、粉じん等の発生を極力抑えるよう配慮します。開店後については、騒音・光害について周辺住民より苦情があった際は対応致します。</p>
<p>○雨水排水対策等について、周辺環境に配慮した適切な対策を、関係機関と協議し、実施すること。</p>	<p>半田市下水道課と雨水排水対策について協議を行い、駐車場に浸透柵の設置および緑地を増やします。</p>
<p>○敷地内緑化計画の充実を検討すること。</p>	<p>半田市都市計画課と緑化計画について協議を行い、国道247号沿いの部分と出入口(c)付近に緑地を増やします。</p>