

(仮称)オリムパス製絲(株)犬山工場有効活用

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(オリムパス製絲)の跡地にドラッグストアと100均ショップを新設する(法第5条第1項)

2 届出の内容

届出年月日	令和3年9月30日		
店舗	店舗名称	(仮称)オリムパス製絲(株)犬山工場有効活用	
	店舗所在地	犬山市大字上野字石塚388番5 他9筆	
設置者	名称	株式会社クスリのアオキ	
	代表者	代表取締役 青木 宏憲	
	住所	石川県白山市松本町2512番地	
	その他	ほか1名	
小売業者	名称	株式会社クスリのアオキ	
	代表者	代表取締役 青木 宏憲	
	住所	石川県白山市松本町2512番地	
	その他	未定	
店舗面積	2,989.4 m ²		
施設の配置	駐車場	位置	別紙図面のとおり
		台数	135 台 (指針台数: 135 台)
	駐輪場	位置	別紙図面のとおり
		台数	108 台
	荷捌施設	位置	別紙図面のとおり
		面積	120 m ²
	廃棄物 保管施設	位置	別紙図面のとおり
		容量	21.75 m ³
施設の運営	営業時間	開店	午前9時(一部午前11時)
		閉店	午後10時(一部午後8時及び翌午前0時)
	駐車場利用時間帯	午前8時30分から翌午前0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9時まで(一部午前10時から午後6時まで)		
新設する日	令和4年6月1日		

3 参考事項

敷地面積	14,547 m ²		
建築面積	4,259 m ²		
延床面積	4,274 m ²		
業態	住・生活関連品専門店		
用途地域	準工業地域	準住居地域	—
備考			

(仮称)オリムパス製絲(株)犬山工場有効活用

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	特になし
(2) 深夜営業の対応	夜間の駐車場等の騒音対策を行う
(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	テナントの履行確保に努める
(5) 責任者の任命	各店舗の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	繁忙期に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 指針による算出

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×A×B×C/D	平均駐車 時間係数G	必要駐車台数 F×G
73,268人	2,989 ㎡	1,010	14.40%	500 m	80.00%	2.00 人	174 台	0.774	135 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
218 台		55 台		10 台		0 台		18 台		135 台	○

(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
997 ㎡	33.4%	153 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
218 台		55 台		10 台		0 台		153 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の來台車数
1箇所	0箇所	0箇所	0箇所	174 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	135 台	歩行者動線	分離	騒音配慮	不必要なアイドリング等防止	排ガス配慮	不必要なアイドリング等防止	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	6.45m	なし	26m	0m	84	双方向	右左折混合	あり	○
西	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
南	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北	1箇所	県道	14m	あり	5m	0m	90	双方向	右左折混合	あり	○
駐車場	交通整理員等の配置 土曜日・日曜日・祝日・イベント・セール時のみ配備										

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	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)オリムパス製絲(株)犬山工場有効活用

(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
A交差点	需要率	0.599	0.648	○	0.644	0.674	○
	将来交通量/可能交通容量	0.815	0.815	○	0.701	0.836	○
	ピーク時間帯	17時台			17時台		
B交差点	需要率	0.315	0.365	○	0.353	0.406	○
	将来交通量/可能交通容量	0.467	0.548	○	0.492	0.578	○
	ピーク時間帯	16時台			8時台		

		休 日			平 日		
		現 況	開店後	評 価	現 況	開店後	評 価
県道→出入口③ 右折入場	評価	—	影響なし	○	—	影響なし	○
	ピーク時間帯	17時台			8時台		
出入口①、② →市道→県道 右折出場	評価	—	影響大	○	—	影響大	○
	ピーク時間帯	17時台			8時台		

※市道から県道への右折出場については、ピーク時には右折待ち車両の行列の発生が見込まれますが、交通誘導員の配置や退店車両を駐車場内で一時待機させる等の対策を行い、発生を最小限に抑えるよう努めます。

※周辺道路の混雑を回避するための対策等

- ・オープン時、繁忙時には混雑が予想されるため、交通整理員を配置。
- ・来店時には、看板・チラシ等による案内経路の周知を行う。
- ・場内看板による誘導を行う。

オ 駐輪場等の確保等

駐輪場の位置及び箇所数	出入口1南側に1箇所、出入口3西側に1箇所
駐輪場の収容台数	108台
標準収容台数	85台
収容台数根拠	指針の標準収容台数による

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	来店者用駐車場枠にて共用		

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	120㎡	あり	10分	1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
6:00~7:00ほか	1台	17:00~18:00	20:00~22:00	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	看板・チラシ	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	なし	—

※非配備の場合等の対応

—

(仮称)オリムパス製絲(株)犬山工場有効活用

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	25 m	なし	来客車両	なし	なし	
西方向	なし	なし	荷さばき	なし	なし	
南方向	7 m	なし	荷さばき	なし	なし	
北方向	23 m	なし	来客車両	なし	なし	

遮音壁の影響	なし
--------	----

(イ) 営業活動の騒音対策

早朝・深夜荷捌きの有無	なし
荷捌き施設建築計画面での配慮	荷捌き施設の十分なスペースの確保
荷捌き作業運営面での配慮	アイドリングストップ、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	低騒音型機器の採用、分散的配置
給排気口等からの騒音配慮	低騒音型機器の採用、分散的配置
駐車場からの騒音配慮	周辺道路との段差をなくす、アイドリングストップ、クラクション・空ぶかしの防止呼びかけ
廃棄物収集作業等に伴う騒音配慮	近隣住宅から離れた場所に作業場を設置、廃棄物保管施設の屋内設置
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

イ 騒音の予測評価

予測対象騒音	内容	騒音源											
		空調機室外機	26	冷却塔		給排気口	48	変電施設		浄化槽		ポンプ	
定常騒音	冷凍機室外機	9	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				
変動騒音	ゴミ収集作業	○	アイドリング	○									
	荷降し音		リフト昇降音	○									
衝撃騒音													
建物の構造(高さ)		鉄骨造平屋建て(8.2m)											

(仮称)オリムパス製絲(株)犬山工場有効活用

(ア)等価騒音レベル予測

		東(A)	南(B)	南(C)	北(D)
用途地域		準工業地域	準工業地域	準工業地域	準住居地域
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	47.7 dB	51.7 dB	46.3 dB	44.6 dB
	評価	○	○	○	○
	夜間等価騒音レベル	30.3 dB	38.5 dB	32.0 dB	30.7 dB
	評価	○	○	○	○
県	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

予測結果は環境基準値を下回っているが、周辺住民から騒音に対する苦情等が発生した場合は、誠意をもって対応する。

(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						
		東(α)	南(β)	北(γ)	北(γ')	
用途地域		準工業地域	準工業地域	準住居地域	準住居地域	
基準値を5dB減ずる要因		なし	なし	なし	なし	
基準値		50dB	50dB	40dB	40dB	
設置者	定常騒音の騒音レベル	33.3dB	48.3dB	31.4dB	30.4dB	
	評価	○	○	○	○	
	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	41.8dB	31.6dB	69.9dB	49.7dB	
	評価	○	○	△	△	
県	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	妥当	妥当	-	-	
		北(γ'')				
用途地域		準住居地域				
基準値を6dB減ずる要因		なし				
基準値		40dB				
設置者	定常騒音の騒音レベル	30.1dB				
	評価	○				
	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	47.6dB				
	評価	△				
県	定常騒音の騒音レベル検証	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				

※基準値を超えた場合の対応等

α 、 β においては規制基準値を下回っているが、 γ において規制基準値を上回っているため、住宅敷地境界 γ' 、住居建物上 γ'' において予測したところ、規制基準値を上回っている。そこで予測地点 γ' における現況騒音を予測したところ、59.9dB~73.1dBとなり、 γ' での予測値を上回っていた。よって規制基準値は超えているが、周囲への影響は軽微であると考えられる。しかしながら、周辺住民から騒音に対する苦情等が発生した場合は、誠意を持って対応する。

(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	特になし
衛生問題関係配慮	特になし

(仮称)オリムパス製絲(株)犬山工場有効活用

(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	21.75 m ³	1日	0.622 t	0.10 t/m ³	6.22 m ³	変更なし	○
金属製廃棄物用		2日	0.021 t	0.10 t/m ³	0.42 m ³	変更なし	○
ガラス製廃棄物用		2日	0.018 t	0.10 t/m ³	0.36 m ³	変更なし	○
プラスチック製廃棄物用		1日	0.060 t	0.01 t/m ³	6.00 m ³	変更なし	○
生ゴミ用		1日	0.505 t	0.55 t/m ³	0.92 m ³	変更なし	○
その他可燃性廃棄物用		1日	0.161 t	0.38 t/m ³	0.42 m ³	変更なし	○
合計	21.75 m ³	-	-	-	14.34 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						

(イ)小売店舗以外の施設の必要保管容量

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)

小売店舗と別途確保

(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	なし
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

・買い物袋持参運動等でレジ袋削減に取り組む。
・廃棄物の減量化及び再資源化について従業員の啓蒙活動を徹底させ、社内の研修体制や指導体制の確立を図る中で、ゴミ発生抑制やリサイクルの推進に取り組む。

(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	中間処理なし
	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	廃棄物保管室に冷蔵庫設置 排気扇、排気口等に悪臭原因物を取り除く機器の設置 定期的な清掃の実施等の措置
併設施設からの悪臭防止対策	特になし

評価

○

(仮称)オリムパス製絲(株)犬山工場有効活用

(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	特になし
	環境美化活動	○ 従業員により定期的に店舗敷地内及び周辺の清掃を行う。
市町村等の公的計画への協力	特にないが、市から要請があれば前向きに検討する	
照明等の配慮	周辺へ光害が出ないように、照明灯の方向、強さ、点灯時間に配慮	
敷地内の緑地計画	駐車場内に緑地439㎡(緑地率3.0%)を設ける	

評価
○

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 令和3年11月18日付け3犬都第225号の建築事業等事前審査結果通知における各課意見書について、各課との協議内容を遵守してください。	各課意見書について、各課との協議内容を遵守し計画を進めます。
(2) 騒音の発生に係る事項 令和3年11月18日付け3犬都第225号の建築事業等事前審査結果通知における各課意見書について、各課との協議内容を遵守してください。	各課意見書について、各課との協議内容を遵守し計画を進めます。
(3) 廃棄物に係る事項等 令和3年11月18日付け3犬都第225号の建築事業等事前審査結果通知における各課意見書について、各課との協議内容を遵守してください。	各課意見書について、各課との協議内容を遵守し計画を進めます。
(4) その他の事項 令和3年11月18日付け3犬都第225号の建築事業等事前審査結果通知における各課意見書について、各課との協議内容を遵守してください。	各課意見書について、各課との協議内容を遵守し計画を進めます。

住民等の意見の概要	対応
なし	—

県の意見案
なし

県の意見に至る考え方
指針配慮事項及び犬山市長の意見に対する設置者の対応はいずれも概ね妥当であると考えられる。