

MiO香久山

大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

1 概要

核テナントの変更に伴い、営業時間等の運営方法の変更を行う。(法附則第5条第1項)

2 届出の内容

届出年月日	令和2年6月23日			
店舗	店舗名称	MiO香久山		
	店舗所在地	愛知県日進市香久山五丁目1801番		
設置者	名称	株式会社中部新都市サービス		
	代表者	代表取締役 前田 正人		
	住所	名古屋市千種区覚王山通八丁目70番地1		
	その他	なし		
小売業者	名称	UDリテール株式会社		
	代表者	代表取締役 片桐 三希成		
	住所	横浜市神奈川区入江二丁目18番地		
	その他	5名		
		変更前	変更後	
店舗面積		7,167 m ²	変更前に同じ	
施設の配置	駐車場	位置	別紙図面のとおり	同
		台数	333 台 (指針台数: 454 台)	同 (指針台数: 454 台)
	駐輪場	位置	別紙図面のとおり	同
		台数	142 台	同
	荷捌施設	位置	別紙図面のとおり	同
		面積	195 m ²	同
	廃棄物 保管施設	位置	別紙図面のとおり	同
		容量	105.6 m ³	同
施設の運営	営業時間	開店	午前9時	午前8時
		閉店	午後8時	午後9時45分
	駐車場利用時間帯	午前8時30分から午後8時30分まで	午前7時30分から午後10時まで	
	駐車場出入口	数	2箇所	変更前に同じ
		位置	別紙図面のとおり	同
	荷捌時間帯	午前6時から午後10時まで	同	
変更する理由	営業計画変更のため。			
変更する日	令和2年7月27日			

3 参考事項

	変更前	変更後
敷地面積	17,247 m ²	変更前に同じ
建築面積	8,271 m ²	同
延床面積	15,266 m ²	同
業態	総合店	
用途地域	近隣商業地域	—
備考	開店日:平成6年4月1日	

MiO香久山

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	市からの具体的な要請があれば、検討させていただきます。
(2) 深夜営業の対応	騒音の発生や防犯対策について、検討しております。
(3) 住民説明会の開催	新型コロナウイルス感染拡大の対策として、チラシ及び掲示並びに近隣自治会への説明にて代替対策とします。
(4) テナントの履行確保	テナントの履行確保に努めます。
(5) 責任者の任命	建物管理者を責任者として任命します。
(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な措置を講じます。
(7) 通年の臨時措置	特になし。
(8) 開店時の臨時措置	混雑状況に応じて交通整理員を適宜配置します。

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 来台車数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
92,072人	7,167 ㎡	950	14.40%	2,400 m	80.00%	2.00 人	392 台	1.16	454 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
367 台	34 台	0 台	0 台	0 台	=	333 台	△

※指針必要駐車台数は454台ですが、現状充足しており、今回の収容台数に変更はございません。今後の運用において恒常的に不足する場合には、増設等を検討します。

(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
1,310 ㎡	18.3%	0 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
367 台	34 台	0 台	0 台	=	333 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	共用駐車台数	ピーク1hの来台車数
2箇所	0箇所	0箇所	0箇所	392 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

駐車場 ① ②	種別	1 出入口数	2 収容台数	3 333 台	歩行者動線 分離	騒音配慮 駐車待スペース	一部夜間の利用制限 予測来台車数	排ガス配慮 道路形態	アイドリングストップ 入出庫方法	整理員	評価
①	北	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	西	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	東	2箇所	市町村道	14m	なし	13m	18m	392台	双方向	右左折混合	あり
②	南	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
未実施	未実施	未実施	未実施

オ 駐輪場等の確保等

駐輪場の位置及び箇所数	建物南西側に24台、建物北西側に50台、建物北側に68台
駐輪場の収容台数	142 台
標準収容台数	205 台
収容台数根拠	標準収容台数は205台であるが、現状充足しており、今回収容台数に変更はございません。今後の運用において恒常的に不足する場合には、新たに増設することを検討する。

位置評価	台数評価
○	○

MiO香久山

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		

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

荷さばき施設①

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	195㎡	あり	20分	4台	8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 7:00~8:00	8台	予測なし	予測なし	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
あり	あり	非配備

※非配備の場合等の対応

繁忙時に交通整理員を適宜配置

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
実施予定	実施予定

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	なし	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場内に照明灯を設置 ・従業員による適宜巡回の実施 ・店内に防犯カメラの設置

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
北方向	なし	なし	設備機器、来客車両	なし	なし	-
西方向	27m	なし	設備機器、来客車両	なし	なし	-
東方向	なし	なし	設備機器、荷さばき関連、来客車両	なし	なし	-
南方向	18 m	なし	来客車両	なし	なし	-

遮音壁の影響	なし
--------	----

MiO香久山

(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	適正な位置に配置し、十分な作業スペースを確保
荷捌作業運営面での配慮	・作業人員への騒音防止意識の周知 ・不必要なアイドリングの禁止
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	・低騒音型機器の導入 ・必要最小限の稼働
給排気口等からの騒音配慮	・必要最小限の稼働
駐車場からの騒音配慮	・段差のない構造 ・円滑に走行するため、十分な車路幅を確保 ・隔地駐車場は夜間利用制限
廃棄物収集作業等に伴う騒音配慮	・早朝、深夜の作業回避 ・回収業者への騒音防止意識を図る ・時間短縮に努める
経年劣化等の事後対策	機器のメンテナンス

(エ) 併設施設における騒音対策

施設面の騒音配慮	小売業者と同様の対応
運営面の騒音配慮	小売業者と同様の対応

イ 騒音の予測評価

予測対象騒音	定常騒音	空調機室外機	15	冷却塔	1	排気口	1	ポンプ											
		冷凍機室外機	12	冷温水発生器		キュービクル													
	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																	

(ア) 等価騒音レベル予測

		A(東)	B(東)	C(南)	D(西)	E(西)	F(北)
用途地域		第1種中高層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第1種低層住居専用地域	第1種住居地域	第1種住居地域	近隣商業地域
昼間基準値		55 dB	55 dB	55 dB	55 dB	55 dB	60 dB
夜間基準値		45 dB	45 dB	45 dB	45 dB	45 dB	50 dB
設置者	昼間等価騒音レベル	53.1 dB	47.6 dB	46.3 dB	41.2 dB	34.8 dB	33.0 dB
	評価	○	○	○	○	○	○
県	夜間等価騒音レベル	37.9 dB	32.4 dB	27.3 dB	30.4 dB	32.2 dB	31.6 dB
	評価	○	○	○	○	○	○
昼間等価騒音レベル検証		妥当	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	妥当

※基準値を超えた場合の対応等

基準値は下回っていますが、周辺の住民の方々より騒音に関するご意見をいただいた場合には、原因を明らかにし、当該店舗が起因している場合には、可能な範囲で対応致します。

MiO香久山

(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 東側に小学校立地				
		P1(東)	P2(西)	P3(西)
用途地域		近隣商業地域	近隣商業地域	近隣商業地域
基準値を5dB減ずる要因		あり	なし	なし
基準値		45dB	50dB	50dB
設置者	定常騒音の騒音レベル(合成値)	43.3dB	41.1dB	46.7dB
	評価	○	○	○
	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	-	-	-
	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	-	-	-

※基準値を超えた場合の対応等

基準値は下回っていますが、周辺の住民の方々より騒音に関するご意見をいただいた場合には、原因を明らかにし、当該店舗が起因している場合には、可能な範囲で対応致します。

(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	建物内に保管
衛生問題関係配慮	建物内に保管

(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	105.60 m ³	1日	1.261 t	0.10 t/m ³	12.61 m ³	変更なし	○
金属製廃棄物用		1日	0.046 t	0.10 t/m ³	0.46 m ³	変更なし	○
ガラス製廃棄物用		1日	0.038 t	0.10 t/m ³	0.38 m ³	変更なし	○
プラスチック製廃棄物用		1日	0.124 t	0.01 t/m ³	12.35 m ³	変更なし	○
生ごみ用		1日	1.037 t	0.55 t/m ³	1.89 m ³	変更なし	○
その他可燃性廃棄物用		1日	0.387 t	0.38 t/m ³	1.02 m ³	変更なし	○
合計	105.60 m ³	-	-	-	28.71 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

該当なし

(イ)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	なし	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

- ・商品搬入業者に納入容器の減量化を促す。
- ・レジ袋は必要最小限の配布とし、レジ袋の削減に努める。

(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	収集場所は適切な位置に配置
	搬出作業の騒音・悪臭対策の確保	夜間及び早朝作業は行わない
	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

MiO香久山

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)	(有)ヒラテ産業(02310 006151)
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	該当なし
併設施設からの悪臭防止対策	建物内保管とし、悪臭の飛散防止に努めています。

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	条例等に基づいた計画としております。
	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	協力要請があった場合には対応を協議する。	
照明等の配慮	周囲への光漏れを抑えた配置を計画する。	
敷地内の緑地計画	緑地面積0㎡、緑地率0%	

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 市内巡回バス「くるりんばす」の経路となっている周辺市道等について、交通渋滞による遅延等が発生しないよう、駐車対策等適切な処置を講ずるよう留意されたい。	(1) 駐車需要の充足等交通に係る事項 当該店舗が起因となる交通渋滞等が発生しないよう、付近の違法駐車対策等必要に応じて、処置を検討します。
(2) 騒音の発生に係る事項 屋外での車の騒音や店舗利用者の話し声等、特に早朝や夜間について周辺に迷惑がかからないよう配慮されたい。	(2) 騒音の発生に係る事項 店舗周辺に騒音に関するご迷惑をおかけしないよう、特に早朝や夜間について配慮します。
(3) 廃棄物に係る事項等 -	(3) 廃棄物に係る事項等 -
(4) その他の事項 市内巡回バス「くるりんばす」については、令和5年度を目途に全線を見直すこととしており、市民の日常生活利便施設へのアクセス向上につき、可能な限りご協力賜りたい。 また、「IV指針配慮事項4(2)防災・防犯対策への協力」の災害時の防災協定の締結を希望しており、ご検討賜りたい。	(4) その他の事項 市内巡回バス「くるりんばす」の見直しについて、協力要請等があれば、内容を確認したうえで検討します。 また、防災協定の締結について、検討し別途連絡します。

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
指針配慮事項に対する設置者の対応及び日進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。