

(仮称)DCMカーマ岡崎駅南店

大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

資料1

1 概要

「(仮称)DCMカーマ岡崎駅南店」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4年1月28日		
店舗	店舗名称	(仮称)DCMカーマ岡崎駅南店	
	店舗所在地	愛知県岡崎市岡崎駅南土地区画整理事業 保留地 53ブロック4ロット	
設置者	名称	DCM株式会社	
	代表者	代表取締役 石黒 靖規	
	住所	東京都品川区南大井6丁目22番7号	
	備考	なし	
小売業者	名称	DCM株式会社	
	代表者	代表取締役 石黒 靖規	
	住所	東京都品川区南大井6丁目22番7号	
	備考	なし	
店舗面積	8,526.1 m ²		
施設の配置	駐車場	位置	別紙図面のとおり
		台数	251 台 (指針台数: 523 台)
	駐輪場	位置	別紙図面のとおり
		台数	55 台
	荷さばき施設	位置	別紙図面のとおり
		面積	140 m ²
	廃棄物 保管施設	位置	別紙図面のとおり
		容量	29.7 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	6箇所
		位置	別紙図面のとおり
荷さばき時間帯	午前6時から午後10時まで		
新設する日	令和4年9月29日		

3 参考事項

敷地面積	20,000.0 m ²		
建築面積	10,086.8 m ²		
延床面積	9,934.7 m ²		
業態	住・生活関連品専門店		
用途地域	第2種住居地域	—	—
備考	岡崎市岡崎駅南土地区画整理事業地		

(仮称)DCMカーマ岡崎駅南店

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	深夜の荷さばき作業及び廃棄物収集作業を実施しない、深夜営業なし
(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	必要に応じて交通整理員を適宜配置
(8) 開店時の臨時措置	必要に応じて交通整理員を適宜配置

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 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
385,335人	8,526 ㎡	950	14.40%	-	70.00%	2.00人	408台	1.28	523台

※其他地区として算出

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
282台		31台		0台		0台		0台		251台	△

b 指針によらない「特別な事情」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
385,335人	8,526 ㎡	556.6	14.50%	-	92.30%	1.61人	395台	0.415	164台

※其他地区として算出

年間最多客数による補正率α	必要駐車台数 $F \times G \times \alpha$
1.53	251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
282台		31台		0台		0台		0台		251台	○

大規模小売店舗が確保すべき駐車台数については、立地法指針に計算式が示されているがホームセンター等店舗面積に比べて1日に来店する客数が極端に少ない場合等、特別な事情により当該計算式によることが適当でない場合は、類似店のデータ等その根拠を明確に示して他の方法で算出することができるとしている。

この考え方を基に、計画店舗「(仮称)DCMカーマ岡崎駅南店」の必要駐車台数は、類似店の駐車場実態調査を行い、そのデータを基に算出した。

調査結果による必要駐車台数の算出

調査結果参考店舗	元塩店	四日市泊店	岡崎駅南店	←
	実測値	実測値	最大値	
S:店舗面積当たりの日來客数原単位	556.6 ←	495.0 ←	556.6 ←	人/千㎡
A:当該店舗 店舗面積	6.746 ←	5.447 ←	8.526 ←	千㎡
B:ピーク率	14.5 ←	14.1 ←	14.5 ←	%
C:自動車分担率	0.765 ←	0.923 ←	0.923 ←	台/来客数
D:平均乗車人員	1.656 ←	1.610 ←	1.610 ←	人
E:平均駐車時間係数	0.415 ←	0.314 ←	0.415 ←	←
ピーク時来店台数($S \times A \times B \times C \div D$)	- ←	- ←	395 ←	台
必要駐車台数($S \times A \times B \times C \div D \times E$)	- ←	- ←	164 ←	台

α:年間最多客数による補正率	- ←	- ←	1.53 ←	%
年間最大の必要駐車台数 ($S \times A \times B \times C \div D \times E \times \alpha$)	- ←	- ←	251 ←	台

(仮称)DCMカーマ岡崎駅南店

(イ)小売店舗に併設施設を含めた必要駐車台数
併設施設の予定はない

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
1箇所	0箇所	0箇所	0箇所	395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		251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	
		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		予測来台車数	道路形態
平面 駐車 場	東	2箇所	市町村道	16m	あり	39.6m	-	395	双方向	左折のみ	あり	○	
	西	1箇所	市町村道	6m	なし	6.1m	-		双方向	右左折混合	あり	○	
	南	1箇所	市町村道	8m	あり	14.2m	-		双方向	右左折混合	あり	○	
	北	2箇所	市町村道	16m	あり	32.4m	-		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											

評価	駐車場の基準	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(交差点需要率等の検討)

(ア)交通需要率の検討

信号交差点		平日			休日		
		①現況	②開店後	③現示調整案	①現況	②開店後	③現示調整案
地点1	需要率	0.428	0.614	0.614	0.486	0.677	0.677
	将来交通量/可能交通容量	0.546	0.863	0.834	0.664	0.862	0.839
	ピーク時間帯	17時台			10時台		
	-	④周辺店舗	⑤現示調整案	評価	④周辺店舗	⑤現示調整案	評価
	需要率	0.477	0.477	○	0.591	0.591	○
	将来交通量/可能交通容量	0.705	0.679	○	0.866	0.834	○
	ピーク時間帯	11時台			14時台		

※④・⑤は、周辺店舗(岡崎店)のピーク時間帯、ピーク率を使って算出

信号交差点		平日			休日		
		①現況	②開店後	③現示調整案	①現況	②開店後	③現示調整案
地点2	需要率	0.243	0.353	0.353	0.255	0.365	0.365
	将来交通量/可能交通容量	0.543	0.878	0.832	0.644	0.998	0.837
	ピーク時間帯	17時台			17時台		
	-	④周辺店舗	⑤現示調整案	評価	④周辺店舗	⑤現示調整案	評価
	需要率	0.287	0.287	○	0.281	0.281	○
	将来交通量/可能交通容量	0.774	0.727	○	0.807	0.677	○
	ピーク時間帯	11時台			14時台		

※④・⑤は、周辺店舗(岡崎店)のピーク時間帯、ピーク率を使って算出

信号交差点		平日				休日			
		①現況	②開店後	④周辺店舗	評価	①現況	②開店後	④周辺店舗	評価
地点3	需要率	0.362	0.514	0.405	○	0.386	0.538	0.428	○
	将来交通量/可能交通容量	0.544	0.786	0.619	○	0.564	0.805	0.617	○
	ピーク時間帯	17時台		11時台		17時台		14時台	

※④は、周辺店舗(岡崎店)のピーク時間帯、ピーク率を使って算出

※周辺道路の混雑を回避するための対策等

繁忙期(オープン時及び混雑時)は、駐車場出入口に交通誘導員を配置し、来店車両の安全な誘導を行います。

(仮称)DCMカーマ岡崎駅南店

オ 駐輪場等の確保等

駐輪場の位置及び箇所数	店舗建物北側及び東側に2箇所
駐輪場の収容台数	55 台
標準収容台数	244 台
収容台数根拠	類似店舗の実績による

駐輪場の計画

必要駐輪台数算出根拠

計画店舗の必要駐輪台数は、類似店の駐輪場実態調査を行い、そのデータを基に算出した。

当該店舗における必要駐輪台数は55台となった。

調査結果による必要駐輪台数の算出

調査結果参考店舗	元塩店	四日市泊店	岡崎駅南店	
	実測値	実測値	最大値	
S: 店舗面積当たりの日來客数原単位	556.6	495.0	556.6	人/千㎡
A: 当該店舗 店舗面積	6.746	5.447	8.526	千㎡
B: ピーク率	14.4	14.6	14.6	%
C: 自転車分担率	0.125	0.050	0.125	台/來客数
D: 平均乗車人員	1.000	1.000	1.000	人
E: 平均駐輪時間係数	0.415	0.314	0.415	
必要駐輪台数 (S × A × B × C ÷ D × E)	-	-	36	台
α: 年間最多客数による補正率	-	-	1.53	%
年間最大の必要駐輪台数 (S × A × B × C ÷ D × E × α)	-	-	55	台

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	確保	収容台数	3 台
位置及び箇所	店舗建物東側に設置。		

位置評価	台数評価
○	○

キ 荷さばき施設の整備等

(ア) 荷さばき施設の整備

荷さばき施設

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	140㎡	あり	15分	1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	荷さばき待スペース	評価
6:00~7:00	3台	平日17:00~19:00 休日10:00~17:00	6:00~7:00 21:00~22:00	単独テナント	なし	○

(仮称)DCMカーマ岡崎駅南店

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	看板等	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	—	—

※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	配慮あり

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

非難場所の提供	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
○

(仮称)DCMカーマ岡崎駅南店

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	17 m	なし	車両走行音	なし	なし	-
西方向	9 m	なし	作業音	なし	なし	-
南方向	9 m	なし	車両走行音	なし	なし	-
北方向	17 m	なし	車両走行音	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

早朝・深夜荷捌きの有無	なし
荷捌施設建築計画面での配慮	特になし
荷捌作業運営面での配慮	搬入作業時及び作業待ち車両のアイドリング禁止、早朝・夜間の荷さばき作業禁止、作業員への騒音抑制意識を徹底
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
給排気口等からの騒音配慮	低騒音型機器の導入
駐車場からの騒音配慮	周辺道路との段差をなくす。営業時間外は封鎖、アイドリングストップを周知
廃棄物収集作業等に伴う騒音配慮	早朝、深夜の作業回避、回収時間短縮
経年劣化等の事後対策	定期的なメンテナンスを実施

(エ) 併設施設における騒音対策

施設面の騒音配慮	併設施設なし
運営面の騒音配慮	併設施設なし

イ 騒音の予測評価

予測対象騒音	騒音源	騒音レベル	対策	騒音レベル	騒音源	騒音レベル	対策	騒音レベル	騒音源	騒音レベル	対策	騒音レベル
定常騒音	空調室外機	103	冷却塔	-	換気設備	52	変電施設	-	浄化槽	-	ポンプ	-
	冷凍室外機	-	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			
	ごみ収集作業	○	アイドリング									
衝撃騒音	荷下ろし音	○	台車走行									
建物の構造(高さ)		鉄骨造1階建(建物高さ9.06m、広告塔高さ11.52m)										

(仮称)DCMカーマ岡崎駅南店

(ア)等価騒音レベル予測

		北(A1)	北(A2)	東(B1)	東(B2)
用途地域		第2種住居地域	第2種住居地域	第1種住居地域	第1種住居地域
昼間基準値		55 dB	55 dB	55 dB	55 dB
夜間基準値		45 dB	45 dB	45 dB	45 dB
設置者	昼間等価騒音レベル	47.4 dB	47.3 dB	46.7 dB	46.7 dB
	評価	○	○	○	○
設置者	夜間等価騒音レベル	22.4 dB	21.6 dB	20.2 dB	19.4 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

		南(C1)	南(C2)	西(D1)	西(D2)
用途地域		第1種住居地域	第1種住居地域	第1種住居地域	第1種住居地域
昼間基準値		55 dB	55 dB	55 dB	55 dB
夜間基準値		45 dB	45 dB	45 dB	45 dB
設置者	昼間等価騒音レベル	49.0 dB	47.1 dB	49.5 dB	53.7 dB
	評価	○	○	○	○
設置者	夜間等価騒音レベル	22.3 dB	25.8 dB	23.6 dB	22.4 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

		西(D3)
用途地域		第2種住居地域
昼間基準値		55 dB
夜間基準値		45 dB
設置者	昼間等価騒音レベル	54.7 dB
	評価	○
設置者	夜間等価騒音レベル	25.8 dB
	評価	○
県	昼間等価騒音レベル検証	妥当
	夜間等価騒音レベル検証	妥当

※基準値を超えた場合の対応等

全ての地点で環境基準を満たしていますが、周辺住民の皆様より店舗から発生する騒音による苦情等が発生した場合は、誠意をもって対応致します。

(仮称)DCMカーマ岡崎駅南店

(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						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(a1)	北(a2)	東(b1)	東(b2)	
用途地域		第2種住居地域	第2種住居地域	第2種住居地域	第2種住居地域	
基準値を5dB減ずる要因		なし	なし	なし	なし	
基準値		40dB	40dB	40dB	40dB	
設置者	定常騒音の騒音レベル(合成値)	25.9dB	25.6dB	22.2dB	21.2dB	
	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	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	-	-	-	-	

		南(c1)	南(c2)	西(d1)	西(d2)	
用途地域		第2種住居地域	第2種住居地域	第2種住居地域	第2種住居地域	
基準値を5dB減ずる要因		なし	なし	なし	なし	
基準値		40dB	40dB	40dB	40dB	
設置者	定常騒音の騒音レベル(合成値)	23.1dB	29.2dB	25.2dB	34.4dB	
	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	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	-	-	-	-	

		西(d3)	
用途地域		第2種住居地域	
基準値を5dB減ずる要因		なし	
基準値		40dB	
設置者	定常騒音の騒音レベル(合成値)	25.8dB	
	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	
	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

全ての地点で規制基準を満たしていますが、周辺住民の皆様より店舗から発生する騒音による苦情等が発生した場合は、誠意をもって対応致します。

(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	業務上、生ごみはほとんど発生しませんが、廃棄物を袋などで密閉し、悪臭が出ないように配慮します。
衛生問題関係配慮	定期的に廃棄物等の保管施設を清掃します。

(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	26.55 m ³	1日	1.276 t	0.10 t/m ³	12.76 m ³	変更なし	○
金属製廃棄物用		1日	0.050 t	0.10 t/m ³	0.50 m ³	変更なし	○
ガラス製廃棄物用		1日	0.041 t	0.10 t/m ³	0.41 m ³	変更なし	○
プラスチック製廃棄物用		1日	0.1276 t	0.01 t/m ³	12.76 m ³	変更なし	○
生ごみ用	3.15 m ³	1日	1.065 t	0.55 t/m ³	1.94 m ³	変更なし	○
その他可燃性廃棄物用		1日	0.460 t	0.38 t/m ³	1.21 m ³	変更なし	○
合計	29.70 m ³	-	-	-	29.58 m ³	-	○
保管日数の設定根拠	店舗計画に基づく						
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						

(仮称)DCMカーマ岡崎駅南店

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
併設施設はなし

(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	
ダンボール不使用納品の実施	なし	空缶・空き瓶の回収箱設置	あり
生ごみ堆肥化施設の使用	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	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

<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・缶、ペットボトル類は納品業者による回収によりリサイクルします。

(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
	生ごみ保管施設の温度管理等の実施	生ゴミ排出なし
	生ごみ保管施設の密閉性の確保	生ゴミ排出なし

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	食品加工場等なし
併設施設からの悪臭防止対策	併設施設なし

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・周辺に調和した外観・色彩計画とする。
市町村等の公的計画への協力	協力要請があれば検討する
照明等の配慮	夜間の屋外照明は近隣の住居に直接あたらないように配慮する
敷地内の緑地計画	緑化計画はありません。

評価
○

(仮称)DCMカーマ岡崎駅南店

出店地連絡会議の意見概要	対応
1 防犯カメラの設置等防犯対策について所轄警察署等関係機関と協議し、適切な防犯対策を実施すること。	1 防犯カメラの設置等の防犯対策等について、所轄警察署等関係機関と協議を行い、適切な防犯対策を実施します。
2 出入口の運用について、引き続き関係機関と協議すること。	2 引き続き岡崎市等の関係機関と協議します。
3 店舗周辺の開発や通学路の状況について情報収集を行い、必要に応じて適切な対策を実施すること。	3 開店後の店舗周辺の開発や通学路の状況について、今後とも情報収集を行い、必要に応じて適切な対策を実施します。
4 来客車両と搬入車両の交錯防止など適切な場内での誘導を行うこと。	4 来客車両と搬入車両の交錯防止など適切な場内での誘導を実施します。

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
意見なし	-

県の意見案
意見なし