

(仮称)バロー豊橋前田店

大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

1 概要

旧ジャスコ豊橋ショッピングセンターを取壊し、(仮称)バロー豊橋前田店として建替える。
(法第6条第2項)

2 店舗の概要

届出事項		変更前	変更後
店舗	店舗名称	(仮称)バロー豊橋前田店	
	店舗所在地	豊橋市前田南町2-17-2ほか6筆	
設置者	名称	アイセロ興産株式会社	
	代表者	代表取締役 伊藤 誠一	
	住所	豊橋市大岩町字久保田48-107	
	備考	なし	
小売業者	名称	イオン株式会社	株式会社バロー
	代表者	代表取締役 岡田 元也	代表取締役 田代 正美
	住所	千葉県千葉市美浜区中瀬1-5-1	岐阜県恵那市大井町180-1
	備考	ほか20名	未定
店舗面積		14,831 m ²	8,577 m ²

業態	総合店			
用途地域	近隣商業地域	第2種住居地域	-	-
参考	昭和54年開店 平成14年8月法附則第5条第1項の届出(閉店時刻一部午後9時から午後11時に変更) 平成15年8月法第6条第2項の届出(閉店時刻一部午後11時から午前0時に、駐車場の出入口の数を7箇所から8箇所に変更) 平成16年7月法第6条第2項の届出(開店時刻一部午前10時から午前9時に変更) 平成18年5月法第6条第1項の届出(店舗名称変更)			

3 届出の概要

届出年月日	平成18年5月9日
変更する日	平成19年1月18日

届出事項		変更前	変更後	
施設の配置	駐車場	位置	別紙図面のとおり	別紙図面のとおり
		台数	863台	778台
	駐輪場	位置	別紙図面のとおり	別紙図面のとおり
		台数	320台	355台
	荷捌施設	位置	別紙図面のとおり	別紙図面のとおり
		面積	82 m ²	1,035 m ²
廃棄物 保管施設	位置	別紙図面のとおり	別紙図面のとおり	
	容量	168 m ³	128 m ³	
施設の運営	営業時間	開店	午前9時(一部午前10時(年間150日午前9時))	午前9時(一部を除き年間60日午前8時30分)
		閉店	午前0時(一部午後9時又は午後11時)	午後9時45分(一部午後9時)
	駐車場利用時間帯	午前8時30分から午前0時15分(一部午後10時)まで	午前8時30分から午後10時まで	
	駐車場出入口	数	8箇所	6箇所
		位置	別紙図面のとおり	別紙図面のとおり
荷捌時間帯	午前6時から午後8時まで	午前6時から午後10時(一部午前4時)まで		

(仮称)バロー豊橋前田店

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	設置者の責任において履行確保。
(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	年末年始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関連事項

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) 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	指針必要台数
379,803人	8,577 ㎡	950	14.40%	360 m	70.00%	2.00 人	1.29	528 台

総駐車場台数	-	従業員等駐車場台数	-	付帯施設駐車場台数	-	業務用駐車場台数	=	来客用駐車場台数	評価
918 台		80台		60台		0台		778 台	
		敷地外							

(イ) 指針によらない「特別な事情」による算出

特別な事情による算出を行う場合は、(ア)の表をコピーし入力してください。

イ 駐車場の位置及び構造等

1平面自走パレター:無	2平面自走パレター:有	3機械式駐車場	共用駐車場数	ピーク1hの来台車数
5箇所	0箇所	0箇所	0箇所	411 台

(ア) 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	634 台	歩行者動線	非分離	騒音配慮	営業時間外の駐車場閉鎖	排ガス配慮	不必要なアイドリング・クラクション・空ぶかし防止等表示板の設置		
	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	入出庫方法	整理員	判定	
東	1箇所	市町村道	8m	なし	30m	6m	-	双方向	左折のみ	あり	-	
西	1箇所	市町村道	10m	なし	27m	6m	-	双方向	右左折混合	あり	-	
南	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
北	2箇所	市町村道	11m	あり	39m	6m	-	双方向	左折のみ	あり	-	
交通整理員等の配置 土曜日・日曜日・祝祭日・イベント・セール時のみ配備												

敷地外 駐車場	種別	1	収容台数	144 台	歩行者動線	非分離	騒音配慮	営業時間外の駐車場閉鎖	排ガス配慮	不必要なアイドリング・クラクション・空ぶかし防止等表示板の設置		
	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	入出庫方法	整理員	判定	
東	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
西	1箇所	市町村道	8m	なし	93m	0m	-	双方向	左折のみ	あり	-	
南	1箇所	市町村道	6m	なし	128m	0m	-	双方向	左折のみ	あり	-	
北	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
交通整理員等の配置 土曜日・日曜日・祝祭日・イベント・セール時のみ配備												

評価	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

ウ 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	未実施	実施	未実施

(仮称)バロー豊橋前田店

エ 駐輪場等の確保等

駐輪場の位置及び箇所数	店舗北、東、西側にそれぞれ一箇所の計3箇所
駐輪場の収容台数	355台
標準収容台数	245台

自動二輪車等駐車場の確保	確保	収容台数	自動二輪等の駐車場は駐輪場と兼ねる。
位置及び箇所	-		

位置評価	台数評価

オ 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	1,035 m ²	あり	15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
11:00~12:00	8台	14:00~15:00	23:00~24:00	あり	4台分	

カ 経路の設定等

(ア) 車両関係

a 来客車関係

案内表示	交通整理員の配置	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	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	-	-

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

非難場所の提供	物資の緊急提供
締結可能	締結可能

b 防犯への協力(深夜営業を行う場合)

夜間照明の配置	警備員等の巡回
-	-

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	9 m	なし	設備機器・来客車両	なし	あり	-
西方向	10 m	なし	設備機器・来客車両・荷捌き施設	2.5m	あり	-
南方向	55 m	なし	設備機器・来客車両・荷捌き施設	なし	なし	-
北方向	29 m	30 m	来客車両	なし	あり	-

(仮称)バロー豊橋前田店

遮音壁の悪影響 十分な道路幅員(6m)があるため、悪影響はないと考えられる。

(イ) 荷捌・営業活動の騒音対策

早期・深夜荷捌きの有無	あり
荷捌施設・施設面での配慮	搬入車入口東方面に防音壁を設置し荷捌き作業音等の緩和をする。
荷捌施設・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。夜間は後進ブザーを切ってバックする。
荷捌施設・機器面での配慮	低騒音型機器の導入、作業員の意識徹底
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、室外機からの騒音配慮	低騒音型機器の導入
給排気口からの騒音配慮	低騒音型機器の導入
駐車場からの騒音配慮	不必要なアイドリング・クラクション・空ぶかし防止等表示板の設置
廃棄物収集作業に伴う騒音配慮	作業・回収時間の制限(早朝・深夜は作業禁止)
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	定常騒音	空調機室外機	80	冷却塔		給排気口	89	変電施設		浄化槽		ポンプ		エンジン等		
		冷凍機室外機	8	冷凍機械室		キュービクル	1									
	変動騒音	ゴミ収集作業		BGM		アナウンス										
		自動車走行		荷捌 アイドリング		後進警報 ブザー										
	衝撃騒音	荷降り音		台車走行												
建物の構造(高さ)		鉄骨造3階建塔屋1階														

(ア) 等価騒音レベル予測

<届出時の予測結果>

		A点(4.5m)	B点(4.5m)	C点(1.5m)	C点(7.5m)	D点(4.5m)
用途地域		近隣商業地域	近隣商業地域	近隣商業地域	近隣商業地域	第2種住居地域
昼間基準値		60 dB	60 dB	60 dB	60 dB	55 dB
夜間基準値		50 dB	50 dB	50 dB	50 dB	45 dB
設置者	昼間等価騒音レベル	47.6 dB	43.8 dB	47.1 dB	46.9 dB	50.7 dB
	評価					
設置者	夜間等価騒音レベル	16.9 dB	10dB以下	13.6 dB	14.3 dB	10dB以下
	評価					
県	昼間等価騒音レベル検証	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
		E点(4.5m)				
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	49.3 dB				
	評価					
設置者	夜間等価騒音レベル	10dB以下				
	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

(仮称)バロ－豊橋前田店

< 対策後の予測結果 >

		A点(4.5m)	B点(4.5m)	C点(1.5m)	C点(7.5m)	D点(4.5m)
用途地域		近隣商業地域	近隣商業地域	近隣商業地域	近隣商業地域	第2種住居地域
昼間基準値		60 dB	60 dB	60 dB	60 dB	55 dB
夜間基準値		50 dB	50 dB	50 dB	50 dB	45 dB
設置者	昼間等価騒音レベル	42.7 dB	43.8 dB	47.1 dB	46.9 dB	50.7 dB
	評価					
	夜間等価騒音レベル	14.4 dB	10dB以下	10dB以下	11.2 dB	10dB以下
	評価					
県	昼間等価騒音レベル検証	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
		E点(4.5m)				
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	49.3 dB				
	評価					
	夜間等価騒音レベル	10dB以下				
	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				

(イ) 夜間における騒音ごとの予測

< 届出時の予測結果 >

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			
		a(1.5m)	a(4.5m)
用途地域		近隣商業地域	近隣商業地域
基準値を5dB減ずる要因		なし	なし
基準値		50dB	50dB
設置者	定常騒音の騒音レベル	11.9dB	12.8dB
	評価		
	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	48.4dB	67.5dB
	評価		×
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	妥当	不適合

基準値を超えた場合の対応等

- ・夜間の搬入車両を東側からの搬入とする。
- ・遮音壁の高さを2.5mから3.8mに変更する。

< 対策後の予測結果 >

		a(1.5m)	a(4.5m)
用途地域		近隣商業地域	近隣商業地域
基準値を5dB減ずる要因		なし	なし
基準値		50dB	50dB
設置者	定常騒音の騒音レベル	11.9dB	12.8dB
	評価		
	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	37.7dB	61.4dB
	評価		
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	妥当	不適合

< 追加予測 >

A(4.5m)	b(4.5m)
近隣商業地域	近隣商業地域
なし	なし
50dB	50dB
予測なし	10dB以下
—	—
49.7dB	50.5dB
—	×
—	妥当
妥当	不適合

- ・a点(4.5m)で搬入車両走行音が61.4dBと基準値を上回るが、住居側(A点)における予測値は49.7dBとなり、基準値を下回っているため、周辺環境に与える影響は少ないと思われる。
- ・b点で搬入車両走行音が50.5dBと基準値を上回るが、夜間搬入が計画されている深夜1時台及び3時台における周辺騒音の状況は不明であり、周辺環境に与える影響は大きいと思われる。

(仮称)バロー豊橋前田店

(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	収集作業はできるかぎり扉の開閉を少なくし、悪臭が屋外へ漏れることを防ぐ。生ゴミ庫は冷房による管理。
衛生問題関係配慮	清掃管理を徹底する。

(株)バロー他 <7,344㎡>

取扱品目	届出容量	保管日数	日排出量	見かけ比重	指針容量	見かけ比重の変更	判定
紙廃棄物用	26.00 ㎡	1日	1.263 t	0.10 t/㎡	12.63 ㎡	変更なし	
金属製廃棄物用	3.00 ㎡	1日	0.046 t	0.10 t/㎡	0.46 ㎡	変更なし	
ガラス製廃棄物用	3.00 ㎡	1日	0.039 t	0.10 t/㎡	0.39 ㎡	変更なし	
プラスチック製廃棄物用	14.00 ㎡	1日	0.124 t	0.02 t/㎡	6.20 ㎡	変更なし	
生ごみ用	20.00 ㎡	1日	1.041 t	0.55 t/㎡	1.89 ㎡	変更なし	
その他可燃性廃棄物用	21.00 ㎡	1日	0.397 t	0.38 t/㎡	1.04 ㎡	変更なし	
合計	87㎡	-	-	-	22.61 ㎡	-	
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						

(株)あかのれん <1,233㎡>

取扱品目	届出容量	保管日数	日排出量	見かけ比重	指針容量	見かけ比重の変更	判定
紙廃棄物用	10.00 ㎡	2日	0.256 t	0.10 t/㎡	5.13 ㎡	変更なし	
金属製廃棄物用	5.00 ㎡	7日	0.009 t	0.10 t/㎡	0.60 ㎡	変更なし	
ガラス製廃棄物用	5.00 ㎡	7日	0.007 t	0.10 t/㎡	0.52 ㎡	変更なし	
プラスチック製廃棄物用	10.00 ㎡	1日	0.025 t	0.02 t/㎡	1.23 ㎡	変更なし	
生ごみ用	5.00 ㎡	1日	0.208 t	0.55 t/㎡	0.38 ㎡	変更なし	
その他可燃性廃棄物用	6.00 ㎡	1日	0.067 t	0.38 t/㎡	0.18 ㎡	変更なし	
合計	41㎡	-	-	-	8.04 ㎡	-	
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						

リサイクル品保管庫の有無	あり
--------------	----

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	あり
廃棄物等圧縮機の使用	なし	食品加工場の設置	あり
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

位置・構造	種類・処理方法ごとの分別の実施	
	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	あり
	生ゴミ保管施設の密閉性の確保	あり

(仮称)バロー豊橋前田店

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

食品加工場併設からの悪臭防止対策	室温を低音に保ち悪臭の発生を抑制、脱臭設備により排気口からの悪臭を防ぐ。
換気扇・排気口の設置場所への配慮	住居のない南側に設置。
食品加工場等の定期的な清掃の実施	毎日清掃を行う。

評価

(3) 街づくり等への配慮

景観計画等	緑地を配置し美観に考慮すると同時に、清掃・美化に努める。
街並み形成に関する条例	特になし
中心市街地活性化計画	特になし
具体的対応策	特になし
街並みづくりへの協力	緑地を配置し美観に考慮すると同時に、清掃・美化に努める。
照明等の配慮	夜間の屋外照明は近隣の民家に直接当たらないよう配慮する。

評価

市町村の意見概要	対応
<p>1 駐車需要の充足等交通に係る事項</p> <p>(1) 店舗西側の出入口について、届出の位置は交差点の至近にあり、駐車場法、建築基準法といった法令に抵触することから、配置計画を見直すこと。</p>	<p>(1) 当該出入口の位置については変更致します。H18.8.31 に都市計画課、H18.9.8 に豊橋警察及び豊橋市役所商業観光課にて説明し了承を得ました。</p>
<p>(2) 周辺道路での渋滞の回避及び交通事故防止のため、左折イン・左折アウトを徹底するよう、駐車場出入口への路面表示、誘導看板の設置等必要な対策を講じること。</p>	<p>(2) 周辺道路での渋滞の回避及び交通事故防止のため、左折イン・左折アウトを徹底するよう、駐車場出入口への路面表示、誘導看板の設置等必要な対策を講じます。</p>
<p>(3) 混雑時には駐車場の出入口に交通整理員を配置して入退場をスムーズにし、交通渋滞及び交通事故の発生を未然に防ぐこと。</p>	<p>(3) 混雑時には駐車場の出入口に交通整理員を配置して入退場をスムーズにし、交通渋滞及び交通事故の発生を未然に防ぎます。</p>

(仮称)バロー豊橋前田店

市町村の意見概要(続)	対応(続)
<p>2 騒音の発生に係る事項</p> <p>(1)周辺の住宅、特に夜間使用する出入口付近の住宅に対する騒音には充分配慮し、規制基準を遵守すること。</p>	<p>(1) 騒音対策として、夜間については搬入車両を計画地東側から搬入致します。また、遮音壁の高さを当初の2.5mから3.8mとすることにより、周辺住居等への騒音の影響が生じないようさらなる配慮を致します。予測点a(GL+4.5m)における搬入車走行音の騒音レベルの最大値は、基準値を上回っていますが、夜間搬入する車両の台数は2台と少なく、また、遮音壁を高くすることにより、西側住居の民地境界線上の予測点A(GL+4.5m)における搬入車走行音の騒音レベルの最大値は49.7dBと基準値を下回るため、周辺住居への騒音の影響は低いと考えられます。</p> <p>予測点b(GL+1.5m、4.5m)においても搬入車走行音の騒音レベルの最大値が基準値を上回っていますが、夜間搬入する車両の台数は2台と少なく、また、走行騒音であるためその発生時間は短く、周辺住居への騒音の影響は低いと考えられます。</p>
<p>3 廃棄物に係る事項</p> <p>(1)一般廃棄物と産業廃棄物の分別を徹底すること。</p>	<p>(1) 一般廃棄物と産業廃棄物の分別を徹底します。</p>
<p>4 その他の事項</p> <p>(1)駐車場内における車上狙いなどの犯罪防止のため、防犯カメラの設置及び警備員の巡回などにより防犯対策に努めること。</p> <p>(2)敷地内の緑化に最大限努めるとともに、外装色などが周辺の景観と調和するよう配慮した施設とすること。</p>	<p>(1) 駐車場内における車上狙いなどの犯罪防止のため、防犯カメラの設置や警備員の巡回などにより防犯対策に努めます。</p> <p>(2) 敷地内の緑化に最大限努めるとともに、外装色などが周辺の景観と調和するよう配慮した施設とします。</p>

住民等の意見の概要	対応
意見なし	-

県の意見案
夜間における搬入車両の騒音が周辺環境に与える影響に対し充分配慮すること。

県の意見に至る考え方
<p>当該届出においては、夜間の搬入車両走行音により夜間の騒音レベルの最大値が予測点a(67.5dB(GL+4.5m))及び予測点b(50.5dB(GL+1.5m、4.5m))において騒音規制法の規制基準値(基準値50dB)を超えている。</p> <p>設置者は、予測点aにおいては夜間の搬入車両を東側からの搬入とし、遮音壁の高さを届出時の2.5mから3.8mと変更することにより、予測点a(61.4dB(GL+4.5m))では基準値を上回るが、住居側での予測点A(49.7dB(GL+4.5m))では基準値を下回るとしている。予測点bにおいては、対策が示されておらず、住居側での予測点Dは第2種住居地域(基準値40dB)である。</p> <p>夜間の搬入車両に関しては、店舗の営業に直接関連する騒音であり、設置者において抑制が可能なものである。さらに豊橋市からは「周辺の住宅、特に夜間使用する出入口付近の住宅に対する騒音には充分配慮し、規制基準を遵守すること。」との意見も提出されており、県は設置者に対し、夜間の搬入車両走行音が周辺環境に与える影響に対し、充分配慮すべきことを要請することが妥当であると考えます。</p>