

マックスバリュ豊橋橋良店(仮称)

大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

届出概要

JR豊橋駅南の泰東製網工場跡地に、24時間営業の食料品、生活雑貨を販売するマックスバリュ豊橋橋良店を新設する。(法第5条第1項)

届出事項

1	届出年月日	平成15年11月28日				
2	店舗名称	マックスバリュ豊橋橋良店(仮称)				
	店舗所在地	豊橋市橋良町字向山20-1ほか				
3	新設する日	平成16年6月21日				
4	届出事項	概要				
(1)	設置者	名称	イオン株式会社			
		代表者	代表執行役 岡田 元也			
		住所	千葉県美浜区中瀬一丁目5-1			
		備考	なし			
		〒	460-0003	担当者名	石井一夫	担当者携帯
	Tel	052-205-1217	Fax	052-222-0350	mail	k_ishii@aeon.biz
	小売業者	名称	イオン株式会社			
		代表者	代表執行役 岡田 元也			
		住所	千葉県美浜区中瀬一丁目5-1			
		備考	未定			
(2)		店舗面積	3,937 m ²			
(3)	駐車	位置	別紙図面のとおり			
		台数	196 台			
	駐輪	位置	別紙図面のとおり			
		台数	95 台			
	荷捌	位置	別紙図面のとおり			
		面積	111.0 m ²			
廃棄	位置	別紙図面のとおり				
	容量	33 m ³				
(4)	営業	開店時間	24時間営業			
		閉店時間	24時間営業			
	駐車場利用時間帯	24時間				
	駐車場	出入口数	3箇所			
		出入口位置	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					
業態	食料品専門店					
用途地域	工業地域					

I 基本的配慮事項

配慮事項	記述事項	評価
(1) テナントの履行確保	賃貸借契約において履行確保	
(2) 責任者の任命	店長を責任者として任命	
(3) 予測乖離時の措置	対策を検討の上、必要措置を実施	
(4) 通年の臨時措置	混雑時には交通整理員を配置	
(5) 開店時の臨時措置	交通整理員を配置	

II 施設の配置及び運営方法関連事項

1 駐車需用の充足・周辺地域の利便確保のための配慮

(1) 交通に係る事項

① 駐車場の必要台数の確保

ア 指針による算出

店舗面積	日來客数原単位	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
3,937 m ²	981.8951	15.70%		75.00%	2.00 人	0.86	196 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	=	来客用駐車場台数	評価
196 台		0台		0台		196 台	

マックスバリュ豊橋橋良店(仮称)

② 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	4 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	228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	種別	1	収容台数	196台	歩行者導線	分離	騒音配慮	防音壁の設置	排ガス配慮	アイドリングストップの啓蒙
	出入口数	道路種別	道路幅員	予測来台車	交差点距離	住宅前出入口	左折入庫	左折出庫	駐車待スペース	判定
東	2箇所	県道	17m	120	61m	0箇所	双方向	双方向	0m	
西	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-
南	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北	1箇所	県道	10m	108	32m	0箇所	双方向	双方向	0m	
駐車場	警備員の配置 1年を通して混雑する時期のみ配備									

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

③ 駐輪場の確保等

駐輪場の位置及び箇所数	店舗東側に4箇所
駐輪場の収容台数	95台
標準収容台数	104台
算出根拠	日来店台数：指針(3866人/日)、ピーク率：指針(15.7%)、自転車分担率：PT調査(18%)、平均駐輪時間係数：指針(0.861)

※ 駐輪場は、指針台数を満たしていないが、既存店の配置状況から周辺への影響は少ないと思われる。

位置評価	台数評価

④ 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	時間外搬入	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	111㎡	無	5分	2台	6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
9:00~10:00	6台	18:00~19:00	6:00~7:00	無	無	

⑤ 経路の設定等

(1) 車両関係

ア 来客車関係

案内表示	案内員の配置	生活道路の回避	通学路の回避	右折経路	右折用車線	右折入庫
有	配置なし	回避	非回避	無	無	有

イ 搬出入車両関係

通学路の有無	登下校時間の運行	登下校時間の交通整理員
有	有	配備

ウ 公共交通機関関係

駐車場の確保
バス停なし

エ 市町村事業関係

パークアンドライド事業への協力	評価
事業なし	

(2) 歩行者通行関係

通抜可能通路の保持	通行妨害施設	夜間照明の設置	評価
必要なし	有	配慮あり	

(3) 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	評価
実施予定	実施予定	

(4) 防災対策への協力

非難場所の提供	物資の緊急提供	評価
締結可能	締結可能	

マックスバリュ豊橋橋良店(仮称)

- 2 生活環境悪化防止関係
 (1) 騒音発生に係る事項
 ① 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	90 m	無	来客車両	無	有	-
西方向	8m (建設予定)	75 m	搬入車両、送風機	2.0~3.0m	無	-
南方向	無	無	送風機	無	無	-
北方向	無	無	来客車両	無	有	-

遮音壁の悪影響	なし	評価
---------	----	----

イ 荷捌・営業活動の騒音対策

荷捌施設建築計画面での配慮	防音壁の設置
荷捌施設運営面での配慮	荷捌き時間の短縮、アイドリングストップ、時間帯が集中しないような搬入計画
荷捌施設機器選択面での配慮	作業員の騒音防止意識の向上
放送設備使用面での配慮	屋外放送無し

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	敷地境界から極力遠ざける
給排気口からの騒音配慮	吹出し、吸込み口の形状検討
駐車場からの騒音配慮	床面、排水蓋等による段差をなくす
廃棄物収集作業に伴う騒音配慮	早朝、深夜の作業回避

② 騒音の予測評価

予測対象騒音	冷却塔	空調室外機	給排気口	変電施設	浄化槽	ポンプ	エンジン等
定常騒音	0	26	45	0	0	0	0
変動騒音	5	0	0	0	0	0	0
衝撃騒音	0	0	0	0	0	0	0

建物の構造(高さ) 鉄骨造 1階建 (7m)

ア 等価騒音レベル予測

	A(西)	B(東)	C(西)
用途地域	工業地域	第1種住居地域	工業地域
昼間基準値	60 dB	55 dB	60 dB
夜間基準値	50 dB	45 dB	50 dB
設置者			
昼間等価騒音レベル	58.6 dB	44.5 dB	52.1 dB
評価	○	○	○
夜間等価騒音レベル	31.1 dB	39.5 dB	48.1 dB
評価	○	○	○
県			
昼間等価騒音レベル検証	妥当	妥当	妥当
夜間等価騒音レベル検証	妥当	妥当	妥当

イ 夜間における騒音ごとの予測

A 商工業地域で周囲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	工業地域で第1種住居地域との境界線の50m以内				
	D(西)	E(北)	F(東)	G(南)	H(西)
用途地域	工業地域	工業地域	工業地域	工業地域	工業地域
基準値を5dB減ずる要因	あり	あり	あり	あり	あり
基準値	55dB	55dB	55dB	55dB	55dB
設置者					
定常騒音+変動騒音最大値の合成騒音レベル	36.6dB	53.8dB	54.4dB	58.8dB	52.5dB
評価	○	○	○	△	○
変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	33.7dB	53.7dB	54.1dB	56.1dB	45.8dB
評価	○	○	○	△	○
県					
定常騒音+変動騒音最大値の合成騒音レベル検証	妥当	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	妥当	妥当	妥当

※ 予測地点Gは、規制基準を上回っているが、隣接地が工場と店舗(午後8時までの営業)であること及び今後住居が立地する場合の騒音対策を示しており、周辺の環境に与える影響は少ないものと考えられる。

マックスバリュ豊橋橋良店(仮称)

(2) 廃棄物関係

悪臭問題関係配慮	洗浄設備、冷蔵設備を設置する
衛生問題関係配慮	洗浄設備、冷蔵設備を設置する

	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	29.87 m ³	2日	1.26 t	0.10 t/m ³	25.20 m ³	変更なし	
空缶・空き瓶	4.72 m ³	2日	0.15 t	0.10 t/m ³	2.91 m ³	変更なし	
厨芥・その他	17.82 m ³	2日	1.10 t	0.15 t/m ³	14.70 m ³	変更なし	
合計	52.41 m ³	-	-	-	42.81 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						
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	有	空缶・空き瓶の回収箱設置	無				
生ゴミ堆肥化施設の使用	無	食品トレー・ペットボトルの回収箱設置	有				
廃棄物等圧縮機の使用	無	食品加工場の設置	有				
脱水装置の使用	無	物販店以外の施設との保管施設の共有	有				

位置・構造	適正な分別の実施		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避ける	
	生ゴミ保管施設の温度管理等の実施		有	
	生ゴミ保管施設の気密性の確保		有	

十分な搬送頻度の確保	毎日搬送
繁忙期の特別な措置	特になし
運搬(予定)業者(免許番号)	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	無
食品加工場併設の場合の運営上の配慮	生鮮作業場における衛生管理の徹底、排水溝・グリストラップの定期点検と清掃

評価

(3) 街づくり等への配慮

風致地区	無	美観地区	無	建築協定	無	景観条例	無
具体的対応策	落ち着いた店構えとデザインで計画、色彩的にも落ち着いたイメージで周りとの調和を図る						
街並みづくりへの協力	敷地外周の他、出きる限り緑地を確保						
照明等の配慮	光害の出ないような照明灯の配置及び点灯時間の配慮						

評価

マックスバリュ豊橋橋良店(仮称)

出店地連絡会議での意見概要	対 応
<ul style="list-style-type: none"> ・オープン時や混雑時に臨時駐車場を確保すること。従業員駐車場を確保した場合には、豊橋市、県及び県警駐車対策課へ報告すること。 ・来客自転車が歩道にはみ出したり、混雑しないように十分な対策をとること。 ・隣接するマンションの各階での騒音予測を行うこと。 ・(基準値を超えている)南側G地点の対策を検討すること。 ・土曜日・日曜日は搬出が出来ないため、再度、搬出予測量から保管施設の容量を検証すること。 ・駐車場に監視カメラの設置を検討すること。 	<p>臨時駐車場を店舗周辺に確保するとともに誘導員を配置します。 開店後、数日間は、近隣住民を対象としたソフトオープンを実施し、集客の分散化に努めます。</p> <p>歩道に駐輪しないように誘導員を配置します。</p> <p>北側マンションの各階で行った騒音予測をもとに定常騒音源の配置を見直し、分散小型化することで、基準値を下回るようにしました。</p> <p>G地点の隣接地はカーディーラー(午後8時まで営業)と工場であり住宅はありません。今後、住宅立地の場合は騒音対策を講じます。</p> <p>保管施設の届出容量を見直し、33㎡を52㎡に増加します。</p> <p>駐車場の防犯対策として、防犯カメラの設置、警備員の巡回等を検討します。</p>

市の意見概要	対 応
<ul style="list-style-type: none"> ・従業員駐車場を適正な規模で確保すること。また、駐車場が不足する場合は、臨時駐車場を確保し、交通渋滞の発生を防ぐとともに近隣生活道路における路上駐車の発生を防ぐこと。 ・周辺には多数の学校があり、特に中・高・大学生の下校時間帯など駐輪場が不足した場合に通路にはみ出すことのないよう必要な対策を講じること。 ・駐車場の出入口等に交通整理員を配置し、交通渋滞及び交通事故の発生を防ぐこと。 ・隣接地のマンションの上層階に対する騒音について影響を評価し、基準値を下回るよう対策を講じること。 ・店舗敷地境界線における騒音について規制基準を遵守すること。 ・一般廃棄物と産業廃棄物の分別を徹底し、それぞれ十分な保管庫容量を確保すること。 廃棄物保管庫、厨房などから周辺に悪臭が生じないよう対策を講じること。 ・駐車場について防犯カメラの設置及び警備員の巡回等により防犯対策に努めること。 ・照明による周辺住民への光害の防止に努めること。 ・敷地内の緑化に努め、周辺の景観との調和に配慮すること。 	<p>臨時駐車場を店舗周辺に確保するとともに誘導員を配置し、開店後、数日間は、近隣住民を対象としたソフトオープンを実施し、集客の分散化に努めます。 従業員駐車場は、周辺で確保します。</p> <p>歩道に駐車しないように誘導員を配置します。</p> <p>混雑時には、交通整理員を配置し、適切に誘導します。</p> <p>北側マンションの各階で行った騒音予測をもとに定常騒音源の配置を見直し、分散小型化することで、基準値を下回るようにした。</p> <p>G地点の隣接地はカーディーラー(午後8時まで営業)と工場であり住宅はありません。今後、住宅立地の場合は騒音対策を講じます。</p> <p>廃棄物の分別を徹底し、冷蔵設備、洗浄設備を設置することにより、周辺に悪臭が生じないように努めます。</p> <p>駐車場の防犯対策として防犯カメラの設置、警備員の巡回等を検討します。</p> <p>照明の向きを検討し、光害の出ないように努めます。</p> <p>敷地外周等に、できる限り緑地を確保します。</p>

マックスバリュ豊橋橋良店(仮称)

住民等の意見概要	対 応
<ul style="list-style-type: none"> ・ 今後、北側隣地が住居化してくるので、それに対応した環境基準(騒音レベル、日照、その他)での検討をしてほしい。 空調(排出ガス、騒音)についての隣地からの距離、悪臭の考慮を明確にしてほしい。 隣地は、夏場の期間に窓(開口)を開けておくことができるか。 ・ 北側隣地への室外機等の送風が直接当たるのではないか。図面が細かくて分からない。 ・ 防音壁の防音性と排ガスの防御性を高めることはできないか。 ・ 建物の機能を損なわない程度に隣地への配慮(植栽や離隔距離の拡大)を願いたい。 	<p>騒音、悪臭対策等として騒音源を境界から出来る限り遠ざける配慮をし、各基準に準拠した計画としております。</p> <p>排風口を境界側に向けないように配置しており、室外機の送風が当たることはありません。</p> <p>3mの防音壁(一部ポリカーボネイト使用)を考慮しており、景観にも配慮しています。</p> <p>対応が可能な範囲で建物を境界から離し、周辺生活環境へ配慮した計画にしています。</p>

県の意見案に至る考え方
<p>出店地連絡会議で問題とされた事項に対する設置者の対応、市意見に対する対応及び住民等の意見に対する対応について概ね妥当なものであると考えられる。</p>

県の意見案
<p>意見なし</p>