

豊橋ミラまちNSC計画

大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

1 概要

店舗敷地を増設し、新規テナントの出店のため店舗面積、駐車場、駐輪場、荷さばき施設、廃棄物保管施設を変更する。(法第6条第2項)

2 届出の内容

届出年月日	令和6年7月12日		
店舗	店舗名称	豊橋ミラまちNSC計画	
	店舗所在地	愛知県豊橋市曙町字松並101の一部 外3筆	
設置者	名称	株式会社オークワ	
	代表者	代表取締役 大桑 弘嗣	
	住所	和歌山県和歌山市中島185番地の3	
	その他	ほか1名	
小売業者	名称	株式会社オークワ	
	代表者	代表取締役 大桑 弘嗣	
	住所	和歌山県和歌山市中島185番地の3	
	その他	ほか3名	
		変更前	変更後
店舗面積		3,366 m ²	6,630 m ²
施設の配置	駐車場	位置	別紙図面のとおり
		台数	137 台 (指針台数: 137 台)
	駐輪場	位置	別紙図面のとおり
		台数	77 台
	荷捌施設	位置	別紙図面のとおり
		面積	72 m ²
	廃棄物保管施設	位置	別紙図面のとおり
		容量	34 m ³
施設の運営	営業時間	開店	午前9時
		閉店	午後9時30分
	駐車場利用時間帯		午前8時30分から午後10時まで
	駐車場出入口	数	2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10時まで
変更する理由	増設敷地の新規出店のため		
変更する日	令和7年3月13日		

豊橋ミラまちNSC計画

3 参考事項

	変更前	変更後
敷地面積	18,898 m ²	29,219 m ²
建築面積	5,063 m ²	9,044 m ²
延床面積	5,281 m ²	9,232 m ²
業態	総合店	
用途地域	第2種住居地域	—
備考	令和元年6月18日 法第5条第1項 令和3年5月25日 法第6条第1項 令和6年7月12日 法第6条第1項	

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	深夜営業は行いません。
(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・周知する
(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	関係行政機関と協議の上、指針に沿った合理的処置を講じる
(7) 通年の臨時措置	繁忙時等適宜交通整理員を配置する
(8) 開店時の臨時措置	開店時には店内外に交通誘導員を配置する

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m ²)	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×A×B×C/D	平均駐車 時間係数G	必要駐車台数 F×G
368,219人	6,630 m ²	950	14.40%	—	70.00%	2.00人	317台	1.11	352台

総駐車場台数	従業員等駐車場台数	業務用駐車場台数	搬出入用駐車場台数	併設施設駐車場台数	来客用駐車場台数	評価
529台	112台	10台	0台	55台	352台	○

b 指針によらない「特別な事情」による算出

なし

(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
2,375 m ²	35.8%	407台

総駐車場台数	従業員等駐車場台数	業務用駐車場台数	搬出入用駐車場台数	来客用駐車場台数	評価
529台	112台	10台	0台	407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の来台車数
1箇所	0箇所	0箇所	0箇所	317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

平面 駐車場	種別	1	収容台数	352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	駐車待入スペース	予測来台車数	道路形態	入出庫方法	整理員	評価
	東	なし	市町村道	16m	あり	-	-	-	双方向	-	-	-
	西	2箇所	市町村道	10m	あり	87m	-	-	双方向	右左折混合	なし	○
	南	1箇所	市町村道	10m	あり	19m	12m	177	双方向	右折のみ	なし	○
	北	1箇所	市町村道	12.5m	あり	5.4m	15m	140	双方向	左折のみ	なし	○
	交通整理員等の配置		オープン時・繁忙時のみ配備									

豊橋ミラまちNSC計画

	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
評価	○	○	○	○	○

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
交差点1	需要率	0.295	0.339	○	0.296	0.338	○
	将来交通量／可能交通容量	0.369	0.396	○	0.406	0.433	○
	ピーク時間帯	10時台			8時台		
交差点2	需要率	-	-	-	-	-	-
	将来交通量／可能交通容量	0.276	0.365	○	0.266	0.354	○
	ピーク時間帯	11時台			17時台		
交差点3	需要率	-	-	-	-	-	-
	将来交通量／可能交通容量	0.176	0.258	○	0.171	0.248	○
	ピーク時間帯	11時台			17時台		

※周辺道路の混雑を回避するための対策等

チラシにて誘導経路を周知します。

オ 駐輪場等の確保等

駐輪場の位置及び箇所数	既存建物の東側に2箇所、北側に1箇所、 新規建物の北側及び南側に各1箇所の合計5箇所
駐輪場の収容台数	170 台
標準収容台数	189 台
収容台数根拠	既存届出＋立地法参考指針値

本計画における新規テナントの必要駐輪台数は立地法指針参考値より算出する。
算定式；3,264㎡(増床面積)÷35＝93台
施設全体の必要駐輪台数は、既存届出台数77台に93台を加算し170台となる。
計画台数は170台であり必要駐輪台数を充足する。

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	-
位置及び箇所	駐輪場で対応		

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	隔離	72㎡	あり	25分	2台	3台	○	荷さばき施設①
敷地内	隔離	40㎡	あり	15分	1台	1台	○	荷さばき施設②
敷地内	隔離	40㎡	あり	15分	1台	1台	○	荷さばき施設③
敷地内	混在	24㎡	あり	15分	1台	1台	○	荷さばき施設④

(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	
10:00～11:00	3台	17:00～18:00	21:00～22:00	あり	必要なし	○	荷さばき施設①
6:00～10:00	1台	17:00～18:00	21:00～22:00	あり	必要なし	○	荷さばき施設②
6:00～10:00	1台	17:00～18:00	21:00～22:00	あり	必要なし	○	荷さばき施設③
6:00～9:00	1台	17:00～18:00	21:00～22:00	あり	必要なし	○	荷さばき施設④

豊橋ミラまちNSC計画

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	配置なし	チラシ配布	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	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	なし	—

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	33 m	33 m	来客車両走行音	なし	なし	—
西方向	なし	なし	—	—	—	—
南方向	63 m	なし	来客車両走行音	なし	なし	—
北方向	12 m	なし	来客車両走行音	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	段差をなくしています
荷捌作業運営面での配慮	アイドリングストップ及び作業人員への騒音防止意識を徹底
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	低騒音機器を導入
給排気口等からの騒音配慮	低騒音型送風機を導入
駐車場からの騒音配慮	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	早朝、深夜の作業回避。
経年劣化等の事後対策	機器の定期点検を実施

(エ) 併設施設における騒音対策

施設面の騒音配慮	小売業と同様の対策を行う
運営面の騒音配慮	小売業と同様の対策を行う

豊橋ミラまちNSC計画

イ 騒音の予測評価

予測対象騒音	定常騒音	空調機室外機	69	冷却塔	0	給排気口	98										
		冷凍機室外機	8	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	○										
		ゴミ収集作業	○														
	衝撃騒音	荷降し音	○	ドア開閉音	○												
		リフト昇降音	○														
建物の構造(高さ)		鉄骨造1階建(13m、6.7m、5.6m)															

(ア)等価騒音レベル予測

		北(A1)	北(A2)	東(B1)	東(B2)
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2種住居地域	第2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	51.0 dB	50.9 dB	48.9 dB	48.9 dB
	評価	○	○	○	○
	夜間等価騒音レベル	26.0 dB	26.0 dB	19.6 dB	19.6 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
		東(B3)	南東(C1)	南東(C2)	南西(D1)
用途地域		第2種住居地域	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2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	48.8 dB	45.2 dB	45.2 dB	51.2 dB
	評価	○	○	○	○
	夜間等価騒音レベル	19.6 dB	17.1 dB	17.1 dB	28.4 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(E1)	北西(F1)		
用途地域		第2種住居地域	第2種住居地域		
昼間基準値		55 dB	55 dB		
夜間基準値		45 dB	45 dB		
設置者	昼間等価騒音レベル	51.7 dB	49.6 dB		
	評価	○	○		
	夜間等価騒音レベル	30.6 dB	32.1 dB		
	評価	○	○		
県	昼間等価騒音レベル検証	妥当	妥当		
	夜間等価騒音レベル検証	妥当	妥当		

※基準値を超えた場合の対応等

基準値は下回っておりますが、苦情等が発生した場合は真摯に対応します。

豊橋ミラまちNSC計画

(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	31.7dB	31.7dB	20.7dB	20.7dB
	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	妥当
	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値検証	-	-	-	-
		南東(c1)	南東(c2)	南西(d1)	南西(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	19.6dB	19.6dB	36.3dB	35.1dB
	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	妥当
	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値検証	-	-	-	-
		西(e1)	西(e2)	北西(f1)	北西(f2)
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	39.4dB	39.3dB	36.9dB	36.8dB
	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	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

基準値は下回っておりますが、苦情等が発生した場合は真摯に対応します。

(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	廃棄物はポリ袋等で袋とじを行い分別保管を徹底しています。空調設備がある保管施設で管理しています。
衛生問題関係配慮	洗浄設備あり

(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	53.00 m³	1日	1.255 t	0.10 t/m³	12.55 m³	変更なし	○
金属製廃棄物用		1日	0.044 t	0.10 t/m³	0.44 m³	変更なし	○
ガラス製廃棄物用		1日	0.037 t	0.10 t/m³	0.37 m³	変更なし	○
プラスチック製廃棄物用		1日	0.122 t	0.01 t/m³	11.96 m³	変更なし	○
生ごみ用	14.00 m³	1日	1.027 t	0.55 t/m³	1.87 m³	変更なし	○
その他可燃性廃棄物用		1日	0.358 t	0.38 t/m³	0.94 m³	変更なし	○
合計	67.00 m³	-	-	-	28.13 m³	-	○

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

なし

豊橋ミラまちNSC計画

(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)
併設施設は別途確保

(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	あり
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	あり
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	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

※その他廃棄物減量化及びリサイクル等に係る取組み

- ・自動販売機を設置する箇所には、空缶・空き瓶・ペットボトルの回収箱を設置しています。
- ・分別の徹底によりごみの減量化に努めています。

(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	状況に応じて搬出回数を増便
運搬(予定)業者(免許番号)	未定(豊橋市許可業者)
運搬業者・処理業者に対する情報提供	あり
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	グリストラップを設置するとともに清掃に努めています。
併設施設からの悪臭防止対策	小売業と同様の対策

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	街並みにあった外観としています。
	環境美化活動	○ 店舗周辺の清掃、美化に努めています。
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	照射方向調整し、光害を防いでいます。	
敷地内の緑地計画	敷地外周に426.32㎡緑地を確保します。(緑化率 1.46% 426.32㎡/29,219㎡)	

評価

○

豊橋ミラまちNSC計画

出店地連絡会議の意見概要	対応
1.南側の商業施設の出入口の状況を確認するとともに、必要に応じて駐車場入口及び出口の運用並びに来退店経路を見直すこと。	1.南側の商業施設の出入口の位置や構造について確認しました。南側の商業施設との間の道路は通過交通がないため、通常営業時には問題ないと考えていますが、開業時等の繁忙時には状況に応じて南側の入口の封鎖や、出口において交通整理員により北側への誘導など柔軟に対応します。
2.場内における導線の確保など、歩行者・自転車の安全対策を実施すること。	2.増床する建物(店舗②③)前面に横断歩道の設置について検討します。
3.オープン時の臨時駐車場の確保や繁忙時の交通整理員の配置など、必要な安全対策を実施されたい。	3.オープン時の臨時駐車場については計画地西側の利用を今後検討します。また、繁忙時には状況に応じて交通整理員を配置し交通安全に配慮します。

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

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出店地連絡会議の意見に対する設置者の回答は概ね妥当であると考えられる。