

モール マグノリア

大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

1 概要

豊橋市山田町の商業施設の営業時間を変更する。(附則法第5条第1項)

2 届出の内容

届出年月日	令和7年8月12日			
店舗	店舗名称	モールマグノリア		
	店舗所在地	愛知県豊橋市山田町西山11番地の1		
設置者	名称	真田工業株式会社		
	代表者	代表取締役 磯村 武司		
	住所	愛知県豊橋市東光町26番地		
	その他	なし		
小売業者	名称	コーナン商事株式会社		
	代表者	代表取締役 疋田 直太郎		
	住所	大阪府堺市西区鳳四丁401番地1		
	その他	ほか2名		
		変更前	変更後	
店舗面積		4,496 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	199台	同
	駐輪場	位置	別紙図面のとおり	同
		台数	41台	同
	荷捌施設	位置	別紙図面のとおり	同
		面積	112 m ²	同
	廃棄物 保管施設	位置	別紙図面のとおり	同
		容量	66m ³	同
施設の運営	営業時間	開店	午前10時(一部午前9時30分)	午前6時30分(一部午前9時30分又は午前10時)
		閉店	午後8時	午後9時30分(一部午後8時)
	駐車場利用時間帯		午前9時～午後8時30分	午前6時～午後10時
	駐車場出入口	数	4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	テナント入れ替えのため			
変更する日	令和7年9月25日			

3 参考事項

敷地面積	10,665 m ²		
建築面積	4,479 m ²		
延床面積	8,613 m ²		
業態	総合店		
用途地域	近隣商業地域	—	—
備考			

モール マグノリア

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	賃貸借契約による
(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	新テナントオープン時には車両出入口等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㎡)	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
364,561人	4,496 ㎡	965	14.40%	550 m	0.7	2.00 人	219 台	0.91	199 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
286 台		87 台		0 台		0 台		0 台		199 台	○

b 指針によらない「特別な事情」による算出

(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
452 ㎡	10.1%	199 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
199 台		0 台		0 台		0 台		199 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
4箇所	0箇所	0箇所	0箇所	219 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	出入口数	収容台数	199 台	歩行者動線	分離	騒音配慮	駐車場の平面化		排ガス配慮		アイリングストップ	
								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
平面 駐車場	東	2箇所	市町村道	6m	なし	6m	-	-	双方向	右左折混合	あり	-	-
	西	1箇所	県道	7.3m	なし	77m	-	-	双方向	左折のみ	あり	-	-
	南	1箇所	県道	22.2m	あり	46m	-	-	双方向	左折のみ	あり	-	-
	北	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
交通整理員等の配置 新テナントオープン時・繁忙時のみ配備													

※地下通路で店舗敷地駐車場と隔地駐車場が繋がっているため、駐車場としては、両者は一体であると言えることから、隔地駐車場分もまとめて記載している。

	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
未実施	未実施	未実施	未実施

モール マグノリア

オ 駐輪場等の確保等

駐輪場の位置及び箇所数	2箇所
駐輪場の収容台数	41台
標準収容台数	128台
収容台数根拠	現在の利用実績から、現状の設置台数にて充足しています。

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	-		

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	混在	112㎡	なし	20分	3台	2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
①10:00～11:00 11:00～12:00	2台	-	-	あり	2台分	○
②7:00～8:00	1台	-	-	あり	必要なし	○
③13:00～14:00 14:00～15:00 15:00～16:00 16:00～17:00	1台	-	-	あり	必要なし	○

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
なし	配置	無	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	-

評価
○

モール マグノリア

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	13 m	-	車両走行音	-	なし	-
西方向	10 m	-	車両走行音	-	なし	-
南方向	9 m	-	車両走行音	-	なし	-
北方向	15 m	-	作業音	-	なし	-

遮音壁の影響	-
--------	---

(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	-
荷捌作業運営面での配慮	アイドリングストップ、作業員の騒音防止意識の徹底
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	低騒音機器の導入
給排気口等からの騒音配慮	低騒音型送風機の導入
駐車場からの騒音配慮	騒音を伴う行為は行わないよう呼びかけを行う
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	機器の定期点検の実施

(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

イ 騒音の予測評価

予測対象騒音	定常騒音	空調機室外機	23	冷却塔	0	給排気口	13							
			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2階建												

モール マグノリア

(ア)等価騒音レベル予測

		北(A 1F)	北(A 2F)	北(B 1F)	北(B 2F)
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	52.9 dB	53.2 dB	52.0 dB	51.9 dB
	評価	○	○	○	○
県	夜間等価騒音レベル	42.8 dB	43.3 dB	36.1 dB	36.2 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(C 1F)	東(C 2F)	東(D 1F)	東(D 2F)
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
昼間基準値		60 dB	60 dB	60 dB	60 dB
夜間基準値		50 dB	50 dB	50 dB	50 dB
設置者	昼間等価騒音レベル	51.2 dB	51.2 dB	48.1 dB	48.0 dB
	評価	○	○	○	○
県	夜間等価騒音レベル	35.5 dB	35.5 dB	32.5 dB	32.5 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(E 1F)	東(F 1F)	東(F 2F)	南(G 1F)
用途地域		第1種住居地域	準住居地域	準住居地域	第1種中高層住居専用地域
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	51.6 dB	50.9 dB	49.6 dB	45.7 dB
	評価	○	○	○	○
県	夜間等価騒音レベル	40.4 dB	28.4 dB	28.4 dB	27.2 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(G 2F)	西(H 1F)		
用途地域		第1種中高層住居専用地域	準住居地域		
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	45.5 dB	48.1 dB		
	評価	○	○		
県	夜間等価騒音レベル	27.2 dB	30.0 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

全ての地点において環境基準を下回ります。なお、届出事項の変更後に苦情等が発生した場合は真摯に対応します。

モール マグノリア

(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 -					
用途地域		北(a 1F)	北(a 2F)	北(b 1F)	北(b 2F)
基準値を5dB減ずる要因		なし	なし	なし	なし
基準値		50dB	50dB	50dB	50dB
設置者	定常騒音の騒音レベル	40.2dB	35.9dB	30.7dB	30.9dB
	評価	○	○	○	○
県	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	-	-	-	-
	評価	-	-	-	-
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		-	-	-	-
用途地域		北(b 3F)	北(b 4F)	北(b 5F)	東(c 1F)
基準値を5dB減ずる要因		なし	なし	なし	なし
基準値		50dB	50dB	50dB	50dB
設置者	定常騒音の騒音レベル	30.9dB	31dB	30.9dB	28.1dB
	評価	○	○	○	○
県	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	-	-	-	-
	評価	-	-	-	-
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		-	-	-	-
用途地域		東(c 2F)	東(c 3F)	東(c 4F)	東(c 5F)
基準値を5dB減ずる要因		なし	なし	なし	なし
基準値		50dB	50dB	50dB	50dB
設置者	定常騒音の騒音レベル	28.1dB	28.1dB	28.2dB	28.1dB
	評価	○	○	○	○
県	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	-	-	-	-
	評価	-	-	-	-
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		-	-	-	-
用途地域		東(d 1F)	東(d 2F)	東(d 3F)	東(d 4F)
基準値を5dB減ずる要因		なし	なし	なし	なし
基準値		50dB	50dB	50dB	50dB
設置者	定常騒音の騒音レベル	25.6dB	25.6dB	25.7dB	25.7dB
	評価	○	○	○	○
県	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	-	-	-	-
	評価	-	-	-	-
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		-	-	-	-
用途地域		東(d 5F)	東(d 6F)	西(e 1F)	西(e 2F)
基準値を5dB減ずる要因		なし	なし	なし	なし
基準値		50dB	50dB	50dB	50dB
設置者	定常騒音の騒音レベル	25.7dB	25.6dB	35.8dB	36dB
	評価	○	○	○	○
県	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	-	-	-	-
	評価	-	-	-	-
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		-	-	-	-
用途地域		西(e 3F)	西(e 4F)	東(f 1F)	東(f 2F)
基準値を5dB減ずる要因		なし	なし	なし	なし
基準値		50dB	50dB	40dB	40dB
設置者	定常騒音の騒音レベル	36dB	35.8dB	21.2dB	21.2dB
	評価	○	○	○	○
県	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	-	-	-	-
	評価	-	-	-	-
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		-	-	-	-

モール マグノリア

		東(f 3F)	東(f 4F)	東(f 5F)	南(g 1F)
用途地域		準住居地域	準住居地域	準住居地域	第1種中高層住居専用地域
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	21.2dB	21.2dB	21.2dB	20dB
	評価	○	○	○	○
県	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	-	-	-	-
	評価	-	-	-	-
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(g 2F)	南(g 3F)	南(g 4F)	南(g 5F)
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種中高層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域
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	20dB	20dB	20dB	20dB
	評価	○	○	○	○
県	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	-	-	-	-
	評価	-	-	-	-
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(h 1F)	西(h 2F)	西(h 3F)	西(h 4F)
用途地域		準住居地域	準住居地域	準住居地域	準住居地域
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	22.8dB	22.8dB	22.8dB	22.8dB
	評価	○	○	○	○
県	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	-	-	-	-
	評価	-	-	-	-
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(h 5F)			
用途地域		準住居地域			
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	22.8dB			
	評価	○			
県	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	-			
	評価	-			
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

全ての地点において規制基準を下回ります。なお、届出事項の変更後に苦情等が発生した場合は真摯に対応します。

モール マグノリア

(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	食品加工場のグリストラップを毎日清掃します。
衛生問題関係配慮	保管施設は屋内に設けます。

(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

廃棄物保管施設①

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	15.00 m ³	1日	0.630 t	0.10 t/m ³	6.30 m ³	変更なし	○
金属製廃棄物用		1日	0.020 t	0.10 t/m ³	0.20 m ³	変更なし	○
ガラス製廃棄物用		1日	0.020 t	0.10 t/m ³	0.20 m ³	変更なし	○
プラスチック製廃棄物用		1日	0.060 t	0.01 t/m ³	6.10 m ³	変更なし	○
生ごみ用		1日	0.520 t	0.55 t/m ³	0.90 m ³	変更なし	○
その他可燃性廃棄物用		1日	0.160 t	0.38 t/m ³	0.40 m ³	変更なし	○
合計	15.00 m ³	-	-	-	14.10 m ³	-	○
保管日数の設定根拠	1日						
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						

廃棄物保管施設②

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	48.00 m ³	1日	0.220 t	0.10 t/m ³	2.20 m ³	変更なし	○
金属製廃棄物用		1日	0.010 t	0.10 t/m ³	0.10 m ³	変更なし	○
ガラス製廃棄物用		1日	0.010 t	0.10 t/m ³	0.10 m ³	変更なし	○
プラスチック製廃棄物用		1日	0.020 t	0.01 t/m ³	2.10 m ³	変更なし	○
生ごみ用		1日	0.180 t	0.55 t/m ³	0.30 m ³	変更なし	○
その他可燃性廃棄物用		1日	0.060 t	0.38 t/m ³	0.20 m ³	変更なし	○
合計	48.00 m ³	-	-	-	5.00 m ³	-	○
保管日数の設定根拠	1日						
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						

廃棄物保管施設③

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	3.00 m ³	1日	0.080 t	0.10 t/m ³	0.80 m ³	変更なし	○
金属製廃棄物用		1日	0.000 t	0.10 t/m ³	0.00 m ³	変更なし	○
ガラス製廃棄物用		1日	0.000 t	0.10 t/m ³	0.00 m ³	変更なし	○
プラスチック製廃棄物用		1日	0.001 t	0.01 t/m ³	0.70 m ³	変更なし	○
生ごみ用		1日	0.060 t	0.55 t/m ³	0.10 m ³	変更なし	○
その他可燃性廃棄物用		1日	0.020 t	0.38 t/m ³	0.10 m ³	変更なし	○
合計	3.00 m ³	-	-	-	1.70 m ³	-	○
保管日数の設定根拠	1日						
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

地域行政に基づくリサイクル計画の指導に従って実施します。

モール マグノリア

(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	夜間及び早朝の搬出作業は行いません。
	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	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	グリストラップの設置。廃棄物保管施設の一部冷蔵設備設置
併設施設からの悪臭防止対策	小売業と同様の対策を行う

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	街並みにあつた外観とします。
	環境美化活動	○ 店舗周辺の清掃、美化に努めます。
市町村等の公的計画への協力	協力要請があれば検討します。	
照明等の配慮	近隣への悪影響がないよう、照射方向を調整し、光害を防ぎます。	
敷地内の緑地計画	敷地外周を主に緑化します。	

評価
○

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