

(仮称)マルスホームデザイン豊川店

大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

1 概要

店舗を建て替えることにより、店舗面積の減少。それに伴い荷捌き施設面積の変更。その他、駐車場の自動車の出入口の数の変更、閉店時刻を午後7時から午後8時に繰り下げる。これに伴い、来客駐車場利用時間帯を午後8時30分までとする。(法附則第5条第1項)＜本届出に係る変化事項が周辺環境に与える影響は極めて小さいと考えられるため騒音の予測は実施していない。＞

2 届出の内容

届出年月日	平成20年8月7日			
店舗	店舗名称	(仮称)マルスホームデザイン豊川店		
	店舗所在地	豊橋市大村町字東沖16-1ほか10筆		
設置者	名称	株式会社鈴木家具店		
	代表者	代表取締役 鈴木 勝		
	住所	豊川市正岡町胡麻田732番地の1		
	備考	なし		
小売業者	名称	株式会社鈴木家具店		
	代表者	代表取締役 鈴木 勝		
	住所	豊川市正岡町胡麻田732番地の1		
	備考	なし		
		変更前	変更後	
店舗面積		6,721 m ²	3,793 m ²	
施設の配置	駐車場	位置	別紙図面のとおり	変更前に同じ
		台数	88 台	同
	駐輪場	位置	別紙図面のとおり	同
		台数	10 台	同
	荷捌施設	位置	別紙図面のとおり	同
		面積	202 m ²	374 m ²
	廃棄物 保管施設	位置	別紙図面のとおり	変更前に同じ
		容量	33 m ³	同
施設の運営	営業時間	開店	午前9時30分	同
		閉店	午後7時	午後8時
	駐車場利用時間帯	午前9時から午後7時30分まで	午前9時から午後8時30分まで	
	駐車場出入口	数	3箇所	2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9時30分から午後7時まで	午前9時30分から午後8時まで		
変更する理由	顧客利便性向上のため			
変更する日	平成20年10月1日(施設の運営に関する事項)及び平成21年4月8日(施設の配置に関する事項)			

3 参考事項

敷地面積	7,313 m ²		
建築面積	計画建物:1,886m ² 既設建物①: 738m ²		
延床面積	計画建物:3,528m ² 既設建物①:1,385m ²		
業態	住・生活関連品専門店		
用途地域	市街化調整区域	準工業地域	—
備考			

(仮称)マルスホームデザイン豊川店

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	予測実施なし
(7) 通年の臨時措置	繁盛時に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	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	必要駐車台数
358,209人	3,793 ㎡	986	14.40%	1,300 m	70.00%	2.00 人	0.85	160 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
103 台		12 台		3 台		0 台		0 台		88 台	×

b 指針によらない「特別な事情」による算出

・駐車場調査

平成20年1月20(日)曇り・27日(日)晴れ・31(木)晴れの3日間、計画店の駐車場滞留台数を調査した結果を下表に示す。

(単位：台)

時間帯	1/20(日)		1/27(日)		1/31(木)	
	滞留台数	空き台数	滞留台数	空き台数	滞留台数	空き台数
9~10	8	80	6	82	5	83
10~11	14	74	13	75	9	79
11~12	22	66	16	72	11	77
12~13	17	71	19	69	10	78
13~14	31	57	27	61	15	73
14~15	42	46	35	53	12	76
15~16	45	43	39	49	19	69
16~17	48	40	40	48	17	71
17~18	32	56	29	59	16	72
18~19	18	70	21	67	11	77
19~20	15	73	11	77	8	80
20~21	6	82	5	83	4	84
合計	298	—	261	—	137	—

20日(日)の利用駐車台数ピークは16時台で48台、空きは40台であった。

27日(日)の利用駐車台数ピークは15時台で39台、空きは49台であった。

31日(日)の利用駐車台数ピークは15時台で19台、空きは69台であった。

もっとも駐車台数の多かった20日(日)でも、40台の空きがあり、駐車場は現状の駐車台数の88台で充足していると考えられる。

(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
0 ㎡	0.0%	160 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
103 台		12 台		3 台		0 台		88 台	△

(仮称)マルスホームデザイン豊川店

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
2箇所	0箇所	0箇所	0箇所	189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

敷地内 駐車場	種別	1	収容台数	88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	評価
	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	
東	2箇所	県道	24m	あり	35m	-	予測なし	双方向	右左折混合	なし	-
西	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
南	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

交通整理員等の配置 年間を当して混雑する時期のみ配備

評価	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
	○	○	○	○	○

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

(ア) 交通飽和度の検討

		休日			平日		
		現況	開店後	評価	現況	開店後	評価
交差点A	飽和度	-	-	-	-	-	-
	将来交通量/可能交通容量	-	-	-	-	-	-
	ピーク時間帯	-	-	-	-	-	-

※周辺道路の混雑を回避するための対策等

--

オ 駐輪場等の確保等

駐輪場の位置及び箇所数	敷地南東側入口付近に1箇所
駐輪場の収容台数	10台
標準収容台数	109台
収容台数根拠	既存の実績に基づく

現況駐輪場利用状態の実態調査

時間帯	平日	調査日 20年1月30日(曇)	休日	調査日 20年1月27日(晴)
8~9		0		0
9~10		0		0
10~11		0		0
11~12		0		1
12~13		1		0
13~14		2		2
14~15		0		2
15~16		4		1
16~17		0		3
17~18		0		0
18~19		0		0
19~20		0		0
合計		7		9

※現況店舗での駐輪場の利用は平日に最大4台の利用があった、変動を考慮しても10台の台数があれば足りると思われる。変更後は店舗面積が減少するため、同様の利用状況以下であると考えられるため現在の10台のままとした。

位置評価	台数評価
○	○

(仮称)マルスホームデザイン豊川店

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	0台
位置及び箇所	自転車駐輪場と共用		

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	一部混在	374㎡	あり	15分~30分	1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
8:00~9:00	2台	7:00~8:00	11:00~12:00	単独テナント	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	配置なし	チラシ配布	非回避	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	未実施

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	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	120m	なし	来客車両	なし	なし	-
西方向	なし	なし	荷捌き車両	なし	なし	-
南方向	なし	なし	廃棄物収集作業	なし	なし	-
北方向	なし	なし	室外機等	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	一部荷捌き施設の屋内化、緩衝機能を有するクッション製素材の採用
荷捌作業運営面での配慮	アイリングストップの徹底、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

(仮称)マルスホームデザイン豊川店

(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	低騒音型機器の設置
給排気口等からの騒音配慮	低騒音型機器の設置
駐車場からの騒音配慮	周辺道路との段差をなくす
廃棄物収集作業等に伴う騒音配慮	早朝・深夜の作業回避、収集作業時間の厳守、短時間作業の徹底
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

(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	定常騒音	空調機室外機	44	給排気口	30	キュービクル	2												
	変動騒音	自動車走行	○	台車走行	○														
		ゴミ収集作業	○	アイトリンク	○														
	衝撃騒音	荷降し音	○	台車走行	○														
建物の構造(高さ)		鉄骨造2階建(9.0m)																	

(ア)等価騒音レベル予測

		東(A)	西(B)	南(C)	北(D)
用途地域		準工業地域	市街化調整区域	市街化調整区域	市街化調整区域
昼間基準値		60 dB	55 dB	55 dB	55 dB
夜間基準値		50 dB	45 dB	45 dB	45 dB
設置者	昼間等価騒音レベル	-	-	-	-
	評価	-	-	-	-
県	夜間等価騒音レベル	-	-	-	-
	評価	-	-	-	-
県	昼間等価騒音レベル検証	-	-	-	-
	夜間等価騒音レベル検証	-	-	-	-

※基準値を超えた場合の対応等

--

(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						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						
		東(a)	西(b)	南(c)	北(d)	
用途地域		準工業地域	市街化調整区域	市街化調整区域	市街化調整区域	
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	-	-	-	-	
	評価	-	-	-	-	
県	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	-	-	-	-	
	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

<p>当該敷地より東側には概ね120メートルの位置に住居が一軒存在するものの、市街化調整区域のため今後住居の立地する要素は無いものと思われる。それ以外は準工業地域内に商業系施設(ショッピングガーデン・アクロス豊川店)等が多く点在し、西側は農地(田)のみである。南側は事業系の敷地を挟んで豊川放水路があり、それ以南には住居も点在している。北側もまた事業系施設及び農地(田)のみである。この様な周辺状況、地域特性のため近隣住居との距離も十分に確保されており、周辺生活環境に与える影響は極めて小さいと考えられるため。</p>

(仮称)マルスホームデザイン豊川店

(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	特になし(取り扱い品目に生ごみ等が発生するものは特にありません)
衛生問題関係配慮	特になし

(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	8.00 m ³	1日	0.789 t	0.10 t/m ³	7.89 m ³	変更なし	○
金属製廃棄物用	8.00 m ³	30日	0.027 t	0.10 t/m ³	7.97 m ³	変更なし	○
ガラス製廃棄物用	1.00 m ³	30日	0.023 t	0.10 t/m ³	6.83 m ³	変更なし	×
プラスチック製廃棄物用	8.00 m ³	1日	0.076 t	0.01 t/m ³	7.59 m ³	変更なし	○
生ごみ用	0.00 m ³	0日	0.641 t	0.55 t/m ³	0.00 m ³	変更なし	○
その他可燃性廃棄物用	8.00 m ³	1日	0.205 t	0.38 t/m ³	0.54 m ³	変更なし	○
合計	33.00 m ³	-	-	-	30.81 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	使用なし						

b その他の廃棄物等

取扱品目	保管容量	必要保管容量	評価
廃家電用	-	-	○
粗大ごみ用	-	-	○
			○
合計	0m ³	0.00 m ³	○

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	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

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		生ゴミ排出なし
生ゴミ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)	福田三商(2392003) (有)清水商店(豊川指令環第10号) (有)丸富(02300029151)
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	なし
併設施設からの悪臭防止対策	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	屋外照明:広告照明等は閉店後速やかに消灯する、清掃美化に努める
市町村等の公的計画への協力	今後具体的な計画の要請があれば配慮する
照明等の配慮	敷地外への光りの漏れが最小限となるように配置及び向きを調整する
敷地内の緑地計画	駐車場周辺に設置

評価
○

(仮称)マルスホームデザイン豊川店

市町村の意見概要	対応
指針配慮事項中駐車場の計画(駐車場の設置に当たったの配慮及び交通への支障を回避するための方策等)の指導徹底をお願いします。また周辺道路への不法駐車(迷惑駐車)の排除をお願いします。	<ul style="list-style-type: none">・歩行者の経路は計画配置図に記載のとおり、自動車との導線の分離を図るため線引き等により平面上明確にいたします。・駐車場からの排気ガスについては、アイドリング、空ぶかしに対する呼びかけの実施に加え、看板を設置し注意を促します。・交通への支障回避方策については、オープン時及び繁盛時に設置する交通整理員の他にも不法駐車対策として、従業員等による巡回を行い不法駐車防止に努めます。

県の意見案

意見なし

県の意見に至る考え方

豊川市長意見に対する設置者の対応は、概ね妥当なものと考えられる。