

スーパースポーツゼビオ豊橋向山店

大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

1 概要

既存店舗の増床とそれに伴う変更を行う(法附則第5条第1項)

2 届出の内容

届出年月日	平成22年11月30日			
店舗	店舗名称	スーパースポーツゼビオ豊橋向山店		
	店舗所在地	豊橋市つつじが丘一丁目11番地の3ほか10筆		
設置者	名称	株式会社オノコム		
	代表者	代表取締役 小野 達朗		
	住所	豊橋市鍵田町36番地		
	備考	なし		
小売業者	名称	ゼビオ株式会社		
	代表者	代表取締役 諸橋 友良		
	住所	福島県郡山市朝日3丁目7番35号		
	備考	なし		
		変更前	変更後	
店舗面積		2,810 m ²	3,636 m ²	
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	151 台	158 台
	駐輪場	位置	別紙図面のとおり	別紙図面のとおり
		台数	10 台	14 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	97.76 m ²	45.02 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	11.17 m ³	16.56 m ³
施設の運営	営業時間	開店	午前10時	午前9時
		閉店	午後9時	午後9時30分
	駐車場利用時間帯	午前9時30分から午後9時30分まで	午前8時30分から午後10時まで	
	駐車場出入口	数	6箇所	7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10時まで	変更前に同じ		
変更する理由	より良い商品を提供するために店舗面積を増床するとともに、それに伴う施設の配置及び運営を変更するため。			
変更する日	平成23年7月31日			

3 参考事項

敷地面積	8,910 m ²		
建築面積	3,782 m ²		
延床面積	3,782 m ²		
業態	住・生活関連品専門店		
用途地域	準工業地域	近隣商業地域	—
備考	平成6年6月 旧大店法届出 平成7年7月 開店		

スーパースポーツゼビオ豊橋向山店

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	設置者とテナントの間で、届出事項等の遵守に係る書面を交わす
(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	年末年始など繁忙時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
382,509人	3,636 ㎡	991	14.40%	730 m	70.00%	2.00 人	0.833	151 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
166 台	8 台	0 台	0 台	0 台	158 台	○

※別途従業員専用駐車場あり

b 指針によらない「特別な事情」による算出

既存店舗の実績から

実態調査に基づいた必要駐車台数の算出結果を下表に記載いたします。

現況の駐車台数は112台であり、年間の日・祝の平均レジ客数と調査日レジ客数との比較係数にて補正すると114台となる。増床による増加必要駐車台数42台を加算すると増床後の必要駐車台数は156台となり、必要駐車台数を上回る158台確保することから必要駐車台数を充足する。

また、年間の最大レジ客数との比較の場合、190台が必要となり、確保台数158台では足りないこととなるが、正月等の特異日に限った場合となるため、そのような場合においては、従業員用駐車マス来客用に臨時で解放することにより、対応する。

①調査日における最大駐車台数

調査日	現状の最大駐車台数
平成22年9月26日(日) (14時台)	112台
平成22年9月29日(水) (13時台)	56台

②平成21年11月～平成22年10月までの日・祝の平均レジ客数1,105に対する調査日の9月26日(日)の割合1.013(=日・祝平均レジ客数(1,105)÷9月26日(1,091)のレジ客数)

③平成21年11月～平成22年10月までの最大レジ客数1,441に対する調査日の9月26日(日)の割合1.321(=最大レジ客数(1,441)÷9月26日(1,091)のレジ客数)

上記の①②③より増床後の店舗の駐車台数の予測を行った結果を以下に記す。

最大駐車台数の補正	補正台数	増床分の 増加台数	増床後の 必要駐車	計算式
1年間の日・祝の平均レジ客数との補正	114台	42	156台	=(①112台×②1.013)+42台
1年間の最大レジ客数との補正	148台	42	190台	=(①112台×③1.321)+42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	2箇所	182 台

スーパースポーツゼビオ豊橋向山店

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

駐車場	種別	1	収容台数		歩行者動線		分離	騒音配慮	駐車場にアイドリングストップ看板の設置	排ガス配慮	駐車台数を確保して駐車待ち車両によるアイドリングを抑制	
			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
①	東	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	西	2箇所	市町村道	8m	なし	5.2m	-	156	双方向	右左折混合	あり	○
	南	1箇所	市町村道	8m	なし	12.4m	-	-	双方向	右左折混合	あり	○
	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									

駐車場	種別	1	収容台数		歩行者動線		非分離	騒音配慮	駐車場にアイドリングストップ看板の設置	排ガス配慮	駐車台数を確保して駐車待ち車両によるアイドリングを抑制		
			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
②	東	1箇所	市町村道	8m	なし	37.1m	-	-	51	双方向	右左折混合	あり	○
	西	1箇所	市町村道	8m	なし	34.2m	-	-	-	双方向	右左折混合	あり	○
	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										

駐車場	種別	1	収容台数		歩行者動線		非分離	騒音配慮	駐車場にアイドリングストップ看板の設置	排ガス配慮	駐車台数を確保して駐車待ち車両によるアイドリングを抑制		
			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
③	東	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	西	1箇所	市町村道	8m	なし	10m	-	-	12	双方向	右左折混合	あり	○
	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										

駐車場	種別	1	収容台数		歩行者動線		非分離	騒音配慮	駐車場にアイドリングストップ看板の設置	排ガス配慮	駐車台数を確保して駐車待ち車両によるアイドリングを抑制		
			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
④	東	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	西	1箇所	市町村道	8m	なし	3m	-	-	25	双方向	右左折混合	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
実施	実施	実施	実施(交通飽和度等の検討)

(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
地点1. つつじが丘1交差点	飽和度	0.476	0.596	○	0.470	0.525	○
	将来交通量/可能交通容量	0.643	0.807	○	0.596	0.680	○
	ピーク時間帯	15時台			17時台		
		休日			平日		
地点2. 店舗北西角交差点	飽和度	-	-	-	-	-	-
	将来交通量/可能交通容量	0.365	0.397	○	0.142	0.155	○
	ピーク時間帯	15時台			17時台		
		休日			平日		
地点3. 店舗南西角交差点	飽和度	-	-	-	-	-	-
	将来交通量/可能交通容量	0.099	0.890	○	0.075	0.071	○
	ピーク時間帯	15時台			17時台		
		休日			平日		
県道502号線 本道と側道の合流部	飽和度	-	-	-	-	-	-
	将来交通量/可能交通容量	0.102	0.463	○	0.065	0.209	○
	ピーク時間帯	15時台			17時台		

※周辺道路の混雑を回避するための対策等

--

スーパースポーツゼビオ豊橋向山店

オ 駐輪場等の確保等

駐輪場の位置及び箇所数	店舗西側に1箇所
駐輪場の収容台数	14台
標準収容台数	104台
収容台数根拠	既存店舗の実績から別途必要駐輪台数を算出した。

a 駐輪場台数の予測結果と算出根拠

項目	予測数値	予測数値の根拠等
一週間の最大駐輪台数	10台	9/26(日)~10/2(土)の調査結果
必要駐輪台数	13台	レジ客係数・面積の増加分を現店舗の利用台数の最大に乗じた値 10×1.013×(3,636÷2,810)

b 駐輪場利用台数調査結果

調査日	平成22年 9/26(日)	9/27(月)	9/28(火)	9/29(水)	9/30(木)	10/1(金)	10/2(土)
天候	晴	晴	晴	晴	雨	晴	曇
最大駐輪台数	10	8	9	10	6	10	9
最大時間帯	14時台	16時台	17時台	16時台	15時台	17時台	15時台

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	45.02㎡	なし	30分	1台	1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
10:00~11:00	1台	15:00~18:00	21:00~22:00	単独テナント	なし	○
11:00~12:00	1台					
17:00~18:00	1台					

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	必要なし	なし	非回避	通学路なし	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
○

スーパースポーツゼビオ豊橋向山店

(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	なし	なし	なし	なし	なし	-
西方向	9 m	なし	来客車両	なし	なし	-
南方向	9 m	15 m	エアコン室外機	なし	なし	-
北方向	14 m	なし	給排気ファン	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	十分な荷さばきスペースの確保
荷捌作業運営面での配慮	アイリングストップ、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	低騒音型の機器を使用
給排気口等からの騒音配慮	低騒音型の機器を使用
駐車場からの騒音配慮	舗装整備を行い、騒音を抑制する
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	機器の定期点検及び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	低騒音型の機器を使用
運営面の騒音配慮	なし

イ 騒音の予測評価

予測対象騒音	空調機室外機	21	冷却塔	給排気口	44	変電施設	浄化槽	ポンプ				
定常騒音	冷凍機室外機	1	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	○	BGM	アナウンス				
	ゴミ収集作業	○	アイリング									
衝撃騒音	荷降し音		台車走行									
建物の構造(高さ)	鉄骨造平屋建(18m)											

(ア) 等価騒音レベル予測

		北(A)	北(B)	南(C)	南(D)
用途地域		準工業地域	近隣商業地域	近隣商業地域	準工業地域
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	51.5 dB	33.0 dB	50.4 dB	43.9 dB
	評価	○	○	○	○
	夜間等価騒音レベル	21.0 dB	22.7 dB	29.2 dB	25.9 dB
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)	西(F)	北(G)	
用途地域		準工業地域	準工業地域	準工業地域	
昼間基準値		60 dB	60 dB	60 dB	
夜間基準値		50 dB	50 dB	50 dB	
設置者	昼間等価騒音レベル	44.5 dB	39.3 dB	41.0 dB	
	評価	○	○	○	
	夜間等価騒音レベル	-	-	25.7 dB	
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	

スーパースポーツゼビオ豊橋向山店

※基準値を超えた場合の対応等

予測結果は基準値を下回っておりますが、近隣より苦情が発生するような状況があるようであれば、対策を検討いたします。

(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、患者収容施設を有する病院・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		有		
上記A・Bの具体的内容 近隣商業地域で周囲50m以内に患者収容施設を有する病院				
		北(a)	東(b)	南(c)
用途地域		近隣商業地域	近隣商業地域	準工業地域
基準値を5dB減ずる要因		あり	あり	なし
基準値		45dB	45dB	50dB
設置者	定常騒音の騒音レベル	43dB	34.6dB	40.4dB
	評価	○	○	○
	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	-	-	-
県	評価	-	-	-
	定常騒音の騒音レベル検証	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

予測結果は基準値を下回っておりますが、近隣より苦情が発生するような状況があるようであれば、対策を検討いたします。

(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	悪臭が発生するような生ごみ等の排出はない
衛生問題関係配慮	保管施設を室内とし、密閉性を確保する

(ア)小売店舗の必要保管容量

実績に基づいた廃棄物排出量の算出

取扱品目	届出容量	保管日数	既存の日排出量	増床後の日排出量	必要保管容量	見かけ比重の変更	評価
紙廃棄物用	16.56 m ³	1日	0.10m ³	0.129m ³	0.129m ³	変更	○
金属製廃棄物用		1日	0.05m ³	0.065m ³	0.065m ³	変更	○
プラスチック製廃棄物用		1日	0.25m ³	0.324m ³	0.324m ³	変更	○
その他可燃性廃棄物用		1日	0.10m ³	0.129m ³	0.129m ³	変更	○
粗大ごみ(廃プラ・金属)		90日	0.02m ³	0.03m ³	2.700m ³	変更	○
合計	16.56 m ³	-	0.52m ³	0.677m ³	3.347m 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	既存の実績に基づく
指針と異なる算定式の使用	既存の実績に、増床後の店舗面積比1.294(3,636m ² ÷2,810m ²)と保管日数を乗じて算出

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	なし
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	なし
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無し
	生ゴミ保管施設の温度管理等の実施	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)	有限会社丸富 愛知県:第09600029151号
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

スーパースポーツゼビオ豊橋向山店

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	美観に考慮すると同時に、清掃・美化に努める
市町村等の公的計画への協力	協力要請があれば検討いたします
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	特になし

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