

(仮称)マックスバリュ春日井店

大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

1 概要

春日井市上野町に食料品スーパーを設置する。(法第5条第1項)

2 届出の内容

届出年月日	平成24年2月21日		
店舗	店舗名称	(仮称)マックスバリュ春日井店	
	店舗所在地	春日井市上野町字裏田175-3ほか34筆	
設置者	名称	マックスバリュ中部株式会社	
	代表者	代表取締役 正木 雄三	
	住所	三重県松阪市大口町185番地の1	
	備考	なし	
小売業者	名称	マックスバリュ中部株式会社	
	代表者	代表取締役 正木 雄三	
	住所	三重県松阪市大口町185番地の1	
	備考	なし	
店舗面積	2,320 m <sup>2</sup>		
施設の配置	駐車場	位置	別紙図面のとおり
		台数	86 台
	駐輪場	位置	別紙図面のとおり
		台数	67 台
	荷捌施設	位置	別紙図面のとおり
		面積	80 m <sup>2</sup>
廃棄物 保管施設	位置	別紙図面のとおり	
	容量	22 m <sup>3</sup>	
施設の運営	営業時間	開店	午前9時(年間100日午前8時)
		閉店	午前0時
	駐車場利用時間帯	午前8時30分(年間100日午前7時30分)から午前0時30分(一部午後10時)まで	
	駐車場出入口	数	3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(一部午前8時30分(年間100日午前7時30分))まで		
新設する日	平成24年10月22日		

3 参考事項

敷地面積	9,343 m <sup>2</sup>		
建築面積	3,094 m <sup>2</sup>		
延床面積	2,978 m <sup>2</sup>		
業態	食料品専門店		
用途地域	第1種住居地域	準住居地域	—
備考			

(仮称)マックスバリュ春日井店

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	春日井市開発行為等に関する指導要綱を遵守する。
(2) 深夜営業の対応	深夜の荷捌きは行わない。駐車区画を制限する。出入口を一部閉鎖する。
(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	テナントはありません。
(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	繁忙時は交通誘導員を配置。
(8) 開店時の臨時措置	交通誘導員を配置。

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
308,000人	2,320㎡	1,030	14.40%	2,800m	70.00%	2.00人	0.71	86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
128台	42台	0台	0台	0台	86台	○

(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%	0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
128台	42台	0台	0台	86台	○

イ 駐車場の位置及び構造等

1平面自走オレター:無	2平面自走オレター: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	120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	種別	1	取容台数	86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
東	1箇所	市町村道	10m	あり	10m	0m	81	双方向	右左折混合	なし	○
	2箇所	県道	16m	なし	50以上	0m	39	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 年間を通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

調査地点	飽和度	休日			平日		
		現況	開店後	評価	現況	開店後	評価
調査地点1	0.447	0.457	○	0.497	0.507	○	
	0.690	0.720	○	0.810	0.840	○	
調査地点2	0.361	0.394	○	0.449	0.480	○	
	0.460	0.510	○	0.580	0.640	○	
調査地点3	0.313	0.333	○	0.308	0.308	○	
	0.410	0.430	○	0.360	0.360	○	

※周辺道路の混雑を回避するための対策等

広域看板等の設置を検討します。

(仮称)マックスバリュ春日井店

オ 駐輪場等の確保等

駐輪場の位置及び箇所数	店舗前面に1箇所。
駐輪場の収容台数	67台
標準収容台数	66台
収容台数根拠	春日井市開発行為等に関する指導要綱による規定に基づき算出。

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	確保	収容台数	2台
位置及び箇所	店舗前面(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	隔離	40㎡	あり	15分	1台	4台	○
敷地内	混在	40㎡	あり	20分	1台	3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
6:00~8:00	3台	17:00~18:00	7:00~10:00	単独テナント	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
あり	配置なし	チラシ配布	回避	非回避	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
あり	あり	非配備

※非配備の場合等の対応  
ドライバーへの安全厳守の徹底

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
配慮済	なし	配慮あり

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

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	特になし

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	あり	特になし

評価
○

(仮称)マックスバリュ春日井店

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	12 m	なし	設備機器、後進警報ブザー	あり(2.0m)	なし	-
西方向	18 m	18 m	来客車両	なし	なし	-
南方向	1 m	なし	来客車両	なし	なし	-
北方向	1 m	なし	来客車両	なし	なし	-

遮音壁の影響 特になし。

(イ) 営業活動の騒音対策

早期・深夜荷捌きの有無	なし
荷捌施設建築計画面での配慮	住居位置から離し設置。
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	低騒音機器の導入、遮音壁の設置。
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	夜間利用規制、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	早期、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

併設施設はなし

イ 騒音の予測評価

予測対象騒音	定常騒音	空調機室外機	26	冷却塔		給排気口	42	変電施設		浄化槽		ポンプ			
	変動騒音	冷凍機室外機	8	キュービクル	1										
		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	○	ドア閉閉音	○									
	建物の構造(高さ)	鉄骨造1階建(9.9m)													

(ア) 等価騒音レベル予測

		西(A)	南(B)	東(C)	東(D')
用途地域		準住居地域	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	45.4 dB	49.0 dB	48.4 dB	50.2 dB
	評価	○	○	○	○
	夜間等価騒音レベル	36.6 dB	31.2 dB	30.5 dB	30.3 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
		東(E)	北(F)	北(G)	
用途地域		第1種住居地域	第1種住居地域	準住居地域	
昼間基準値		55 dB	55 dB	55 dB	
夜間基準値		45 dB	45 dB	45 dB	
設置者	昼間等価騒音レベル	48.0 dB	44.1 dB	52.1 dB	
	評価	○	○	○	
	夜間等価騒音レベル	32.8 dB	32.3 dB	33.2 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	

※基準値を超えた場合の対応等

--

(仮称)マックスバリュ春日井店

(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の具体的な内容					
		西(a)	南(b)	東(e)	北(f)
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
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	37dB	32.8dB	39.3dB	38.2dB
	評価	○	○	○	○
県	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	65.4dB	43.5dB	25dB	43.3dB
	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		妥当	妥当	妥当	妥当

		北(g)	西(a')		
用途地域		第1種住居地域	第1種住居地域		
基準値を5dB減ずる要因		なし	なし		
基準値		40dB	40dB		
設置者	定常騒音の騒音レベル	31.9dB	37.2dB		
	評価	○	○		
県	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	49.5dB	48.8dB		
	評価	△	△		
定常騒音の騒音レベル検証		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		

※基準値を超えた場合の対応等

地点a、b、f、gにおいては、自動車走行音が規制値を上回り、道路を挟んだ境界地点aにおいても同様に自動車走行音が規制値を上回ります。  
 しかし、地点a'、g'近くには、住居がなく影響は少ないと考えます。  
 また、住居がある地点b、fにおいては、環境騒音と比較を行いました。  
 環境騒音との比較では、地点b、fと概ね同環境と考えられる地点fにおける環境騒音は54.9dB～58.5dBという結果となりました。  
 地点bでの環境騒音は、地点1からの距離減衰(-0.5dB)を考慮しますと54.4dB以上と想定されますので、地点bでは環境騒音の方が高い結果となります。  
 地点fの環境騒音は、県道高蔵寺小牧線からの距離が地点bと同等であるため同値であると想定され、地点fでも環境騒音の方が高い結果となります。  
 なお、現在住居のない地点a'、g'においても環境騒音の方が高いと予測されます。  
 よって、住居に及ぼす実質的な影響は小さいと考えられます。

(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	密閉容器にて保管。
衛生問題関係配慮	冷蔵設備、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	11.00 m <sup>3</sup>	1日	0.483 t	0.10 t/m <sup>3</sup>	4.83 m <sup>3</sup>	変更なし	○
金属製廃棄物用	9.00 m <sup>3</sup>	1日	0.016 t	0.10 t/m <sup>3</sup>	0.16 m <sup>3</sup>	変更なし	○
ガラス製廃棄物用		1日	0.014 t	0.10 t/m <sup>3</sup>	0.14 m <sup>3</sup>	変更なし	
プラスチック製廃棄物用	2.00 m <sup>3</sup>	1日	0.046 t	0.01 t/m <sup>3</sup>	4.64 m <sup>3</sup>	変更なし	○
生ごみ用		1日	0.392 t	0.55 t/m <sup>3</sup>	0.71 m <sup>3</sup>	変更なし	
その他可燃性廃棄物用	1日	0.125 t	0.38 t/m <sup>3</sup>	0.33 m <sup>3</sup>	変更なし	○	
合計	22.00 m <sup>3</sup>	-	-	-	10.81 m <sup>3</sup>	-	○
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

該当なし

(イ)小売店舗以外の施設の必要保管容量

該当なし

(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	
ダンボール不使用納品の実施	あり	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	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	あり	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する。
- ・買い物袋持参運動等でレジ袋削減に取組む。

(エ)廃棄物保管施設の位置・構造

位置	種類・処理方法ごとの分別の実施	分別廃棄を実施。
構造	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

(仮称)マックスバリュ春日井店

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)	春日井市指定業者
運搬業者・処理業者に対する情報提供	行う。
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	悪臭対策として汚水マスの洗浄を行う。
併設施設からの悪臭防止対策	-

評価

○

(3) 街づくり等への配慮

街並みづくり等への配慮	周囲の環境に合わせた外観・色彩計画とする。 店舗周辺の清掃・美化に努める。
市町村等の公的計画への協力	協力要請に応じて検討します。
照明等の配慮	防犯上、必要最低限度の照明点灯に留める。
敷地内の緑地計画	緑地面積965㎡/敷地面積9,343㎡=10.3%予定

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
<p>(1) 駐車場需要の充足等交通に係る事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本所在地は住宅地に隣接しており、駐車場の出入に際しては交通量の多い県道側では駐車スペースも限られており、出入の際に渋滞を引き起こす可能性があり、生活道路に迂回する車もあると思われる。学童の通学路もあり事故の危険性をはらむ。</li> <li>・県道側は、坂下6丁目・坂下1丁目・泉橋北・庄名と信号の間隔が短く普段でも渋滞しているが、店舗が出来たらさらに渋滞になり周辺の市道に流れる。また通学路もあり非常に危険。また、近隣に集会所の駐車場があり、市道5083号線に入る車による店舗出入りの混雑も予想される。</li> </ul> <p>(2) 騒音発生にかかるとの事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・店舗が民家に非常に接近しており車等の騒音が問題になる(この所在地はすり鉢状になっており特に音が響きやすい)。営業時間が早朝より深夜までに及ぶので騒音が長時間に及び、屋外機器が多数ありこれもまた騒音の原因になりえる。営業時間についても民家が周囲に密集しているため、早朝・深夜の営業には配慮されたい。</li> <li>・早朝トラックでバックヤードへの商品搬入時の騒音・クレーン及びキュービクルの音・低周波・エンジン音</li> </ul> <p>(3) その他の事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・排水関係においても地形的に大雨が降るとに雨水がけず、浸水する家もある。所在地の地形等にかんがみ、その周辺の生活環境の保持のためには最大限の配慮をしていただきたい。</li> <li>・店舗敷地に隣接する我が自宅の裏は、雨が降ると四方八方から雨水が溜まりこみ膝ほどにまでになり、一部は境界を越えて家の床下にまで入り込んだりもしています。大雨が降るとに心配する日が何年も続いています。よって、今回店舗工事に際して雨水排水がより良くなることを願います。また、隣接住宅と建設される店舗が接近しているため、少しでも圧迫感を減らすための空間を設けて頂きたいと思えます。</li> <li>・店舗と住宅の間が6m(東側)、4.5m(南側)に遮られ死角が出来る為、不用心になる。</li> <li>・自宅から2m離れて高さ6mのコンクリートの壁が建つ為、照り返して夏は家の中に居ても日射病になり命の危険にさらされる。又、冬は日照が部屋に全然入らない為、高令者にとって健康を害する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場には機械ゲートの設置はなく、スムーズな入庫ができると考えています。</li> <li>・開店時・混雑時には交通誘導員を配置します。あわせて誘導経路を示したチラシの配布を行い来客者に周知します。</li> <li>・通学路の安全確保に関しては開店までに小学校と調整します。</li> <li>・近隣集会所の駐車場混雑は当店舗にとっても問題ですので、集会所とは可能な限り調整します。</li> <li>・敷地内での車両走行は看板等で徐行運転を徹底します。あわせて夜間22時以降は住居側の駐車場利用を制限します。</li> <li>・屋上に設置予定の機器等の周囲には壁を設置し防音に努めます。</li> <li>・現在、24時までの営業を計画していますが、夜間帯(特に22時以降)は騒音防止に努めるよう従業員等に徹底します。</li> <li>・極力騒音が発生しないよう荷捌き作業者に徹底します。なお、名古屋市内にも多くの同様店舗があり、配慮を行い苦情は出ていません。</li> <li>・基本的な排水は、前店舗(パチンコ店)と同じですが、敷地内に一時貯留槽を設置し、従前よりは良好な排水計画となります。</li> <li>・近接住居側には緑地を設置し、極力圧迫感がないよう計画します。</li> <li>・植栽があるので、人は立ち入りにくいと考えます。必要があれば、フェンス等で立ち入れなくすることも可能です。具体的には近接住民と調整します。</li> <li>・壁面の位置を後退させ、北側の建物高さを一部下げるなど、建物形状の変更を行い、北側近隣住宅に配慮いたします。</li> </ul>

県の意見案

意見なし

県の意見に至る考え方

住民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。