

(仮称)オークワ豊橋ミラまち店

大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

1 概要

豊橋市曙町松並地区計画区域内にスーパーマーケットを新設する。(法第5条第1項)

2 届出の内容

届出年月日	令和元年6月18日		
店舗	店舗名称	(仮称)オークワ豊橋ミラまち店	
	店舗所在地	愛知県豊橋市曙町字松並101の一部 外2筆	
設置者	名称	株式会社オークワ	
	代表者	代表取締役 神吉康成	
	住所	和歌山県和歌山市中島185番地の3	
	その他	なし	
小売業者	名称	株式会社オークワ	
	代表者	代表取締役 神吉康成	
	住所	和歌山県和歌山市中島185番地の3	
	その他	なし	
店舗面積	3,366 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		
新設する日	令和2年2月19日		

3 参考事項

敷地面積	18,898 m ²		
建築面積	5,063 m ²		
延床面積	5,281 m ²		
業態	食料品専門店		
用途地域	第2種住居地域	—	—
備考			

(仮称)オークワ豊橋ミラまち店

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㎡)	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 $S/1000 \times A \times B \times C/D$	平均駐車 時間係数G	必要駐車台数 F × G
376,181人	3,366 ㎡	999	14.40%	700 m	70.00%	2.00 人	169 台	0.81	137 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
341 台	60 台	10 台	0 台	134 台	137 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

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
2,375 ㎡	70.6%	201 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
341 台	60 台	10 台	0 台	271 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
1箇所	0箇所	0箇所	0箇所	169 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	種別	1	収容台数	137 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	出入庫方法	整理員		
駐 車 場	東	なし	市町村道	16m	あり	-	-	双方向	-	-	-	
	西	1箇所	市町村道	10m	あり	99m	12m	169	双方向	右左折混合	なし	○
	南	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	北	1箇所	市町村道	12.5m	あり	5.4m	15m	169	双方向	右左折混合	なし	○
交通整理員等の配置		オープン時・繁忙時のみ配備										

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)

(仮称)オークワ豊橋ミラまち店

(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A	需要率	0.317	0.513	○	0.307	0.502	○
	将来交通量/可能交通容量	0.207	0.667	○	0.184	0.622	○
	ピーク時間帯	10時台			17時台		
交差点B	需要率	0.522	0.675	○	0.459	0.613	○
	将来交通量/可能交通容量	0.690	0.857	○	0.512	0.683	○
	ピーク時間帯	11時台			17時台		
交差点C (無信号交差点)	需要率	-	-	-	-	-	-
	将来交通量/可能交通容量	-	小	○	-	小	○
	ピーク時間帯	10時台			17時台		

※無信号交差点の検討については「信号機のない交差点の交通量の計算方法(西ドイツの計算方法)」により評価した。
 なお、検討は交差点改良される開店後について実施した。

※周辺道路の混雑を回避するための対策等

チラシやH.PI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	店舗東側に2箇所、北側に1箇所の計3箇所
駐輪場の収容台数	77台
標準収容台数	97台
収容台数根拠	類似店舗実績による

駐輪台数は、類似店舗である「オークワ蟹江店」から類推しています。
 立地環境、規模、販売品目等において差がないため、大きくは変わらないと思われ
 が過小評価とならないよう、以下②③の補正を行い年間で不足することの無いよう必要台
 数を算出しました。

①類似店舗の駐輪場の利用状況を平日、日曜日に調査しました。
 ②調査結果が過小とならないよう過去のレジ客数で調査結果を補正しました。
 ③計画店舗と類似店舗との面積比で補正しました。

・調査日：平成31年4月18日(木)、21日(日)
 ・調査時間：午前9時～午後10時
 ・補正值：平日1.67(過去1年間の最大÷調査日)
 日曜日1.15(過去1年間の最大÷調査日)
 面積比1.43(3,366㎡(計画店舗)÷2,347㎡(類似店舗))
 ・検証結果：下表のとおり

調査結果			⇒ 補正	補正後		
	4/18 木曜日	4/22 日曜日			/ 木曜日	/ 日曜日
9時	13台	35台	⇒	9時	31台	58台
10時	17台	36台		10時	41台	59台
11時	20台	38台		11時	48台	62台
12時	15台	31台		12時	36台	51台
13時	15台	27台		13時	36台	44台
14時	18台	21台		14時	43台	35台
15時	20台	27台		15時	48台	44台
16時	24台	36台		16時	57台	59台
17時	29台	37台		17時	69台	61台
18時	30台	34台		18時	72台	56台
19時	20台	24台		19時	48台	39台
20時	25台	22台		20時	60台	36台
21時	22台	27台	21時	53台	44台	

以上から、当該店舗の必要駐輪台数は72台であり、本計画では必要台数を満足する
 77台を確保する。

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	駐輪場に対応		

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	荷さばき施設
敷地内	隔離	72㎡	あり	25分	2台	3台	○	

(仮称)オークワ豊橋ミラまち店

(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

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	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	評価
事業なし	○

(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	評価
必要なし	なし	必要なし	○

(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	評価
実施予定	実施予定	○

(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	評価
配慮あり	なし	-	○

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	53 m	なし	車両走行音	なし	なし	-
西方向	なし	なし	-	-	-	-
南方向	なし	なし	-	-	-	-
北方向	12 m	なし	車両走行音	なし	なし	-

遮音壁の影響	遮音壁は設置しません。
--------	-------------

(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	段差のない計画とします。
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	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

(仮称)オークワ豊橋ミラまち店

イ 騒音の予測評価

予測対象騒音	定常騒音	空調機室外機	30	冷却塔	0	給排気口	64										
		冷凍機室外機	10	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)															

(ア)等価騒音レベル予測

		北(A1)	北(A2)	北(A3)	東(B1)
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
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	50.8 dB	50.8 dB	50.7 dB	45.7 dB
	評価	○	○	○	○
県	夜間等価騒音レベル	31.0 dB	31.0 dB	31.0 dB	21.7 dB
	評価	○	○	○	○
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
用途地域		東(B2)	東(B3)	南(C1)	南(C2)
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	45.7 dB	45.7 dB	58.4 dB	58.3 dB
	評価	○	○	△	△
県	夜間等価騒音レベル	21.7 dB	21.7 dB	30.1 dB	30.1 dB
	評価	○	○	○	○
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
用途地域		南(C3)	西(D1)	西(D2)	西(D3)
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
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	58.1 dB	50.4 dB	50.4 dB	50.4 dB
	評価	△	○	○	○
県	夜間等価騒音レベル	30.1 dB	34.8 dB	34.7 dB	34.6 dB
	評価	○	○	○	○
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

※基準値を超えた場合の対応等

地点Cの昼間で環境基準を上回るが、土地利用計画において周辺に住居立地は計画されていないため、影響は少ないと考えます。なお、開店後に苦情等が発生した場合は真摯に対応します。

(仮称)オークワ豊橋ミラまち店

(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(合成値)	38.5dB	38.4dB	24.6dB	24.6dB
	評価	○	○	○	○
県	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	-	-	-	-
	評価	-	-	-	-
		南(c1)	南(c2)	西(d1)	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(合成値)	39.9dB	39.8dB	40dB	39.8dB
	評価	○	○	○	○
県	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	-	-	-	-
	評価	-	-	-	-
		南(c1)	南(c2)	西(d1)	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(合成値)	39.9dB	39.8dB	40dB	39.8dB
	評価	○	○	○	○
県	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	-	-	-	-
	評価	-	-	-	-

※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、開店後に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ます。 空調設備がある保管施設で管理します。
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	20.00 m ³	1日	0.700 t	0.10 t/m ³	7.00 m ³	変更なし	○
金属製廃棄物用		1日	0.024 t	0.10 t/m ³	0.24 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	0.067 t	0.01 t/m ³	6.73 m ³	変更なし	○
生ごみ用	14.00 m ³	1日	0.569 t	0.55 t/m ³	1.03 m ³	変更なし	○
その他可燃性廃棄物用		1日	0.182 t	0.38 t/m ³	0.48 m ³	変更なし	○
合計	34.00 m ³	-	-	-	15.68 m ³	-	○
保管日数の設定根拠	類似店舗の実績に基づく						
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

(仮称)オークワ豊橋ミラまち店

(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する。

(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る
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	街並みにあった外観とします。
	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	オープンスペースに672.43㎡緑化する計画です。(緑化率3.56% 672㎡/18,898㎡)	

評価

○

(仮称)オークワ豊橋ミラまち店

出店地連絡会議の意見概要	対応
1 来退店客の適切な誘導に関し、誘導員の配置など実効性のある対策を講じること。	1 来退店客の適切な誘導に関し、開業時や繁忙時において状況に応じて誘導員の配置やプラカードを持った人員の配置等により対策検討します。
2 店舗出入口及び場内の安全対策を適切に実施すること。	2 店舗出入口及び場内は、開業時や繁忙時において状況に応じて誘導員を配置し、安全に配慮します。
3 防犯対策・渋滞対策等、周辺住民に配慮した対策を実施されたい。	3 防犯対策については、機械警備や防犯カメラを設置し店舗内及び駐車場の防犯に努めます。渋滞対策として、併設施設であるスポーツクラブと開業時期をずらして配慮します。また開業時や繁忙時において状況に応じて誘導員の配置やプラカードを持った人員の配置等により対策検討します。
市町村の意見概要	
意見なし	対応
住民等の意見の概要	
意見なし	対応
県の意見案	
意見なし	
県の意見に至る考え方	
豊橋市長及び住民等の意見はなく、出店地連絡会議の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。	