

(仮称)マックスバリュ東海荒尾店

大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

1 概要

東海市民病院跡地に商業施設を新設する(法第5条第1項)

2 届出の内容

届出年月日	令和元年10月30日		
店舗	店舗名称	(仮称)マックスバリュ東海荒尾店	
	店舗所在地	東海市荒尾町丸根1番22ほか7筆	
設置者	名称	日鉄興和不動産株式会社	
	代表者	代表取締役 今泉 泰彦	
	住所	東京都港区赤坂一丁目8番1号	
	その他	—	
小売業者	名称	マックスバリュ東海株式会社	
	代表者	代表取締役 神尾 啓治	
	住所	静岡県浜松市東区篠ヶ瀬町1295番地1	
	その他	未定	
店舗面積	4,050 m ²		
施設の配置	駐車場	位置	別紙図面のとおり
		台数	175 台 (指針台数: 174 台)
	駐輪場	位置	別紙図面のとおり
		台数	127 台
	荷捌施設	位置	別紙図面のとおり
		面積	129 m ²
	廃棄物 保管施設	位置	別紙図面のとおり
		容量	48.6 m ³
施設の運営	営業時間	開店	午前7時
		閉店	午前0時
	駐車場利用時間帯	北側駐車場:午前6時30分から午後10時まで 南側駐車場:午前6時30分から午前0時30分まで	
	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時まで		
新設する日	令和2年7月1日		

3 参考事項

敷地面積	10,657 m ²		
建築面積	3,363 m ²		
延床面積	5,914 m ²		
業態	総合店		
用途地域	第2種住居地域	—	—
備考			

(仮称)マックスバリュ東海荒尾店

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	地域の特性を踏まえ、周辺地域に配慮した店舗づくりを進めていきます。
(2) 深夜営業の対応	周辺環境に配慮した店舗営業に努めます。
(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・周知に努めます。
(4) テナントの履行確保	核テナントの小売業者に施設計画時の段階から計画参加を促します。
(5) 責任者の任命	店長を責任者として任命する予定です。
(6) 予測乖離時の措置	再対策を検討の上、必要措置の実施に努めます。
(7) 通年の臨時措置	店舗開店後の状況に応じて適宜交通整理員の配置を検討します。
(8) 開店時の臨時措置	店舗開店後の状況に応じて適宜交通整理員の配置を検討します。

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 <small>S/1000×A×B×C/D</small>	平均駐車 時間係数G	必要駐車台数 F×G
115,086人	4,050 ㎡	979	14.40%	1,200 m	70.00%	2.00 人	200 台	0.87	174 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
184 台	9 台	0 台	0 台	0 台	175 台	○

b 指針によらない「特別な事情」による算出

特別な事情による算出を行う場合は、aの表をコピーし入力してください。

(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
332 ㎡	8.2%	174 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
184 台	9 台	0 台	0 台	175 台	○

イ 駐車場の位置及び構造等

1平面自走エレベーター:無	2平面自走エレベーター: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	200 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	収容台数		歩行者動線		騒音配慮		排ガス配慮		前向き駐車	
		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	評価
北側 駐車場	東	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	西	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	南	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	北	2箇所	市町村道	9.5m	あり	26m	0m	116	双方向	右左折混合	あり
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											

種別	1	収容台数		歩行者動線		騒音配慮		排ガス配慮		前向き駐車		
		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	評価	
南側 駐車場	東	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	西	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	南	1箇所	市町村道	20m	あり	16m	0m	84	双方向	左折のみ	あり	○
	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
○	○	○	○	○	○

(仮称)マックスバリュ東海荒尾店

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)

(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
調査地点1	需要率	0.419	0.497	○	0.488	0.534	○
	将来交通量/可能交通容量	0.627	0.715	○	0.619	0.692	○
	ピーク時間帯	15時台			7時台		
調査地点2	需要率	0.548	0.612	○	0.599	0.726	○
	将来交通量/可能交通容量	0.698	0.698	○	0.751	0.846	○
	ピーク時間帯	13時台			17時台		
調査地点3	需要率	0.451	0.505	○	0.496	0.550	○
	将来交通量/可能交通容量	0.607	0.693	○	0.596	0.684	○
	ピーク時間帯	17時台			17時台		
畑田交差点	需要率	0.297	0.340	○	0.347	0.390	○
	将来交通量/可能交通容量	0.308	0.485	○	0.317	0.505	○
	ピーク時間帯	16時台			16時台		

※周辺道路の混雑を回避するための対策等

敷地内駐車場の各出入口箇所には、車両の出入口であることを示す案内看板を設置するとともに、出入口1には『左折入庫・左折出庫』出入口2・出入口3には『左折入庫・右折出庫』の看板の設置を行います。また、新聞ちらし、ホームページ等により経路の周知を図るように努めてまいります。

オ 駐輪場等の確保等

駐輪場の位置及び箇所数	届出店舗建物南側付近に3箇所、届出店舗建物東側に1箇所
駐輪場の収容台数	127台
標準収容台数	116台
収容台数根拠	指針の標準収容台数による

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	0台
位置及び箇所	なし:自動二輪車の利用は空駐車場の区画への誘導に努めます。		

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	129㎡	あり	20分	3台	7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	荷捌待入スペース	評価
6:00~8:00	7台	16:00~17:00	11:00~12:00	なし	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	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

(仮称)マックスバリュ東海荒尾店

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
○

(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	要請があれば対応を検討する。

b 防犯への協力

夜間照明の配置	警備員等の巡回	その他
-	あり	要請があれば対応を検討する。

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	22 m	なし	来客車両	1.5m	あり	-
西方向	50m以上	なし	来客車両	なし	なし	-
南方向	50m以上	なし	来客車両	なし	なし	-
北方向	26 m	なし	来客車両	なし	なし	-

遮音壁の影響 | 夜間の南側駐車場利用に対して東側の住居への騒音対策としての対策を講じる。

(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	荷さばき専用スペースを確保することによって作業効率を向上させ、荷さばき時間の短縮を図ります。
荷捌作業運営面での配慮	配送効率化の推進により配送車両台数の削減を図ります。また、荷さばき車両のアイドリングの禁止の徹底、作業員への騒音防止意識の徹底を図ります。
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	低騒音タイプのもを使用し、定期的な保守・点検を実施することで、老朽・故障等による騒音発生防止に努めます。また風量・風速を適宜調節し、騒音を抑制します。
給排気口等からの騒音配慮	低騒音タイプのもを使用し、定期的な保守・点検を実施することで、老朽・故障等による騒音発生防止に努めます。また風量・風速を適宜調節し、騒音を抑制します。
駐車場からの騒音配慮	来店者に対し不要なアイドリング、クラクション、空ぶかし等を行わないよう、掲示により呼びかけを行います。 午後10時以降は、北側駐車場は非物販店舗の利用のみとします。定期的な店内アナウンス等にて来客車両に対して呼びかけを行います。 駐車場の出入口付近に停止線を設け、出入口での一旦停止、低速走行を徹底します。
廃棄物収集作業等に伴う騒音配慮	廃棄物収集業者へ騒音抑制意識の徹底を図るとともに、深夜・早朝の作業は回避するようにします。また作業に支障のない限り、アイドリング・ストップを徹底するよう指導します。専用スペースを確保することによって作業時間の短縮を図ります。
経年劣化等の事後対策	定期的な保守・点検を実施することで、老朽・故障等による騒音発生防止に努めます。

(仮称)マックスバリュ東海荒尾店

(エ)併設施設における騒音対策

施設面の騒音配慮	荷さばき専用スペースを確保することによって作業効率を向上させ、荷さばき時間の短縮を図ります。
運営面の騒音配慮	配送効率化の推進により配送車両台数の削減を図ります。また、荷さばき車両のアイドリングの禁止の徹底、作業人員への騒音防止意識の徹底を図ります。

イ 騒音の予測評価

予測対象騒音	定常騒音	空調機室外機 34	冷却塔 0	給排気口 22	変電施設 0	浄化槽 0	ポンプ 0							
	変動騒音	冷凍機室外機	7	キュービクル	1									
		自動車走行	○											
衝撃騒音	アイドリング	○	後進ブザー	○	台車走行	○	リフト衝撃音	○	リフト昇降音	○	ドア開閉音	○	廃棄物作業音	○
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

		北(A)	北(B)	東(C)	東(D)
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	48.9 dB	48.5 dB	47.4 dB	51.7 dB
	評価	○	○	○	○
県	夜間等価騒音レベル	35.0 dB	33.9 dB	31.9 dB	42.9 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

		南(E)		
用途地域		第1種住居地域		
昼間基準値		55 dB		
夜間基準値		45 dB		
設置者	昼間等価騒音レベル	47.5 dB		
	評価	○		
県	夜間等価騒音レベル	40.2 dB		
	評価	○		
昼間等価騒音レベル検証		妥当		
夜間等価騒音レベル検証		妥当		

※基準値を超えた場合の対応等

基準値を満たしておりますが、近隣の方々より騒音に関する苦情が発生した場合は誠意を持って対応します。

(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、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(a)	北(b)	東(c)	南(d)	
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減する要因		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)	33.5dB	32.2dB	31.4dB	31.6dB	
	評価	△	○	○	○	
県	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	37.7dB	36.1dB	54.8dB	72.4dB	
	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		-	-	-	-	

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(c')	南(d')	南(d'')		
用途地域		第2種住居地域	第1種住居地域	第1種住居地域		
基準値を5dB減する要因		なし	なし	なし		
基準値		40dB	40dB	40dB		
設置者	定常騒音の騒音レベル(合成値)	-	-	-		
	評価	-	-	-		
県	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	39.9dB	47.8dB	43.6dB		
	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

cとd地点において規制基準値を超過したため保全対象側敷地境界並びに保全対象側建物位置にて予測地点を設けた。C地点において保全対象側敷地境界で基準を下回っている。d'、d''地点においては基準値を上回る結果となった。そこで、d地点において現況騒音の測定を行ったところ、現況騒音が予測値を上回ったため、周囲への影響は少ないと考える。なお、近隣の方々より騒音に関する苦情が発生した場合は誠意を持って対応します。

(仮称)マックスバリュ東海荒尾店

(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
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	25.60 m ³	1日	0.842 t	0.10 t/m ³	8.42 m ³	変更なし	○
金属製廃棄物用	2.00 m ³	1日	0.028 t	0.10 t/m ³	0.28 m ³	変更なし	○
ガラス製廃棄物用	2.00 m ³	1日	0.024 t	0.10 t/m ³	0.24 m ³	変更なし	○
プラスチック製廃棄物用	15.00 m ³	1日	0.081 t	0.01 t/m ³	8.10 m ³	変更なし	○
生ごみ用	2.00 m ³	1日	0.684 t	0.55 t/m ³	1.24 m ³	変更なし	○
その他可燃性廃棄物用	2.00 m ³	1日	0.219 t	0.38 t/m ³	0.58 m ³	変更なし	○
合計	48.60 m ³	-	-	-	18.86 m ³	-	○
保管日数の設定根拠	既存類似店の実績に基づく						
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						

(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	なし	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

・リサイクル可能なものはリサイクルを行い、可能な限り廃棄物の減量化に努めてまいります。

(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

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)	未定(県・市の許可業者)
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	臭気を抑制する排気設備とし排気口を極力敷地境界から離れた位置に設置します。グリストラップを設置し定期的な清掃を行います。
併設施設からの悪臭防止対策	同上

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 ・地域の特性を踏まえ、周辺地域に配慮した店舗づくりを進める。
市町村等の公的計画への協力	環境美化活動 ○ 従業員により定期的に店舗敷地内及び周辺の清掃を行う。 協力要請があれば検討する
照明等の配慮	内から外を照らさないように可能な限りカットオフタイプを使用し、周囲に過度の光が漏れないよう配慮します。また閉店作業終了後は速やかに消灯します。
敷地内の緑地計画	計画地東側に緑地を設置。

評価	○
----	---

(仮称)マックスバリュ東海荒尾店

出店地連絡会議の意見概要	対応
1 出入口1の右折入出庫防止対策について、関係機関と協議し、有効な対策を実施すること。	・事業者としては、敷地内に左折入庫・左折出庫の誘導を呼びかける看板の設置を行います。公道の対策については、現在も行っていますが、南側出入口の道路管理者である東海市様と有効な対策について継続的に協議を行います。なお低速走行を呼びかける路面標示については、東海市土木維持課にて検討するとの回答をいただいております。
2 駐車場内及び出入口における適切な車両誘導、安全対策及び適切な駐車マス配置を実施すること。	・車両誘導:敷地内の走行は一方通行としています。停止線を設ける等、走行車両の優劣を明確にするように計画します。車両走行ゼブラについては、詳細設計時において検討します。 ・安全対策:スロープの低速走行を呼びかける看板の設置もしくはパンプの設置を検討します。通常営業時は北側出入口2を入口としての運用を検討します。 ・駐車マス:身障者用駐車場の台数を北側3台、南側2台に計画変更するように検討します。
3 広域交通誘導について、効果的な対策を実施すること。	・事業者としては、敷地内に左折入庫・左折出庫の誘導を呼びかける看板の設置を行います。公道の対策については、現在も行っていますが、南側出入口の道路管理者である東海市様と有効な対策について継続的に協議を行います。なお低速走行を呼びかける路面標示については、東海市土木維持課にて検討するとの回答をいただいております。
市町村の意見概要	対応
(4)その他の事項 今後の事業活動において、地域住民の意見を考慮し、周辺地域の生活環境の保持に努めてください。	(4) 今後の事業活動において、地域住民の意見を考慮し、周辺地域の生活環境の保持に努めてまいります。
住民等の意見の概要	対応
意見なし	-
県の意見案	
意見なし	
県の意見に至る考え方	
指針配慮事項に対する設置者の対応並びに東海市長及び出店地連絡会議の意見に対する設置者の対応は、いずれも概ね妥当なものと考えられる。	