

(仮称)マックスバリュ西尾新在家町店

大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

1 概要

既存宅地(遊技場跡地)に食品スーパーを新設する。(法第5条第1項)

2 届出の内容

届出年月日	令和2年2月27日		
店舗	店舗名称	(仮称)マックスバリュ西尾新在家町店	
	店舗所在地	西尾市新在家町蓮台7-2 外22筆	
設置者	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	なし	
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	なし	
店舗面積	1,453 m ²		
施設の配置	駐車場	位置	別紙図面のとおり
		台数	60 台 (指針台数: 49 台)
	駐輪場	位置	別紙図面のとおり
		台数	42 台
	荷捌施設	位置	別紙図面のとおり
		面積	56 m ²
	廃棄物保管施設	位置	別紙図面のとおり
		容量	21.5 m ³
施設の運営	営業時間	開店	午前0時
		閉店	翌午前0時
	駐車場利用時間帯	24時間	
	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10月28日		

3 参考事項

敷地面積	6,995 m ²		
建築面積	2,171 m ²		
延床面積	2,070 m ²		
業態	食料品専門店		
用途地域	工業地域	—	—
備考			

(仮称)マックスバリュ西尾新在家町店

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	騒音発生源を近隣住宅から離す
(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
(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	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	状況に応じて交通整理員を配置する
(8) 開店時の臨時措置	状況に応じて交通整理員を配置する

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 來台車数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
172,333人	1,453 m ²	1,056	14.40%	—	70.00%	2.00人	77台	0.63	49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	來客用駐車台数	評価
112台	52台	0台	0台	0台	60台	○

b 指針によらない「特別な事情」による算出

該当なし。

(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

該当なし。

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の來台車数
1箇所	0箇所	0箇所	0箇所	77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		徐行運転の励行		排ガス配慮		アイドリングストップ	
		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	予測來台車数	道路形態	入出庫方法	整理員	評価	
來客 駐 車 場	東	なし	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	西	なし	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	南	1箇所	県道	12m	あり	53m	0m	19台	双方向	右左折混合	あり	○	
	北	1箇所	県道	16m	あり	27m	0m	58台	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											

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)マックスバリュ西尾新在家町店

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)交差点需要率の検討

		休 日			平 日		
		現 況	開店後	評価	現 況	開店後	評価
A 交差点	需要率	0.492	0.511	○	0.478	0.492	○
	将来交通量/可能交通容量	0.665	0.694	○	0.695	0.725	○
	ピーク時間帯	11時			17時台		
B 交差点	需要率	0.242	0.253	○	0.272	0.283	○
	将来交通量/可能交通容量	0.353	0.371	○	0.376	0.393	○
	ピーク時間帯	11時			17時台		
C 交差点	需要率	0.400	0.407	○	0.429	0.436	○
	将来交通量/可能交通容量	0.529	0.540	○	0.540	0.552	○
	ピーク時間帯	11時			17時台		
出入口①	需要率	—	—	—	—	—	—
	将来交通量/可能交通容量	—	非常に小	○	—	非常に小	○
	ピーク時間帯	11時			17時台		
出入口②	需要率	—	—	—	—	—	—
	将来交通量/可能交通容量	—	小	○	—	小	○
	ピーク時間帯	11時			17時台		

駐輪場の収容台数	42台
標準収容台数	42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	—
位置及び箇所	駐輪場内に2台設置(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	混在	56㎡	なし	15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
6:00~7:00	3台	17:00~18:00	6:00~7:00	あり	なし	○
7:00~8:00						
9:00~10:00	3台	17:00~18:00	9:00~10:00	あり	なし	○
11:00~12:00	3台	17:00~18:00	11:00~12:00	あり	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	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
○

(仮称)マックスバリュ西尾新在家町店

(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

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	協力依頼等があれば検討する

b 防犯への協力

夜間照明の配置	警備員等の巡回	その他	評価
配慮あり	あり	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場内に照明を配置する。 ・店内外に防犯カメラを設置する。 ・従業員による見回りを行う。 	○

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	14 m	なし	来客車両	目隠しフェンス1.6m	なし	-
西方向	6 m	なし	荷さばき作業	目隠しフェンス1.2m	なし	-
南方向	30 m	なし	来客車両	なし	なし	-
北方向	18 m	なし	来客車両	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	十分な作業スペースの確保、段差解消
荷捌作業運営面での配慮	アイドリングストップの励行、作業員の騒音抑制意識の徹底
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、既存住宅に影響が少ない場所に設置
給排気口等からの騒音配慮	低騒音機器の導入、フードの設置
駐車場からの騒音配慮	段差の解消、不必要なアイドリングストップ
廃棄物収集作業等に伴う騒音配慮	早朝・深夜の作業回避、非圧縮作業時はアイドリングストップを励行、作業員の騒音抑制意識の徹底
経年劣化等の事後対策	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	なし(併設施設なし)
運営面の騒音配慮	なし(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	24	冷却塔		給排気口	28	変電施設	1	浄化槽		ポンプ				
		冷凍機室外機	13													
	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	○	アイドリング												
衝撃騒音	荷降し音	○														
建物の構造(高さ)		鉄骨造1階建(9.16m)														

(仮称)マックスバリュ西尾新在家町店

(ア)等価騒音レベル予測

		南(A)	東(B)	南西(C)	西(D)
用途地域		準住居地域	工業地域	工業地域	工業地域
昼間基準値		55 dB	60 dB	60 dB	60 dB
夜間基準値		45 dB	50 dB	50 dB	50 dB
設置者	昼間等価騒音レベル	47.1 dB	51.1 dB	56.8 dB	47.8 dB
	評価	○	○	○	○
	夜間等価騒音レベル	41.1 dB	47.3 dB	43.1 dB	42.3 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

		西(E)	北(F)		
用途地域		工業地域	工業地域		
昼間基準値		60 dB	60 dB		
夜間基準値		50 dB	50 dB		
設置者	昼間等価騒音レベル	51.4 dB	43.3 dB		
	評価	○	○		
	夜間等価騒音レベル	44.5 dB	39.7 dB		
県	昼間等価騒音レベル検証	妥当	妥当		
	夜間等価騒音レベル検証	妥当	妥当		

※基準値を超えた場合の対応等

全ての地点において予測値は環境基準値を下回っているが、苦情が発生した場合は真摯に対応をする。

(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		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 B 南側の県道中央から県道敷地内50mが対象					
		南(a)	南(a')	東(b)	東(b')
用途地域		工業地域	準住居地域	工業地域	工業地域
基準値を5dB減ずる要因		あり	なし	あり	あり
基準値		55dB	40dB	55dB	55dB
設置者	定常騒音の騒音レベル(合成値)	40.6dB		42.9dB	
	評価	○		○	
	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	59.6dB	46.6dB	61.2dB	50.9dB
県	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	妥当	妥当

		南西(c)	西(d)	北西(e)	北西(e')
用途地域		工業地域	工業地域	工業地域	工業地域
基準値を5dB減ずる要因		あり	なし	なし	なし
基準値		55dB	60dB	60dB	60dB
設置者	定常騒音の騒音レベル(合成値)	43.2dB	43.2dB	40.9dB	
	評価	○	○	○	
	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	40.7dB	40.7dB	61.6dB	58.4dB
県	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	妥当	妥当	妥当	妥当

		北(f)	北(f')		
用途地域		工業地域	工業地域		
基準値を5dB減ずる要因		なし	なし		
基準値		60dB	60dB		
設置者	定常騒音の騒音レベル(合成値)	35dB			
	評価	○			
	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	68.6dB	49dB		
県	定常騒音の騒音レベル検証	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

定常騒音(合成値)の予測結果は規制基準を満足する結果となった。来客車両自動車走行音については、地点a、b、e、fにおいて規制基準を超過する結果となる。そこで、各地点について住宅敷地側や住宅建物側で再予測を行った結果、地点b'、e'、fでは規制値を下回ったが、地点a'では規制値を上回る結果となった。なお、地点a側(県道沿道)について夜間の騒音実態を調査した結果では、L5で約53~67dBと規制基準値および予測値を上回っている状況であった。また、開店後に周辺住民から苦情等があった場合は真摯に対応することとする。

(仮称)マックスバリュ西尾新在家町店

(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	専用の保管庫(冷所)にビニール袋に詰めて保管
衛生問題関係配慮	収集を毎日実施。保管庫内の清掃

(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	21.50 m ³	1日	0.302 t	0.10 t/m ³	3.022 m ³	変更なし	○
金属製廃棄物用		1日	0.010 t	0.10 t/m ³	0.102 m ³	変更なし	○
ガラス製廃棄物用		1日	0.009 t	0.10 t/m ³	0.087 m ³	変更なし	○
プラスチック製廃棄物用		1日	0.029 t	0.01 t/m ³	2.906 m ³	変更なし	○
生ごみ用		1日	0.246 t	0.55 t/m ³	0.446 m ³	変更なし	○
その他可燃性廃棄物用		1日	0.078 t	0.38 t/m ³	0.206 m ³	変更なし	○
合計	21.50 m ³	-	-	-	6.769 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	変更なし						

b その他の廃棄物等 なし

(イ)小売店舗以外の施設の必要保管容量

a 飲食店の廃棄物等

なし

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)

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	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

<ul style="list-style-type: none"> ・マイバック利用を呼びかけレジ袋の削減に努める。 ・分別を徹底し再資源化および減量化に努める。 ・廃棄物の減量化及び再資源化について従業員の啓蒙活動を徹底させ、社内の研修体制や指導体制の確立を図る中でゴミ発生の抑制やリサイクルの推進に取り組む。
--

(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	種類ごとに専用カゴ等により分別
	搬出作業の利便性の確保	収集時間を事前に確認し、収集作業の効率化に努める
	搬出作業の騒音・悪臭対策の確保	夜間及び早朝作業は実施しない
	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
運搬業者・処理業者に対する情報提供	廃棄物性状等について調整を行い業者選定する
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し、場内清掃を毎日行う
併設施設からの悪臭防止対策	なし(併設施設なし)

評価

○

(仮称)マックスバリュ西尾新在家町店

(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 環境美化活動	建物壁面は白を基調とした色彩として周辺との調和に配慮する ○ 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。
市町村等の公的計画への協力	協力要請があれば検討する	
照明等の配慮	夜間の屋外照明は近隣の住居に直接あたらないように配慮する	
敷地内の緑地計画	110㎡(1.6%)を設置	

評価
○

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
