

(仮称)イオンタウン岡崎美合

大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

1 概要

工場の跡地宅地開発区域の一部に食品品スーパーをメインとした複合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2年3月30日		
店舗	店舗名称	(仮称)イオンタウン岡崎美合	
	店舗所在地	岡崎市美合町字つむぎ南1番1	
設置者	名称	イオンタウン株式会社	
	代表者	代表取締役社長 加藤久誠	
	住所	千葉県千葉市美浜区中瀬1丁目5番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	代表取締役社長 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	6,347 m ²		
施設の配置	駐車場	位置	別紙図面のとおり
		台数	329 台 (指針台数: 329 台)
	駐輪場	位置	別紙図面のとおり
		台数	233 台
	荷捌施設	位置	別紙図面のとおり
		面積	126 m ²
	廃棄物 保管施設	位置	別紙図面のとおり
		容量	57.8 m ³
施設の運営	営業時間	開店	午前8時(一部24時間)
		閉店	午後10時(一部午前0時、24時間)
	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	①午前6時から午後10時まで ②24時間		
新設する日	令和2年12月1日		

3 参考事項

敷地面積	29,521 m ²		
建築面積	8,294 m ²		
延床面積	11,568 m ²		
業態	総合店		
用途地域	第2種住居地域	—	—
備考			

(仮称)イオンタウン岡崎美合

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	周辺環境に配慮し、静穏化に努めます。
(3) 住民説明会の開催	愛知県商業まちづくりガイドライン説明会を実施。
(4) テナントの履行確保	テナントに対し、賃貸借契約の条項に付け加えます。
(5) 責任者の任命	建物設置者にて任命します。
(6) 予測乖離時の措置	関係行政機関と協議を行い、必要な措置を講じるよう検討します
(7) 通年の臨時措置	開店時・売出日等、来店車両が多く見込まれる際に、適宜交通誘導員を配置します。
(8) 開店時の臨時措置	適宜交通整理員を配置

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
387,791人	6,347 ㎡	950	14.40%	800 m	70.00%	2.00人	304台	1.08	329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
479台	56台	0台	0台	94台	329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
3,075 ㎡	48.4%	423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
479台	56台	0台	0台	423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	共用駐車場数	ピーク1hの来台車数
1箇所	0箇所	0箇所	0箇所	304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 駐車場	種別	1	収容台数	329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	入庫方法	整理員	
東	なし	市町村道	-	あり	-	-	-	双方向	-	-	-
西	1箇所	市町村道	13m	あり	6m	40m	390	双方向	右左折混合	あり	○
南	1箇所	市町村道	15m	あり	70m	100m	132	双方向	右左折混合	あり	○
北	なし	市町村道	5m	あり	-	-	-	双方向	-	-	-
駐車場	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(交差点需要率等の検討)

(仮称)イオンタウン岡崎美合

(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	0.351	0.639	○	0.397	0.702	○
	将来交通量/可能交通容量	0.489	0.744	○	0.539	0.824	○
	ピーク時間帯	15時台			8時台		
交差点B	需要率	0.362	0.479	○	0.395	0.502	○
	将来交通量/可能交通容量	0.499	0.499	○	0.467	0.558	○
	ピーク時間帯	12時台			7時台		
交差点C	需要率	0.276	0.351	○	0.382	0.453	○
	将来交通量/可能交通容量	0.377	0.538	○	0.469	0.625	○
	ピーク時間帯	10時台			7時台		

※周辺道路の混雑を回避するための対策等

- ・オープン時・繁忙時など、混雑が想定される時には交通整理員を配置します。
- ・開業時等にチラシ配布する場合には、駐車場への案内図を掲載して入退場経路の周知に努めます。

オ 駐輪場等の確保等

駐輪場の位置及び箇所数	敷地内6箇所に設置
駐輪場の収容台数	233 台
標準収容台数	181 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	確保	収容台数	17 台
位置及び箇所	専用駐車場2箇所設置		

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	96㎡	あり	30分(10t) 20分(4t以下)	2台	4台	○	※荷さばき施設①
敷地内	混在	30㎡	あり	20分	1台	1台	○	※荷さばき施設②

(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
7:00~8:00	4台	17:00~18:00	8:00~17:00	あり	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	看板	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
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	配慮なし

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
○

(仮称)イオンタウン岡崎美合

(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
配慮あり	あり	—

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	21 m	なし	来客車両	なし	有	一部駐車場制限
西方向	30 m	なし	来客車両・荷捌き関連	なし	有	夜間出入口閉鎖
南方向	40 m	なし	来客車両	なし	有	-
北方向	16 m	なし	荷さばき作業音・設備音	2m	有	-

遮音壁の影響	道路を隔てて離隔があるため、特に影響なし
--------	----------------------

(イ) 営業活動の騒音対策

早朝・深夜荷捌きの有無	あり
荷捌施設建築計画面での配慮	夜間時間の搬入は、住居への影響を考慮し、建物南側にて行う
荷捌作業運営面での配慮	アイドリングストップ、時間調整による搬入待機車削減
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	遮音壁の設置、低騒音型機器の導入
給排気口等からの騒音配慮	騒音の影響が大きいものはダクトを下部に設置し、防音壁により影響を低減
駐車場からの騒音配慮	周辺道路との段差をなくす
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	定期的なメンテナンスを実施

(エ) 併設施設における騒音対策

施設面の騒音配慮	低騒音機器の設置
運営面の騒音配慮	小売店舗と同様の配慮を行う

イ 騒音の予測評価

予測対象騒音	空調機室外機	93	冷却塔	給排気口	74	変電施設	浄化槽	ポンプ					
定常騒音	冷凍機室外機		キュービクル	2									
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	○	台車走行										
建物の構造(高さ)	鉄骨造2階建(11.800m)												

(ア) 等価騒音レベル予測

		A	B	C	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	工業地域
昼間基準値		55 dB	55 dB	55 dB	60 dB
夜間基準値		45 dB	45 dB	45 dB	50 dB
設置者	昼間等価騒音レベル	51.6 dB	48.8 dB	48.0 dB	49.2 dB
	評価	○	○	○	○
県	夜間等価騒音レベル	37.5 dB	43.0 dB	40.4 dB	41.8 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

		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	47.6 dB
	評価	○
県	夜間等価騒音レベル	37.4 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

全ての地点で基準値を満たしますが、苦情が発生した際は誠意をもって対応します。

(仮称)イオンタウン岡崎美合

(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		無			
上記A・Bの具体的内容		—			
用途地域		a	b	c1	d1
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)	39dB	39.6dB	37.7dB	36.4dB
	評価	○	○	○	○
設置者	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	25.7dB	39.2dB	44.69dB	76.2dB
	評価	○	○	△	△
県	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

用途地域		e1	c2	d2	e2
用途地域		第2種住居地域	第1種住居地域	工業地域	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	60dB	40dB
設置者	定常騒音の騒音レベル(合成値)	38.3dB	36.9dB	35.4dB	35.93dB
	評価	○	○	○	○
設置者	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	55.0 dB	43.9dB	59.3dB	42.485dB
	評価	△	△	○	△
県	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

※基準値を超えた場合の対応等

敷地境界の予測地点a～eにおいて、地点a、bは規制基準以下となる。地点c1～e1は規制基準を上回るが、地点d1については道路を挟んだ敷地境界(地点d2)にて、規制基準以下となる。道路を挟んだ敷地境界の地点c2及びe2でも規制基準を上回るが、周辺の現況騒音以下となるため(別添騒音予測報告書16,17p参照)、店舗から発生する騒音における影響は軽微であると考えられる。なお、当該店舗からの騒音に対し苦情が発生した場合には、誠意を持って対応する。

(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	温度管理を実施するとともに、保管庫の密封性を確保します。
衛生問題関係配慮	温度管理を実施するとともに、保管庫の密封性を確保します。

(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	40.9 m ³	1日	1.252 t	0.10 t/m ³	12.52 m ³	変更なし	○
金属製廃棄物用		1日	0.043 t	0.10 t/m ³	0.43 m ³	変更なし	
ガラス製廃棄物用		1日	0.037 t	0.10 t/m ³	0.37 m ³	変更なし	
プラスチック製廃棄物用		1日	0.121 t	0.01 t/m ³	12.10 m ³	変更なし	
生ごみ用	16.9 m ³	1日	1.021 t	0.55 t/m ³	1.86 m ³	変更なし	○
その他可燃性廃棄物用		1日	0.343 t	0.38 t/m ³	0.90 m ³	変更なし	
合計	57.8 m ³	-	-	-	28.18 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						

(仮称)イオンタウン岡崎美合

(イ)小売店舗以外の施設の必要保管容量(日本建築学会編「建築設計資料集成」参照)

a 飲食店の廃棄物等

取扱品目	飲食店の面積	飲食店の保管容量	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
生ごみ等用	502 m ²	17.78 m ³	1日	175.7 kg	95 kg/m ³	1.85 m ³	変更
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	建築設計資料集成より						
指針と異なる算定式の使用	350kg×0.502m ² ・日/95kg/m ³						

b サービス店(一般店舗として扱う)の廃棄物等

取扱品目	飲食店の面積	サービス店の保管容量	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
生ごみ等用	1,673 m ²	17.78 m ³	1日	585.6 kg	95 kg/m ³	5.81 m ³	変更
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	建築設計資料集成より						
指針と異なる算定式の使用	350kg×1.535m ² ・日/95kg/m ³ +70kg×0.138m ² ・日/65kg/m ³						

c フィットネスクラブ(娯楽施設として扱う)の廃棄物等

取扱品目	飲食店の面積	飲食店の保管容量	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
生ごみ等用	900 m ²	17.78 m ³	1日	13.5 kg	70 kg/m ³	0.19 m ³	変更
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	建築設計資料集成より						
指針と異なる算定式の使用	15kg×0.900m ² ・日/70kg/m ³						

小売店舗以外の施設の必要保管容量

合計	7.85 m ³
----	---------------------

※小売店舗と廃棄物保管庫を(一部)共用

(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	あり
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

・スーパーマーケット店舗にて、空き缶・ペットボトル等の資源回収箱を設置します。
・廃棄物排出量を増加させる要因となる食品トレー回収箱を設置し、再資源化を推進します。

(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(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	悪臭対策としてグリストラップの洗浄を行う
併設施設からの悪臭防止対策	併設施設においても同じ対策を講じます。

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	落ち着いた外観・色彩計画とする。
	環境美化活動	○ 従業員等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	敷地周辺を中心に緑地2,960m ² (約10%)を設置	

評価

○

(仮称)イオンタウン岡崎美合

出店地連絡会議の意見概要	対応
1 来退店経路の周知徹底を実施すること。	1 来退店客の適切な誘導に関し、オープン時等にチラシを配布する際には、誘導経路案内図を掲載し周知に努めます。 開業時や繁忙時においては、状況に応じて誘導員の配置等により対策を実施します。
2 場内及び店舗周辺における、適切な安全対策を実施すること。	2 店舗出入口及び場内は安全な構造とし、開業時、繁忙時は状況に応じて誘導員を配置し、安全対策に配慮します。 店舗周辺への安全対策として、開業時には店舗北側の「ラウンドアバウト」付近にて、住宅内に進入しないよう案内を検討しています。 南側出入口付近のバス停の移動も、バス会社と再度調整を行います。
3 駐車場等に防犯カメラの設置などの防犯対策を実施されたい。	3 駐車場及び共用部には防犯カメラを設置します。 また、テナント各店舗には、店舗内に必要に応じて防犯カメラの設置を行うよう指導します。

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

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。