

(仮称)マックスバリュ小牧駅西店

大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

1 概要

家電量販店の跡地に食料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	平成26年8月8日		
店舗	店舗名称	(仮称)マックスバリュ小牧駅西店	
	店舗所在地	小牧市小牧四丁目115番地	
設置者	名称	オリックス不動産株式会社	
	代表者	代表取締役 益子 哲郎	
	住所	東京都港区芝二丁目14番5号	
	その他	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 鈴木 芳知	
	住所	名古屋市中区錦一丁目18番22号	
	その他	なし	
店舗面積	2,049 m ²		
施設の配置	駐車場	位置	別紙図面のとおり
		台数	71台 (指針台数: 63台)
	駐輪場	位置	別紙図面のとおり
		台数	81台
	荷捌施設	位置	別紙図面のとおり
		面積	81.84 m ²
	廃棄物 保管施設	位置	別紙図面のとおり
		容量	18.90 m ³
施設の運営	営業時間	開店	午前7時
		閉店	午後11時
	駐車場利用時間帯		午前6時30分から午後11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(一部午前7時)まで
新設する日	平成27年4月9日		

3 参考事項

敷地面積	6,746 m ²		
建築面積	2,914 m ²		
延床面積	2,880 m ²		
業態	総合店		
用途地域	商業地域	—	—
備考			

(仮称)マックスバリュ小牧駅西店

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	・照明等は、防犯上必要な照明を除き、閉店後速やかに消灯する ・環境騒音が予測値を下回る地点の周辺駐車マスについては、着色を施し、看板などで夜十時以降の使用を避けるように促す。 ・敷地東側の出入口Bは看板などで夜十時以降の使用を避けるように促し、北側および南側出入口を使用するように働きかける。
(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	契約書により小売業者に履行を徹底させる
(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	必要に応じて交通整理員を配置
(8) 開店時の臨時措置	必要に応じて交通整理員を配置

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
153,538人	2,049 ㎡	1038.5	14.40%	410 m	60.00%	2.00 人	92 台	0.69	63 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
71 台	0 台	0 台	0 台	0 台	71 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
30 ㎡	1.5%	63 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
71 台	0 台	0 台	0 台	71 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	92 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	71 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	入出庫方法	整理員	
東	1箇所	市町村道	6m	なし	30m	-	9	一方通行	左折のみ	あり	○
西	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
南	1箇所	市町村道	8m	なし	41m	-	47	双方向	右左折混合	あり	○
北	1箇所	市町村道	20m	あり	29m	-	36	双方向	左折のみ	あり	○
交通整理員等の配置 繁忙期及び混雑時など状況に応じて配置											

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)

(仮称)マックスバリュ小牧駅西店

(ア)交通飽和度の検討

	休日			平日			
	現況	開店後	評価	現況	開店後	評価	
交差点1	飽和度	0.376	0.384	○	0.395	0.404	○
	将来交通量/可能交通容量	0.461	0.477	○	0.482	0.499	○
	ピーク時間帯	16時台			17時台		
交差点2	飽和度	0.452	0.464	○	0.382	0.395	○
	将来交通量/可能交通容量	0.823	0.851	○	0.676	0.704	○
	ピーク時間帯	16時台			18時台		
交差点3	飽和度	0.153	0.159	○	0.177	0.197	○
	将来交通量/可能交通容量	0.228	0.261	○	0.251	0.289	○
	ピーク時間帯	14時台			17時台		
交差点4	飽和度	0.220	0.232	○	0.286	0.298	○
	将来交通量/可能交通容量	0.439	0.486	○	0.551	0.610	○
	ピーク時間帯	12時台			17時台		
交差点5	飽和度	0.194	0.214	○	0.307	0.308	○
	将来交通量/可能交通容量	0.262	0.281	○	0.394	0.397	○
	ピーク時間帯	11時台			17時台		

	休日			平日			
	現況	開店後	評価	現況	開店後	評価	
出入口C	飽和度	—	—	—	—	—	
	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	11:00~12:00、16:00~17:00			17:00~18:00、18:00~19:00		

※周辺道路の混雑を回避するための対策等

- ・繁忙時(オープン時及び混雑時)は交通整理員を配置し、来客車両の安全な誘導を行います。
- ・開業前及び開業後のチラシ配布において、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。
- ・出入口に看板等を設置し来客車両の誘導を行います。

オ 駐輪場等の確保等

駐輪場の位置及び箇所数	建物北側に1箇所、建物西側に2箇所、敷地西側に1箇所
駐輪場の収容台数	81台
標準収容台数	59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	3台
位置及び箇所	駐輪場②内に3台分を共用で確保		

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

区分	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①	敷地内	混在	45.84m ²	あり	15分	1台	4台	○
荷さばき施設②	敷地内	混在	36.00m ²	あり	15分	1台	2台	○

(イ)計画的な搬入

区分	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
荷さばき施設①	6:00~7:00	4台	11時台、14~19時台	6時台、23時台	なし	必要なし	○
荷さばき施設②	6:00~7:00	2台			なし	必要なし	○

(仮称)マックスバリュ小牧駅西店

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	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
従業員による誘導

c バス・タクシー等交通機関関係

駐車場の確保
確保なし

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
○

(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	—

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	<ul style="list-style-type: none"> ・防犯カメラの設置 ・防犯体制の構築及び防犯マニュアルの作成 ・小牧警察署との連携による犯罪の発生抑制や防犯に努める ・店内アナウンスによる防犯広報に努める ・駐車場の出入口は営業時間外においてバリカー等で封鎖

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	0 m	0 m	来客車両、設備機器	なし	あり	-
西方向	0 m	6 m	来客車両	なし	あり	-
南方向	0 m	0 m	来客車両	なし	なし	-
北方向	20 m	50 m	来客車両	なし	あり	-

遮音壁の影響	遮音壁設置なし

(仮称)マックスバリュ小牧駅西店

(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	<ul style="list-style-type: none"> 荷さばき施設の十分なスペース確保 荷さばき施設と荷受車両台車との段差をなくす
荷捌作業運営面での配慮	<ul style="list-style-type: none"> アイドリングストップの周知徹底 時間調整による搬入待機車削減 作業員の騒音防止意識の向上を図る
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	<ul style="list-style-type: none"> 定期点検の実施による異常音の発生防止に努める 防振ゴム等の設置により、機器のガタツキ音の防止を図る 低騒音型機器の導入
給排気口等からの騒音配慮	低騒音型機器の導入
駐車場からの騒音配慮	<ul style="list-style-type: none"> 周辺道路との段差をなくす 不必要なクラクション、アイドリング、空ぶかし等を行わないよう標示板などで啓蒙する 駐車場の出入口は営業時間外においてバリカー等で封鎖する 環境騒音が予測値を下回る地点の周辺駐車マスについては、着色を施し、看板などで夜十時以降の使用を避けるように促す
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	機器周辺の防音措置の強化、機器の配置の見直し・更新

(エ)併設施設における騒音対策

施設面の騒音配慮	—
運営面の騒音配慮	早朝・夜間の収集作業を避けるように心がける

イ 騒音の予測評価

予測対象騒音	定常騒音	空調機室外機	51	冷却塔	—	給排気口	37	変電施設	—	浄化槽	—	ポンプ	—			
		冷凍機室外機	20	キュービクル	6	給湯器	1									
	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	○												
	ドア開閉音	○														
建物の構造(高さ)		鉄骨造1階建(7.5m)														

(ア)等価騒音レベル予測

※最大となる階数の値を表示

区分		北(A)	北東(B)	東(C)	南(D)
用途地域		商業地域	商業地域	商業地域	商業地域
昼間基準値		60 dB	60 dB	60 dB	60 dB
夜間基準値		50 dB	50 dB	50 dB	50 dB
設置者	昼間等価騒音レベル	43.3 dB	51.0 dB	42.4 dB	59.6 dB
	評価	○	○	○	○
県	夜間等価騒音レベル	36.8 dB	45.4 dB	37.5 dB	36.5 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
区分		南(E)	西(F)	南西(G)	
用途地域		商業地域	商業地域	商業地域	
昼間基準値		60 dB	60 dB	60 dB	
夜間基準値		50 dB	50 dB	50 dB	
設置者	昼間等価騒音レベル	46.5 dB	45.6 dB	47.4 dB	
	評価	○	○	○	
県	夜間等価騒音レベル	35.6 dB	38.1 dB	39.9 dB	
	評価	○	○	○	
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	

(仮称)マックスバリュ小牧駅西店

※基準値を超えた場合の対応等

周辺住民から騒音について苦情等があった場合は誠意をもって対応する。

(イ)夜間における騒音ごとの予測

※最大となる階数の値を表示

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		—			
区分		北(a)	北東(b)	東(c)	東(d)
用途地域		商業地域	商業地域	商業地域	商業地域
基準値を5dB減ずる要因		なし	なし	なし	なし
基準値		50dB	50dB	50dB	50dB
設置者	定常騒音の騒音レベル	34.0 dB	44.7dB	43.8dB	53.4dB
	評価	○	○	○	△
設置者	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	72.2dB	62.3dB	72.2dB	50.9dB
	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
区分		西東(e)	南(f)	南西(g)	
用途地域		商業地域	商業地域	商業地域	
基準値を5dB減ずる要因		なし	なし	なし	
基準値		50dB	50dB	50dB	
設置者	定常騒音の騒音レベル	50.0 dB	33.2dB	32.7dB	
	評価	○	○	○	
設置者	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	42.0 dB	72.2dB	60.1dB	
	評価	○	△	△	
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	

区分		北(A)	東(B)	東(c')	東(d'')
用途地域		商業地域	商業地域	商業地域	商業地域
基準値を5dB減ずる要因		なし	なし	なし	なし
基準値		50dB	50dB	50dB	50dB
設置者	定常騒音の騒音レベル	—	—	—	—
	評価	—	—	—	—
設置者	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	52.9dB	62.3dB	58.9dB	48.2dB
	評価	△	△	△	○
県	定常騒音の騒音レベル検証	—	—	—	—
	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
区分		南(f')	南西(g'')		
用途地域		商業地域	商業地域		
基準値を5dB減ずる要因		なし	なし		
基準値		50dB	50dB		
設置者	定常騒音の騒音レベル	—	—		
	評価	—	—		
設置者	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	49.9dB	48.0 dB		
	評価	○	○		
県	定常騒音の騒音レベル検証	—	—		
	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		

(仮称)マックスバリュ小牧駅西店

※基準値を超えた場合の対応等

d地点において、設備機器の影響で定常騒音の騒音レベルが基準値を超過した。またe地点を除く、すべての地点において来客車両の影響で変動騒音の騒音レベルが基準値を超過した。

①d地点について、

保全対象側d'地点においては、定常騒音の騒音レベルが基準を下回るものの、変動騒音の騒音レベルが基準値を超過した。そこで建物壁面d'地点にて再予測したところ、変動騒音の騒音レベルが基準値を下回ったため、環境に与える影響が小さいと考えられる。

②f、g地点について、

保全対象側f'、g'地点においては、変動騒音の騒音レベルが基準値を超過した。そこで建物壁面f'、g'地点にて再予測したところ、変動騒音の騒音レベルが基準値を下回ったため、環境に与える影響が小さいと考えられる。

③a、b、c地点について

a、c地点について、保全対象側A地点、建物壁面c'地点では、変動騒音の騒音レベルが基準値を超過した。そこでA'地点(来客車両による騒音レベルの値が50dBとなる地点)、b、c地点において環境騒音を測定し、LA5で評価を行った。その結果環境騒音は、A'地点で50.4dB、b地点で52.1dB、c地点で50.5dBであったため、A'地点を除き環境騒音のほうが予測値を下回った。

そのため、下記の取組みを行うことで周辺に与える影響を軽微に抑えるように努める。

- ・敷地内の路面等の段差を極力なくす。
- ・アイドリングストップ、前向き駐車等を看板などで啓蒙する。
- ・住居に隣接する敷地境界沿いには、緑地帯を設けて音源からの離隔をとる。
- ・環境騒音が予測値を下回る地点の周辺駐車マスについては、着色を施し、看板などで夜十時以降の使用を避けるように促す。
- ・敷地東側の出入口Bは看板などで夜十時以降の使用を避けるように促し、北側および南側出入口を使用するように働きかける。

なお、周辺住民から苦情などが出された場合は、真摯に受け止め、誠意をもって対応する。

(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	保管庫を屋内に設置し、悪臭の防止。
衛生問題関係配慮	洗浄設備の設置

(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	10.15m ³	1日	0.426 t	0.10 t/m ³	4.26 m ³	変更なし	○
金属製廃棄物用	8.75 m ³	1日	0.014 t	0.10 t/m ³	0.14 m ³	変更なし	○
ガラス製廃棄物用		1日	0.012 t	0.10 t/m ³	0.12 m ³	変更なし	○
プラスチック製廃棄物用		1日	0.041 t	0.01 t/m ³	4.10 m ³	変更なし	○
生ごみ用		1日	0.346 t	0.55 t/m ³	0.63 m ³	変更なし	○
その他可燃性廃棄物用		1日	0.111 t	0.38 t/m ³	0.29 m ³	変更なし	○
合計	18.90m ³	-	-	-	9.54 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

該当なし

(仮称)マックスバリュ小牧駅西店

(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

該当なし

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)

取扱品目	届出容量	小売店舗以外の必要保管容量	施設全体の必要保管容量	評価
紙廃棄物用	10.15m ³	0.06 m ³	4.32 m ³	○
金属製廃棄物用	8.75 m ³	—	5.35 m ³	○
ガラス製廃棄物用		—		
プラスチック製廃棄物用		0.06 m ³		
生ごみ用		—		
その他可燃性廃棄物用		0.01 m ³		
合計	18.90 m ³	0.13 m ³	9.67 m ³	○

(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

(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	十分な作業スペースを確保する。
	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
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	グリストラップ(油溜まり)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	特になし

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	駐車場内に緑地帯を配置し、自然との調和に配慮する
	環境美化活動	○ 従業員による清掃活動を実施する。
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	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。	
	防犯上必要な照明を除き、閉店後は速やかに消灯します。	
敷地内の緑地計画	駐車場を中心に緑地391.64m ² (5.8%)を設置	

評価
○

(仮称)マックスバリュ小牧駅西店

市町村の意見概要	対応
事業場に設置される施設が騒音・振動の特定施設に該当する場合は、環境対策課へ届出するとともに、定められた基準を遵守してください。	事業場に設置される施設が騒音・振動の特定施設に該当する場合は、環境対策課へ届出し、定められた基準を遵守します。 また、車両の騒音により、予測値が基準値を超過することについては、下記の取り組みを行います。 ・敷地内の路面等の段差を極力なくす。 ・アイドリングストップ等を看板などで啓蒙する。 ・住居に隣接する敷地境界沿いには、緑地帯を設けて音源からの離隔をとる。 ・添付図面の通り、緑色駐車場は22時以降カラーコーン等で封鎖し使用ができないように対応する。 看板などで敷地東側の出入口Bが夜十時以降の使用できなくなる旨を周知し、北側および南側出入口を使用するように促す。

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
住民等の意見はなく、小牧市長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。