

(仮称)マックスバリュ大府店

大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

届出概要

J R 東海道線共和駅より東 3 0 0 m、1 6 年 7 月 2 1 日に閉鎖した共同ショッピングセンター（核ジャスコ大府店）の跡地に、本体棟（マックスバリュ、専門店）と別棟（専門店）の 2 棟を新設する。（法第 5 条第 1 項）

届出事項

1	届出年月日	平成17年7月8日	
2	店舗名称	(仮称)マックスバリュ大府店	
	店舗所在地	大府市東新町1-235ほか11筆	
3	新設する日	平成18年1月14日	
4	届出事項	概要	
(1)	設置者	名称	イオン株式会社
		代表者	代表執行役 岡田 元也
		住所	千葉県千葉市美浜区中瀬1-5-1
		備考	なし
	小売業者	名称	イオン株式会社
		代表者	代表執行役 岡田 元也
		住所	千葉県千葉市美浜区中瀬1-5-1
		備考	他未定
(2)	店舗面積	4,432 m ²	
(3)	駐車	位置	別紙図面のとおり
		台数	240 台
	駐輪	位置	別紙図面のとおり
		台数	184 台
	荷捌	位置	別紙図面のとおり
		面積	725.5 m ²
	廃棄	位置	別紙図面のとおり
		容量	41 m ³
(4)	営業	開店時間	24時間(一部午前9時)
		閉店時間	24時間(一部午後10時及び午後11時)
	駐車場利用時間帯	24時間(一部午前6時から午後10時まで)	
	駐車場	出入口数	8箇所
		出入口位置	別紙図面のとおり
	荷捌時間帯	午前6時から午後9時まで	
業態	食料品専門店		
用途地域	第一種住居地域、第二種住居地域		
参考	共同ショッピングセンター(9,959m ² :核ジャスコ大府店)が閉鎖(16.7.21)した跡地		

I 基本的配慮事項

配慮事項	記述事項	評価
(1) テナントの履行確保	契約書に届出事項の履行確保記載	
(2) 責任者の任命	店長を責任者として任命	
(3) 予測乖離時の措置	対策を検討の上、必要措置を実施	
(4) 通年の臨時措置	繁忙時は交通整理員を配置	
(5) 開店時の臨時措置	交通整理員を配置	

(仮称)マックスバリュ大府店

II 施設の配置及び運営方法関連事項

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

① 駐車場の必要台数の確保

ア 指針による算出

店舗面積	日來客数原単位	ピーク率	駅からの距離 (商業系地域の 場合)	自動車分担率	平均乗車人員	平均駐車時間 係数	指針必要台数
4,432 m ²	967.04	15.70%		75.00%	2.00 人	0.91	229 台

総駐車場台数	従業員等駐車場台数	付帯施設駐車場台数	来客用駐車場台数	評価
300 台	60 台	0 台	240 台	

② 駐車場の位置及び構造等

1 平面自走ホーレーター無	2 平面自走ホーレーター有	3 機械式駐車場	4 共用駐車場数	ピーク1hの来台車数
5箇所	0箇所	0箇所	0箇所	252 台

ア 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

①	種別	1	収容台数	130 台	歩行者動線	分離	騒音配慮	夜間の使用制限	排ガス配慮	アイドリングストップ	判定	
											出入口数	道路種別
駐 車 場	東	2箇所	市町村道	3.2m	65	33m	0箇所	一方通行	一方通行	0m	-	-
	西	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	南	1箇所	市町村道	6m	78	34m	0箇所	双方向	双方向	0m	-	-
	北	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
警備員の配置			1年を通して混雑する時期のみ配備									

①	種別	1	収容台数	13 台	歩行者動線	分離	騒音配慮	夜間閉鎖	排ガス配慮	アイドリングストップ	判定	
											出入口数	道路種別
駐 車 場	東	1箇所	市町村道	3.2m	14	63m	1箇所	一方通行	一方通行	0m	-	-
	西	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	南	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	北	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
警備員の配置			1年を通して混雑する時期のみ配備									

①	種別	1	収容台数	23 台	歩行者動線	分離	騒音配慮	夜間閉鎖	排ガス配慮	アイドリングストップ	判定	
											出入口数	道路種別
駐 車 場	東	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	西	1箇所	市町村道	3.2m	25	11m	0箇所	一方通行	一方通行	0m	-	-
	南	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	北	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
警備員の配置			1年を通して混雑する時期のみ配備									

①	種別	1	収容台数	50 台	歩行者動線	分離	騒音配慮	夜間閉鎖	排ガス配慮	アイドリングストップ	判定	
											出入口数	道路種別
駐 車 場	東	1箇所	市町村道	3.1m	2	28m	0箇所	一方通行	一方通行	0m	-	-
	西	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	南	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	北	1箇所	市町村道	3.5m	53	40m	1箇所	一方通行	一方通行	0m	-	-
警備員の配置			1年を通して混雑する時期のみ配備									

①	種別	1	収容台数	24 台	歩行者動線	分離	騒音配慮	夜間閉鎖	排ガス配慮	アイドリングストップ	判定	
											出入口数	道路種別
駐 車 場	東	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	西	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	南	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	北	1箇所	市町村道	3.5m	15	20m	0箇所	一方通行	一方通行	0m	-	-
警備員の配置			1年を通して混雑する時期のみ配備									

(仮称)マックスバリュ大府店

評価	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
----	-------------	---------	----------	-------------

③ 駐輪場の確保等

駐輪場の位置及び箇所数	本体棟南側1箇所・東側2箇所・別棟西側2箇所の計5箇所
駐輪場の収容台数	184 台
標準収容台数	117 台

位置評価	台数評価
------	------

④ 荷捌施設の整備等

ア 荷捌施設の整備

{本体棟}

停車位置	専用出入口・通路	面積	時間外搬入	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	656.5㎡	なし	5分	2台	3台	

{別棟}

停車位置	専用出入口・通路	面積	時間外搬入	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	69㎡	なし	5分	1台	1台	

イ 計画的な搬入

{本体棟}

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
6～12時	3台	17:00～18:00	6:00～7:00	有り	必要なし	

{別棟}

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・9・12・15時台	1台	17:00～18:00	6:00～7:00	有り	必要なし	

⑤ 経路の設定等

(1) 車両関係

ア 来客車関係

案内表示	案内員の配置	生活道路の回避	通学路の回避	右折経路	右折用車線	右折入庫
有	配置	非回避	非回避	有り	有り	有り

イ 搬出入車両関係

通学路の有無	登下校時間の運行	登下校時間の交通整理員
有り	有り	非配備

※従業員、警備員、搬入業者に通学路があることを周知し、特に登下校時間帯は注意することを徹底させる。

ウ 公共交通機関関係

駐車場の確保
なし

エ 市町村事業関係

パークアンドライド事業への協力
なし

評価

(2) 歩行者通行関係

通抜可能通路の保持	通行妨害施設	夜間照明の設置
なし	無し	あり

評価

(3) 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

(4) 防災対策への協力

非難場所の提供	物資の緊急提供
締結可能	締結可能

評価

(仮称)マックスバリュ大府店

2 生活環境悪化防止関係

(1) 騒音発生に係る事項

① 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	20 m	無	来客車両	2m	有	-
西方向	30 m	無	荷さばき車両	無	無	-
南方向	24 m	34 m	来客車両	無	有	-
北方向	14 m	14 m	キュービクル	2m	有	-

遮音壁の悪影響	悪影響なし	評価
---------	-------	----

イ 荷捌・営業活動の騒音対策

荷捌施設建築計画面での配慮	荷さばきスペースを十分に確保
荷捌施設運営面での配慮	アイドリングストップ、作業員の意識を向上させます
荷捌施設機器選択面での配慮	運搬機器の整備、作業員の意識向上
放送設備使用面での配慮	屋外放送はありません

ウ 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策

冷却塔、室外機からの騒音	既存住宅に影響が少ない場所に設置します
給排気口からの騒音配慮	低騒音型を用います
駐車場からの騒音配慮	床面・排水蓋等による段差をなくします
廃棄物収集作業に伴う騒音配慮	早朝、深夜の作業を回避します

② 騒音の予測評価

予測対象騒音	冷卻塔		空調室外機		給排気口	キュービクル	浄化槽	ポンプ	エンジン等
	定常騒音	冷凍室外機	13	冷凍機械室		35	2		
変動騒音	ゴミ収集作業	○	BGM		アナウンス				
	自動車走行	○	荷捌アイドリング		後進警報ブザー	○	台車走行		
衝撃騒音	荷降し音		台車走行						
建物の構造(高さ) 本体棟 鉄骨造平屋建(高さ7.26m)、別棟 鉄骨造2階建(高さ9.95m)									

ア 等価騒音レベル予測

		A(4.7m)	B(22.7m)	C(4.7m)	D(4.7m)	E(4.7m)
用途地域		近隣商業地域	第2種住居地域	第2種住居地域	第1種住居地域	第1種住居地域
昼間基準値		60 dB	55 dB	55 dB	55 dB	55 dB
夜間基準値		50 dB	45 dB	45 dB	45 dB	45 dB
設置者	昼間等価騒音レベル	41.0 dB	43.5 dB	41.0 dB	44.5 dB	40.2 dB
	評価	○	○	○	○	○
	夜間等価騒音レベル	40.2 dB	38.5 dB	36.3 dB	39.2 dB	35.6 dB
	評価	○	○	○	○	○
県	昼間等価騒音レベル検証	妥当	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	妥当

		F(1.2m)	F(4.7m)	G(4.7m)	H(1.2m)	H(7.7m)
用途地域		第1種住居地域	第1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	55 dB
夜間基準値		45 dB	45 dB	45 dB	45 dB	45 dB
設置者	昼間等価騒音レベル	43.6 dB	43.3 dB	40.9 dB	47.3 dB	43.9 dB
	評価	○	○	○	○	○
	夜間等価騒音レベル	20.5 dB	21.7 dB	35.4 dB	30.4 dB	33.1 dB
	評価	○	○	○	○	○
県	昼間等価騒音レベル検証	妥当	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	妥当

(仮称)マックスバリュ大府店

	I(1.2m)	I(4.7m)	J(1.2m)	K(4.7m)
用途地域	第1種住居地域	第1種住居地域	第1種住居地域	近隣商業地域
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	41.0 dB	40.8 dB	43.0 dB
	評価	○	○	○
	夜間等価騒音レベル	31.4 dB	32.0 dB	39.4 dB
	評価	○	○	○
県	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

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	

	a(4.7m)	b(19.7m)	c(4.7m)	d(1.2m)	d(4.7m)	e(4.7m)
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	第2種住居地域	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	なし	なし
基準値	40dB	40dB	40dB	40dB	40dB	40dB
設置者	定常騒音の騒音レベル	38.5dB	39.4dB	32.4dB	30.7dB	33.5dB
	評価	○	○	○	○	○
	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	23.6dB	34dB	39.4dB	45.8dB	45.6dB
	評価	○	○	○	△	△
県	定常騒音の騒音レベルの騒音レベル検証	妥当	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	妥当

	f(4.7m)	g(4.7m)	j(1.2m)	j(4.7m)	k(4.7m)
用途地域	第1種住居地域	第1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	なし
基準値	40dB	40dB	40dB	40dB	40dB
設置者	定常騒音の騒音レベル	19.2dB	29.1dB	38.7dB	39.2dB
	評価	○	○	○	○
	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	34.5dB	41.1dB	44.2dB	44.1dB
	評価	○	△	△	△
県	定常騒音の騒音レベルの騒音レベル検証	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

※予測地点kにおいて定常騒音の騒音レベルが基準値を超えているが、現状、隣接して住居は存在せず、周辺地域の生活環境に与える影響は少ないと思われる。(周辺騒音を実測した結果、一番静かな午前2時台の等価騒音レベルは、K地点で59.3dBであった)

※予測地点d、g及びjでは夜間の自動車走行音が基準値を超えているが、周辺騒音を実測した結果、一番静かな時間帯の等価騒音レベルはD地点(午前2時台48.2dB)、G地点(午前4時台54.7dB)とも予測値を上回っているため、店舗の営業に伴い発生が見込まれる騒音が、周辺地域の生活環境に与える影響は少ないと思われる。

(仮称)マックスバリュ大府店

住居への騒音対策から

(2) 廃棄物関係

悪臭問題関係配慮	密閉した保管施設により周辺へ悪臭が出ないようにします
衛生問題関係配慮	生ゴミ等保管施設については冷蔵設備とし、悪臭等に配慮する

[小売店舗以外の施設有り]

廃棄物保管施設の状況:小売店舗と共用

	届出容量	保管日数	日排出量	見かけ比重	指針容量	見かけ比重の変更	判定
紙廃棄物用	17.1 m ³	1日	1.40 t	0.10 t/m ³	14.00 m ³	変更なし	
空缶・空き瓶	12.0 m ³	1日	0.20 t	0.10 t/m ³	1.95 m ³	変更なし	
厨芥・その他	11.9 m ³	1日	1.25 t	0.15 t/m ³	8.31 m ³	変更なし	
合計	41m ³	-	-	-	24.26 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						

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	
ダンボール不使用納品の実施	無	空缶・空き瓶の回収箱設置	有
生ゴミ堆肥化施設の使用	無	食品トレー・ペットボトルの回収箱設置	有
廃棄物等圧縮機の使用	無	食品加工場の設置	有
脱水装置の使用	無	物販店以外の施設との保管施設の共有	有

位置・構造	適正な分別の実施		分別廃棄を実施します	
	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静かに行います。	
	生ゴミ保管施設の温度管理等の実施		有	
	生ゴミ保管施設の気密性の確保		有	

十分な搬送頻度の確保	特になし
繁忙期の特別な措置	特になし
運搬(予定)業者(免許番号)	民間事業者(事業者は未定)
敷地内処理の配慮	すべて敷地外で処理します
廃棄物運搬・処理実施要綱等の制定	無し
食品加工場併設の場合の運営上の配慮	生鮮作業場における衛生管理の徹底,グリストラップ(油溜まり)の設置

評価

(3) 街づくり等への配慮

風致地区	無	美観地区	無	建築協定	無	景観条例	無
具体的対応策	特になし						
街並みづくりへの協力	特になし						
照明等の配慮	光が敷地外を照らさないように配置する						

評価

(仮称)マックスバリュ大府店

出店地連絡会議での意見概要	対応
<p>[駐車場出入口について] 駐車場①-1の東側出入口(b)及び(c)に置いては、地域住民の生活道路に面していることから、夜間の自動車走行音による影響を最小限に抑えることを配慮して、夜間(10時以降)に自動車出入りの制限が出来ないか、検討すること。</p> <p>[防犯について] 地元警察と協議し、商業施設の防犯マニュアルを作成するなど、防犯管理体制を確立すること。 特に、夜間において、本体棟以外の駐車場も含めて、青少年の蝟集場所とならないように、警備員(1名)の見直し等警備体制に配慮すること。</p>	<p>駐車場①-1の東側出入口(b)及び(c)の利用形態については、以下の通りとします。</p> <p>○出入口(b)について 近隣の生活環境に配慮するため、夜間の閉鎖を行い、入庫の制限を行います。</p> <p>○出入口(c)について 出入口(c)を利用する北側からの来店車両は、一晩に数台程度ですので、近隣住民の皆様にご迷惑を掛けるようなことはないものと考えております。</p> <p>①入庫について 入庫を制限すると来店車両が再び店舗周辺の住居地域内を大きく迂回することになり、逆効果であると考えます。特に、北側から車で来店されるお客様</p> <p>②出庫について 近隣住居の生活環境に配慮し、来客車両の流入を避けるため、基本的には、駐車場①-1に駐車した車は、店舗東側の一方通行道路を通って出庫するのではなく、敷地内看板により南側道路から出庫するように誘導を考えております。このため、出入口(c)付近には、「近隣住居の生活環境に配慮するため、夜間(22:00～6:00)は、こちらの出入口からの出庫をご遠慮願います。南側出入口にお回り下さい。」等、夜間出庫の自粛を呼びかける旨の啓蒙看板を設置対応したいと考えています。また、チラシ・広告の配布により、退店経</p> <p>但し、北側の店舗近隣の退店車両は、南側出庫の誘導を行ったとしても、店舗東側の一方通行道路を南側道路の丁字交差点から北進する可能性があります。</p> <p>従って、店舗からの出庫車両が少しでも店舗東側の一方通行道路の走行距離を少なくするため、夜間も出庫可能な形態とします。</p> <p>なお、近隣住民から苦情等が発生した場合には、速やかに誠意を持って対応を行なうものとします。</p> <p>弊社の「リスク対応マニュアル」に基づいて、防犯管理の対応をしております。詳細については、店舗の責任者が着任次第、地元警察と協議させていただきます。 夜間の警備体制につきましては、常駐警備員1名を基本として、従業員がそのフォローをすることで、既存の24時間営業店舗でも問題なく機能しております。 開店後万が一、当大府店が、それで問題があるようでしたら、さらなる対応策を検討したいと考えます。</p>

(仮称)マックスバリュ大府店

市町村の意見概要	対応
<p>[駐車場出入口について] 夜間の騒音基準は既に車が通行しなくても、基準オーバーしているため、夜間駐車場の出入口(午後10時以降)については、別紙図面の(b)、(c)を封鎖し、(a)から出入りしていただくようお願いいたします。</p> <p>[防犯について] 24時間営業になると不審者や青少年の問題も出てくるので、防犯マニュアルを作成し、自主警備体制をしっかり願うこと。特に、夜間において、施設以外の駐車場も含めて、青少年の溜まり場所とならないように、警備人員(1名)の見直し等警備体制に配慮願いたい。</p>	<p>駐車場①-1の東側出入口(b)及び(c)の利用形態については、以下の通りとします。</p> <p>○出入口(b)について 近隣の生活環境に配慮するため、夜間の閉鎖を行い、入庫の制限を行います。</p> <p>○出入口(c)について 出入口(c)を利用する北側からの来店車両は、一晩に数台程度ですので、近隣住民の皆様にご迷惑を掛けるようなことはないものと考えております。</p> <p>①入庫について 入庫を制限すると来店車両が再び店舗周辺の住居地域内を大きく迂回することになり、逆効果であると考えます。特に、北側から車で来店されるお客様</p> <p>②出庫について 近隣住居の生活環境に配慮し、来客車両の流入を避けるため、基本的には、駐車場①-1に駐車した車は、店舗東側の一方通行道路を通過して出庫するのではなく、敷地内看板により南側道路から出庫するように誘導を考えております。このため、出入口(c)付近には、「近隣住居の生活環境に配慮するため、夜間(22:00～6:00)は、こちらの出入口からの出庫をご遠慮願います。南側出入口にお回り下さい。」等、夜間出庫の自粛を呼びかける旨の啓蒙看板を設置対応したいと考えています。また、チラシ・広告の配布により、退店経</p> <p>但し、北側の店舗近隣の退店車両は、南側出庫の誘導を行ったとしても、店舗東側の一方通行道路を南側道路の丁字交差点から北進する可能性があります。</p> <p>従って、店舗からの出庫車両が少しでも店舗東側の一方通行道路の走行距離を少なくするため、夜間も出庫可能な形態とします。</p> <p>なお、近隣住民から苦情等が発生した場合には、速やかに誠意を持って対応を行なうものとします。</p> <p>弊社の「リスク対応マニュアル」に基づいて、防犯管理の対応をしております。詳細については、店舗の責任者が着任次第、地元警察と協議させていただきます。</p> <p>夜間の警備体制につきましては、常駐警備員1名を基本として、従業員がそのフォローをすることで、既存の24時間営業店舗でも問題なく機能しております。</p> <p>開店後万が一、当大府店が、それで問題があるようでしたら、さらなる対応策を検討したいと考えます。</p>
住民等の意見の概要	対応
意見なし	—

(仮称)マックスバリュ大府店

県の意見案に至る考え方
<p>大府市から駐車場①ー1の出入口(b)及び(c)について、夜間(午後10時から午前6時まで)閉鎖するよう意見があり、設置者が出入口(b)は夜間閉鎖するが、(c)は下記の理由により閉鎖しないとした。この設置者の措置について、一定の配慮がなされていると認められ、また、万一、近隣住民より苦情が発生したときは、速やかに対応する旨を述べているので、県としては「意見なし」とする。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>(1)出入口(c)も閉鎖すると本体棟東側の道路に入った車は、全て北側へ店</p>
県の意見案
意見なし