

豊橋南ショッピングセンター

大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

1 概要

豊橋南ショッピングセンターを増床する。(6条2項)

2 店舗の概要

届出事項		変更前	変更後
店舗	店舗名称	豊橋南ショッピングセンター	
	店舗所在地	豊橋市野依町字落合1-12ほか8筆	
設置者	名称	JST株式会社	
	代表者	代表取締役 有田 陽一	
	住所	東京都江東区新砂1-6-27	
	備考	なし	
小売業者	名称	イオン株式会社	変更前に同じ
	代表者	代表執行役 岡田 元也	同
	住所	千葉県美浜区中瀬1-5-1	同
	備考	ほか36名	36名他未定
店舗面積		21,703 m ²	28,166 m ²

業態	総合店		
用途地域	市街化調整区域	-	-
参考	平成9年6月 開店 1項、第6条2項届出	平成14年8月30日 附則第5条第1項届出 平成18年9月26日 第6条1項届出	平成16年7月9日 第6条

3 届出の概要

届出年月日	平成18年11月13日
変更する日	平成19年7月8日

届出事項		変更前	変更後
施設の配置	駐車場	位置	別紙図面のとおり
		台数	1442 台
	駐輪場	位置	別紙図面のとおり
		台数	120 台
	荷捌施設	位置	別紙図面のとおり
		面積	81 m ²
	廃棄物 保管施設	位置	別紙図面のとおり
		容量	127 m ³
施設の運営	営業時間	開店	午前9時
		閉店	午後11時(一部午後10時)
	駐車場利用時間帯	駐車場	午前8時30分から午後11時30分(一部午後10時)まで
		駐車場	午前8時30分から午後10時まで
		駐車場	-
		駐車場	-
		駐車場	-
		駐車場	-
	駐車場出入口	数	4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8時まで	

豊橋南ショッピングセンター

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	ジャスコゾーン・増床部分は午後11時まで営業
(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	賃貸借契約書の条項で確保する
(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	年末年始・繁忙時は交通整理員を配置
(8) 開店時の臨時措置	交通整理員を配置

5 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

ア 駐車場の必要台数の確保

(ア) 指針による算出

変更前

行政人口	店舗面積	日來客数 原単位 (人/千㎡)	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
379,484人	21,703 ㎡	950	14.40%	1,190 m	70.00%	2.50 人	1.75	1,455 台

変更後

行政人口	店舗面積	日來客数 原単位 (人/千㎡)	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
379,484人	28,166 ㎡	950	14.40%	1,190 m	70.00%	2.50 人	1.75	1,888 台

変更後必要駐車台数

変更前駐車台 数	増床分必 要台数	増床後必 要台数
1,442台	433台	1,875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	業務用駐車場台数	=	来客用駐車場台数	評価
1,875 台	0 台	0 台	0 台	=	1,875 台	

従業員用は別敷地に111台確保

(イ) 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、(ア)の表をコピーし入力してください。

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
5箇所	0箇所	0箇所	0箇所	1,142 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

種別	1	収容台数		歩行者動線		分離		騒音配慮		一部夜間制限		排ガス配慮		前向き駐車・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	予測来台車数	道路形態	出入庫方法	整理員	判定			
駐車場	東	1箇所	市町村道	6m	なし	20m	0m	183	双方向	右左折混合	なし				
	西	4箇所	県道	12m	あり	45m	94m	959	双方向	右左折混合	なし				
	南	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	北	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
交通整理員等の配置		土曜日・日曜日・祝祭日・イベント・セール時のみ配備													

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

ウ 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）

豊橋南ショッピングセンター

エ 駐輪場等の確保等

駐輪場の位置及び箇所数	店舗西側に3箇所、南側に2箇所の計5箇所
駐輪場の収容台数	219台
標準収容台数	805台

従業員が常時観測し、変更前の各時間帯の最大駐輪台数の調査を行った結果、9月10日(日)(休日)が148台で、9月8日(金)(平日)が43台でした。この結果を基に増床後の必要駐輪台数を算出(148台×(28,166㎡/21,703㎡))した結果は192台である。変更後の駐輪場の台数は219台であり、必要駐輪台数を満たしております。

自動二輪車等駐車場の確保	なし	収容台数	-
位置及び箇所	-		

位置評価	台数評価

オ 荷捌施設の整備等

(ア) 荷捌施設の整備

荷さばき施設

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	268㎡	なし	20分	3台	9台	

荷さばき施設

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	58㎡	なし	20分	1台	2台	

(イ) 計画的な搬入

荷さばき施設

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時台	9台	15:00~16:00	22:00~23:00	なし	なし	

荷さばき施設

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時台	2台	15:00~16:00	22:00~23:00	なし	なし	

カ 経路の設定等

(ア) 車両関係

a 来客車関係

案内表示	交通整理員の配置	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	非回避	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
なし	-	非配備

対応

c バス・タクシー等交通機関関係

駐車場の確保	
確保	

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

非難場所の提供	物資の緊急提供
締結可能	締結可能
防犯への協力(深夜営業を行う場合)	
夜間照明の配置	警備員等の巡回
配慮あり	あり

評価

豊橋南ショッピングセンター

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	16 m	なし	冷温水ポンプ	なし	なし	-
西方向	33 m	なし	来客車両	なし	あり	-
南方向	47 m	なし	給排気ファン	1.8m	あり	-
北方向	-	-	-	-	-	-

遮音壁の悪影響	悪影響なし
---------	-------

(イ) 荷捌・営業活動の騒音対策

早朝・深夜荷捌ぎの有無	なし
荷捌施設・施設面での配慮	特になし
荷捌施設・運営面での配慮	アイリクストップ、時間調整による搬入待機車削減
荷捌施設・機器面での配慮	低騒音型機器の導入、作業員の意識徹底
放送設備使用面での配慮	実施時間帯の特定

(ウ) 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策

冷却塔・室外機からの騒音配慮	既存住宅に影響が少ない場所に設置
給排気口からの騒音配慮	吹出し、吸込み口の形状検討、ダクトの吸音対策
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

イ 騒音の予測評価

予測対象騒音	定常騒音	空調機室外機	109	冷却塔	4	給排気口	47	変電施設		浄化槽		プロフ(ポンプ)	7	エンジン等		
		冷凍機室外機	11	冷凍機械室		キュービクル	3	冷温水発生機	2	ロータリーバック	1	地下水システム	1	パトライトブザー	2	
	変動騒音	ゴミ収集作業		BGM		アナウンス		台車走行		シャッター						
		自動車走行		荷捌 アイリク		後進警報 ブザー										
衝撃騒音	荷降し音		台車走行													
建物の構造(高さ)		20.95m														

(ア) 等価騒音レベル予測

		A	B	C	D
用途地域		市街化調整区域	市街化調整区域	市街化調整区域	市街化調整区域
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	53.2 dB	49.9 dB	47.3 dB	54.9 dB
	評価				
	夜間等価騒音レベル	38.4 dB	37.7 dB	37.4 dB	40.1 dB
	評価				
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

基準値を超えた場合の対応等

--

豊橋南ショッピングセンター

(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以内に有するかどうか					
上記A・Bの具体的内容					
		a	b	c	d
用途地域		市街化調整区域	市街化調整区域	市街化調整区域	市街化調整区域
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	44.8dB	46.6dB	48.2dB	46.5dB
	評価				
	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	36.6dB	40.8dB	46.9dB	49.2dB
県	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	妥当	妥当	妥当	妥当

基準値を超えた場合の対応等

--

(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	保管施設は密閉性とします
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、悪臭等に配慮します

取扱品目	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	40.00 m ³	1日	2.439 t	0.10 t/m ³	24.39 m ³	変更なし	
金属製廃棄物用	2.00 m ³	1日	0.140 t	0.10 t/m ³	1.40 m ³	変更なし	
ガラス製廃棄物用	10.00 m ³	7日	0.108 t	0.10 t/m ³	7.54 m ³	変更なし	
プラスチック製廃棄物用	59.00 m ³	2日	0.278 t	0.01 t/m ³	55.52 m ³	変更なし	
生ごみ用	5.00 m ³	1日	2.227 t	0.55 t/m ³	4.05 m ³	変更なし	
その他可燃性廃棄物用	10.00 m ³	2日	1.767 t	0.38 t/m ³	9.30 m ³	変更なし	
合計	127 m ³	-	-	-	102.20 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						

届出では容量を増加させていないが、既存店の現況排出量から検証を行っている。

リサイクル品保管庫の有無	なし	廃棄物保管庫と共用
--------------	----	-----------

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	なし	空缶・空き瓶の回収箱設置	あり
生ゴミ堆肥化施設の使用	なし	食品トレー・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

位置・構造	種類・処理方法ごとの分別の実施	
	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	深夜・早朝の回収作業の禁止、敷地外処理を実施
	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

豊橋南ショッピングセンター

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)	㈱明輝クリーナー(一般:豊橋市指令環廃第17-2号)、浜田化学㈱(第09600000618号)
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

食品加工場併設からの悪臭防止対策	生鮮作業場における衛生管理の徹底・排水溝、グリストラップ ¹ の定期点検と清掃
換気扇・排気口の設置場所への配慮	住居のない北側に設置
食品加工場等の定期的な清掃の実施	排水溝・グリストラップの定期点検と清掃

評価

(3) 街づくり等への配慮

景観計画等	建物形態は、落ち着いた店構えとデザインで計画。色彩的にも落ち着いたイメージで周囲との調和を図る
街並み形成に関する条例	特になし
中心市街地活性化計画	市町村からの要請に対して協力します。
具体的対応策	市のリサイクルステーションとして、敷地の一部を提供しております。
街並みづくりへの協力	特になし
照明等の配慮	光を拡散しないようにしています。

評価

豊橋南ショッピングセンター

出店地連絡会議の意見概要	対応
1 出入口aの構造改良について、道路管理者と協議すること。その際、歩行者との錯綜等、安全対策についても、十分配慮すること。駐車場内のスペース区分について、来客の誘導等も含めて安全対策を検討すること。	1 出入口aについては、安全な通行が可能となるよう県警交通規制課と以下のような対策を施す協議を行いました。 ・チラシ、案内看板等により、スタンドのみ利用車両も含め、左折IN、左折OUTの誘導を行います。 ・タンクローリーの入退店時には、交通整理員を配置し、一般来客車両及び歩行者の安全を確保します。
2 増設部分の3階駐車場と既設駐車場をつなぐ通路については、5.5mの幅を確保すること。	2 増設部分の3階駐車場と既設駐車場をつなぐ通路は、5.5mの幅を確保し、双方向通行とします。また、駐車場内の錯綜を少なくするため、一部を除いて一方通行の運用とします。
3 西高師南交差点の形状変更について、道路管理者、豊橋警察署と十分協議を行い、承認工事等所定の手続きを取ること。	3 西高師南交差点の改良については、豊橋署と東三河建設事務所と十分協議を行い、必要な手続きを行います。
4 既設の3階駐車場からスロープで降りてくる車両と出入口eからの車両の優先関係について、個別に協議すること。	4 スロープから降りてくる車両と出入口eからの入店車両との交差点については、安全な通行が可能となるよう県警交通規制課と以下のような対策を施す協議を行いました。 ・交差点は可能な限り、直角に近づける。 ・カーブミラーの設置 ・パトライトの設置 ・徐行看板やハンブ等の設置 ・合流部通路幅の絞り込みによる視覚的誘導(徐行運転の誘導) ・ポストコーンの設置
5 店舗の北側と南側の駐車場について、照度を確認し、足りなければ照明の増設を検討すること。	5 既存敷地部分も含め駐車場の照度を確認し、「愛知県安全なまちづくり条例」に基づく照度を確保するよう照明を追加します。
6 有事の際に体制が取れるマニュアルを作成して従業員へ配布し、内容を周知すること。	6 所定の自社マニュアル「リスク・マネジメント(危機管理)規定」を各従業員へ配布しております。なお、従業員教育を通じて、内容の周知徹底を図ります。
7 巡回するガードマンについては制服・私服双方の配置を検討すること。	7 警備会社と契約し、教育された制服ガードマンを常時2名配置し、防災業務も含め、交代で定期的な店舗施設巡回を実施します。 また、専任の保安担当者(社員・私服)が1名常駐し、店舗施設内を巡回指導しています。
8 屋外スピーカーは最小限度の使用とすること。	8 屋外スピーカーは、緊急時の呼び出しのみの使用とするよう徹底します。

豊橋南ショッピングセンター

市町村の意見概要	対応
<p>1 来客用駐車場について、既設屋上駐車場と増築部分3階駐車場との接続部分の車路の幅員を5.5m確保するなど、駐車場法の規定に沿った構造とすること。</p> <p>2 増築によりこれまでと異なる車両の流れになることが想定されるため、施設全体で来店から退店までの誘導経路について整理し、路面表示をはじめ来店客の誘導に必要な対策を講じること。</p> <p>3 駐車場出入口(a)について、渋滞の回避及び安全確保のために左折イン左折アウトを徹底し、来店客への周知に必要な対策を講じること。</p> <p>4 増築建物の駐車場及び出入口(e)付近の駐車場は見通しが悪く人目につきにくくなるため、防犯カメラの設置や警備員の巡回などにより車上荒らしなどの犯罪を未然に防ぐよう努めること。</p>	<p>1 増設部分の3階駐車場と既設駐車場をつなぐ通路は、5.5mの幅を確保するなど、駐車場法に則った構造とします。</p> <p>2 繁忙時には交通整理員により、北方面からの入店車両は出入口(b)から既存スロープを經由して既設屋上駐車場へ、南方面からの入店車両は出入口(c)から西側スロープを經由して増築部分立体駐車場へ誘導します。退店については、立体駐車場内の案内看板により、南方面への退店車両を南側スロープから、北方面への退店車両を西側スロープから退店させることにより、出入口(d)東側車路十字部での交錯がなくなるように努めます。なお、十字部での交錯が増えると予想される場合には、交通整理員を配置します。</p> <p>3 出入口(a)については、安全な通行が可能となるよう以下の対策を行います。 ・チラシ、案内看板等により、スタンドのみ利用車両も含め、左折IN、左折OUTの誘導を行います。 ・タンクローリーの入退店時には、交通整理員を配置し、一般来客車両及び歩行者の安全を確保します。</p> <p>4 駐車場等の見通しが悪い部分については、「愛知県安全なまちづくり条例」に基づく照度を確保するよう照明を設置します。また、定期的に警備員を巡回させて、犯罪防止に努めます。</p>

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
出店地連絡会議の結果、また市長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。