

(仮称)ホームセンターバロー稲沢平和店

大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

1 概要

名鉄尾西線「まるぶち」駅より東へ約2kmの東レ・テキスタイル工場倉庫跡地に、ホームセンターを新設する。(法第5条第1項)

2 店舗の概要

店舗	店舗名称	(仮称)ホームセンターバロー稲沢平和店		
	店舗所在地	稲沢市平和町上三宅上屋敷1-1		
設置者	名称	株式会社バロー		
	代表者	代表取締役 田代 正美		
	住所	岐阜県恵那市大井町180-1		
	備考	なし		
小売業者	名称	株式会社バロー		
	代表者	代表取締役 田代 正美		
	住所	岐阜県恵那市大井町180-1		
	備考	なし		

店舗面積	12,453 m ²		
業態	住・生活関連品専門店		
用途地域	市街化調整区域	-	-
参考			

3 届出の概要

届出年月日		平成18年1月20日	
新設する日		平成18年9月21日	
施設の配置	駐車場	位置	別紙図面のとおり
		台数	905 台
	駐輪場	位置	別紙図面のとおり
		台数	260 台
	荷捌施設	位置	別紙図面のとおり
		面積	1,132 m ²
廃棄物 保管施設	位置	別紙図面のとおり	
	容量	158 m ³	
施設の運営	営業時間	開店	午前7時
		閉店	午後8時
	駐車場利用時間帯	午前6時30分～午後8時30分	
	駐車場出入口	数	6箇所
		位置	別紙図面のとおり
荷捌時間帯	午前6時～午後10時		

(仮称)ホームセンターバロー稲沢平和店

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	深夜午前0時以降の営業は行わない。
(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・周知する。
(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	年末年始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

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
138,171人	12,453 ㎡	950	14.40%	-	70.00%	2.12 人	1.50	842 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
955 台	50 台	0 台	0 台	905 台	

(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。

ア 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	562 台

イ-1 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【対応前】

敷地内 駐車場	種別	1	収容台数	905 台	歩行者動線	分離	騒音配慮	段差を抑えた駐車場設計	排ガス配慮	不必要なアイドリング・クラクション・空ぶかし防止等表示板の設置		
	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	判定	
東	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
西	4箇所	市町村道	9m	あり	40m	6m	450	双方向	右左折混合	あり	-	
南	1箇所	県道	8.9m	あり	45m	40m	101	双方向	右左折混合	あり	-	
北	1箇所	市町村道	6m	なし	20m	6m	6	双方向	左折のみ	あり	-	
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												

イ-2 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【対応後】

敷地内 駐車場	種別	1	収容台数	905 台	歩行者動線	分離	騒音配慮	段差を抑えた駐車場設計	排ガス配慮	不必要なアイドリング・クラクション・空ぶかし防止等表示板の設置		
	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	判定	
東	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
西	4箇所	市町村道	9m	あり	40m	6m	332	双方向	右左折混合	あり	-	
南	1箇所	県道	8.9m	あり	45m	40m	101	双方向	右左折混合	あり	-	
北	1箇所	市町村道	6m	なし	20m	6m	124	双方向	左折のみ	あり	-	
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)

(仮称)ホームセンターバロー稲沢平和店

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
駐輪場の収容台数	260台
標準収容台数	356台

自動二輪車等駐車場の確保	なし	収容台数	—
位置及び箇所	自動二輪等の駐車場は駐輪場と兼ねる		

駐輪場の収容台数は、標準収容台数を下回っているが、既存類似店舗の利用実績から周辺への影響は少ないと思われる。

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

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	1,132 m ²	なし	12分	4台	8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
8時台	8台	16:00～17:00	24:00～25:00	単独テナント	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
あり	あり	非配備

対応

自社便のためドライバーに徹底させる。オープン後状況により整理員の配置を検討する。

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	配慮あり

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

非難場所の提供	物資の緊急提供
締結可能	締結可能

評価

b 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

(仮称)ホームセンターバロー稲沢平和店

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	なし	なし	設備機器・車両走行	なし	あり	-
西方向	なし	なし	車両走行	なし	あり	-
南方向	3.5m	あり(3.5m)	車両走行	なし	あり	-
北方向	なし	なし	設備機器・車両走行・荷捌き施設	なし	あり	-

遮音壁の悪影響	遮音壁設置なし
---------	---------

(イ) 荷捌・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・施設面での配慮	主に利用する施設を、住居等が隣接していない建物北側に配置する
荷捌施設・運営面での配慮	荷さばき作業者の騒音抑制意識向上の働きかけ
荷捌施設・機器面での配慮	荷さばき施設の十分なスペース確保による荷さばき時間の短縮化
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、室外機からの騒音配慮	低騒音型機器の導入
給排気口からの騒音配慮	低騒音型機器の導入
駐車場からの騒音配慮	不必要なアイドリング・クラクション・空ぶかし防止等表示板の設置
廃棄物収集作業に伴う騒音配慮	作業・回収時間の制限
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	37	冷却塔		給排気口	55	変電施設		浄化槽		ポンプ		エンジン等	
		冷凍機室外機		冷凍機械室		キュービクル	1								
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)		鉄骨造平屋一部2階建													

(ア) 等価騒音レベル予測

		南(A)	北(B)	西(C)	南(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	54.3 dB	48.4 dB	49.8 dB	51.4 dB
	評価				
県	夜間等価騒音レベル	10dB以下	10dB以下	10dB以下	10dB以下
	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

--

(仮称)ホームセンターバロー稲沢平和店

(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			-
		予測点a	予測点b
用途地域		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
基準値		50dB	50dB
設置者	定常騒音の騒音レベル	10dB以下	10dB以下
	評価		
	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	-	-
県	定常騒音の騒音レベル検証	妥当	妥当
	評価	-	-
	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値検証	-	-

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	収集作業はできるかぎり扉の開閉を少なくし、悪臭が屋外へ漏れることを防ぐ。
衛生問題関係配慮	特になし

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	137.00 m ³	1日	1.319 t	0.10 t/m ³	13.19 m ³	変更なし	
金属製廃棄物用	1.00 m ³	1日	0.061 t	0.10 t/m ³	0.61 m ³	変更なし	
ガラス製廃棄物用	1.00 m ³	1日	0.049 t	0.10 t/m ³	0.49 m ³	変更なし	
プラスチック製廃棄物用	14.00 m ³	1日	0.139 t	0.01 t/m ³	13.90 m ³	変更なし	
生ごみ用	3.00 m ³	1日	1.143 t	0.55 t/m ³	2.08 m ³	変更なし	
その他可燃性廃棄物用	2.00 m ³	1日	0.672 t	0.38 t/m ³	1.77 m ³	変更なし	
合計	158m ³	-	-	-	32.04 m ³	-	
保管日数の設定根拠	既存店の実績に基づく						
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						

リサイクル品保管庫の有無	あり	廃棄物保管庫(158m ³)と共用する
--------------	----	---------------------------------

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	なし
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	なし
廃棄物等圧縮機の使用	あり	食品加工場の設置	なし
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

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	なし
	生ゴミ保管施設の密閉性の確保	なし

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

(仮称)ホームセンターバロー稲沢平和店

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	－
換気扇・排気口の設置場所への配慮	騒音レベルが大きな機器は住宅への影響の少ない建物屋根中央箇所に設置
食品加工場等の定期的な清掃の実施	－

評価

(3) 街づくり等への配慮

景観計画等	特になし
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	特になし
具体的対応策	特になし
街並みづくりへの協力	緑地を配置し美観に考慮すると同時に、清掃・美化に努める。
照明等の配慮	夜間の屋外照明は近隣の民家に直接当たらないよう配慮する。

評価

(仮称)ホームセンターバロー稲沢平和店

出店地連絡会議の意見概要	対応
<p>出入口(北、南、西)の入出庫方法及び店舗への入退店ルートについて、再度関係機関と協議のうえ、必要な対策をとること。</p>	<p>稲沢警察署、稲沢市土木課と協議のうえ、回答書別紙 のとおりの入退店ルートとする。誘導方法としては、交通整理員、誘導看板、路面表示、掲示物により、周知徹底する。</p> <p>南側出入口入出庫対策 入出庫時の危険防止及びスムーズな入出庫を図るため、右折禁止のためのポストコーンの取扱いについては、一宮建設事務所と再度協議した結果、設置し、安全対策に努める。(回答書別紙)</p> <p>南側出入口の運用方法については、OPEN時は入口専用にて対応、土日も状況に応じて専用にて対応する。通常は出入口として使用する。</p> <p>西側出入口入出庫対策 入出庫時の危険防止及びスムーズな入出庫を図るため、交通整理員を各出入口に配置するのに加え、市道から県道への右折を抑制するため南西角に1人配置し、安全対策に努める。(回答書別紙)</p> <p>西側道路は、敷地内に3.8mセットバックして道路を9m確保し(歩道含む)、安全対策に努める。</p> <p>北側は、混雑時には、店舗から退出させないよう整理員が他経路へ誘導して対応していく。搬入車両は、退出制限をする。</p> <p>交通整理員は、各出入口に加え、南西角と、市道上三宅42号と県道の交わるところに各1人配置する。(オープン2週間は毎日配置し、あとは状況を把握し日・時間帯別にて対応する)(回答書別紙)</p>
<p>荷さばき施設の安全対策のため、警備員の配置等について検討し、必要な対策をとること。</p>	<p>B荷捌き施設について、来客車両のピークと重ならない時間帯とし、搬入車両の台数を1日当り2台と少ない台数とする。また、搬入時には従業員等を配置し、来店車両及び来店者の安全対策に努める。<届出書P17 3 参照></p> <p>また、A荷捌き施設については、来客者・来客車両と明確に分離し、容易に入出入りできないような施設計画にする。</p>
<p>防犯責任者の設置、防犯マニュアルの整備を始めたとする防犯体制の整備を行うこと。また、屋上駐車場の防犯対策として、照明設置について配慮してもらいたい。</p>	<p>防犯責任者の設置、防犯マニュアルを策定し、防犯対策を十分に行う。(稲沢警察署生活安全課と協議済)屋上駐車場の防犯対策として、照明を設置。(回答書別紙)</p>
<p>稲沢市の関係機関全てと、再度協議を行い出店に伴う課題について方針を示すこと。</p>	<p>5月31日稲沢市と最終協議を行い方針を決定。</p> <p>西側道路(市道H1170号線)の西側安全対策として、デリニエーターを5mおきに設置。路側線は農地側道路端部より1m、歩道端部より0.5mの市道部分に設置。南北交差点の停止線道路標示(止まれ)、道路標識の位置変更については稲沢市と協議し対応する。(回答書別紙)</p> <p>北西道路(市道H255号線)の安全対策として、路側線を路面標示し、デリニエーターを設置する(道路狭小に対する注意を促す)。OPEN後、状況に応じて、警察・土木課と協議を行い、市道H1170号線と交わる場所にカーブミラー設置等を検討する。(回答書別紙)</p>

(仮称)ホームセンターバロー稲沢平和店

	<p>南側細い道路(市道上三宅42号線)の右折安全対策については、OPEN1ヶ月は、交通整理員配置にて対応。1ヶ月状況把握した上で、交通整理員配置の検討を含め対応していく。問題が起きた場合には、稲沢警察署に相談し、指導を仰ぎ対応していく。</p> <p>緑地計画については、スロープ下の緑地はやめ、1階及び一部屋上に緑化を追加し、緑地6%は確保する。(回答書別紙)</p> <p>灯油売場の高圧線下を避けての配置について、高圧線下の地面から3m以上離して売場・地下タンクを設置する。灯油販売所位置及び地下タンク位置の修正図面提出し、許可済。(回答書別紙)</p>
店舗から発生する騒音が、南側住居敷地境界の他の予測地点で基準を超える恐れがあるため、再予測を行い、問題がないか再検討すること。	再予測を行った結果、基準値を下回っている。(『(仮称)ホームセンターバロー稲沢平和店 等価騒音レベル予測結果』参照)

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	-

県の意見に至る考え方	
出店地連絡会議での意見に対する対応について、概ね妥当なものであると考えられる。	

県の意見案	
意見なし	