

バロー高浜店

1 概要

工場跡地(岩福セラミックス)に食品スーパーとホームセンターを新設する。(法第5条第1項)

2 届出の内容

届出年月日	平成21年3月27日		
店舗	店舗名称	バロー高浜店	
	店舗所在地	愛知県高浜市稗田町二丁目8番地6 外	
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番地の1	
	備考	1名	
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番地の1	
	備考	1名	
店舗面積	4,478 m ²		
施設の配置	駐車場	位置	別紙図面のとおり
		台数	235 台
	駐輪場	位置	別紙図面のとおり
		台数	85 台
	荷捌施設	位置	別紙図面のとおり
		面積	372 m ²
	廃棄物 保管施設	位置	別紙図面のとおり
		容量	93.7 m ³
施設の運営	営業時間	開店	午前9時
		閉店	午後9時30分(株式会社ケーヨーは午後8時まで)
	駐車場利用時間帯	午前8時30分から午後10時まで	
	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	荷さばき施設 : 午前6時から午後10時まで 荷さばき施設 : 午後10時から午前6時まで	
新設する日	平成21年11月28日		

3 参考事項

敷地面積	17,479.00 m ²		
建築面積	6,024.00 m ²		
延床面積	5,956.00 m ²		
業態	総合店		
用途地域	準工業地域	-	-
備考			

パロー高浜店

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
(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	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に関する事

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	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	必要駐車台数
44,625人	4,478 ㎡	966	14.40%	400 m	80.00%	2.00 人	0.91	227 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
280 台		44台		1台		0台		0台		235 台	

b 指針によらない「特別な事情」による算出 なし。

(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

店舗面積の2割以下のため、必要なし。

イ 駐車場の位置及び構造等

1平面自走ホレーター:無	2平面自走ホレーター: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	249 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

種別	1	収容台数	235 台	歩行者動線		分離	騒音配慮	駐車場にアイドリングストップ看板の設置		排ガス配慮	駐車場にアイドリングストップ看板の設置	
				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
駐 車 場	東	2箇所	市町村道	16m	あり	80m	-	145	双方向	右左折混合	あり	
	西	1箇所	市町村道	8m	あり	53m	-	104	双方向	右折のみ	あり	
	南	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	北	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	駐車場法の基準	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(交通飽和度等の検討)

バロー高浜店

(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
市立病院西	飽和度	0.467	0.570		0.531	0.620	
	将来交通量 / 可能交通容量	0.593	0.923		0.667	0.991	
	ピーク時間帯	17時台			17時台		
沢渡町	飽和度	0.407	0.457		0.456	0.536	
	将来交通量 / 可能交通容量	0.562	0.625		0.616	0.670	
	ピーク時間帯	17時台			17時台		
稗田橋西	飽和度	0.339	0.393		0.438	0.489	
	将来交通量 / 可能交通容量	0.551	0.621		0.613	0.684	
	ピーク時間帯	17時台			17時台		
幹部交番前	飽和度	0.254	0.263		0.426	0.443	
	将来交通量 / 可能交通容量	0.320	0.320		0.547	0.547	
	ピーク時間帯	17時台			17時台		

周辺道路の混雑を回避するための対策等

オープン時及び繁忙時は交通整理員の配置。

オ 駐輪場等の確保等

駐輪場の位置及び箇所数	A棟西側2箇所、B棟南側1箇所の計3箇所
駐輪場の収容台数	85台
標準収容台数	128台
収容台数根拠	ホームセンターの必要駐輪台数に関しては、現状の調査結果をもとに算出。

<実績による検証>

ドイツ扶桑店(店舗面積6,410㎡)における実態調査結果資料

9:30 ~ 19:30		平成21年3月1日 (日)	平成21年3月2日 (月)
ピーク時	自転車・原付	16台	8台
駐輪台数	自動二輪	1台	1台

ドイツ扶桑店の調査日の最大駐輪台数(自転車・原付:16台、自動二輪:1台)

平成20年3月～平成21年2月までの最大レジ通過客数6月1日(日)に対する駐輪台数が多かった調査日3月1日(日)の割合1.14(=6月1日のレジ客数(2,640)÷3月1日(2,310)のレジ客数)

ドイツ扶桑店と計画店舗の店舗面積の割合 0.42

(=計画店舗店舗面積(2,690)÷ドイツ扶桑店店舗面積(6,410))

上記の $\times \times$ より将来の店舗の駐輪台数の予測を行った結果を以下に記す。

当該店舗の駐輪台数	自転車・原付	8台	$16台 \times 1.14 \times 0.42$
	自動二輪	1台	$1台 \times 1.14 \times 0.42$
	計	9台	

上記により、設置計画駐輪台数の34台は、必要駐輪台数を充足する計画となっております。

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	25台
位置及び箇所	A棟西側1箇所、B棟南側1箇所の計2箇所		

位置評価	台数評価

パロー高浜店

キ 荷捌施設の整備等

(ア) 荷捌施設の整備

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
荷さばき施設	敷地内	隔離	100㎡	あり	18分	2台	4台	
荷さばき施設	敷地内	混在	212㎡	あり	30分	2台	1台	
荷さばき施設	敷地内	混在	60㎡	あり	15分	1台	1台	

(イ) 計画的な搬入

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
荷さばき施設	11:00~12:00	4台	17:00~18:00	21:00~22:00	あり	なし	
荷さばき施設	8・9・10・11・12時台	1台	17:00~18:00	21:00~22:00	あり	なし	
荷さばき施設	2:00~3:00	1台	17:00~18:00	21:00~22:00	なし	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	チラシ配布	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

非配備の場合等の対応

搬入業者に交通安全意識向上を働きかけ、入出庫時にも安全確認を徹底させる。

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	あり	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	なし

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	-	なし

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	19.8m	-	来客車両	なし	なし	-
西方向	14.1m	-	給排気ファン	なし	あり	-
南方向	10m	-	室外機	なし	あり	-
北方向	10.1m	-	給排気ファン	なし	あり	-

遮音壁の影響	遮音壁設置なし。
--------	----------

パロー高浜店

(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	荷さばきのできるスペースを十分に確保し、荷さばき作業時間短縮を図る
荷捌作業運営面での配慮	・搬入車両作業時のアイドリング禁止の徹底 ・作業員への騒音抑制意識の徹底
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	低騒音型の機器を使用する
給排気口等からの騒音配慮	低騒音型の機器を使用する
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
廃棄物収集作業等に伴う騒音配慮	作業・回収時間の制限(早朝・深夜は作業禁止)
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	低騒音型の機器を使用する
運営面の騒音配慮	特になし

イ 騒音の予測評価

予測対象騒音	定常騒音	空調機室外機 40	冷却塔		給排気口 59	変電施設		浄化槽		ポンプ			
		冷凍機室外機 6	キュービクル 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										
建物の構造(高さ)		鉄骨造り平屋建											

(ア) 等価騒音レベル予測

		東(A)	東(B)	南(C)	西(D)
用途地域		準工業地域	準工業地域	準工業地域	準工業地域
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	49.2 dB	48.2 dB	49.2 dB	34.8 dB
	評価				
設置者	夜間等価騒音レベル	47.4 dB	37.8 dB	30.3 dB	28.9 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
		北(E)			
用途地域		準工業地域			
昼間基準値		60 dB			
夜間基準値		50 dB			
設置者	昼間等価騒音レベル	51.3 dB			
	評価				
設置者	夜間等価騒音レベル	33.0 dB			
	評価				
県	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

--

パロー高浜店

(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					有
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 保育園の敷地より50m以内に予測地点bがある					
		東(a)	東(b)	南(c)	西(d)
用途地域		準工業地域	準工業地域	準工業地域	準工業地域
基準値を5dB減ずる要因		なし	あり	なし	なし
基準値		50dB	45dB	50dB	50dB
設置者	定常騒音の騒音レベル	47.4dB	39.5dB	25.8dB	35.4dB
	評価				
	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	35dB	68.9dB	47.8dB	26.5dB
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
		北(e)			
用途地域		準工業地域			
基準値を5dB減ずる要因		なし			
基準値		50dB			
設置者	定常騒音の騒音レベル	32dB			
	評価				
	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	31.4dB			
県	定常騒音の騒音レベル検証	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			

基準値を超えた場合の対応等

予測地点bにおいて基準値を超過しているが、荷さばき車両が1台のみであること、また、予測地点Bの位置において暗騒音の実測を行った結果、夜間平均で等価騒音は61dB(荷さばき予定時間帯の2時台は58.6dB)あり、予測地点Bにおけるの最大値は58.3dB(予測地点B直近住居位置では54.7dB)であることから、暗騒音の結果のほうが予測値を上回っている結果となっている。以上の2点から影響は少ないと考える。

(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	室温を低温に保ち、悪臭の発生を抑制、脱臭設備により排気口からの悪臭を防ぐ
衛生問題関係配慮	スチール製の保管施設とし、密閉性を確保する

(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

A棟パロー

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	25.30 m ³	1日	0.372 t	0.10 t/m ³	3.72 m ³	変更なし	
金属製廃棄物用	0.90 m ³	1日	0.013 t	0.10 t/m ³	0.13 m ³	変更なし	
ガラス製廃棄物用	0.70 m ³	1日	0.011 t	0.10 t/m ³	0.11 m ³	変更なし	
プラスチック製廃棄物用	25.20 m ³	1日	0.036 t	0.01 t/m ³	3.58 m ³	変更なし	
生ごみ用	3.90 m ³	1日	0.302 t	0.55 t/m ³	0.55 m ³	変更なし	
その他可燃性廃棄物用	1.70 m ³	1日	0.097 t	0.38 t/m ³	0.25 m ³	変更なし	
合計	57.70 m ³	-	-	-	8.33 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						

バロー高浜店

B棟デイトー

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	15.60 m ³	1日	0.560 t	0.10 t/m ³	5.60 m ³	変更なし	
金属製廃棄物用	1.58 m ³	3日	0.019 t	0.10 t/m ³	0.56 m ³	変更なし	
ガラス製廃棄物用	0.45 m ³	1日	0.016 t	0.10 t/m ³	0.16 m ³	変更なし	
プラスチック製廃棄物用	15.00 m ³	1日	0.054 t	0.01 t/m ³	5.38 m ³	変更なし	
生ごみ用	2.30 m ³	1日	0.455 t	0.55 t/m ³	0.83 m ³	変更なし	
その他可燃性廃棄物用	1.07 m ³	1日	0.145 t	0.38 t/m ³	0.38 m ³	変更なし	
合計	36.00 m ³	-	-	-	12.91 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
なし

(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
小売店舗と別途確保

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)
小売店舗と別途確保

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	あり	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	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

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		廃棄物の保管施設を屋内に設置	
	搬出作業の騒音・悪臭対策の確保		廃棄物処理業者への騒音抑制意識向上の働きかけ	
	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	定期的に清掃を行い、悪臭発生を抑制する。また、換気扇フィルターを定期的に交換し悪臭を防ぐ。
併設施設からの悪臭防止対策	生ごみが発生する場合には密閉し、悪臭が発生しないよう努め

評価

(3) 街づくり等への配慮

街並みづくり等への配慮	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
市町村等の公的計画への協力	市町村からの要請に対して協力する
照明等の配慮	近隣の民家に直接当たらないよう配慮し、必要以上の電飾を避ける
敷地内の緑地計画	敷地の8.4%程度を確保している

評価

パロー高浜店

出店地連絡会議の意見概要	対応
交通誘導については、西側道路への左折入出庫の徹底、東側出入口での右折入出庫の軽減のため、広域誘導計画及び場内誘導計画を充実されたい。	西側道路に関しては、看板等により左折入出庫を促します。東側出入口での右折入出庫の軽減につきましては、北側からのお客様は西側道路からお越しいただくようにチラシ等にて周知を検討いたします。右折出庫が滞留してしまう状況があれば、誘導員により左折出庫を促す等の誘導を検討いたします。
防犯対策については、駐車場における照度の確保、店内における声かけの徹底などを行うとともに、店舗間連携による効果的な防犯対策を講じられたい。	駐車場における照度の確保、従業員による声かけを行い、防犯に努めます。また、同一の警備会社に警備を依頼する等、設置者間で連携を図った防犯体制といたします。
高齢者の方の利用の利便性を図るため、高齢者専用の駐車スペースの増設等を検討されたい。	高齢者専用の駐車スペースを増設いたします。
夜間荷捌きに際しては、騒音対策を徹底されたい。	アイドリングストップの徹底、バックブザーを切る等、騒音の低減に努めます。

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
高浜市の人口約4万人に対し大規模小売店(スーパー3件、ホームセンター2件)がありこれ以上ほんとうに必要があるとは思わない。過去に名鉄三河高浜駅開発と大規模小売店(ヤオハン)で失敗が有り、今後同じ過ちをすれば、高浜市の再開発に影響が出ると思う。	それぞれの店舗の特徴を生かして、地域の皆様にご愛顧いただける店舗を運営していければと考えております。

県の意見案
意見なし

県の意見に至る考え方
出店地連絡会議の意見等に対する設置者の対応は概ね妥当なものと考えられるため