

リーフウォーク稲沢

大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

1 概要

「稲沢市中島郡都市計画・稲沢東地区計画」内2区画に商業施設を建設し、建物2階部で上空通路を結ぶ計画。各建物の業態は、専門店を中心としたモール棟、アピタが中心の直営棟。(法第5条第1項)

2 届出の内容

届出年月日	平成20年5月15日		
店舗	店舗名称	リーフウォーク稲沢	
	店舗所在地	稲沢市稲沢中島都市計画事業尾張西部都市拠点地区13街区、20街区地内	
設置者	名称	ユニー株式会社	
	代表者	代表取締役 前村哲路	
	住所	稲沢市天池五反田町1番地	
	備考	なし	
小売業者	名称	ユニー株式会社	
	代表者	代表取締役 前村哲路	
	住所	稲沢市天池五反田町1番地	
	備考	未定	
店舗面積	29,182 m ²		
施設の配置	駐車場	位置	別紙図面のとおり
		台数	1700 台
	駐輪場	位置	別紙図面のとおり
		台数	917 台
	荷捌施設	位置	別紙図面のとおり
		面積	1674 m ²
	廃棄物保管施設	位置	別紙図面のとおり
		容量	237 m ³
施設の運営	営業時間	開店	午前9時
		閉店	午後10時
	駐車場利用時間帯	午前8時30分から午後10時30分まで	
	駐車場出入口	数	13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時まで		
新設する日	平成21年3月1日		

3 参考事項

敷地面積	82,416 m ²		
建築面積	40,562 m ²		
延床面積	78,827 m ²		
業態	総合店		
用途地域	商業地域	—	—
備考			

リーフウォーク稲沢

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	清掃・美化に努める。
(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	年末年始及び繁忙日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	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
138,000人	29,182 ㎡	950	14.40%	700 m	60.00%	2.50 人	1.75	1,677 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
2,147 台		277 台		0 台		0 台		170 台		1,700 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
8,562 ㎡	29.3%	1,834 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
2,147 台		277 台		0 台		0 台		1,870 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	共用駐車場数	ピーク1hの来台車数
2箇所	0箇所	0箇所	0箇所	958 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

モ ー ル 棟 駐 車 場	種別	1	収容台数	1,322 台	歩行者動線	分離	騒音配慮	一部エリアを午後10以降利用制限する	排ガス配慮	なし		
	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	評価	
東	2箇所	県道	30m	あり	100m	30m	150	中央分離帯	左折のみ	なし	○	
西	2箇所	市町村道	16m	あり	97m	53m	150	双方向	右左折混合	なし	○	
南	2箇所	市町村道	12m	あり	68m	13m	150	双方向	右左折混合	なし	○	
北	2箇所	市町村道	20m	あり	53m	5m	150	双方向	左折のみ	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

直 営 棟 駐 車 場	種別	1	収容台数	548 台	歩行者動線	分離	騒音配慮	排ガス配慮	なし		
	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	評価
東	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
西	2箇所	市町村道	8m	あり	30m	15m	150	双方向	右左折混合	-	○
南	2箇所	市町村道	8m	あり	10m	27m	150	双方向	右左折混合	-	○
北	1箇所	市町村道	16m	あり	7m	104m	150	双方向	左折のみ	なし	○

交通整理員等の配置 なし

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
○	○	○	○	○	○

リーフウォーク稲沢

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)

(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A	飽和度	0.130	0.500	○	0.150	0.400	○
	将来交通量/可能交通容量	0.010	0.850	○	0.010	0.570	○
	ピーク時間帯	14時台			18時台		
		休日			平日		
		現況	開店後	評価	現況	開店後	評価
交差点B	飽和度	0.140	0.450	○	0.150	0.370	○
	将来交通量/可能交通容量	0.010	0.720	○	0.030	0.510	○
	ピーク時間帯	14時台			18時台		

※周辺道路の混雑を回避するための対策等

商業施設出店を見込み、関係各課と事前協議を実施し、店舗周辺の道路を改良した。

オ 駐輪場等の確保等

駐輪場の位置及び箇所数	モール棟東側に3箇所、西側に6箇所、北側に1箇所設置。直営棟南側に2箇所
駐輪場の収容台数	917台
標準収容台数	834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	15台
位置及び箇所	店舗北東入口付近に1箇所		

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

③-1 荷捌き施設

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	隔離	326㎡	あり	20分	4台	9台	○

③-2 荷捌き施設

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	231㎡	あり	20分	6台	2台	○

③-3 荷捌き施設

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	隔離	1046㎡	あり	20分	7台	19台	○

③-4 荷捌き施設

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	71㎡	あり	20分	1台	1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
8:00~9:00	30台	18:00~19:00	12:00~13:00	なし	なし	○

リーフウォーク稲沢

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	配置なし	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	配備

※非配備の場合等の対応

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

非難場所の提供	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
-	あり	防犯カメラの設置

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	20 m	なし	来客車両	なし	なし	-
西方向	80 m	なし	室外機	なし	なし	-
南方向	なし	なし	廃棄物収集作業	なし	なし	-
北方向	45 m	なし	来客車両	なし	なし	-

遮音壁の影響 遮音壁設置なし

(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	荷捌き施設の十分なスペース確保による荷捌き時間の短縮
荷捌作業運営面での配慮	荷捌き作業者の騒音抑制意識向上の働きかけ。荷捌き車両の不必要なアイ
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	周辺住宅に配慮した機器配置。
給排気口等からの騒音配慮	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、敷地東側駐車場の一部を午後10時以降使用制限する
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	周辺住宅に配慮した施設配置。
運営面の騒音配慮	吹出し、吸込み口の形状検討、ダクトの吸音対策

リーフウォーク稲沢

イ 騒音の予測評価

予測対象騒音	定常騒音	空調機室外機 161	冷却塔 6	給排気口 57	変電施設	浄化槽	ポンプ 12	発電装置 2
		冷凍機室外機 15	キュービクル 7	冷水発生機 4				
	変動騒音	自動車走行 ○	後進警報装置 ○	台車走行 ○	BGM	アナウンス		
		ゴミ収集作業 ○	アイトリング ○					
衝撃騒音	荷降し音	台車走行 ○						
建物の構造(高さ)		鉄骨造2階建(9.0m)						

(ア)等価騒音レベル予測

		A	B	C	D
用途地域		近隣商業地域	近隣商業地域	近隣商業地域	近隣商業地域
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	52.5 dB	53.3 dB	54.1 dB	48.6 dB
	評価	○	○	○	○
設置者	夜間等価騒音レベル	45.7 dB	46.7 dB	43.0 dB	43.5 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

		E
用途地域		第1種住居地域
昼間基準値		55 dB
夜間基準値		45 dB
設置者	昼間等価騒音レベル	48.3 dB
	評価	○
設置者	夜間等価騒音レベル	41.4 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

(イ)夜間における騒音ごとの予測

A 商工業地域で周囲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 隣接する病院施設より50m以内にあるため。					
		ア	イ	ウ	エ
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	あり	なし
基準値		50dB	50dB	45dB	50dB
設置者	定常騒音の騒音レベル	39.8dB	41.6dB	43.3dB	44.9dB
	評価	○	○	○	○
設置者	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	59.1dB	74dB	44.6dB	33.1dB
	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

		オ	カ
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	38.4dB	35.3dB
	評価	○	○
設置者	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	49.8dB	43dB
	評価	○	○
県	定常騒音の騒音レベル検証	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

※基準値を超えた場合の対応等

自動車走行音騒音レベル最大値は、予測点ア・イで基準値を上回るが、現状各予測点には住居がない。また、民地境界側での自動車走行音最大値は、予測点ア民地側で44.9dB、予測点イ民地境界側で38.4dBといずれも規制基準値以内の値となる。

リーフウォーク稲沢

(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	廃棄物保管庫はすべて建物内密閉式であり。生ゴミ庫には冷凍設備を設置する。
衛生問題関係配慮	定期的な清掃を実施

(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

モール棟

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	46.00 m ³	1日	1.377 t	0.10 t/m ³	13.77 m ³	変更なし	○
金属製廃棄物用	48.00 m ³	1日	0.077 t	0.10 t/m ³	0.77 m ³	変更なし	○
ガラス製廃棄物用		1日	0.060 t	0.10 t/m ³	0.60 m ³	変更なし	○
プラスチック製廃棄物用		1日	0.155 t	0.01 t/m ³	15.50 m ³	変更なし	○
生ごみ用	21.50 m ³	1日	1.249 t	0.55 t/m ³	2.27 m ³	変更なし	○
その他可燃性廃棄物用	21.50 m ³	1日	0.960 t	0.38 t/m ³	2.53 m ³	変更なし	○
合計	137.00 m ³	-	-	-	35.44 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						

直営棟

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	20.00 m ³	1日	1.308 t	0.10 t/m ³	13.08 m ³	変更なし	○
金属製廃棄物用	57.00 m ³	1日	0.058 t	0.10 t/m ³	0.58 m ³	変更なし	○
ガラス製廃棄物用		1日	0.047 t	0.10 t/m ³	0.47 m ³	変更なし	○
プラスチック製廃棄物用		1日	0.136 t	0.01 t/m ³	13.60 m ³	変更なし	○
生ごみ用	12.00 m ³	1日	1.122 t	0.55 t/m ³	2.04 m ³	変更なし	○
その他可燃性廃棄物用	12.00 m ³	1日	0.616 t	0.38 t/m ³	1.62 m ³	変更なし	○
合計	101.00 m ³	-	-	-	31.39 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						

(イ)小売店舗以外の施設の必要保管容量

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)

モール棟

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	46.00 m ³	12.70 m ³	26.47 m ³	○
金属製廃棄物用	48.00 m ³	0.50 m ³	1.27 m ³	○
ガラス製廃棄物用		0.40 m ³	1.00 m ³	
プラスチック製廃棄物用		12.60 m ³	28.10 m ³	
生ごみ用	21.50 m ³	1.90 m ³	4.17 m ³	○
その他可燃性廃棄物用	21.50 m ³	1.10 m ³	3.63 m ³	○
合計	137.00 m ³	29.20 m ³	64.64 m ³	○

直営棟

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	20.00 m ³	1.30 m ³	14.38 m ³	○
金属製廃棄物用	57.00 m ³	0.00 m ³	0.58 m ³	○
ガラス製廃棄物用		0.00 m ³	0.47 m ³	
プラスチック製廃棄物用		1.30 m ³	14.90 m ³	
生ごみ用	12.00 m ³	0.20 m ³	2.24 m ³	○
その他可燃性廃棄物用	12.00 m ³	0.10 m ³	1.72 m ³	○
合計	101.00 m ³	2.90 m ³	34.29 m ³	○

リーフウォーク稲沢

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	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	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	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	毎日、清掃を実施。
併設施設からの悪臭防止対策	毎日、清掃を実施。

評価	○
----	---

(3) 街づくり等への配慮

街並みづくり等への配慮	清掃・美化に努める。
市町村等の公的計画への協力	稲沢市「稲沢中島都市計画・稲沢駅東地区計画」での地区施設の配置及び規模を遵守した店舗計画とする。「建築物等の用途の制限」「建築物の敷地面積の最低限度」「壁面の位置の制限」「建築物等の形態又は意匠の制限」「かき又はさくの構造の制限」の制限を遵守。
照明等の配慮	屋外照明は投光器タイプの照明器具を用い、敷地境界線付近に設置し駐車場に
敷地内の緑地計画	建物周辺に緑地を配置します。(緑地面積4920㎡緑化率6%)

評価	○
----	---

出店地連絡会議の意見概要	対応
店舗周辺の生活道路への来退店車両の進入防止対策を講じられたい。	道路整備計画を行政より最新情報を収集。又、先日交通警備会社を決定。大規模小売店舗立地法資料その他を配布して、現状把握を依頼中。今後開店時交通誘導計画案を作成後、地元警察へ相談に伺う予定。来店車両誘導看板は短期の物(1年)長期の物(3年以上)に分けて現在、営業の方で検討中。正式決定は年明けの予定となっている。尚、開店時交通誘導計画完成後、地元警察への理解が得られた後に、地元区長への説明を行う予定です。 交通誘導員の配置に当たっては、地元住民への配慮を十分に行ってまいります。

リーフウォーク稲沢

出店地連絡会議の意見概要	対応
通学路の安全対策について、関係機関と協議されたい。	敷地間に中学校の通学路、敷地付近に小学校の通学路があります。敷地間道路(市道)は両側バリアフリー歩道となっています。来店者が市道を乱横断することがないように、市道側には意識的に客用出入口を設けていない店舗構造としています。又、両施設間を2階部分で上空通路により接続することによる交通安全効果も計られるものと思われま。乱横断対策については道路管理者(市)・所轄警察署に事前に説明・相談に伺いましたが、開店後の様子を見て判断するとのことでした。この道路部分には入・出口が合計3箇所あり、特に自転車通学の中学生の下校時には交通誘導員を優先的に配置するなどの対策を現在検討中です。又、混雑時入庫車両で敷地間道路の混雑が見られた場合には、一時的にa及びi入り口を閉鎖して線路側入口への誘導を行い、県道・市道の混雑防止に努めます。
駐車場内の車両の交錯等に対する安全対策を講じられたい。	駐車場内の車両誘導案内表示計画は年明けに最終決定予定で現在作成中。事前に愛知県都市計画課にも相談を実施し、駐車場の配置等には十分な配慮を行いました。駐車場内の適所に看板・表示を設置して安全対策に努めてまいります。
駅に近い立地に配慮した防犯対策につき、所轄警察署等と協議されたい。	地元稲沢警察署にはすでに営業(支配人・店長)が挨拶済み。今後、担当者レベルで必要事項の協議を行う予定。防犯対策は地域ぐるみの活動が不可欠であり、地域全体の防犯活動にも開店後は積極的に参加・協力させていただく予定です。
植木のまち稲沢にふさわしい店舗の緑化に努められたい。	稲沢市規定の6%の緑地の確保はもちろんのこと、壁面緑化についても採用をすでに決定しています。又、この地域全体の計画としてUR及び稲沢市と協力して、「緑の散歩道(仮称)計画」稲沢フィットネスロードへの参画も現在進行中です。

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
意見なし	—

県の意見案
意見なし

県の意見に至る考え方
出店地連絡会議の意見に対する対応は概ね妥当であると判断できるため。