

テラスウォークー宮

大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

1 概要

既存店(アピター宮店)を解体し、その跡地に総合店を新設する(法第5条第1項)

2 届出の内容

届出年月日	平成25年4月26日		
店舗	店舗名称	テラスウォークー宮	
	店舗所在地	一宮市両郷町一丁目6番地	
設置者	名称	ユニー株式会社	
	代表者	代表取締役 佐古 則男	
	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 佐古 則男	
	住所	稲沢市天池五反田町1番地	
	備考	未定	
店舗面積	17,750 m ²		
施設の配置	駐車場	位置	別紙図面のとおり
		台数	1208 台 (指針台数: 1192 台)
	駐輪場	位置	別紙図面のとおり
		台数	520 台
	荷捌施設	位置	別紙図面のとおり
		面積	726 m ²
	廃棄物 保管施設	位置	別紙図面のとおり
		容量	75.75 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
	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	11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25年12月27日		

3 参考事項

敷地面積	46,123 m ²		
建築面積	23,872 m ²		
延床面積	47,880 m ²		
業態	総合店		
用途地域	工業地域	第1種住居地域	—
備考	※アピター宮店(昭和50年6月開店) 平成16年2月26日 法附則第5条第1項(変更) 平成19年4月24日 法第6条第1項(変更) 平成21年3月26日 法第6条第1項(変更) 平成24年11月8日 法第6条第5項(廃止)		

テラスウォークー宮

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	核店舗であるユニー㈱が責任をもって各テナントの履行確保する
(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	セール日、年末年始等混雑が予測される場合は交通整理員を配置する
(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
386,680人	17,750 ㎡	950	14.40%	—	70.00%	2.39 人	1.68	1,192 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
1,291 台	—	83 台	—	0 台	—	0 台	—	0 台	—	1,208 台	—	○

※別途敷地外に従業員駐車場230台分確保

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
3,386 ㎡	19.1%	1,192 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
1,291 台	—	83 台	—	0 台	—	0 台	—	1,208 台	—	○

※別途敷地外に従業員駐車場230台分確保

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	712 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

敷地内	種別	1	収容台数	1,101 台	歩行者動線	分離	騒音配慮	駐車場の平面化	排ガス配慮	アイドリングストップ	評価
	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	
東	2箇所	市町村道	8m	なし	6.1m	19m	214	一方通行	右折(出口)・左折(入口)	なし	○
	なし	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
南	3箇所	市町村道	8m	あり	5.5m	18m	106	一方通行	右折のみ	なし	○
	2箇所	県道	15m	あり	11.4m	76m	361	双方向	右左折混合	なし	○

交通整理員等の配置 土曜日・日曜日・祝日・イベント・セール時のみ配備

別敷地	種別	1	収容台数	107 台	歩行者動線	分離	騒音配慮	駐車場の平面化	排ガス配慮	アイドリングストップ	評価
	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	
東	1箇所	市町村道	8m	なし	23m	5m	21	一方通行	左折のみ	なし	○
	なし	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
南	1箇所	市町村道	6m	なし	39.5m	—	—	双方向	右折のみ	なし	○
	2箇所	市町村道	8m	なし	6.5m	6m	10	一方通行	左折のみ	なし	○

交通整理員等の配置 土曜日・日曜日・祝日・イベント・セール時のみ配備

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)

テラスウォークー宮

(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	0.64	0.64	○	0.68	0.68	○
	将来交通量/可能交通容量	0.88	0.88	○	0.87	0.87	○
	ピーク時間帯	16時台			18時台		
交差点B	飽和度	0.48	0.48	○	0.53	0.53	○
	将来交通量/可能交通容量	0.53	0.53	○	0.64	0.64	○
	ピーク時間帯	13時台			17時台		
交差点C	飽和度	0.72	0.72	○	0.72	0.72	○
	将来交通量/可能交通容量	0.78	0.78	○	0.78	0.78	○
	ピーク時間帯	16時台			18時台		
交差点D	飽和度	0.56	0.56	○	0.50	0.50	○
	将来交通量/可能交通容量	0.61	0.61	○	0.57	0.57	○
	ピーク時間帯	16時台			17時台		
交差点E	飽和度	0.40	0.40	○	0.45	0.45	○
	将来交通量/可能交通容量	0.59	0.59	○	0.54	0.54	○
	ピーク時間帯	16時台			8時台		
交差点F	飽和度	0.61	0.61	○	0.60	0.60	○
	将来交通量/可能交通容量	0.60	0.60	○	0.60	0.60	○
	ピーク時間帯	16時台			18時台		
交差点G	飽和度	0.55	0.55	○	0.63	0.63	○
	将来交通量/可能交通容量	0.78	0.78	○	0.85	0.85	○
	ピーク時間帯	16時台			8時台		

交通量調査をアピター宮店(店舗面積:21,284㎡)営業中に行ったため、開店後において店舗面積が減少になることから、周辺に与える影響は現状より小さいと考えられる。
しかし、開店後の飽和度、交通容量については安全側を見て、現状の値を記載した。

		休 日			平 日		
		現 況	開店後	評 価	現 況	開店後	評 価
入口b	飽和度	—	—	—	—	—	—
	将来交通量/可能交通容量	非常に小	非常に小	○	遅れなし	非常に小	○
	ピーク時間帯	16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・繁忙時など混雑が想定される時は交通整理員を配置する。
また、従業員用駐車場を臨時駐車場とすることで敷地内にできる限り来客車両を引き込み、周辺道路への影響を低減させる。
円滑な誘導をするため、駐車場内に方面別看板を設置する。

オ 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、店舗南側に1箇所、店舗東側に1箇所、店舗北西側に1箇所
駐輪場の収容台数	520台
標準収容台数	508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	12台
位置及び箇所	店舗東側駐輪場横に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

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	726㎡	あり	20分	6台	15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
8:00~14:00	15台	16:00~19:00	12:00~13:00	なし	なし	○

テラスウォークー宮

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	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	あり	非配備

※非配備の場合等の対応

荷捌き車両ドライバーに対し、通学時間帯の入・出庫には特に注意するよう指導する。

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	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	締結済	・一宮市と災害時における生活物資の確保及び調達に関する協定を締結。 ・愛知県と災害時における応急生活物資提供等の協力に関する協定を締結。

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	あり	—

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	8 m	60 m	来客車両	なし	なし	-
西方向	8 m	なし	来客車両	なし	なし	-
南方向	11 m	60 m	来客車両	なし	なし	-
北方向	19 m	30 m	来客車両・設備機器・廃棄物収集作業	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

早期・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の確保
荷捌作業運営面での配慮	アイドリングストップ等、荷捌き作業員への騒音抑制向上の働きかけ
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	既存住宅に影響が少ない場所に設置。定期的なメンテナンスの実施。
給排気口等からの騒音配慮	定期的なメンテナンスの実施。
駐車場からの騒音配慮	周辺道路との段差をなくす、不必要なアイドリング・クラクション・空ぶかし防止表示板の設置、営業時間外の駐車場の閉鎖
廃棄物収集作業等に伴う騒音配慮	早期、深夜の作業回避。不必要なアイドリング禁止。廃棄物処理業者への騒音抑制向上の働きかけ。
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	既存住宅に影響が少ない場所に設置
運営面の騒音配慮	定期的なメンテナンスの実施。

テラスウォークー宮

イ 騒音の予測評価

予測対象騒音	定常騒音	空調機室外機	104	冷却塔	1	給排気口		変電施設		浄化槽		ポンプ	11		
		冷凍機室外機	18	キュービクル	2	換気扇	29	送風機・排風機	57	サーリングユニット	5	冷温水機	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3階建屋上塔屋(18.0m)													

※送風機・排風機について、上記記載とは別に非常用設備機器4台あり。

(ア) 等価騒音レベル予測

		北(A)	東(B)	南(C)	西(D)
用途地域		工業地域	工業地域	第1種住居地域	工業地域
昼間基準値		60 dB	60 dB	55 dB	60 dB
夜間基準値		50 dB	50 dB	45 dB	50 dB
設置者	昼間等価騒音レベル	54.1 dB	52.8 dB	48.9 dB	54.2 dB
	評価	○	○	○	○
	夜間等価騒音レベル	28.3 dB	18.7 dB	16.8 dB	17.4 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

基準値を下回るが、周辺住民から苦情が発生した場合は真摯に対応する。

(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		予測点エが工業地域で住居系地域の50m以内当たる				
用途地域		北(ア)	北(イ)	南(ウ)	西(エ)	
基準値を5dB減ずる要因		なし	なし	なし	あり	
基準値		60dB	60dB	40dB	55dB	
設置者	定常騒音の騒音レベル	41.9dB	40.2dB	33.8dB	33.8dB	
	評価	○	○	○	○	
	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	-	-	-	-	
	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	-	-	-	-	

※基準値を超えた場合の対応等

基準値を下回るが、周辺住民から苦情が発生した場合は真摯に対応する。

(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	密閉式、冷蔵・洗浄設備の設置
衛生問題関係配慮	定期的な清掃の実施

(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

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	17.55 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	24.00 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	15.53 m ³	変更なし	○
生ごみ用		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	34.20 m ³	1日	0.959 t	0.38 t/m ³	2.52 m ³	変更なし	○
合計	75.75 m ³	-	-	-	35.46 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						

テラスウォーカー宮

b その他の廃棄物等

取扱品目	保管容量	必要保管容量	評価
廃家電用	0.00 m ³	0.00 m ³	○
粗大ごみ用	0.00 m ³	0.00 m ³	○
			○
合計	0m ³	0.00 m ³	○

(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

すべての併設施設を飲食施設として予測。

取扱品目	飲食店の面積	飲食店の保管容量	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
生ごみ等用	3,386 m ²	1.00 m ³	1日	677.2 kg	550 kg/m ³	1.23 m ³	変更なし
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 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)

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	17.55 m ³	7.04 m ³	20.81 m ³	△
金属製廃棄物用	24.00 m ³	0.24 m ³	1.01 m ³	△
ガラス製廃棄物用		0.20 m ³	0.80 m ³	
プラスチック製廃棄物用		6.77 m ³	22.30 m ³	
生ごみ用	34.20 m ³	1.23 m ³	3.50 m ³	○
その他可燃性廃棄物用		0.48 m ³	3.00 m ³	
合計	75.75 m ³	15.96 m ³	51.42 m ³	○

併設施設と廃棄物保管庫を共用した場合の必要保管容量は51.42m³であるのに対し、設置保管容量は75.75m³である。

紙製廃棄物等の必要保管容量(20.81m³)が、④-1ダンボール庫(17.55m³)を、金属製・ガラス製・プラスチック製廃棄物等の合計の必要保管容量(24.11m³)が④-3不燃物庫(24m³)をそれぞれ上回っている。④-1ダンボール庫及び④-3不燃物庫で保管できないような状況が発生した場合は、容量に余力がある④-2生ゴミ庫に保管する。

(ウ)小売店舗から排出される廃棄物の増減要因

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

※その他廃棄物減量化及びリサイクル等に係る取組み

※ユニーは会社全体で廃棄物の発生抑制・再使用・再生利用に取り組んでいる。
 ・配送センターからの一括納品によるダンボール不使用納品を実施しているが、さらなるダンボール不使用納品率を高める努力をする。
 ・資源回収箱を設置する。
 ・レジ袋有料化を実施するとともに、ノーレジ袋運動の一環として「エコバスケット」を推進し、進物包装時はお客様に対し簡易包装のご協力を求める。

(エ)廃棄物保管施設の位置・構造

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

テラスウォーク一宮

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	悪臭対策として汚水マスの洗浄を行う
併設施設からの悪臭防止対策	密閉式、冷蔵・洗浄設備のある保管庫を設置

評価
○

(3) 街づくり等への配慮

街並みづくり等への配慮	外観・色彩等	周辺の環境に調和する色彩とし、美観・風致を損なわないものとする。
	環境美化活動	○ 従業員により定期的に店舗敷地内及び周辺の清掃を行う。
市町村等の公的計画への協力	協力要請があれば検討する	
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向け照射することにより、周辺への光の拡散を防ぐ。 広告塔照明は、周辺環境に配慮し必要以上の電飾を避ける。	
敷地内の緑地計画	駐車場周辺に緑地を設置	

評価
○

出店地連絡会議の意見概要	対応
1. 隔地駐車場、立体駐車場、従業員駐車場への防犯カメラの設置及び巡回体制の構築などの防犯対策について、所轄警察書と協議すること。	1. 定期的に警備員、従業員等による巡回を行い、防犯カメラの設置を行うなどの防犯対策を、所轄の一宮警察署と協議致します。特に夜間のお客様はもちろん、当社女性従業員の安全に十分配慮いたします。
2. 届出の入退店経路を周知徹底させること。	2. 案内看板の設置や、オープン時の交通整理員による誘導等により、お客様に対する周知徹底を行います。
3. 駐車場内において、路面標示や案内看板の設置、交通整理員の配置など利用者にとって安全でわかりやすい誘導対策を実施すること。	3. 駐車場内の路面標示や案内板の設置、交通整理員の適正な配置を行い、利用者への安全でわかりやすい誘導を実施致します。

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
意見なし	—

県の意見案
意見なし

県の意見に至る考え方
出店地連絡会議での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。