

(仮称)布袋駅東口複合公共施設

大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

資料1-1

1 概要

布袋駅東口に図書館や保健センター等の行政棟及び、物販や非物販のテナントが入店する民間棟の新設を行う。(法第5条第1項)

2 届出の内容

届出年月日	令和4年3月31日		
店舗	店舗名称	(仮称)布袋駅東口複合公共施設	
	店舗所在地	愛知県江南市北山町西300番地 ほか	
設置者	名称	スターツコーポレーション株式会社	
	代表者	代表取締役 磯崎一雄	
	住所	東京都中央区日本橋3丁目4番10号	
	その他	なし	
小売業者	名称	未定	
	代表者	未定	
	住所	未定	
	その他	未定	
店舗面積	2,940 m ²		
施設の配置	駐車場	位置	別紙図面のとおり
		台数	225 台 (指針台数: 132 台)
	駐輪場	位置	別紙図面のとおり
		台数	84 台
	荷捌施設	位置	別紙図面のとおり
		面積	72.5 m ²
	廃棄物 保管施設	位置	別紙図面のとおり
		容量	14.3 m ³
施設の運営	営業時間	開店	午前7時
		閉店	午前0時
	駐車場利用時間帯	午前6時30分から午前0時30分まで	
	駐車場出入口	数	2箇所
		位置	別紙図面のとおり
荷捌時間帯	①午前6時から午後10時まで②午前6時から午前8時まで		
新設する日	令和5年4月1日		

3 参考事項

敷地面積	9,081 m ²		
建築面積	5,063 m ²		
延床面積	5,649 m ²		
業態	総合店		
用途地域	近隣商業地域	—	—
備考			

(仮称)布袋駅東口複合公共施設

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	市からの具体的な要請があれば、検討させていただきます。
(2) 深夜営業の対応	騒音の発生や防犯対策について、検討しております。
(3) 住民説明会の開催	地域住民等の理解が得られるよう説明、周知を行う。
(4) テナントの履行確保	テナントの履行確保に努めます。
(5) 責任者の任命	施設管理者を責任者として任命致します。
(6) 予測乖離時の措置	関係行政機関と協議の上、指針に沿った合理的な措置を講じます。
(7) 通年の臨時措置	繁忙時には交通整理員を配置します。
(8) 開店時の臨時措置	混雑状況に応じて交通整理員を適宜配置致します。

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S	日來客数 原単位A (人/千㎡)	ピーク率 B	駅からの距離 (商業系地域の 場合)	自動車分担率 C	平均乗車 人員D	ピーク1hの 来台車数F $S/1000 \times A \times B \times C/D$	平均駐車 時間係数G	必要駐車台数 F × G
99,582人	2,940㎡	1,011.8	14.40%	100m	80.00%	2.00人	171台	0.77	132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
238台	13台	0台	0台	0台	225台	○

(イ) 小売店舗に併設施設を含めた必要駐車台数

店舗面積S	併設施設の面積の合計(S)	併設施設の割合X (S) ÷ S × 100	指針値との比率式 0.002X + 1.38	併設施設を含めた必要駐車台数
2,940㎡	4,770㎡	1.62245	1.704	225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
238台	13台	0台	0台	0台	225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
1箇所	0箇所	0箇所	0箇所	171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 99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				
		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
駐 車 場 ①	東	1箇所	市町村道	12.4m	あり	20m	-	5台	双方向	右左折混合	あり	○
	西	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	南	なし	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	北	1箇所	市町村道	20m	あり	55m	-	286台	双方向	右左折混合	あり	○
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(交差点需要率等の検討)

(仮称)布袋駅東口複合公共施設

(ア)交差点需要率等の検討

		休 日			平 日		
		現 況	開店後	評価	現 況	開店後	評価
交差点A	需要率	0.171	0.305	○	0.430	0.563	○
	将来交通量/可能交通容量	0.319	0.386	○	0.515	0.847	○
	ピーク時間帯	10時台			7時台		
交差点B	需要率	0.317	0.342	○	0.402	0.418	○
	将来交通量/可能交通容量	0.362	0.429	○	0.533	0.581	○
	ピーク時間帯	15時台			18時台		
交差点C	需要率	0.400	0.429	○	0.469	0.490	○
	将来交通量/可能交通容量	0.536	0.536	○	0.591	0.591	○
	ピーク時間帯	10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D	評価	—	遅れなし	○	—	非常に小	○
	ピーク時間帯	10時台			7時台		
出入口①	評価	—	遅れなし	○	—	遅れなし	○
	ピーク時間帯	10時台			7時台		
計画地北東 交差点	評価	—	非常に小	○	—	非常に大	○
	ピーク時間帯	10時台			7時台		

※周辺道路の混雑を回避するための対策等

オープン時等、状況に応じて適宜交通整理員を配置します。

オ 駐輪場等の確保等

駐輪場の位置及び箇所数	公共施設北側、民間施設北側 計2箇所
駐輪場の収容台数	84 台
標準収容台数	84 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	10 台
位置及び箇所	公共施設東側 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	一部混在	72.5㎡	あり	20分	1台	3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
6:00~8:00	3台	7:00~8:00	21:00~24:00	なし	あり	○

(仮称)布袋駅東口複合公共施設

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	—

※非配備の場合等の対応

搬出入車両の入出庫時は従業員等により歩行者注意の意識を徹底し、安全確保に努めます。

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
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	17 m	なし	来客車両、設備機器	あり	なし	—
西方向	なし	なし	設備機器	なし	なし	—
南方向	23 m	なし	設備機器、荷さばき	なし	なし	—
北方向	65 m	なし	来客車両	なし	なし	—

遮音壁の影響	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	荷さばき施設は、十分な作業スペースを確保
荷捌作業運営面での配慮	アイドリングストップ、作業員への騒音防止意識の徹底
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	低騒音型機器の導入、必要最小限の稼働
給排気口等からの騒音配慮	低騒音型機器の導入、必要最小限の稼働
駐車場からの騒音配慮	アイドリングストップの呼びかけ
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	定期的なメンテナンスにより経年劣化を防ぎます

(エ) 併設施設における騒音対策

施設面の騒音配慮	該当なし
運営面の騒音配慮	室外機の最小限の稼働

(仮称)布袋駅東口複合公共施設

イ 騒音の予測評価

予測対象騒音	定常騒音	空調機室外機	32	キュービクル	1	排気口	37									
		冷凍機室外機	9	給湯機	1											
	変動騒音	自動車走行	○	後進警報ブザー	○											
		ゴミ収集作業	○													
衝撃騒音	荷さばき作業	○	台車走行	○												
建物の構造(高さ)		鉄骨造4階建(17m)														

(ア)等価騒音レベル予測

		北(A)	東(B)	東(C)	南(D)
用途地域		近隣商業地域	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		60 dB	55 dB	55 dB	55 dB
夜間基準値		50 dB	45 dB	45 dB	45 dB
設置者	昼間等価騒音レベル	45.7 dB	49.0 dB	52.9 dB	50.4 dB
	評価	○	○	○	○
	夜間等価騒音レベル	40.8 dB	43.0 dB	44.9 dB	42.9 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

※基準値を超えた場合の対応等

すべての予測地点において、昼間及び夜間の等価騒音レベルは環境基準を満たします。静穏に努めて運用してまいります。今後、周辺住民の方々から苦情等が発生した場合には状況を確認し、当該店舗が起因している場合には誠意をもって対応いたします。

(仮称)布袋駅東口複合公共施設

(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		—			
		北(P1)	東(P2)	東(P3)	東(P4)
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
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	35.5 dB	32.6 dB	34.6 dB	57.9 dB
	評価	○	○	○	△
県	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	72.4 dB	68.4 dB	72.4 dB	46.3 dB
	評価	△	△	△	○
定常騒音の騒音レベル検証		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
		東(P5)	南(P6)	北(P1')	東(P2')
用途地域		近隣商業地域	近隣商業地域	近隣商業地域	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	57.8 dB	44.2 dB	33.2 dB	32.4 dB
	評価	△	○	○	○
県	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	61.2 dB	55.4 dB	48.5 dB	51.2 dB
	評価	△	△	○	△
定常騒音の騒音レベル検証		—	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	—
		東(P3')	東(P4')	東(P5')	南(P6')
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	35.4 dB	46.9 dB	50.0 dB	40.3 dB
	評価	○	○	○	○
県	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	51.9 dB	43.1 dB	46.7 dB	50.2 dB
	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	—
		東(P2'')	東(P3'')	南(P6'')	
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	
基準値を5dB減ずる要因		なし	なし	なし	
基準値		50dB	50dB	50dB	
設置者	定常騒音の騒音レベル	32.8 dB	34.1 dB	48.2 dB	
	評価	○	○	○	
県	変動騒音と衝撃騒音の騒音レベルの最大値	49.2 dB	48.1 dB	48.0 dB	
	評価	○	○	○	
定常騒音の騒音レベル検証		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	

※基準値を超えた場合の対応等

敷地境界では全ての予測地点において、騒音レベルの最大値は規制基準を超過します。
 そこで保全側(隣地敷地境界)にて再度予測しました。
 予測地点P1'・P4'・P5'において、騒音レベルの最大値は規制基準を満たします。
 予測地点P2'・P3'・P6'において、騒音レベルの最大値は規制基準を超過します。
 そこで、更に保全側(直近住居外壁)にて再度予測しました。
 更に保全側(直近住居外壁)にて再度予測した結果、すべての予測地点において、騒音レベルの最大値は規制基準を満たします。
 静穏に努めて運用してまいります。今後、周辺住民の方々から苦情等が発生した場合には状況を確認し、当該店舗が起因している場合には誠意をもって対応いたします。

(仮称)布袋駅東口複合公共施設

(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	建物に内蔵し、密閉性を保ちます。
衛生問題関係配慮	廃棄物保管施設は定期的に清掃します。

(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	6.20 m ³	1日	0.612 t	0.10 t/m ³	6.12 m ³	変更なし	○
金属製廃棄物用	0.40 m ³	1日	0.021 t	0.10 t/m ³	0.21 m ³	変更なし	○
ガラス製廃棄物用	0.20 m ³	1日	0.018 t	0.10 t/m ³	0.18 m ³	変更なし	○
プラスチック製廃棄物用	6.00 m ³	1日	0.059 t	0.01 t/m ³	5.90 m ³	変更なし	○
生ごみ用	1.00 m ³	1日	0.497 t	0.55 t/m ³	0.90 m ³	変更なし	○
その他可燃性廃棄物用	0.50 m ³	1日	0.159 t	0.38 t/m ³	0.42 m ³	変更なし	○
合計	14.30 m ³	-	-	-	13.73 m ³	-	○

保管日数の設定根拠	毎日回収
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

該当なし

(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

該当なし

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)

該当なし

(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	なし	食品トレーの回収箱設置	なし
生ゴミ堆肥化施設の使用	なし	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

※その他廃棄物減量化及びリサイクル等に係る取組み

・ 分別の徹底によりごみの減量化に努めます。

(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	極力段差のない構造とする。
	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	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	毎日搬送
繁忙期の特別な措置	搬出回数を増やす
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	生ごみは密閉容器で保管します。
併設施設からの悪臭防止対策	該当なし

評価
○

(仮称)布袋駅東口複合公共施設

(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 環境美化活動	・周辺の街並みに対して過度な色彩、外観とならないように配慮 ○ 従業員により定期的に店舗敷地の清掃を行う。
市町村等の公的計画への協力	協力要請があれば検討します。	
照明等の配慮	光害に配慮し、周囲への光漏れを抑えた配置を計画致します。	
敷地内の緑地計画	緑地設置無し。	

評価
○

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