

(仮称)ネクステージ豊橋西橋良店

大規模小売店舗立地法指針項目チェックリスト

1 概要

パチンコ店の跡地に中古車販売店の新設を行う。(法第5条第1項)

2 届出の内容

届出年月日	令和6年10月7日		
店舗	店舗名称	(仮称)ネクステージ豊橋西橋良店	
	店舗所在地	愛知県豊橋市牟呂町字扇田81-1	
設置者	名称	株式会社ネクステージ	
	代表者	代表取締役 広田 靖治	
	住所	名古屋市中区新栄町一丁目1番地 明治安田生命名古屋ビル14階	
	その他	なし	
小売業者	名称	株式会社ネクステージ	
	代表者	代表取締役 広田 靖治	
	住所	名古屋市中区新栄町一丁目1番地 明治安田生命名古屋ビル14階	
	その他	なし	
店舗面積	10,587 m ²		
施設の配置	駐車場	位置	別紙図面のとおり
		台数	14 台 (指針台数: 718 台)
	駐輪場	位置	別紙図面のとおり
		台数	0 台
	荷捌施設	位置	別紙図面のとおり
		面積	60 .0m ²
	廃棄物 保管施設	位置	別紙図面のとおり
		容量	17.05 m ³
施設の運営	営業時間	開店	午前8時
		閉店	午後7時
	駐車場利用時間帯		午前7時30分から午後7時30分まで
	駐車場出入口	数	1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	令和7年6月8日		

3 参考事項

敷地面積	9,357 m ²		
建築面積	3,250 m ²		
延床面積	9,848 m ²		
業態	住・生活関連品専門店		
用途地域	準工業地域	第2種中高層住居専用地域	—
備考			

(仮称)ネクステージ豊橋西橋良店

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	周辺の街並みづくりと違和感の無い建物と致します。
(2) 深夜営業の対応	深夜営業は行いません。
(3) 住民説明会の開催	大規模小売店舗立地法届出後2か月以内に開催致します。
(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	繁忙時には適宜交通誘導員を配置
(8) 開店時の臨時措置	混雑状況に応じて交通誘導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
367,558人	10,587 ㎡	950	14.40%	700 m	70.00%	2.029 人	500 台	1.4362	718 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
14 台	0	0	0	0	14 台	△

b 指針によらない「特別な事情」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
367,558人	10,587 ㎡	13.06	14.40%	700 m	100.00%	2.029 人	10 台	1.4362	14 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
14 台	0	0	0	0	14 台	○

株式会社ネクステージの店舗は、主として販売する物品が乗用車であることから、「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針」に記載の「大きな家具を主として扱う家具店、大きな工作用品や園芸用品を主として扱うホームセンター、自動車販売店のように店舗面積に比して1日に来店する客数が極端に少ない場合等当該店舗の特性により以下の日來客数原単位を用いることが著しく不適当な場合」の特別な事情に該当するため、既存類似店のデータ等を用いて日來客数原単位を算出し、必要駐車台数及びピーク時来台数を設定しました。

当該計画においては、必要駐車台数14台に対して、14台を確保致します。

① 既存店実態による必要駐車台数算出根拠

類似既存店舗の概要：

下表のとおり、大規模小売店舗立地法にて届出されている既存店舗の中から類似性が認められる2店舗(千葉幕張店、摂津店)を抽出しました。

千葉幕張店：行政人口が最大店舗のため、選定

摂津店：店舗面積が最大店舗のため、選定

店名	富士店	千葉幕張店	摂津店	清田店	秋田店
所在地	静岡県 富士市	千葉県 千葉市	大阪府 摂津市	北海道 札幌市	秋田県 秋田市
店舗面積	2,314㎡	3,905㎡	6,301㎡	4,819㎡	2,337㎡

② 類似既存店舗の実績値(店舗面積当たり日来店客数原単位)：

対象期間内の最繁忙日における日来店客数(実績値)を基に店舗面積当たり日来店客数原単位(実績値)を算出しました。

店名	日来店客数(実績値)	店舗面積当たり日来店客数原単位(実績値) (日来店客数実績÷店舗面積)
千葉幕張店	51人/日	13.06人/千㎡ (51人÷3.905千㎡)
摂津店	33人/日	5.24人/千㎡ (33人÷6.301千㎡)

※対象期間：令和3年1月1日～令和3年12月31日

(仮称)ネクステージ豊橋西橋良店

③ 計画店舗の必要駐車台数等の算出:

上記より千葉幕張店の店舗面積当たり日来店客数原単位(実績値)を用いて、計画店舗の必要駐車台数及びピーク時来台数を算出しました。

事項等		各事項算出のための計算式等
行政人口	367,558人	令和6年5月1日 住民基本台帳
用途地域	準工業地域 第二種中高層住居専用地域	その他地区で算出
S:店舗面積	10,587千㎡	店舗面積10,587㎡÷1,000
A:店舗面積当たり日来店客数原単位	13.06人/千㎡	千葉幕張店の実績値より
B:ピーク率	14.40%	指針の基準値
C:自動車分担率	100%	店舗特性より
D:平均乗車人員	2.029人/台	店舗面積10,000㎡以上20,000㎡未満 $1.5+0.05 \times S$
E:平均駐車時間係数	1.436	店舗面積10,000㎡以上20,000㎡未満 $(65+2 \times S)/60$
ピーク時来台数	10台	$A \times S \times B \times C \div D$
必要駐車台数	14台	$A \times S \times B \times C \div D \times E$

イ 駐車場の位置及び構造等

1平面自走オベレーター:無	2平面自走オベレーター: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	10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

駐 車 場	種別	1	収容台数	14台	歩行者動線	非分離	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	道路形態	入出庫方法	整理員	評価
	東	なし	市町村道	3.9m	—	—	—	—	双方向	—	—	—
	西	なし	県道	15m	3m	—	—	—	双方向	—	—	—
	南	なし	市町村道	5.5m	—	—	—	—	双方向	—	—	—
	北	1箇所	市町村道	10m	—	17m	—	10	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												

	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
評価	○	○	○	○	○

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)

(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	0.398	0.402	○	0.369	0.372	○
	将来交通量/可能交通容量	0.435	0.448	○	0.404	0.412	○
	ピーク時間帯	11時台			10時台		

右折の評価		休 日			平 日		
		評価			評価		
出入口	運用	入庫		出庫	入庫		出庫
	評価	遅れなし		非常に小	遅れなし		非常に小
	ピーク時間帯	11時台			10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誘導員を配置します。

(仮称)ネクステージ豊橋西橋良店

オ 駐輪場等の確保等

駐輪場の位置及び箇所数	—
駐輪場の収容台数	0 台
標準収容台数	303 台
収容台数根拠	株式会社ネクステージは自動車中古車販売業であり、業態特性により自転車等の需要がなく、利用実態調査(令和6年6月28日(金)、6月29日(土)、6月30日(日))にてネクステージ千葉幕張店及びネクステージ摂津店における駐輪台数調査)からも自動車以外での来店はないため、当該店舗における必要台数は0台となる。

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	なし	収容台数	0 台
位置及び箇所	駐車場と共用		

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	60㎡	あり	11t 20分	1台	1	○

(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
6:00~7:00 21:00~22:00	1台	10:00~11:00	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	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	なし	非配備

※非配備の場合等の対応

搬出入車両の入出庫時は作業員に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
○

(仮称)ネクステージ豊橋西橋良店

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	5 m	なし	来客車両、設備稼働音	なし	なし	—
西方向	10 m	なし	大型車両、設備音	なし	なし	—
南方向	2 m	なし	大型車両、設備音	なし	なし	—
北方向	20 m	なし	来客車両、大型車両	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による作業時間短縮
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	低騒音型機器の設置
給排気口等からの騒音配慮	低騒音型機器の設置
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	低騒音型機器の設置
運営面の騒音配慮	定期的なメンテナンスにより経年劣化を防ぎます

イ 騒音の予測評価

予測対象騒音	空調機室外機	7	キュービクル	2	排気口	18									
定常騒音															
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(15m)														

(ア) 等価騒音レベル予測

		北(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	47.9 dB	44.1 dB	52.8 dB	37.7 dB
	評 価	○	○	○	○
	夜間等価騒音レベル	16.5 dB	28.2 dB	24.7 dB	16.1 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
		南東(E)			
用途地域		第2種中高層住居専用地域			
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	37.7 dB			
	評 価	○			
	夜間等価騒音レベル	30.7 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			

(仮称)ネクステージ豊橋西橋良店

※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・夜間の等価騒音レベルは環境基準を満たします。
万が一、周辺の住居の方々より騒音に関するご意見を頂いた場合には、原因を明らかにし、当該店舗が起因している場合には、最大限対応致します。

(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					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		—			
		西(P1)	南(P2)	南東(P3)	
用途地域		準工業地域	準工業地域	第2種中高層住居専用地域	
基準値を5dB減ずる要因		なし	なし	なし	
基準値		50dB	50dB	40dB	
設置者	定常騒音の騒音レベル	33.6 dB	23.1 dB	30.7 dB	
	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	
	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

各予測地点において、騒音レベルの最大値は規制基準を満たします。
万が一、周辺の住居の方々より騒音に関するご意見を頂いた場合には、原因を明らかにし、当該店舗が起因している場合には、最大限対応致します。

(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	17.05 m ³	1日	1.298 t	0.10 t/m ³	12.98 m ³	変更なし	—
金属製廃棄物用		1日	0.056 t	0.10 t/m ³	0.56 m ³	変更なし	—
ガラス製廃棄物用		1日	0.045 t	0.10 t/m ³	0.45 m ³	変更なし	—
プラスチック製廃棄物用		1日	0.134 t	0.01 t/m ³	13.40 m ³	変更なし	—
生ごみ用		1日	1.106 t	0.55 t/m ³	2.01 m ³	変更なし	—
その他可燃性廃棄物用		1日	0.572 t	0.38 t/m ³	1.51 m ³	変更なし	—
合計	17.05 m ³	—	—	—	30.91 m ³	—	△
保管日数の設定根拠	指針算出式に基づく						
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 指針の数値によらない場合

摂津店(大阪府摂津市、店舗面積6,301m²)の排出実績より、計画店舗の廃棄物保管容量を算出しました。

< 摂津店の排出実績 >

廃棄物の種類	排出実績	1日あたり排出量原単位
紙製廃棄物等	199.7kg/日	0.032(t/千m ²)
金属製廃棄物	なし	
ガラス製廃棄物	なし	
プラスチック製廃棄物	12.63kg/日	0.002(t/千m ²)
生ごみ	なし	—
その他可燃性廃棄物	なし	
廃タイヤ	0.23m ³ /日	0.037(m ³ /千m ²)
廃バッテリー	0.07m ³ /日	0.011(m ³ /千m ²)
廃オイル	0.04m ³ /日	0.006(m ³ /千m ²)

(仮称)ネクステージ豊橋西橋良店

< 計画店舗の必要保管容量 >

廃棄物の種類	S: 店舗面積(千 ㎡)	A: 排出量単原 位	指針/実 績	B: 平均保管日 数	C: 見かけ比重(t/㎡)	排出予測 量(㎡) (S×A×B÷C)
紙製廃棄物等	10.587	0.032(t/千㎡)	実績	1	0.1	3.39
金属製廃棄物	10.587	—	—	—	—	業務上 排出無し
ガラス製廃棄物	10.587	—	—	—	—	業務上 排出無し
プラスチック製廃棄物	10.587	0.002(t/千㎡)	実績	1	0.01	2.12
生ごみ	10.587	—	—	—	—	業務上 排出無し
廃タイヤ	10.587	0.037(㎡/千 ㎡)	実績	20	—	7.83
廃バッテリー	10.587	0.011(㎡/千 ㎡)	実績	15	—	1.75
廃オイル	10.587	0.006(㎡/千 ㎡)	実績	15	—	0.95
合 計						16.04

上記より、必要廃棄物保管容量16.04㎡に対して17.05㎡設置いたします。

- c その他の廃棄物等の排出量等の予測
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	なし	空缶・空き瓶の回収箱設置	なし
ダンボール不使用納品の実施	あり	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	なし
廃棄物等圧縮機の使用	なし	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

※その他廃棄物減量化及びリサイクル等に係る取組み

・現時点では未定ですが、関係法令を遵守した計画を実施致します。

(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	生ゴミ排出なし
	生ゴミ保管施設の密閉性の確保	生ゴミ排出なし

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	紙・プラスチックは毎日搬送
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

(仮称)ネクステージ豊橋西橋良店

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	該当なし
併設施設からの悪臭防止対策	該当なし

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	・周辺の街並みづくりと違和感の無い建物と致します。
市町村等の公的計画への協力	環境美化活動	○ 従業員により定期的に店舗敷地の清掃を行う。
照明等の配慮	協力要請があれば検討する。	
敷地内の緑地計画	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。	
	緑地設置無し。	

評価
○

出店地連絡会議の意見概要	対応
1.関係法令等に基づく届出等について関係機関と協議の上、適切な手続きを行うこと。	関係法令等に基づく届出等について関係機関と協議の上、適切な手続きを行います。
2.自動車盗に対する防犯対策について必要な対策を実施すること。	営業時間終了後に、不審者等が侵入した場合は、警告灯及び警告音等が作動するような対策を講じます。
3.店舗敷地境界においてフェンスの設置等により必要な防犯・安全対策を実施すること。	店舗運営上、支障にならず設置可能な場所にはフェンス等の対策を行い、防犯・安全対策に努めます。
4.従業員駐車場への誤進入防止や退店時における誘導を適切に実施されたい。	通常時はバリカー等による施錠を行い、従業員が使用する場合のみ、解錠する運用を行います。また、退店時における誘導について、適宜、従業員による案内を実施し、適切に対応します。
5.光害について、近隣住民に配慮した対策を実施すること。	防犯上、必要最小限の照明以外は営業時間終了後、消灯します。

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
指針配慮事項に対する設置者の対応及び出店地連絡会議の意見に対する設置者の回答は概ね妥当であると考えられる。