

## 法定添付書類(省令第4条)

- (1) 法人にあつてはその登記事項証明書  
 登記事項証明書 別紙のとおり
- (2) 主として販売する物品の種類  
 届出書別記1のとおり
- (3) 建物の位置及びその建物内の小売業を行うための店舗の用に供される部分の配置を示す図面  
 建物配置図 別紙 図面 3 建物配置図及び1階平面図のとおり  
 各階平面図 別紙 図面 3 建物配置図及び1階平面図、図面 4 R階平面図のとおり
- (4) 必要な駐車場の収容台数を算出するための来客自動車の台数等の予測の結果及び算出根拠

① 小売店舗に係る必要駐車台数の算出根拠

原単位区分	係数等	算出根拠												
<table border="1"> <tr> <td> <table border="1"> <tr> <td>店舗面積当たり日来客数原単位(人/千㎡)</td> <td>A</td> <td>958.43人/千㎡</td> </tr> <tr> <td>店舗面積(千㎡)</td> <td>S</td> <td>4.719千㎡</td> </tr> </table> </td> <td rowspan="2">A(a×b)</td> <td rowspan="2">4,522.83人</td> </tr> <tr> <td> <table border="1"> <tr> <td>ピーク率(%)</td> <td>B</td> <td>14.4%</td> </tr> </table> </td> </tr> </table>	<table border="1"> <tr> <td>店舗面積当たり日来客数原単位(人/千㎡)</td> <td>A</td> <td>958.43人/千㎡</td> </tr> <tr> <td>店舗面積(千㎡)</td> <td>S</td> <td>4.719千㎡</td> </tr> </table>	店舗面積当たり日来客数原単位(人/千㎡)	A	958.43人/千㎡	店舗面積(千㎡)	S	4.719千㎡	A(a×b)	4,522.83人	<table border="1"> <tr> <td>ピーク率(%)</td> <td>B</td> <td>14.4%</td> </tr> </table>	ピーク率(%)	B	14.4%	指針の係数による
<table border="1"> <tr> <td>店舗面積当たり日来客数原単位(人/千㎡)</td> <td>A</td> <td>958.43人/千㎡</td> </tr> <tr> <td>店舗面積(千㎡)</td> <td>S</td> <td>4.719千㎡</td> </tr> </table>	店舗面積当たり日来客数原単位(人/千㎡)	A	958.43人/千㎡	店舗面積(千㎡)	S	4.719千㎡	A(a×b)			4,522.83人				
店舗面積当たり日来客数原単位(人/千㎡)	A	958.43人/千㎡												
店舗面積(千㎡)	S	4.719千㎡												
<table border="1"> <tr> <td>ピーク率(%)</td> <td>B</td> <td>14.4%</td> </tr> </table>	ピーク率(%)	B	14.4%											
ピーク率(%)	B	14.4%												
<table border="1"> <tr> <td>駅からの距離(m)</td> <td>L</td> <td>540m</td> </tr> </table>	駅からの距離(m)	L	540m											
駅からの距離(m)	L	540m												
<table border="1"> <tr> <td>自動車分担率(%)</td> <td>C</td> <td>70%</td> </tr> </table>	自動車分担率(%)	C	70%											
自動車分担率(%)	C	70%												
<table border="1"> <tr> <td>平均乗車人員(人/台)</td> <td>D</td> <td>2.000人/台</td> </tr> </table>	平均乗車人員(人/台)	D	2.000人/台											
平均乗車人員(人/台)	D	2.000人/台												
<table border="1"> <tr> <td>平均駐車時間係数</td> <td>E</td> <td>0.933</td> </tr> </table>	平均駐車時間係数	E	0.933											
平均駐車時間係数	E	0.933												
必要駐車台数	$A \times S \times B \times C \div D \times E$	213台												

※水戸市の行政人口: 265,844 人 令和 8 年 4 月 1 日現在 住民基本台帳より  
 計画地と最寄駅の位置関係: JR 常磐線赤塚駅より南方面約 540m に位置する

- ② 小売店舗以外の施設に係る駐車台数  
 該当ありません

③ 指針によらない必要駐車台数の計算

必要駐車台数	10台
--------	-----

ア：特別な事情の説明：

「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」では、指針で定める値や計算方法によることが適当でない特別な事情がある場合には、既存類似店のデータ等その根拠を明確に示してほかの方法で必要駐車台数を計算することができるとしております。

指針では、「自動車販売店など店舗面積に比して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る日來客数原単位を用いることが著しく不適当な場合」などが特別な事情の例として挙げられており、今回の出店テナントである株式会社 IDOM は中古車販売という業態から、この特別な事情に該当すると考えます。そこで既存のデータに基づき当該店舗の必要駐車台数を算出することとしました。

イ 類似店選定根拠

株式会社 IDOM における既存店舗のうち、下記のような観点から類似性が認められる店舗の抽出を行いました。

- ・ 単独の中古車販売店舗で郊外型店舗
- ・ 他店舗と駐車場を共用していない独立型店舗
- ・ 展示エリア面積及び展示台数が200台以上の大型店舗
- ・ 既存店で売上及び集客力のある店舗

ウ 類似店舗比較表

店舗名称	計画店舗 (水戸店)	類似店1 浜松宮竹店	類似店2 東大阪店	類似店3 広島吉島店
所在地	茨城県水戸市	静岡県浜松市	大阪府東大阪市	広島県広島市
最寄駅	JR常磐線 赤塚駅	JR東海道本線 天竜川駅	近鉄けいはんな線 吉田駅	広島電鉄宇品線 御幸橋停留所
駅からの距離	540m	1,400m	1,180m	750m
用途地域	第二種住居地域 第一種中高層住居専用地域	近隣商業地域	準工業地域 第一種住居地域	近隣商業
主要幹線道路	水戸市道	国道152号	府道21号線	広島市道
立地所在地行政人口	502,069人	790,402人	482,133人	1,177,498人
大店立地法対象店舗	○	○ (平成31年4月届出)	○ (令和元年12月届出)	○ (令和元年8月届出)
店舗面積(届出面積)	4,719㎡	6,080㎡	4,128㎡	5,717㎡
展示台数(台)	320台	287台	259台	247台
年間休日ピーク日の客数	—	57(人・日)	39(人・日)	41(人・日)
展示台数当たりの 日來客数原単位	—	0.1986	0.1506	0.1660
店舗面積当たりの 來客数原単位(人/千㎡)	—	9.375(人・日)	9.448(人・日)	7.172(人・日)
ピーク率	—	21.0%	25.0%	23.0%
自動車分担率	—	100%	98%	100%
平均乗車人員	—	2.5	2.8	2.7
平均駐車時間係数	—	1.544	1.337	1.333
各店舗の駐車場設置台数	14台	13台	20台	29台
各店舗の駐輪場設置台数 (うち利用実態)	0台(-台)	0台(0台)	41台(0台)	5台(0台)

※ ピーク率、自動車分担率、平均乗車人員、平均駐車時間係数は、令和5年8月27日(日)の調査データです。

エ 特別の事情による必要駐車台数の算出式

当該店舗及び既存店においては車両の展示を建物屋外（青空の平面敷地）でも行っており、来店客数に与える影響が考えられることから「展示台数当たり日来客数原単位」と「店舗面積に対する来客数原単位」による必要駐車台数をそれぞれ算出し、最大となる台数を必要駐車台数として設定した。

【検討1 展示台数当たりの客数原単位を考慮した場合】

事 項 等		各事項算出のための計算式
行政人口	265,844 人	令和 8 年 4 月 住民基本台帳人口
地区の区分	その他地区	用途地域：第二種住居地域、第一種中高層住居専用地域
S:計画展示台数	320	計画展示台数
A:展示台数当たり日来客数原単位	0.1986	類似店データの最大値
B:ピーク率	25.0%	類似店データの最大値
L:駅からの距離	540m	JR 常磐線 赤塚駅
C:自動車分担率	100%	類似店データの最大値
D:平均乗車人員	2.500 人/台	類似店データの最小値
E:平均駐車時間係数	1.544	類似店データの最大値
ピーク時来台数	6 台	$A \times S \times B \times C \div D$
必要駐車台数	10 台	$A \times S \times B \times C \div D \times E$

【検討2 店舗面積当たりの客数原単位を考慮した場合】

事 項 等		各事項算出のための計算式
行政人口	265,844 人	令和 8 年 4 月 住民基本台帳人口
地区の区分	その他地区	用途地域：第二種住居地域、第一種中高層住居専用地域
S:店舗面積	4.719 千㎡	$4,719 \text{ m}^2 \div 1,000$
A:店舗面積当たり日来客数原単位	9.448	類似店データの最大値
B:ピーク率	25.0%	類似店データの最大値
L:駅からの距離	540m	JR 常磐線 赤塚駅
C:自動車分担率	100%	類似店データの最大値
D:平均乗車人員	2.500 人/台	類似店データの最小値
E:平均駐車時間係数	1.544	類似店データの最大値
ピーク時来台数	4 台	$A \times S \times B \times C \div D$
必要駐車台数	7 台	$A \times S \times B \times C \div D \times E$

以上より、必要駐車台数は【検討1 展示台数当たりの客数原単位を考慮した場合】の 10 台となるが、本計画においては 14 台の来客駐車場を確保することから充足するものと考えられる。

(5) 駐車場の自動車の出入口の形式又は来客の自動車の方向別台数の予測の結果等駐車場の自動車の出入口の数及び位置を設定するために必要な事項

① 方面別自動車台数予測値等

来客方面	日來台数予測値	ピーク1時間來台数予測値	入庫入口	摘要
1方面	5台/日	1台/時	出入口No.2	設定する商圈範囲(半径2km)をアクセス経路によって3つの方面別商圈に分割し、それぞれの商圈内の世帯構成比を求めました。指針の計算式から求めた、1日当たり及びピーク1時間の來台数に世帯数構成比を乗算し、方面別の來台数としました。
2方面	7台/日	2台/時	出入口No.2	
3方面	9台/日	2台/時	出入口No.1	
4方面	4台/日	1台/時	出入口No.2	
合計	25台/日	6台/時	-	

・施設周辺見取図 別紙 来退店経路図(周辺)、来退店経路図(広域)のとおり

② 出入口別入庫処理能力

出入口箇所	入庫処理能力	ピーク1時間來台数予測値(指針)	左折入庫の有無	右折入庫の有無	出庫車等との動線分離の有無		
					出庫車	自転車	歩行者
a 出入口No.1	450台/時	2台/時	有	無	有	無	無
b 出入口No.2	450台/時	4台/時	無(直進)	無	有	無	無

③ 入口駐車待ちスペース

入口箇所	駐車待ちスペース(m)	必要な駐車待ちスペース	
		長さ(m)	算出根拠
a 出入口 No.1	9m	-44.68	(2台 ÷ 60分 × 1.6-7.5) × 6m
b 出入口 No.2	17m	-44.36	(4台 ÷ 60分 × 1.6-7.5) × 6m

④ 交通量調査及び立地後の予測結果(必要に応じて測定した場合に記入して下さい。)

調査地点	調査日時(時間帯)	調査結果	予測結果
交差点A	令和8年4月19日(日)9時から20時まで	1,918台/時	1,926台/時
	令和8年4月20日(月)9時から20時まで	1,843台/時	1,851台/時
交差点B	令和8年4月19日(日)9時から20時まで	870台/時	879台/時
	令和8年4月20日(月)9時から20時まで	872台/時	881台/時

・施設周辺見取図 別紙 来退店経路図(周辺)のとおり

⑤ その他必要な事項(①~④以外に必要と判断される事項を適宜記入して下さい。)

該当なし

(6) 来客の自動車を駐車場に案内する経路及び方法

① 自動車の案内経路・案内表示

別添資料「大規模小売店舗立地法手続きに係る交差点処理計画」

別紙 来退店経路図(広域)、来退店経路図(周辺) 参照

出入口に駐車場案内看板を設置します。

② 交通整理員の配置状況(配置する場合にのみ記入して下さい。)

具体的内容
駐車場出入口では適宜従業員が誘導を行います。

※配置する際の場所の詳細、人数、時間帯については未定です。

※原則、自動車ディーラーと同様にお客様のお出迎え・お見送りを従業員で実施しますので、その際に安全誘導を行います。

(7) 荷さばき施設において商品の搬出入を行うための自動車の台数及び荷さばきを行う時間帯

時間帯	搬出入車両			廃棄物車両 …b(台)	総合計 a+b (台)	延べ処理時間 (搬出入+廃棄物)
	乗用車 (台)	3台積み車 (台)	計…a (台)			
午前6時から午前7時	1	1	1		1	25分
午前7時から午前8時						15分
午前8時から午前9時						15分
午前9時から午前10時	2		2		2	35分
午前10時から午前11時	2		3	1	4	45分
午前11時から午後0時						15分
午後0時から午後1時						15分
午後1時から午後2時	2		2		2	35分
午後2時から午後3時						15分
午後3時から午後4時						15分
午後4時から午後5時	2		2		2	35分
午後5時から午後6時						15分
午後6時から午後7時						15分
午後7時から午後8時	2		2		2	35分
午後8時から午後9時	1		1		1	35分
合計	12		1	13	1	14
1台当たりの 平均的処理時間	10分	15分	-	10分	-	-

※同時処理可能台数は1台

※荷さばき施設において、1時間あたりの作業可能時間60分に対してのピーク時延べ荷さばき処理時間が45分であり、作業可能時間を上回らない為、今回の計画において当該荷さばき施設は充足すると考えられます。

※荷さばき処理時間は乗用車が10分、3台積み車が15分、廃棄物車両が10分で想定しております。

(8) 遮音壁を設置する場合にあつては、その位置及び高さを示す図面

遮音壁の設置はございません。

(9) 冷却塔、冷暖房設備の室外機又は送風機を設置する場合にあつては、それらの稼働時間帯及び位置を示す図面

設備名	設置位置	稼働予定時間帯
キュービクル01	別紙「騒音源及び予測地点配置図」	24時間
空調機室外機01～11		午前9時30分～午後8時30分
排気口01～09		午前9時30分～午後8時30分

(10)平均的な状況を呈する日における等価騒音レベルの予測の結果及びその算出根拠

① 個別騒音予測

別添資料「大規模小売店舗立地法手続きに係る騒音予測」p.7～p.8 のとおり

② 予測地点別合算結果

時間区分	予測地点			予測と評価	
	位置	高さ (m)	用途地域	予測値 (dB)	基準値 (dB)
昼間 [午前6時～ 午後10時]	A	1.2	第二種住居地域	41.2	55
	B	1.2	第一種中高層住居専用地域	41.9	55
	C	4.2	第一種中高層住居専用地域	42.1	55
	D	1.2	第一種中高層住居専用地域	40.4	55
	E	1.2	第二種住居地域	42.2	55
夜間 [午後10時～ 午前6時]	A	1.2	第二種住居地域	9.3	45
	B	1.2	第一種中高層住居専用地域	19.5	45
	C	1.2	第一種中高層住居専用地域	28.8	45
	D	1.2	第一種中高層住居専用地域	13.3	45
	E	1.2	第二種住居地域	9.1	45

<評価>

全ての予測地点において夜間の等価騒音レベルは環境基準値を下回ります。よって周辺住環境への影響は軽微であると予測します。

静穏に努めて運用してまいります。近隣の方々より騒音に関するご意見を頂いた場合には、状況を確認し適切に対応いたします。

(11)夜間において、大規模小売店舗の施設の運営に伴い騒音が発生することが見込まれる場合にあっては、その騒音の発生源ごとの騒音レベルの最大値の予測の結果及びその算出根拠

店舗から発生することが見込まれる騒音について、夜間(午後9時～翌午前6時)における騒音レベルの最大値の予測を下表に示します。

店舗敷地境界における予測

騒音発生源		騒音継続時間帯 (時～時) 又は 騒音発生回数	高さ 【m】	音響 パワーレベル (Lw) 【dB】	基準距離 における 騒音レベル (Lp) 【dB】	予測地点	予測 地点 高さ 【m】	距離 【m】	距離 減衰 【dB】	回折 減衰 【dB】	各予測地点 における 騒音レベル 【dB】	規制 基準値 【dB】
定常騒音	キュービクル 01	21時～翌6時	2.3	57.9	49.9	キュー 01	2.3	3.1	9.8	0.0	40.1	45

<評価>

当該店舗敷地境界において、騒音毎の最大騒音レベルは規制基準値を下回ります。よって周辺住環境への影響は軽微であると予測します。

静穏に努めて運用してまいります。近隣の方々より騒音に関するご意見を頂いた場合には、状況を確認し適切に対応いたします。

(12)必要な廃棄物等の保管施設の容量を算出するための廃棄物等の排出量等の予測の結果及びその算出根拠

① 廃棄物等の排出量等の予測(指針による場合)

廃棄物種別	S:店舗面積		A:1日当たり 廃棄物排出量 指針原単位×S	B: 平均 保管 日数	C: 見かけ 比重 (t/m <sup>3</sup> )	排出 予測量 A×B÷C
紙製廃棄物等 (再資源可能なものに限る) [排出量原単位:0.208]	6000 m <sup>2</sup> 以下	4.719 千m <sup>2</sup>	0.982t	1.00 日	0.10	9.82 m <sup>3</sup>
	6000 m <sup>2</sup> 超					
			計 0.982t			
金属製廃棄物 (アルミ製・スチール製の容器等) [排出量原単位:0.007]	6000 m <sup>2</sup> 以下	4.719 千m <sup>2</sup>	0.033t	1.00 日	0.10	0.33 m <sup>3</sup>
	6000 m <sup>2</sup> 超					
			計 0.033t			
ガラス製廃棄物 (ガラス製の容器) [排出量原単位:0.006]	6000 m <sup>2</sup> 以下	4.719 千m <sup>2</sup>	0.028t	1.00 日	0.10	0.28 m <sup>3</sup>
	6000 m <sup>2</sup> 超					
			計 0.028t			
プラスチック製廃棄物 (食料容器、食料品トレイ等) [排出量原単位:0.020]	6000 m <sup>2</sup> 以下	4.719 千m <sup>2</sup>	0.094t	1.00 日	0.01	9.44 m <sup>3</sup>
	6000 m <sup>2</sup> 超					
			計 0.094t			
生ごみ等 (食品廃棄物等) [排出量原単位:0.169]	6000 m <sup>2</sup> 以下	4.719 千m <sup>2</sup>	0.798t	1.00 日	0.55	1.45 m <sup>3</sup>
	6000 m <sup>2</sup> 超					
			計 0.798t			
その他の 可燃性廃棄物等 [排出量原単位:0.054]	6000 m <sup>2</sup> 以下	4.719 千m <sup>2</sup>	0.255t	1.00 日	0.38	0.67 m <sup>3</sup>
	6000 m <sup>2</sup> 超					
			計 0.255t			
					合計	21.99 m <sup>3</sup>

② 特別の事情による廃棄物等の排出予測

特別な事情の説明：  
当該計画店舗は中古車販売店という業態特性から、店舗面積に比して1日に排出される廃棄物量が少ない状況です。大規模小売店舗立地法指針における廃棄物種別の予測量と実態が異なるため、既存店舗の排出実績による必要保管容量を確保致します。

予測排出量	0.35 m <sup>3</sup>
-------	---------------------

■小売店舗部分の排出量予測の根拠（「浜松宮竹店」「東大阪店」「広島吉島店」の廃棄物排出状況より算出）

「浜松宮竹店」「東大阪店」「広島吉島店」の廃棄物排出量はすべての店舗で1週間当たり700 ゴミ袋が1袋未満であることから、同容量を確保する計画としております。

紙製廃棄物等 : 1週間当たり 700 ゴミ袋×1 =0.07 m<sup>3</sup>

金属製廃棄物等 : 1週間当たり 700 ゴミ袋×1 =0.07 m<sup>3</sup>

ガラス製廃棄物等 : 1週間当たり 700 ゴミ袋×1 =0.07 m<sup>3</sup>

プラスチック製廃棄物等 : 1週間当たり 700 ゴミ袋×1 =0.07 m<sup>3</sup>

その他の可燃性廃棄物等 : 1週間当たり 700 ゴミ袋×1 =0.07 m<sup>3</sup>

※業態特性上、生ごみは発生いたしません。

上記の算出により、必要保管容量は0.35 m<sup>3</sup>となり、本計画は1.44 m<sup>3</sup>で計画するため充足するものと考えられます。

## 指針に基づく配慮事項

### 駐車需要の充足等交通に係る事項について

#### ○駐車場の位置及び構造等

敷地内に平面自走式駐車場来客用 14 台を確保します。

#### ○駐輪場の確保等

中古車販売店のため自転車による来店実績がないことから、駐輪場は設置致しません。  
必要な場合は別途確保を検討いたします。

#### ○自動二輪車の駐車場の確保

中古車販売店のため自動二輪車による来店実績がないことから、自動二輪車の駐車場は設置致しません。  
必要な場合は別途確保を検討いたします。

#### ○荷さばき施設の整備等

十分なスペースを確保し、荷さばき時間の短縮を図ります。また、入出庫時は必要に応じて従業員等による誘導を実施し、来店車両及び歩行者の安全確保に努めます。大型車での搬入を行う場合は、営業時間に配慮し、来客に影響が生じない時間帯での運営を行います。

#### ○経路の設定等

##### (来客自動車の経路設定)

計画店舗内の駐車場への案内経路については、各方面から極力走行距離が最短となる道路を選定し、かつ生活道路や狭隘な道路は避け、主要な道路を対象としています。

##### (搬出入車両の経路設定)

当該搬出入車両運行者に対し、生活道路や狭隘な道路は避け、混雑が極力少なくなるような経路選択を徹底させて、周辺交通に極力影響を与えないようにします。

##### (その他)

特になし

### 歩行者の通行の利便の確保等について

- ・敷地内に照明器具を適切に設置し、夜間の来客の安全を確保します。
- ・敷地内に店舗への歩行者動線を確保いたします。

### 廃棄物減量化及びリサイクルについて

分別の徹底によるごみの減量化に努め、廃棄物発生抑制対策を実施します。

### 防災・防犯対策への協力について

#### ○防災対策

- ・防災訓練を定期的実施し、来客及び従業員自身が災害に巻き込まれないための対策を行います。
- ・災害時においてはできるだけ早く店舗を復旧し、主に防災用具等を迅速に供給できるよう努めます。

#### ○防犯対策

- ・店舗及び敷地内において従業員による巡回を適宜実施します。

- ・店舗内に防犯カメラを設置します。
- ・閉店後はチェーンバリカー等で出入口を閉鎖し、機械警備を実施します。
- ・深夜営業はありません。

#### ○青少年の非行防止対策

- ・青少年のたむろや部外者侵入防止のため、閉店後は速やかにチェーン等で出入口を封鎖します。

### 騒音の発生に係る事項について

#### ○荷さばき作業における騒音対策

- ・搬入車両の徐行運転と不必要なアイドリングの禁止を徹底します。
- ・作業員への騒音防止意識を徹底します。
- ・専用スペースを確保し、荷さばき時間を短縮します。

#### ○附帯設備における騒音対策

- ・空調機等の設備機器については、必要最小限の運転を心掛けます。
- ・定期点検及び清掃を随時実施し、騒音の極大化を防ぎます。

#### ○駐車場における騒音対策

- ・平坦な構造とし、夜間営業は行いません。

#### ○その他の騒音対策

特になし

### 廃棄物に係る事項について

#### ○廃棄物等の保管方法

- ・分別収集を徹底します。
- ・廃棄物は雨風による影響を受けないよう屋内に保管するとともに、散乱防止に注意します。
- ・夜間時間帯(午後9時から翌午前6時まで)には、収集及び回収作業は行いません。

#### ○調理臭等の発散防止

- ・中古車販売店ですので、調理臭は発生しません。

### 街並みづくり等について

屋外サイン及び建物外壁看板は、法令等を遵守した計画とし、敷地周辺の街並みに配慮します。

### 光害の防止について

- ・駐車場照明は場内駐車場側に向けて設置し、必要最小限の照度とします。
- ・場内照明や広告照明は看板もしくは敷地内に向けた照射とし、敷地外への直接照射を避けた計画とします。
- ・点灯時間は日没から閉店後1時間程度とします。

### 地域貢献活動の取組

- ・地域からの優先的な雇用を促進します。
- ・地域イベントへの参加など、具体的な要望があれば参加や協力について検討します。