

【添付書類】

- 1 法人にあつてはその登記事項証明書
別添のとおり

- 2 主として販売する物品の種類

小売業を行う者の氏名(名称)		主として販売する物品の種類
1	株式会社 IDOM	住・生活関連品

- 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
別添「図面 2 周辺見取図」、「図面 3 建物配置図及び 1 階平面図」、「図面 4 2 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の自動車の台数等の予測の結果及びその算出根拠

【特別の事情により指針以外の方法で算出する場合】

■特別の事情の説明:

当該店舗は中古車販売店という業態から、「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」に特別な事情として例示されているとおり、「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」に該当すると考えられます。

本計画店舗は中古車販売専門の単独店舗であり、指針に定められた計算式により算出される必要駐車台数の駐車利用が見込まれないことから特別の事情を適用し、類似店の実績等に基づいた来客数を用いて必要駐車台数を算出致します。

■算出根拠:

株式会社 IDOM における既存店舗のうち、下記の観点から類似性を有する店舗「八王子みなみ野店」「瑞穂店」「浜松宮竹店」「東大阪店」「古川バイパス店」を抽出しました。なお、「日來客数原単位」については、既存類似店舗において屋外(青空)にも中古車を展示しているため、店舗面積に代わり「展示台数あたりの日來客数原単位」を採用しました。当該店舗においても床面積の対象外となる屋外部分にも中古車両の展示を計画しております。

①類似店舗の選定

- ・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台規模の大型店舗
- ・既存店で売上げ及び集客力のある店舗

上記を考慮し、「八王子みなみ野店」「瑞穂店」「浜松宮竹店」「東大阪店」「古川バイパス店」を選定しました。

また、大規模小売店舗として届出されている「浜松宮竹店」「東大阪店」については、「ピーク率」「自動車分担率」「平均乗車人員」「平均駐車時間係数」の項目を令和5年8月27日(日)に調査を実施しました。

※座間店は、神奈川県内の大規模小売店舗ですが、開業から1年経過していないためデータ抽出が難しいことから選定から除外しております。(2024年11月30日開店)

②類似店舗比較表

店舗名称	計画店舗 ガリバー平塚店	類似店1 ガリバー 八王子みなみ野店	類似店2 ガリバー瑞穂店	類似店3 ガリバー浜松宮竹店	類似店4 ガリバー東大阪店	類似店5 ガリバー アウトレット古川バイパス店
所在地	神奈川県平塚市	東京都八王子市	東京都西多摩郡瑞穂町	静岡県浜松市	大阪府東大阪市	宮城県大崎市
最寄駅	JR湘南新宿ライン 平塚駅	JR横浜線 八王子みなみ野駅	JR八高線 箱根ヶ崎駅	JR東海道本線 天竜川駅	近鉄けいはんな線 吉田駅	JR陸羽東線 古川駅
駅からの距離	1,900m	550m	1,700m	1,400m	1,180m	3,450m
用途地域	近隣商業地域、 第一種中高層住居専用地域	準住居地域	工業地域	近隣商業地域	準工業地域 第一種住居地域	工業地域
主要幹線道路	県道62号線	八王子市幹線1級5号線	瑞穂町道	国道152号	府道21号線	国道4号
立地所在地行政人口	257,808	561,034	32,101	790,402	482,133	124,441
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)	—
展示面積 (商談及び展示の合計面積)	9,418㎡ (届出面積:5,151㎡)	8,291㎡	6,612㎡	12,459㎡ (届出面積:6,080㎡)	10,050㎡ (届出面積:4,128㎡)	16,529㎡
展示台数(台)	350	293	307	287	259	171
年間合計来客数 (人/24年4月～25年3月)	—	4818(人・年)	4249(人・年)	4295(人・年)	4295(人・年)	2296(人・年)
年間最大の来店客数 (人/24年4月～25年3月)	—	493(人・月)	398(人・日)	553(人・日)	410(人・日)	287(人・日)
年間休日ピーク日の客数	—	51(人・日)	39(人・日)	57(人・日)	39(人・日)	28(人・日)
展示台数当たりの 日來客数原単位	—	0.1741	0.1270	0.1986	0.1506	0.1637
ピーク率	—	—	—	21.0%	25.0%	—
自動車分担率	—	—	—	100%	98%	—
平均乗車人員	—	—	—	2.5	2.8	—
平均駐車時間係数	—	—	—	1.544	1.337	—
各店舗の駐車場設置台数	15台	5台	5台	13台	20台	12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)	0台(0台)	0台(0台)	41台(0台)	0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、令和5年8月27日(日)の調査データです。

③特別の事情による必要駐車台数の算出式のピーク時来台数参照

事 項 等		各事項算出のための計算式
行政人口	257,696 人	令和 7 年 9 月 1 日現在
地区の区分	その他地区	用途過半:第一種中高層住居専用地域
S:計画展示台数	350	計画展示台数
A:展示台数当り日来客数原単位	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	1,900m	JR 平塚駅
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	類似店データの最大値
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	7 台	$A \times S \times B \times C \div D$
必要駐車台数	11 台	$A \times S \times B \times C \div D \times E$

※当該店舗は中古車販売店であり、車両の展示を建物屋外でも行っているため、店舗面積に対する来客数原単位の設定は適切でないことから、展示台数による原単位を設定するものとした。

以上より、計画店舗の必要駐車台数は、11 台となります。当該店舗では来客用駐車場を 15 台計画しておりますので駐車台数は充足するものと考えます。

必要駐車台数合計: 11 台

届出駐車台数合計: 15 台

【参考】【指針により算出する場合】

	事 項 等	必要駐車台数等	各事項算出のための計算式等
店舗の来客者	行政人口	257,696 人	令和 7 年 9 月 1 日現在
	地区の区分	その他地区	用途過半:第一種中高層住居専用地域
	S:店舗面積	5.151 千 m ²	5,151 m ² /1,000
	A:店舗面積当たり 日来客数原単位	950 人/千 m ²	40 万人未満且つ店舗面積 5,000 m ² 以上 (人口:257,696 人/R7 年 9 月住民基本台帳より)
	B:ピーク率	14.4%	指針の基準値
	L:駅からの距離	1,900m	(駅名:JR 湘南新宿ライン 平塚駅)
	C:自動車分担率	70%	人口 10 万人以上 40 万人未満且つその他地区
	D:平均乗車人員	2.000 人/台	店舗面積 10,000 m ² 未満の値
	E:平均駐車時間係数	0.972	店舗面積 10,000 m ² 未満の値 (30+5.5S)/60
	F:必要駐車台数	240 台	$A \times S \times B \times C \div D \times E$ (四捨五入)
その他の施設等の利用者	従業員通勤車両用	0 台	なし
	業務用車両用	0 台	なし
	搬出入車両用	0 台	別途、荷さばき施設を確保
	併設施設の車両用	0 台	併設施設はありません
	その他	0 台	なし
	G:その他の施設等 必要駐車台数計	0 台	
必要駐車台数合計		240 台	F+G
届出収容台数合計		15 台	

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

《特別の事情により指針以外の方法で算出する場合》

(1) 年間の平均的な休祭日のピーク 1 時間に予想される来客者等の自動車の方向別台数の算出

項目		予測来台数(台)	予測来台数の算出根拠
店舗の来客車両		7 台	届出書添付書類p6③特別の事情による必要駐車場台数の算出式のピーク時来台数参照
その他の施設等の利用者	従業員通勤車両	0	ピーク時間帯を避けた通勤とします。
	業務用車両	0	なし
	搬出入車両	0	荷さばき車両は来客用出入口と共用しますがピーク時間を避けた運用を行います。
	併設施設の車両	0	併設施設はありません。
	その他	0	なし
予測来台数合計		7 台	—
駐車場入口	入口	7 台	届出書添付書類p6③特別の事情による必要駐車場台数の算出式のピーク時来台数参照
	予測来台数合計	7 台	—

(2) 駐車場の自動車の入口の形式

①年間の平均的な休祭日のピーク 1 時間における駐車場の入口の入庫処理能力

駐車場入口	予測来台数 (台)	入庫処理能力 (台/h)	入庫処理能力算出のための計算式等
入口	7 台	450	$3,600(\text{秒}) \div 8(\text{秒/台}) = 450 (\text{台/h})$
合計	7 台	—	—

※駐車場入庫ゲートは設置しませんが、指針の参考値で示されている、処理能力8秒/台を適用しました。

②敷地内駐車待ちスペース

駐車場入口	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
入口	37	0	$[(7 \div 60) \times 1.6 - (450 \div 60)] \times 6 = -43.88$

6 来客の自動車を駐車場に案内する経路及び方法

項 目	具体的な内容
自動車の案内経路	※別添資料-1 「大規模小売店舗立地法手続きに係る交差点処理計画ガリバー平塚店 別紙 来退店経路図(周辺)」のとおり
自動車の案内方法	
看板等の設置	設置場所: 図面 3 建物配置図及び 1 階平面図のとおり 方式等: 駐車場入口に右折入庫禁止看板を設置し、左折入庫の誘導案内を行います。出口には、路面表示による左折出庫の誘導案内を行います。
交通整理員の配置	配置場所: オープン時・繁忙期に適宜配置 人数・配置日時等: 必要に応じて駐車場入口・出口付近に、従業員等による誘導を実施。
チラシ等の配布	配布方法: 施設ホームページ等に店舗地点を掲載いたします。 内容等: 住所、電話番号、店舗案内、営業時間を掲載いたします。また来退店経路の掲載の検討をいたします。
その他	—

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	荷さばき車両	廃棄物収集車両	合計	平均作業 時間(分)	延べ時間 (分)
	トレーラー車 10t (台)	2t 車(台)			
6:00～7:00	1	1	2	トレーラー車 15 分 廃棄物収集車 10 分	25
7:00～8:00					
8:00～9:00					
9:00～10:00					
10:00～11:00					
11:00～12:00					
12:00～13:00	1	0	1	トレーラー車 15 分	15
13:00～14:00					
14:00～15:00					
15:00～16:00					
16:00～17:00					
17:00～18:00					
18:00～19:00					
19:00～20:00					
20:00～21:00					
21:00～22:00					
合 計	2	1	3	—	—

※株式会社 IDOM の既存店実績により、荷さばき運行時間・台数・作業時間を確認し、荷さばき作業(10t車)を 15 分、廃棄物収集作業(2t車)を 10 分と設定しております。

※10t 車両・廃棄物収集車両は兼用で 1 台分の作業可能スペースを確保しており、1 時間あたりの作業可能時間は 60 分になります。それに対しピーク時の延べ作業時間は 25 分であるため、対応可能と考えております。

8 遮音壁を設置する場合にあっては、その位置及び高さを示す図面
該当ありません。

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っては、それらの稼働時間帯及び位置を示す図面

項目	音源名称	稼働時間		図面名称
キュービクル	キュービクル01	00:00	24:00	別添資料-2「大規模小売店舗立地法手続きに係る騒音予測 ガリバー平塚店」 「騒音源及び予測地点配置図(1階)」 (p.13)
空調機室外機	空調機室外機01	09:30	20:30	
	空調機室外機02	09:30	20:30	
	空調機室外機03	09:30	20:30	
	空調機室外機04	09:30	20:30	
	空調機室外機05	09:30	20:30	
	空調機室外機06	09:30	20:30	
	空調機室外機07	09:30	20:30	
	空調機室外機08	09:30	20:30	
	空調機室外機09	09:30	20:30	
	空調機室外機10	09:30	20:30	
	空調機室外機11	09:30	20:30	
	空調機室外機12	09:30	20:30	
	空調機室外機13	09:30	20:30	
	空調機室外機14	09:30	20:30	
	空調機室外機15	09:30	20:30	
	空調機室外機16	09:30	20:30	
	空調機室外機17	09:30	20:30	
	空調機室外機18	09:30	20:30	
	空調機室外機19	09:30	20:30	
	空調機室外機20	09:30	20:30	
	空調機室外機21	09:30	20:30	
	空調機室外機22	09:30	20:30	
	空調機室外機23	09:30	20:30	
	空調機室外機24	09:30	20:30	
	空調機室外機25	09:30	20:30	
	空調機室外機26	09:30	20:30	
排気口	排気口01	09:30	20:30	別添資料-2「大規模小売店舗立地法手続きに係る騒音予測 ガリバー平塚店」 「騒音源及び予測地点配置図(2階)」 (p.14)
	排気口02	09:30	20:30	
	排気口03	09:30	20:30	
	排気口04	09:30	20:30	
	排気口05	09:30	20:30	
	排気口06	09:30	20:30	
	排気口07	09:30	20:30	
	排気口08	09:30	20:30	
	排気口09	09:30	20:30	
	排気口10	09:30	20:30	
	排気口11	09:30	20:30	
	排気口12	09:30	20:30	
	排気口13	09:30	20:30	
	排気口14	09:30	20:30	
	排気口15	09:30	20:30	
	排気口16	09:30	20:30	
	排気口17	09:30	20:30	
	排気口18	09:30	20:30	
	排気口19	09:30	20:30	
	排気口20	09:30	20:30	
	排気口21	09:30	20:30	

項目	音源名称	稼働時間		図面名称
	排気口22	09:30	20:30	
給気口	給気口01	09:30	20:30	別添資料-2「大規模小売店舗立地法手続きに係る騒音予測 ガリバー平塚店」 「騒音源及び予測地点配置図(1階)」 (p.13)
	給気口02	09:30	20:30	
	給気口03	09:30	20:30	
	給気口04	09:30	20:30	
	給気口05	09:30	20:30	
	給気口06	09:30	20:30	
	給気口07	09:30	20:30	
	給気口08	09:30	20:30	
	給気口09	09:30	20:30	
	給気口10	09:30	20:30	
	給気口11	09:30	20:30	
	給気口12	09:30	20:30	別添資料-2「大規模小売店舗立地法手続きに係る騒音予測 ガリバー平塚店」 「騒音源及び予測地点配置図(2階)」 (p.14)
	給気口13	09:30	20:30	
	給気口14	09:30	20:30	

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) 等価騒音レベルの予測の結果

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	近隣商業地域	42.9	60
	B	1.2	第一種住居地域	47.3	55
	C	1.2	近隣商業地域	54.3	60
	D	1.2	第一種中高層住居専用地域	54.5	55
	E	4.2	第一種中高層住居専用地域	46.9	55
	F	1.2	第一種中高層住居専用地域	43.9	55
夜間 [午後 10 時～午前 6 時]	A	1.2	近隣商業地域	-13.6	50
	B	1.2	第一種住居地域	-13.0	45
	C	1.2	近隣商業地域	16.3	50
	D	1.2	第一種中高層住居専用地域	-3.8	45
	E	4.2	第一種中高層住居専用地域	-9.1	45
	F	1.2	第一種中高層住居専用地域	-12.6	45

※予測地点の位置については、別添資料-2「大規模小売店舗立地法手続きに係る騒音予測 ガリバー平塚店」騒音源及び予測地点配置図のとおり

<評価>

昼間と夜間のすべての予測地点において環境基準値を下回ります。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。

(2) 等価騒音レベルの予測の算出根拠

別添資料-2「大規模小売店舗立地法手続きに係る騒音予測 ガリバー平塚店」参照

- 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

(1) 騒音発生源ごとの騒音レベルの最大値の予測結果

【店舗敷地境界】

騒音発生源		基準距離 における 騒音レベル (L _{pi})【dB】	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】
定常騒音	キュービクル 01	49.5	P1	2.3	第一種中高層住居専用地域	33.4	40

※予測地点の位置については、別添資料-2「大規模小売店舗立地法手続きに係る騒音予測 ガリバー平塚店」騒音源及び予測地点配置図のとおり

<評価>

夜間に稼働するキュービクルの騒音レベルの最大値は規制基準値を下回ります。

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。

(2) 騒音発生源ごとの騒音レベルの最大値の予測の算出根拠

別添資料-2「大規模小売店舗立地法手続きに係る騒音予測 ガリバー平塚店」参照

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

【指針により算出する場合】

算 出 根 拠 等							必要保管容量
店 舗	廃棄物 種別	S:店 舗 面 積		A:1日当りの の廃棄物等の 排出予測量 (指針原単位 ×S)	B:平均 保管日 数	C:見 かけ 比 重 (t / m³)	A×B÷C(m³)
	紙製廃棄物等	6000 m²以下の部分	5.151 千m²	1.071408t	1.00 日	0.10	10.7141
		6000 m²超の部分	0 千m²	0t			
				計 1.071408t			
	金属製 廃棄物等	6000 m²以下の部分	5.151 千m²	0.036057t	1.00 日	0.10	0.3606
		6000 m²超の部分	0 千m²	0t			
				計 0.036057t			
	ガラス製 廃棄物等	6000 m²以下の部分	5.151 千m²	0.030906t	1.00 日	0.10	0.3091
		6000 m²超の部分	0 千m²	0t			
				計 0.030906t			
	プラスチック製 廃棄物等	6000 m²以下の部分	5.151 千m²	0.103020t	1.00 日	0.01	10.3020
		6000 m²超の部分	0 千m²	0t			
				計 0.103020t			
	生ごみ等	6000 m²以下の部分	5.151 千m²	0.870519t	1.00 日	0.55	1.5828
		6000 m²超の部分	0 千m²	0t			
				計 0.870519t			
	その他の 可燃性廃棄物等	-	5.151 千m²	0.278154t	1.00 日	0.38	0.7320
			計 0.278154t				
リサイクル関連	算出根拠						必要保管容量
	対象なし						-
D:小売店舗必要保管容量計							24.00
その他の施設等	施設	算出根拠					必要保管容量
	-	-					0
	E:その他の施設等必要保管容量計						
必要保管容量合計 (D+E)							24.00
届出保管容量合計							35.91