

届出の添付書類（新設）
（店舗名 ネクステージ宮城野店）

令和6年1月15日

設置者：株式会社ネクステージ

<目 次>

1	計画地及び店舗施設計画の概要	1
(1)	店舗の名称、住所及び所在地	1
(2)	計画地の概要	1
(3)	計画地周辺の概要	1
(4)	建物の構造及び規模	2
(5)	その他の施設計画と各施設の面積	2
(6)	駐車場及び駐輪場	2
(7)	各種行政手続き等スケジュール	2
2	主として販売する物品の種類	3
3	店舗周辺の地域の生活環境の保持のために配慮する事項の概要	3
(1)	駐車場の収容台数等	3
(2)	駐車場の構造等	6
(3)	経路の設定等	8
(4)	駐輪場の計画	9
(5)	荷さばき施設の計画	10
(6)	防災対策への協力	11
(7)	騒音の予測と騒音対策	11
(8)	廃棄物等に関する処理計画	16
(9)	街並みづくり等への配慮	18
4	添付図面等	19
5	添付資料一覧	19

1 計画地及び店舗施設計画の概要

(1) 店舗の名称、住所及び所在地

名 称 ネクステージ宮城野店

住 所 ー

所在地 仙台市宮城野区中野字出花西 90-5 外

(2) 計画地の概要

① 敷地面積及び土地の所有形態

建物敷地	7,066 m ²	自社所有
------	----------------------	------

② 法令上の用途等

都市計画区域：市街化区域

用途地域：準工業地域（建ぺい率 60%/容積率 200%）

高度地区：第4種高度地区

防火指定：準防火地域

③ 現在の利用状況

更地

(3) 計画地周辺の概要

① 隣接地の用途現況

東：店舗、集合住宅等が立地

西：集合住宅が立地

南：道路を挟んで店舗が立地

北：線路・道路を挟んで戸建住宅が立地

② 都市計画事業の有無とその内容

都市計画事業：無し

③ 街並みづくり計画の有無とその内容

地区計画：無し

景観計画区域：沿線市街地ゾーン

(4) 建物の構造及び規模

① 建物構造

店舗棟 : 鉄骨造/平屋建て

駐車場棟: 鉄骨造/地上4階建て

② 店舗面積の合計及び内訳

イ 店舗面積 4,712 m² ロ 建築面積 2棟合計 2,753 m²

ハ 延床面積 2棟合計 7,611 m²

ニ 各階ごとの店舗面積及び延床面積等

○店舗棟

階数	店舗面積	その他の施設		延床面積
		面積	用途	
1F	266 m ²	825 m ²	事務所、倉庫、整備工場	1,091 m ²

○駐車場棟

階数	店舗面積	その他の施設		延床面積
		面積	用途	
RF	m ²	22 m ²	駐車場	22 m ²
4F	1,456 m ²	131 m ²	駐車場(展示)	1,587 m ²
3F	1,495 m ²	142 m ²	駐車場(展示)	1,637 m ²
2F	1,495 m ²	142 m ²	駐車場(展示)	1,637 m ²
1F	m ²	1,637 m ²	駐車場	1,637 m ²
計	4,446 m ²	2,074 m ²		6,520 m ²

※四捨五入により各階延床面積の和と計の値が一致しません。

(5) その他の施設計画と各施設の面積

該当なし

(6) 駐車場及び駐輪場

① 駐車場の(予定)収容台数 16台(指針及び市基準による必要駐車台数192台)

② 駐輪場の(予定)収容台数 3台

(7) 各種行政手続き等スケジュール

① 建築関係等各工程スケジュール

着工予定年月日 令和5年6月

完成予定年月日 令和6年3月

2 主として販売する物品の種類

小売業者名	主として販売する物品の種類
株式会社ネクステージ	中古車

3 店舗周辺の地域の生活環境の保持のために配慮する事項の概要

(1) 駐車場の収容台数等

①-1 駐車場必要台数算出根拠 (利用者層が同一の複合施設を含む。)(指針及び市基準による算出の場合)

項 目	数 値 等	各項目算出のための計算式等
地 区 区 分	その他地区	← (理由：準工業地域 100%)
S：店舗面積	4,712 千㎡	$4,712 \text{ m}^2 \div 1,000$
A：店舗面積当たり日來客数原単位	1,211.52 人/千㎡	$1,400 - 40 \times S$
B：ピーク率	14.4%	指針の基準値
C：自動車分担率	50%	その他地区
D：平均乗車人員	2.0 人/台	店舗面積 10,000 ㎡未満
E：平均駐車時間係数	0.932	店舗面積 10,000 ㎡未満 $(30 + 5.5 \times S) / 60$
必要駐車台数	192 台	$A \times S \times B \times C \div D \times E$ (小数点以下四捨五入)

①-2 駐車場必要台数算出根拠（特別の事情があるため、指針及び市基準によらない算出とする場合）

指針及び市基準に依らない算出とする特別の理由

株式会社ネクステージは中古車販売店であることから、広い通路、展示スペースを要するため、店舗面積に比して日来店客数が少なく、指針に定める方法で算出した来客数原単位と大きく乖離がある状況です。

一方、大規模小売店舗立地法の指針においては、「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、店舗の特性により指針値に示す日來客数原単位を用いることが著しく不適当な場合」は既存類似店のデータ等を用いて日來客数原単位を算出することが可能とされています。

計画店舗は既存類似店の来客数実態調査結果より、指針と実態の日來客数原単位の値に大きな差異があることが確認されたため、指針に定める日來客数原単位を用いることが著しく不適当であると考えます。また、来店客に対しては原則予約制としており、来客動向をある程度コントロールすることも可能です。

以上から、本届出では当該店舗面積に相当する必要駐車台数の算出に当たっては、指針及び市の基準によらず、類似既存店舗の利用実態データ等により算出します。

必要駐車台数：3台

必要駐車台数算出根拠

1. 来客数原単位の設定

株式会社ネクステージ既存店の来店客数動向より設定します。類似既存店は、仙台市と同等またはそれ以上の経済規模とされる札幌市、大阪市を商圈とする店舗から下記の通り選定しました。仙台泉店は大規模小売店舗立地法対象店舗ではありませんが、参考として掲載します。

■既存類似店一覧

店舗名称	計画店舗	札幌清田店	摂津店	仙台泉店
所在地	仙台市宮城野区	札幌市清田区	大阪府摂津市	仙台市泉区
営業時間	午前10時～午後7時	午前10時～午後7時	午前10時～午後7時	午前10時～午後7時
店舗面積	4,712㎡	4,819㎡	6,301㎡	※立地法対象外店舗
展示台数	約300台	約300台	約400台	約160台
用途地域	準工業地域	無指定地域	無指定地域	準工業地域
立地場所類型	駅近辺幹線道路沿線	郊外幹線道路沿線	駅近辺幹線道路沿線	郊外幹線道路沿線
行政人口	109.6万人	197.2万人	8.7万人	109.6万人
商圈（5km圏）人口	170,718人	133,540人	724,295人	359,483人
併設施設	なし	なし	なし	なし
近接主要道路	国道45号線	国道36号線	府道2号線	国道4号線
1世帯あたり 自動車保有台数	1.041台	0.796台	0.857台	1.041台
主要駅からの距離 駅名	120m JR仙石線中野栄駅	4,000m JR千歳線上野幌駅	100m 大阪モノレール摂津駅	2,400m 仙台市営地下鉄黒松駅
平均乗降客数	4,609人/日	5,658人/日	4,726人/日	8,484人/日
日来店客数ピーク日 (令和4年8月～令和5年7月)	-	47人 (2022年8月7日)	32人 (2023年4月2日)	41人 (2023年1月1日)
展示台数当たり 日來客数原単位	-	15.7人/百台	8.0人/百台	25.6人/百台
店舗面積当たり 日來客数原単位	-	9.753人/千㎡ 指針比 0.8%	5.078人/千㎡ 指針比 0.5%	-
立地法指針				
来客数原単位	1,211.52/千㎡	1,207.22人/千㎡	950人/千㎡	-
自動車分担率	50%	50%	80%	-
平均乗車人員	2.0	2.0	2.0	-
平均駐車時間係数	0.932	0.9418	1.078	-

立地状況（アクセス、商圈人口等）を考慮すると、札幌清田店が最も類似していると考えられることから、来客数原単位は当該店舗の実績である9.753人/千㎡を採用します。指針比では0.8%となり、他店舗実績よりも高い割合と安全側の設定であると推測いたします。

2. 特別な事情による必要駐車台数

項目	数 値 等	各項目算出のための計算式等
S：店舗面積	4,712 千㎡	$4,712 \text{ m}^2 \div 1,000$
A：店舗面積当たり日來客数原単位	9,753 人/千㎡	札幌清田店実績
B：ピーク率	14.4%	指針の基準値
C：自動車分担率	100%	安全側の検証として 100%とする。
D：平均乗車人員	2.0 人/台	店舗面積 10,000 ㎡未満
E：平均駐車時間係数	0.932	店舗面積 10,000 ㎡未満 $(30 + 5.5 \times S) / 60$
必要駐車台数	3 台	$A \times S \times B \times C \div D \times E$ (小数点以下四捨五入)
ピーク時來台数	3 台	$A \times S \times B \times C \div D$ (小数点以下四捨五入)
日來台数	21 台	$A \times S \times C \div D$ (小数点以下四捨五入)

② 駐車場の構造、収容台数、面積、敷地の状況

駐車場の場所	構造	収容台数				面積	契約形態
		一般用		身障者用			
24 頁 図面 3	平面自走式	2.5m × 5.0m	15 台	3.5m × 6.0m	1 台	208.5 ㎡	自社所有
合計		15 台		1 台		208.5 ㎡	

③ その他の駐車場（従業員駐車場、利用者層が異なる複合施設の駐車場）

<従業員駐車場>

種類	有無の別	小売店舗駐車場との 共用関係	収容台数	備考
従業員駐車場	無	別途	0 台	

④ 来客が駐車場を利用できる時間帯

駐車場の場所	構造	利用時間帯
24 頁 図面 3	平面自走式	午前 9 時 30 分～午後 7 時 30 分

(2) 駐車場の構造等

① 駐車場の出入口の数

駐車場の場所	構造	出入口の数	出入口の場所	備考
平面駐車場 24 頁 図面 3	平面自走式	1 箇所	24 頁 図面 3	
合 計		1 箇所		

② 敷地内駐車待ちスペース

出入口の場所	駐車待ち スペースの長さ	必要な駐車待ちスペース※		発券ブースの 有無
		長 さ	算 出 根 拠	
出入口 24 頁 図面 3	30m	—	—	無

※敷地内に発券ブース等の設置がないため。

③ 駐車場の分散確保の有無

駐車場の分散確保の有無	そ の 理 由
無	敷地内で必要な駐車台数が確保可能であるため。

④ 駐車場内や出入口付近の交通への支障を回避するための方策

交通整理員の配置	配置時期：開業時及び繁忙期 配置場所：(24 頁 図面 3) 人数：1 名
その他交通への支障を回避する方策	来客車両出庫時には従業員により出入口周辺の安全確認をします。

⑤ 敷地周辺の道路状況

項 目	21 頁図面 2-②・道路 No.1 (路線名：一般国道 45 号)
道路幅員・車線数 歩道の有無・幅員	22m・片側 2 車線 歩道有・3.0m
交通規制	駐車禁止
信号交差点数 (うち右折帯設置交差点数)	—
横断歩道等の状況	無
通学路の有無	有
バス路線の有無	有

⑥ 交通量調査の結果

調査年月日	令和5年5月14日(日)	令和5年5月15日(月)
調査場所	交差点 A~C (別添図面 来退店経路図参照)	
調査の方法	交差点流入全方向別交通量実測	
調査の委託先	株式会社エスパシオコンサルタント	

調査結果の詳細は別添交通予測資料「大規模小売店舗立地法手続きに係る交差点処理計画」のとおり

⑦ 開店後の周辺道路の交通量予測結果

予測方法	開店後の各交差点における予測流入台数を現況の流入台数に上乗せして予測
予測の根拠	交差点需要率

⑧ 交差点の解析結果

別添交通予測資料「大規模小売店舗立地法手続きに係る交差点処理計画」のとおり

(3) 経路の設定等

① 自動車の経路及び管理体制等

案内表示（看板等）の設置	設置場所	駐車場出入口付近に設置（24頁 図面3）
	表示内容等	入口、出口の案内表示
ちらし等の配布	配布方法	販促チラシ（新聞折込・ホームページへの掲載）
	内容等	駐車場へのアクセス経路を示す案内図を掲載
交通整理員の配置	配置場所	駐車場出入口
	人数、日時	<ul style="list-style-type: none"> ・オープン時及び繁忙期に出入口に1名の交通整理員を配置します。 ・来客車両出庫時には従業員によりお見送りをします。
営業時間外の駐車場の管理方法		チェーンバリアカー等により駐車場出入口を閉鎖します。
その他	自動車の案内経路	来退店経路図のとおり
	荷さばき・廃棄物収集車両等の運行経路	<ul style="list-style-type: none"> ・来客車両と同様の広域経路とし、出入口においては左折入出庫とします。 ・荷さばき車両出庫の際には適宜従業員等による安全確認を実施します。

② 通学路についての交通対策

来客車両の出庫の際は従業員によりお見送り誘導を実施します。

③ その他の交通対策等

—

④ 歩行者の通行の利便の確保等のための方策

敷地周辺の歩行者通路	図面3 建物配置図及び1階平面図のとおり
夜間照明配置場所	図面7-1 照度分布図（屋外）のとおり

(4) 駐輪場の計画

① 駐輪場の構造、収容台数、面積等

駐輪場の場所	種別	構造	収容台数	面積	区画の大きさ	割合
24 頁 図面 3	自転車	平置き	3 台	6.9 m ²	1.0m×2.3m	100%
	原付自転車					
	自動二輪車					

② 駐輪場必要台数算出根拠（条例によらない算出の場合）

必要駐輪台数：3 台

必要駐輪台数算出根拠

既存類似店 自転車による来店者実態調査結果

店舗名称	計画店舗	札幌清田店	摂津店	仙台泉店
所在地	仙台市宮城野区	札幌市清田区	大阪府摂津市	仙台市泉区
営業時間	午前 10 時～午後 7 時	午前 10 時～午後 7 時	午前 10 時～午後 7 時	午前 10 時～午後 7 時
店舗面積	4,712 m ²	4,819 m ²	6,301 m ²	※立地法対象外店舗
休日の自転車による来客数	-	0 人/日	0 人/日	0 人/日

株式会社ネクステージは中古車販売店であり、業態特性により自転車・バイク等による来店需要はありません。しかしながら、仮に自動車で来店されるお客様が自転車等に置き換わって来店されても対応可能なよう、必要台数を駐車場と同じく 3 台と設定し、自動二輪でも駐輪可能な 3 台分のスペースを設けます。

③ 駐輪場への経路及び管理体制等

駐輪場への経路	図面 3 参照	
案内表示（看板等）の設置	設置場所	図面 3 参照
	表示内容等	コーンへの掲示により表示
交通整理員の配置	配置場所	なし ※従業員により案内します。
	人数、日時	-
営業時間外の管理方法	チェーンバリカー等により駐車場出入口を閉鎖します。	
その他安全施設の設置	照明	-
	柵	-
	その他	-

(5) 荷さばき施設の計画

① 荷さばき施設の面積、構造等

荷さばき施設 の場所	面積	同時作業可能な車の台数		プラットホ ームの広さ	待機スペース の有無・広さ	荷さばきを行うこと ができる時間帯
		車両の大きさ	台数			
24 頁 図面 3	60 m ²	最大 10 t 車	1 台	- m ²	-	午前 9 時～午後 8 時

② 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

荷さばき施設の場所	搬出入車両の 車種・大きさ	搬出入の時間帯	搬出入台数	平均的な荷さば き処理時間
24 頁 図面 3	10 t 車 (5 台積載)	午前 9 時～午後 8 時	2 台/日	60 分

■荷さばきスケジュール

種別 時間帯	10 t (台) 60 分	合計 (台)	延べ荷さばき 時間 (分)	◎荷さばきスケジュールについて 午前と午後に 1 台の作業を計画しております。 朝の通学時間帯には作業を予定しておりません。 作業中は従業員等により安全確認を実施します。 また、来客や店舗周辺の交通量が多い時間帯に搬 入が必要となった場合には、適宜出入口に交通整 理員を配置します。
9:00～10:00				
10:00～11:00	1	1	60	
11:00～12:00				
12:00～13:00				
13:00～14:00				
14:00～15:00				
15:00～16:00	1	1	60	
16:00～17:00				
17:00～18:00				
18:00～19:00				
19:00～20:00				
合計	2	2		

(6) 防災対策への協力

災害時における仙台市が実施する災害応急対策の必要に基づき、駐車場など店舗敷地の一時的な使用について、仙台市からの要請があった場合は、可能な限り協力を行う。

(7) 騒音の予測と騒音対策

① 騒音対策に関する施設の配置等

項目	設置の有無	有の場合、その内容	
遮音壁	無	高さ	—
		厚さ	—
		材質 構造	—
緑地帯	有	高さ	—
		幅	—
その他騒音軽減策	無		

② 荷さばき施設及び作業に関する騒音対策の概要

項目	騒音対策の内容
荷さばき施設の騒音対策	—
荷さばき作業の騒音対策	十分なスペースを設け効率的な作業を可能とし、作業時間を短縮します。 作業中のアイドリングストップを徹底します。

③ BGM等の営業宣伝活動の計画と騒音対策

BGM等使用の有無	使用時間帯	拡声器の数 (○頁図面 No.)	拡声器の容量	騒音対策の内容
有・ <input type="checkbox"/> 無				

④ 冷却塔、冷暖房設備の室外機または送風機の稼働時間帯、規模・能力

騒音発生機器	設置の有無	有の場合、その内容				
		設置場所	規模能力	騒音レベル	稼働時間帯	騒音対策
キュービクル	有	1階	-	44.9	24時間	
空調機室外機	有	1階	2.51~3.21×1	55.0~57.0	09:30~19:30	
排気口	有	1階	0.02~0.34	31.0~69.5	09:30~19:30 (一部~19:00)	

⑤ 駐車場に関する騒音対策

駐車場の場所	構造	収容台数	利用時間帯	施設面の騒音対策	運用面の騒音対策
24 頁 図面 3	平面自走式	16 台	午前 9 時 30 分 ～ 午後 7 時 30 分	平滑な路面とします。	・早朝・深夜の運用なし ・展示車両のエンジン空ぶかしは原則行いません。

⑥ 廃棄物等収集作業に関する騒音対策

廃棄物等の保管施設の場所	収集時間帯	施設面の騒音対策	運用面の騒音対策
24 頁 図面 3	午前 8 時～午後 6 時	屋内保管	・早朝・深夜の運用なし ・非圧縮時のアイドリングストップ徹底 ・作業従事者への静音作業の意識付け ・可能な限り敷地境界から離れて作業

⑦ 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

昼間

騒音発生源	発生源 の高さ (m) (GLから)	基準距離における 騒音レベル等		騒音継続時間帯 (時～時) 又は 騒音発生回数	r						Ls						
		騒音レベル (dB)	根拠		予測地点までの距離[m]						各予測地点における 騒音レベル[dB]						
					A	B	C	D	E	F	A	B	C	D	E	F	
定常騒音	キュービクル 01	2.3	44.9	メーカー値	6時～22時	79.0	63.9	64.2	76.9	23.5	77.8	6.9	8.8	8.7	7.2	17.5	7.1
定常騒音	空調機室外機 01	1.4	57.0	メーカー値	9時30分～19時30分	38.4	2.4	21.7	80.0	79.0	69.8	25.3	49.5	30.3	18.9	19.0	20.1
定常騒音	空調機室外機 02	1.4	57.0	メーカー値	9時30分～19時30分	39.7	3.4	20.5	78.7	78.5	71.0	25.0	46.3	30.8	19.1	19.1	20.0
定常騒音	空調機室外機 03	1.4	57.0	メーカー値	9時30分～19時30分	41.0	4.6	19.2	77.5	78.0	72.1	24.7	43.7	31.4	19.2	19.2	19.8
定常騒音	空調機室外機 04	1.4	57.0	メーカー値	9時30分～19時30分	42.3	5.9	17.9	76.2	77.6	73.3	24.5	41.6	32.0	19.4	19.2	19.7
定常騒音	空調機室外機 05	1.4	57.0	メーカー値	9時30分～19時30分	46.6	10.1	13.6	72.1	76.2	77.2	23.6	37.0	34.3	19.8	19.4	19.3
定常騒音	空調機室外機 06	1.4	57.0	メーカー値	9時30分～19時30分	47.9	11.3	12.3	70.9	75.8	78.3	23.4	35.9	35.2	20.0	19.4	19.1
定常騒音	空調機室外機 07	1.4	57.0	メーカー値	9時30分～19時30分	49.2	12.6	11.0	69.7	75.5	79.5	23.2	35.0	36.1	20.1	19.4	19.0
定常騒音	空調機室外機 08	1.4	57.0	メーカー値	9時30分～19時30分	50.5	13.9	9.8	68.4	75.1	80.7	22.9	34.1	37.2	20.3	19.5	18.9
定常騒音	空調機室外機 09	1.4	57.0	メーカー値	9時30分～19時30分	51.8	15.2	8.5	67.2	74.8	81.9	22.7	33.3	38.4	20.5	19.5	18.7
定常騒音	空調機室外機 10	1.4	57.0	メーカー値	9時30分～19時30分	53.1	16.5	7.2	66.0	74.5	83.1	22.5	32.6	39.8	20.6	19.6	18.6
定常騒音	空調機室外機 11	1.1	55.0	メーカー値	9時30分～19時30分	6.6	36.0	59.1	115.0	95.5	36.6	38.6	23.9	19.6	13.8	15.4	23.7
定常騒音	空調機室外機 12	1.1	55.0	メーカー値	9時30分～19時30分	5.4	35.7	59.0	115.2	96.4	37.5	40.4	23.9	19.6	13.8	15.3	23.5
定常騒音	排気口 01	4.2	52.5	メーカー値	9時30分～19時30分	15.4	22.0	45.2	102.6	90.3	50.0	28.8	25.7	19.4	12.3	13.4	18.5
定常騒音	排気口 02	4.2	52.5	メーカー値	9時30分～19時30分	24.1	13.4	36.5	94.0	85.3	57.0	24.9	30.0	21.3	13.0	13.9	17.4
定常騒音	排気口 03	4.2	38.5	メーカー値	9時30分～19時30分	31.4	6.6	29.1	86.8	81.6	63.3	8.6	22.1	9.2	-0.3	0.3	2.5
定常騒音	排気口 04	3.1	31.5	メーカー値	9時30分～19時30分	36.8	2.9	23.6	81.5	79.2	68.1	0.2	22.3	4.1	-6.7	-6.5	-5.2
定常騒音	排気口 05	3.1	31.5	メーカー値	9時30分～19時30分	37.5	3.0	22.9	80.8	78.9	68.7	0.0	22.0	4.3	-6.6	-6.4	-5.2
定常騒音	排気口 06	3.1	40.5	メーカー値	9時30分～19時30分	37.9	3.1	22.5	80.4	78.7	69.0	8.9	30.7	13.5	2.4	2.6	3.7
定常騒音	排気口 07	3.1	31.0	メーカー値	9時30分～19時30分	38.3	3.3	22.1	80.0	78.6	69.4	-0.7	20.7	4.1	-7.1	-6.9	-5.8
定常騒音	排気口 08	3.1	31.0	メーカー値	9時30分～19時30分	38.7	3.5	21.7	79.6	78.4	69.7	-0.8	20.2	4.3	-7.0	-6.9	-5.9
定常騒音	排気口 09	3.7	36.0	メーカー値	9時30分～19時30分	44.5	8.4	16.1	74.1	76.3	75.0	3.0	17.5	11.9	-1.4	-1.7	-1.5
定常騒音	排気口 10	3.7	45.0	メーカー値	9時30分～19時30分	45.0	8.9	15.6	73.6	76.2	75.4	11.9	26.0	21.1	7.7	7.4	7.5
定常騒音	排気口 11	3.7	45.0	メーカー値	9時30分～19時30分	45.5	9.3	15.1	73.1	76.0	75.9	11.8	25.6	21.4	7.7	7.4	7.4
定常騒音	排気口 12	3.7	45.0	メーカー値	9時30分～19時30分	46.0	9.8	14.6	72.7	75.9	76.3	11.7	25.2	21.7	7.8	7.4	7.3
定常騒音	排気口 13	3.7	34.0	メーカー値	9時30分～19時30分	46.5	10.3	14.1	72.2	75.7	76.8	0.6	13.8	11.0	-3.2	-3.6	-3.7
定常騒音	排気口 14	3.7	45.0	メーカー値	9時30分～19時30分	47.0	10.8	13.6	71.7	75.6	77.2	11.6	24.4	22.3	7.9	7.4	7.2
定常騒音	排気口 15	3.7	36.0	メーカー値	9時30分～19時30分	47.5	11.2	13.2	71.2	75.4	77.7	2.5	15.0	13.6	-1.1	-1.6	-1.8
定常騒音	排気口 16	3.1	31.0	メーカー値	9時30分～19時30分	55.1	18.6	6.0	64.0	73.6	84.7	-3.8	5.6	15.4	-5.1	-6.3	-7.6
定常騒音	排気口 17	3.1	55.5	メーカー値	9時30分～19時30分	59.4	22.8	3.3	60.0	72.9	88.7	20.0	28.3	45.1	19.9	18.2	16.5
定常騒音	排気口 18	3.1	55.5	メーカー値	9時30分～19時30分	59.8	23.2	3.3	59.6	72.8	89.0	20.0	28.2	45.2	20.0	18.3	16.5
定常騒音	排気口 19	3.1	69.5	メーカー値	9時30分～19時	60.2	23.6	3.2	59.3	72.8	89.4	33.9	42.0	59.3	34.0	32.3	30.5
定常騒音	排気口 20	3.1	38.5	メーカー値	9時30分～19時30分	61.1	24.5	3.4	58.4	72.7	90.2	2.8	10.7	27.9	3.2	1.3	-0.6
定常騒音	排気口 21	3.1	31.0	メーカー値	9時30分～19時30分	61.5	24.9	3.5	58.0	72.6	90.6	-4.8	3.1	20.1	-4.3	-6.2	-8.1
定常騒音	排気口 22	4.2	34.0	メーカー値	9時30分～19時30分	15.0	38.0	60.2	113.6	89.5	31.7	10.5	2.4	-1.6	-7.1	-5.0	4.0
定常騒音	排気口 23	4.2	37.5	メーカー値	9時30分～19時30分	9.9	36.2	59.0	114.1	93.2	35.2	17.6	6.3	2.1	-3.6	-1.9	6.6
定常騒音	排気口 24	4.2	34.0	メーカー値	9時30分～19時30分	4.3	34.9	58.2	115.1	98.0	40.1	21.3	3.1	-1.3	-7.2	-5.8	1.9
定常騒音	排気口 25	6.4	37.5	メーカー値	9時30分～19時30分	10.9	27.7	50.9	108.2	94.2	46.4	16.8	8.6	3.4	-3.2	-2.0	4.2
定常騒音	排気口 26	6.4	43.0	メーカー値	9時30分～19時30分	17.7	39.3	61.1	113.6	88.3	30.6	18.0	11.1	7.3	1.9	4.1	13.3
変動騒音	来客車両走行 001	0.0	76.8	ASJ	昼 42 台	88.6	55.8	38.7	32.3	46.3	107.0	37.8	41.9	45.0	46.6	43.5	36.2
変動騒音	来客車両走行 002	0.0	76.8	ASJ	昼 42 台	78.7	46.5	31.5	41.5	46.7	97.5	38.9	43.5	46.8	44.4	43.4	37.0
変動騒音	来客車両走行 003	0.0	76.8	ASJ	昼 42 台	68.0	36.9	26.1	51.9	49.3	87.2	40.1	45.5	48.5	42.5	42.9	38.0
変動騒音	来客車両走行 004	0.0	76.8	ASJ	昼 42 台	49.1	26.1	31.4	72.8	55.8	66.4	43.0	48.5	46.9	39.6	41.9	40.4
変動騒音	来客車両走行 005	0.0	76.8	ASJ	昼 42 台	32.7	29.7	46.5	93.8	68.4	45.6	46.5	47.4	43.4	37.4	40.1	43.6
変動騒音	大型車両走行 01(大型)	0.0	76.4	ASJ	昼 4 台	88.9	56.8	40.6	33.8	43.3	106.1	37.4	41.3	44.2	45.8	43.7	35.9
変動騒音	大型車両走行 02(大型)	0.0	76.4	ASJ	昼 4 台	77.4	45.6	31.5	43.3	45.9	95.8	38.6	43.2	46.4	43.7	43.2	36.8
変動騒音	大型車両走行 03(大型)	0.0	76.4	ASJ	昼 4 台	74.3	40.0	22.4	43.4	56.1	96.9	39.0	44.4	49.4	43.7	41.4	36.7
変動騒音	大型車両走行 04(大型)	0.0	76.4	ASJ	昼 4 台	83.2	55.1	44.2	46.7	32.4	96.0	38.0	41.6	43.5	43.0	46.2	36.8
変動騒音	大型車両走行 05(中型)	0.0	73.4	ASJ	昼 4 台	64.5	33.5	24.4	55.0	51.3	84.2	37.2	42.9	45.7	38.6	39.2	34.9
変動騒音	大型車両走行 06(中型)	0.0	73.4	ASJ	昼 4 台	43.0	24.0	34.2	79.1	60.3	60.4	40.7	45.8	42.7	35.4	37.8	37.8
変動騒音	大型車両走行 07(中型)	0.0	73.4	ASJ	昼 4 台	36.9	31.2	46.2	91.2	64.3	47.9	42.1	43.5	40.1	34.2	37.2	39.8
変動騒音	大型車両走行 08(中型)	0.0	73.4	ASJ	昼 4 台	28.2	31.7	50.4	99.3	73.4	40.6	44.4	43.4	39.3	33.5	36.1	41.2
変動騒音	大型車両走行 01(中型)	0.0	73.4	ASJ	昼 4 台	88.9	56.8	40.6	33.8	43.3	106.1	34.4	38.3	41.2	42.8	40.7	32.9
変動騒音	大型車両走行 02(中型)	0.0	73.4	ASJ	昼 4 台	77.4	45.6	31.5	43.3	45.9	95.8	35.6	40.2	43.4	40.7	40.2	33.8
変動騒音	大型車両後進ブザー01	1.5	90.0	騒音手引	昼 2 台	74.3	40.0	22.4	43.4	56.1	96.9	52.6	58.0	63.0	57.3	55.0	50.3

騒音発生源	発生源 の高さ (m) (GLから)	基準距離における 騒音レベル等		騒音継続時間帯 (時～時) 又は 騒音発生回数	r						Ls						
		騒音レベル (dB)	根拠		予測地点までの距離[m]						各予測地点における 騒音レベル【dB】						
					A	B	C	D	E	F	A	B	C	D	E	F	
変動騒音	大型車両後進ブザー02	1.5	90.0	騒音手引	昼2台	77.4	45.6	31.5	43.3	45.9	95.8	52.2	56.8	60.0	57.3	56.8	50.4
変動騒音	大型車両後進ブザー03	1.5	90.0	騒音手引	昼2台	83.2	55.1	44.2	46.7	32.4	96.0	51.6	55.2	57.1	56.6	59.8	50.4
変動騒音	大型車両後進ブザー04	1.5	90.0	騒音手引	昼2台	36.9	31.2	46.2	91.2	64.3	47.9	58.7	60.1	56.7	50.8	53.8	56.4
変動騒音	大型車両後進ブザー05	1.5	90.0	騒音手引	昼2台	28.2	31.7	50.4	99.2	73.3	40.6	61.0	60.0	56.0	50.1	52.7	57.8
変動騒音	廃棄物収集作業 01	1.5	90.0	騒音手引	昼2回	24.6	37.4	57.6	107.3	79.4	32.9	62.2	58.5	54.8	49.4	52.0	59.6
衝撃騒音	荷さばき作業 01	1.5	86.1	騒音手引	昼2回	88.0	62.1	52.9	50.8	23.5	97.1	47.2	50.2	51.6	52.0	58.7	46.4
各予測地点における 昼間(午前6時～午後10時)の等価騒音レベル				各予測地点における騒音に係る環境基準に基づく当該出店地の地域の類型													
A地点(高さ1.2m):47.1dB				準工業地域				C類型				基準値:60dB					
B地点(高さ1.2m):51.7dB				準工業地域				C類型				基準値:60dB					
C地点(高さ1.2m):57.6dB				準工業地域				C類型				基準値:60dB					
D地点(高さ1.2m):37.1dB				準工業地域				C類型				基準値:60dB					
E地点(高さ1.2m):38.4dB				準工業地域				C類型				基準値:60dB					
F地点(高さ1.2m):43.3dB				第一種住居地域				B類型				基準値:55dB					

<評価>

全ての予測地点において昼間の等価騒音レベルは環境基準値以下になると予測いたします。一部音源について、仙台市公害防止条例に基づく規制基準を超過いたしますが、可能な限り敷地境界から離れて作業を行う、作業従事者に静音作業の意識付けをする等、対策を実施して参ります。また、当該計画地は仙石線の線路沿線にあり、日中においては上下線ともに20分に1台の間隔で電車が通行していることから、当該騒音による生活環境への影響は極めて小さいものと考えます。可能な限り静音に努めて運用してまいります。万一開業後に騒音に関するご意見を頂いた場合には、状況を確認し、事業者として適切に対応いたします。

夜間

騒音発生源	発生源 の 高さ (m) (GLから)	基準距離における 騒音レベル等		騒音継続時間帯 (時～時) 又は 騒音発生回数	r						Ls						
		騒音 レベル (dB)	根拠		予測地点までの距離[m]						各予測地点における 騒音レベル【dB】						
					A	B	C	D	E	F	A	B	C	D	E	F	
定常騒音	キュービクル01	2.3	44.9	メーカー値	22時～翌6時	79.0	63.9	64.2	76.9	23.5	77.8	6.9	8.8	8.7	7.2	17.5	7.1
各予測地点における 夜間(午後10時～午前6時)の等価騒音レベル				各予測地点における騒音に係る環境基準に基づく当該出店地の地域の類型													
A地点(高さ1.2m):6.9dB				準工業地域			C類型			基準値:50dB							
B地点(高さ1.2m):8.8dB				準工業地域			C類型			基準値:50dB							
C地点(高さ1.2m):8.7dB				準工業地域			C類型			基準値:50dB							
D地点(高さ1.2m):7.2dB				準工業地域			C類型			基準値:50dB							
E地点(高さ1.2m):17.5dB				準工業地域			C類型			基準値:50dB							
F地点(高さ1.2m):7.1dB				第一種住居地域			B類型			基準値:45dB							

<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以下になると予測致します。

- ⑧ 夜間(午後10時～午前6時)において発生することが見込まれる騒音発生源ごとの騒音レベルの最大値の予測結果及び算出根拠

騒音発生源	発生源 の 高さ (m) (GLから)	基準距離における 騒音レベル等		騒音継続時間帯 (時～時) 又は 騒音発生回数	r		Ls		
		騒音レベル (dB)	根拠		予測地点までの距離【m】		各予測地点における 騒音レベル【dB】		
					P1		P1		
定常騒音	キュービクル01	2.3	44.9	メーカー値	22時～翌6時	4.1		2.3	32.6
各予測地点における 夜間騒音レベルの最大値				各予測地点における区域の区分と基準値					
P1地点(高さ2.3m):32.6dB				準工業地域		第三種区域		基準値:50dB	

<評価>

店舗敷地境界における予測地点 P1 において、夜間の騒音レベルの最大値は規制基準値を下回りました。

(8) 廃棄物等に関する処理計画

①-2 廃棄物等の排出量等の予測算出根拠 (特別の事情があるため、指針によらない算出とする場合)

指針及び市基準に依らない算出とする特別の理由

株式会社ネクステージは中古車販売店であることから、業態特性により大規模小売店舗立地法指針による廃棄物種別の排出予測量と異なるため、既存店舗の排出量実績より排出量を予測します。

廃棄物の予測排出量 (保管容量) 6.26 m³

廃棄物等の排出量予測算出根拠

・既存店廃棄物排出実績

廃棄物の種類	摂津店 店舗面積 6,301 m ²		清田店 店舗面積 4,819 m ²	
	排出実績	1日あたり排出量原単位	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)	120.5kg/日	0.025(t/千m ²)
金属製廃棄物	実績記録なし	-	実績記録なし	-
ガラス製廃棄物	実績記録なし	-	実績記録なし	-
プラスチック製廃棄物	12.63kg/日	0.002(t/千m ²)	9.67kg/日	0.002(t/千m ²)
その他可燃性廃棄物	70L/日	0.07 (m ³ /日)	70L/日	0.07 (m ³ /日)
廃タイヤ	0.23 m ³ /日	0.037(m ³ /千m ²)	0.17 m ³ /日	0.035(m ³ /千m ²)
廃バッテリー	0.07 m ³ /日	0.010(m ³ /千m ²)	0.04 m ³ /日	0.008(m ³ /千m ²)

→店舗面積の近い清田店の実績を採用

・計画店舗廃棄物排出容量予測

廃棄物の種類	S : 店舗面積 (千m ²)	A : 排出量原単位	指針/実績	B : 平均 保管 日数	C : 見かけ比重 (t/m ³)	排出予測量 (m ³) (S×A×B÷C)
紙製廃棄物等	4.712	0.025(t/千m ²)	実績	1	0.1	1.1780
金属製廃棄物	4.712	0.007(t/千m ²)	指針	1	0.1	0.3298
ガラス製廃棄物	4.712	0.006(t/千m ²)	指針	1	0.1	0.2827
プラスチック製廃棄物	4.712	0.002(t/千m ²)	実績	1	0.01	0.9424
その他可燃性廃棄物	4.712	70L/1日	実績	7	-	0.4900
廃タイヤ	4.712	0.035(m ³ /千m ²)	実績	15	-	2.4738
廃バッテリー	4.712	0.008(m ³ /千m ²)	実績	15	-	0.5654
合 計						6.26

→実績記録のない金属製廃棄物及びガラス製廃棄物については指針の排出量原単位を採用した。

② 小売店舗以外の施設からの廃棄物等の排出状況

該当なし

③ 廃棄物の減量・リサイクル年間計画

区分	廃棄物等の種類	A+B (t/年)	A:予測排出量 (t/年)	B:資源化量 (t/年)	資源化目標率 (B÷(A+B)×100) (%)
自社排出分	紙製廃棄物等	43.00	0	43.00	100
	金属製廃棄物等	12.04	0	12.04	100
	ガラス製廃棄物等	10.32	0	10.32	100
	プラスチック製廃棄物等	3.44	0	3.44	100
	その他可燃性廃棄物	16.61	16.61	0.00	0
	廃タイヤ	12.04	0	12.04	100
	廃バッテリー	17.20	5.20	12.00	70
	合計	114.65	21.81	92.84	81

※産業廃棄物重量換算係数より 廃タイヤ：0.2t/m³ 廃バッテリー（pH2.0以下の廃酸）：1.25t/m³
 その他可燃性廃棄物（可燃ごみ）：0.65t/m³

④ 廃棄物等保管施設の計画

区分	保管施設の場所	容量 (m ³)	面積 (m ²)	構造	保管方法	附属設備概要
廃棄物保管施設	24頁 図面3	6.80	10.23	建物内ライン及び コンクリートブ ロックにより区分	室内保管 (カゴ車、平置)	照明、換気扇

⑤ 廃棄物等の運搬方法に関する計画

区分	廃棄物等の種類	運搬方法	予定業者名	運搬頻度	運搬先
自社排出分	紙類	業者委託	古紙回収業者	1日に1回	未定
	金属製廃棄物等	業者委託	リサイクル業者	1日に1回	
	ガラス製廃棄物等	業者委託	リサイクル業者	1日に1回	
	プラスチック製廃棄物等	業者委託	リサイクル業者	1日に1回	
	その他可燃性廃棄物	業者委託	未定	週に1回	
	廃タイヤ	業者委託	リサイクル業者	月に2回	
	廃バッテリー	業者委託	リサイクル業者	月に2回	
店頭回収分					

⑥ 廃棄物等の処理方法に関する計画

項目	廃棄物等の種類	廃棄物	リサイクル品
処理方法		許可業者に委託	リサイクル業者に引き渡し
予定業者名		未定	未定
敷地内処理の有無		無	無

⑦ 小売業者における廃棄物等の運搬・処理方法に関する計画

小売業者名	廃棄物等の運搬・処理の具体的方法
株式会社ネクステージ	廃棄物の運搬は行政の認可を受けた業者に委託し、再資源化の可能なものについては、リサイクル業者に引渡します。

⑧ 食品加工場等の計画

食品加工場の設置の予定はございません。

(9) 街並みづくり等への配慮

① 景観及び屋外広告物に関する計画

添付資料③ 景観資料のとおり

② 緑化計画

敷地面積	緑化面積	緑化率	緑化方法
7,066.48 m ²	990.71 m ²	14.01%	添付資料④ 緑化資料のとおり

③ 屋外照明、広告塔照明等の計画と光害対策

屋外照明,広告塔照明等の場所		駐車場内 (30,31 頁 図面 7-1,7-2)
照明の概要	目的	駐車場内の安全確保のため
	照明方式	LEDライト
	運用管理方針	点灯時間/日没~日の出
光害対策		周辺に影響を及ぼさないよう照明器具の照射方向、照明の明るさについて配慮致します。

4 添付図面等

図面番号	図面名称	頁
1-①	計画位置図	20
1-②	周辺道路現況図	
2-①	建物位置・隣接地の用途現況図	21
2-②	周辺道路現況図	
2-③	自動車・歩行者案内経路図	22
2-④	敷地の用途地域図	23
3	建物配置図及び1階平面図	24
4-1	駐車場棟2・3階平面図	25
4-2	駐車場棟4・R階平面図	26
5-1	店舗棟立面図	27
5-2	駐車場棟立面図	28
6	廃棄物保管施設詳細図	29
7-1	照度分布図（配置図・駐車場棟R階）	30
7-2	照度分布図（駐車場棟）	31

5 添付資料一覧

添付資料① 交通予測資料「大規模小売店舗立地法手続きに係る交差点処理計画」

添付資料② 騒音予測資料「大規模小売店舗立地法手続きに係る騒音予測」

添付資料③ 景観資料

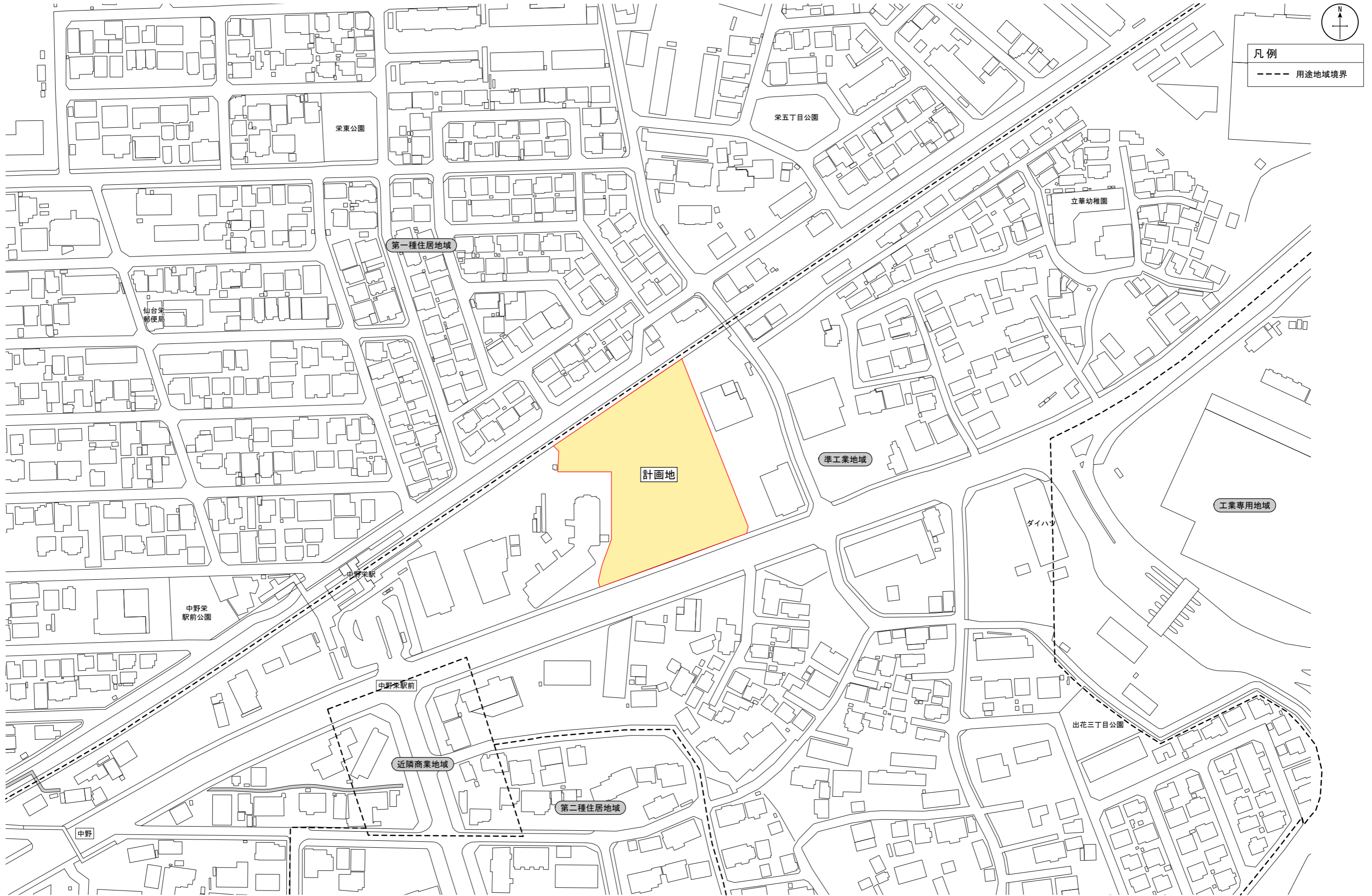
添付資料④ 緑化資料

添付資料⑤ 登記事項証明書



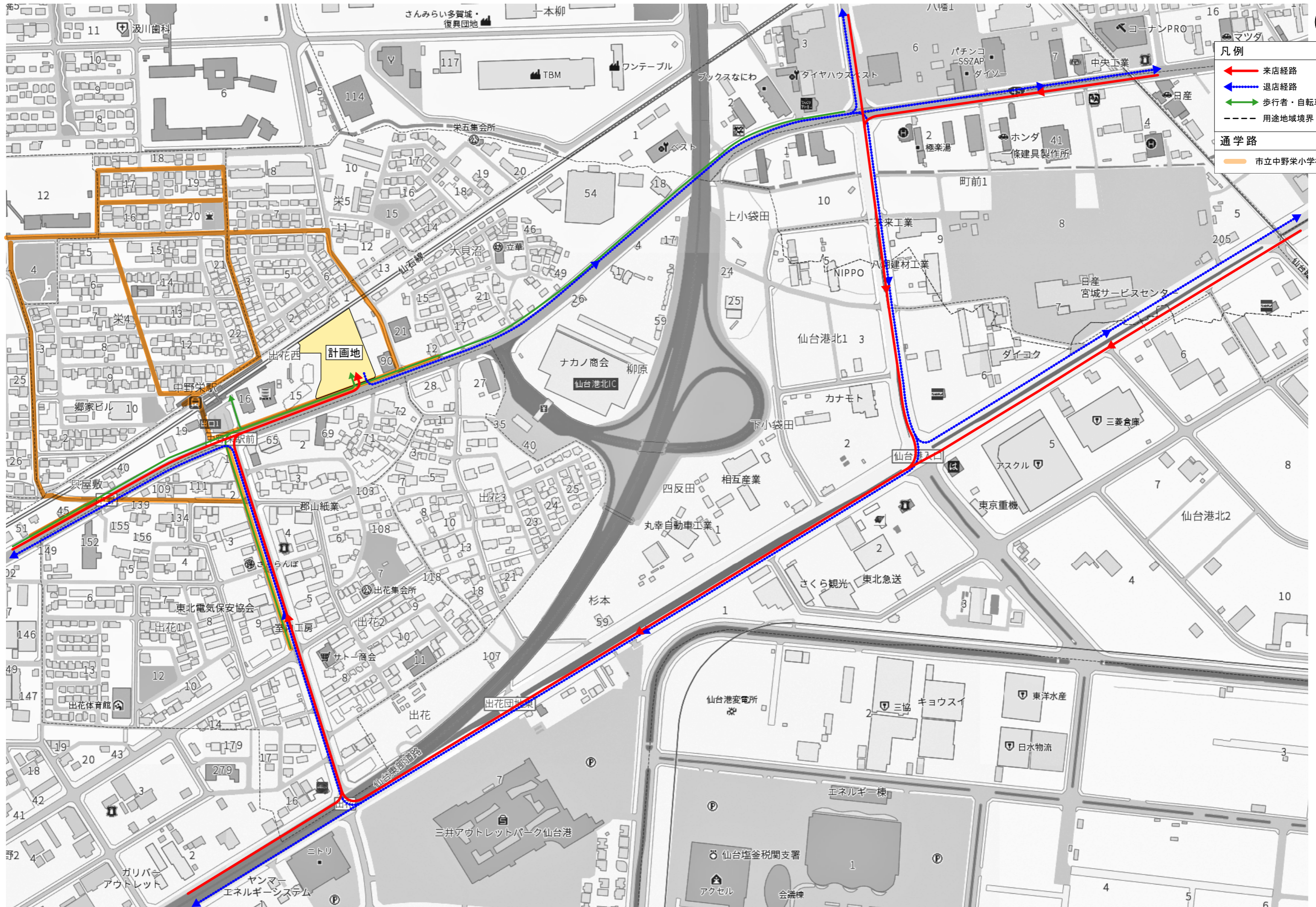
図面 2-① 建物位置・隣接地の用途現況図
図面 2-② 周辺道路現況図

SCALE=1:2,000



図面2-③ 自動車・歩行者案内経路図

SCALE=1:5,000



凡例

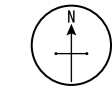
- 来店経路
- 退店経路
- 歩行者・自転車経路
- - - 用途地域境界

通学路

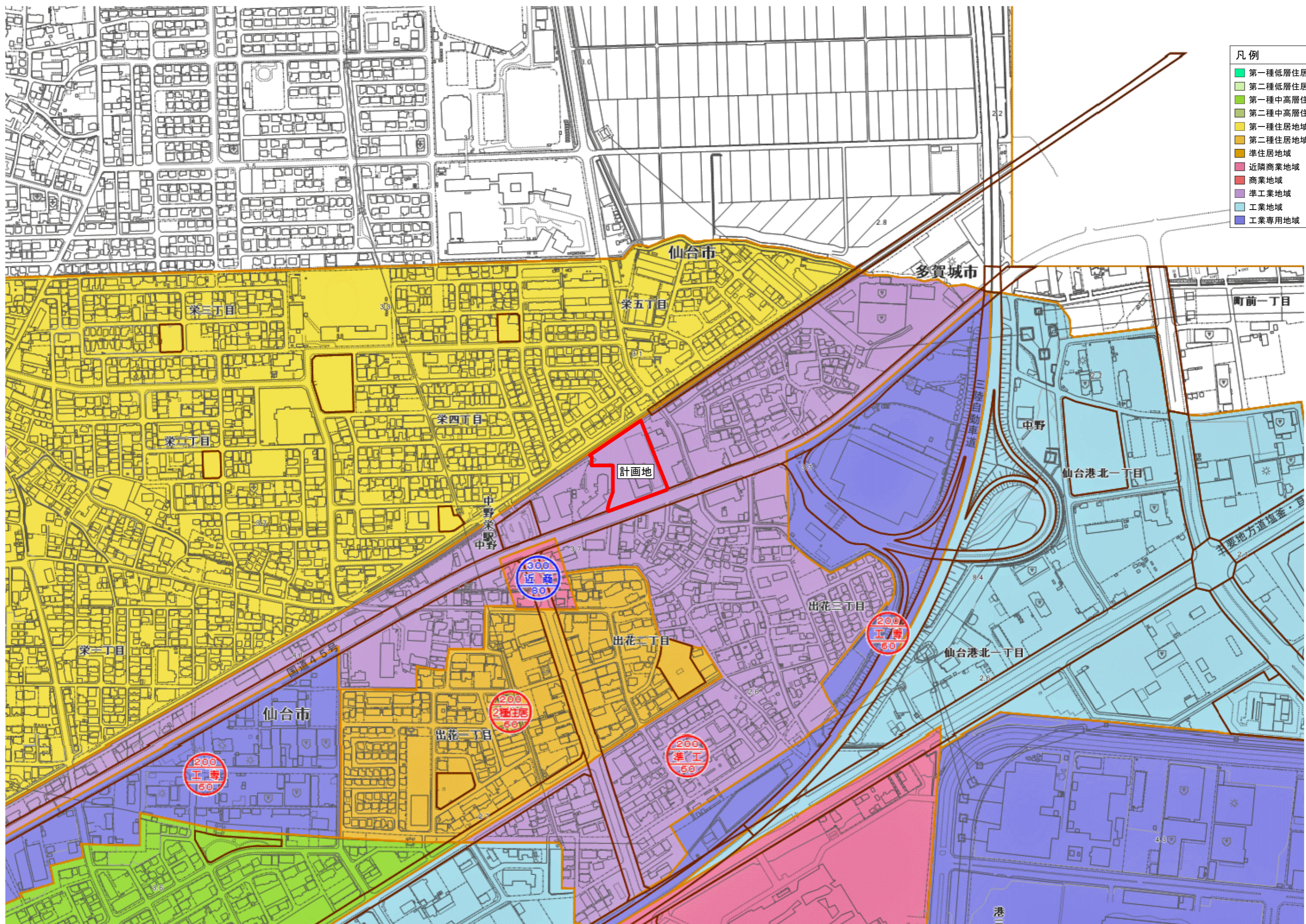
- 市立中野栄小学校

図面 2-④ 敷地の用途地域図

SCALE=1:5,000

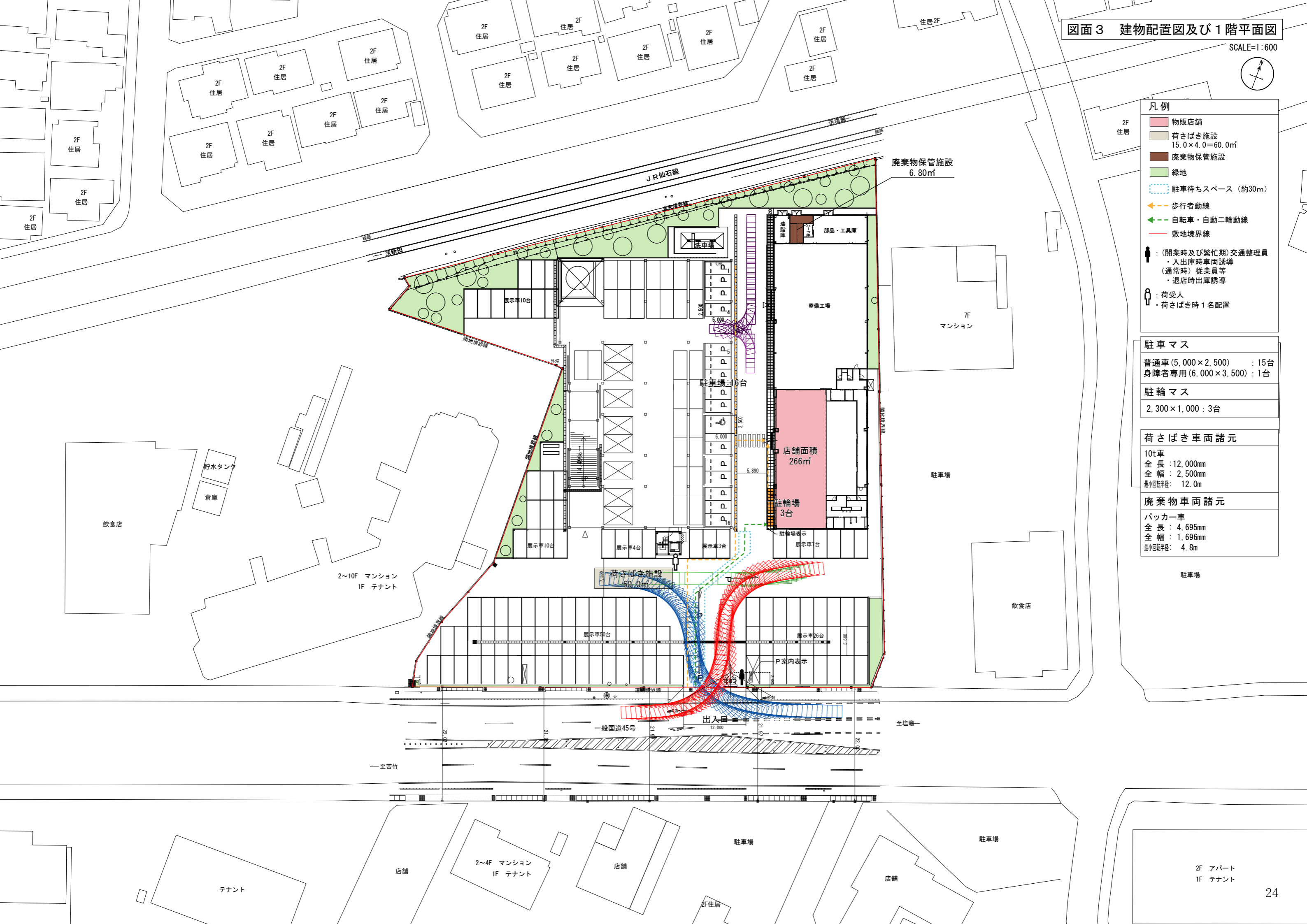


- 凡例
- 第一種低層住居専用地域
 - 第二種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 第二種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 工業専用地域



図面3 建物配置図及び1階平面図

SCALE=1:600



- 凡例**
- 物販店舗
 - 荷さばき施設
15.0×4.0=60.0m²
 - 廃棄物保管施設
 - 緑地
 - 駐車待ちスペース (約30m)
 - 歩行者動線
 - 自転車・自動二輪動線
 - 敷地境界線
 - (開業時及び繁忙期) 交通整理員
・ 入庫時車両誘導
(通常時) 従業員等
・ 退店時出庫誘導
 - 荷受人
・ 荷さばき時 1名配置

駐車マス

普通車 (5,000 × 2,500)	: 15台
身障者専用 (6,000 × 3,500)	: 1台

駐輪マス

2,300 × 1,000	: 3台
---------------	------

荷さばき車両諸元


10t車	全長: 12,000mm
	全幅: 2,500mm
	最小回転半径: 12.0m

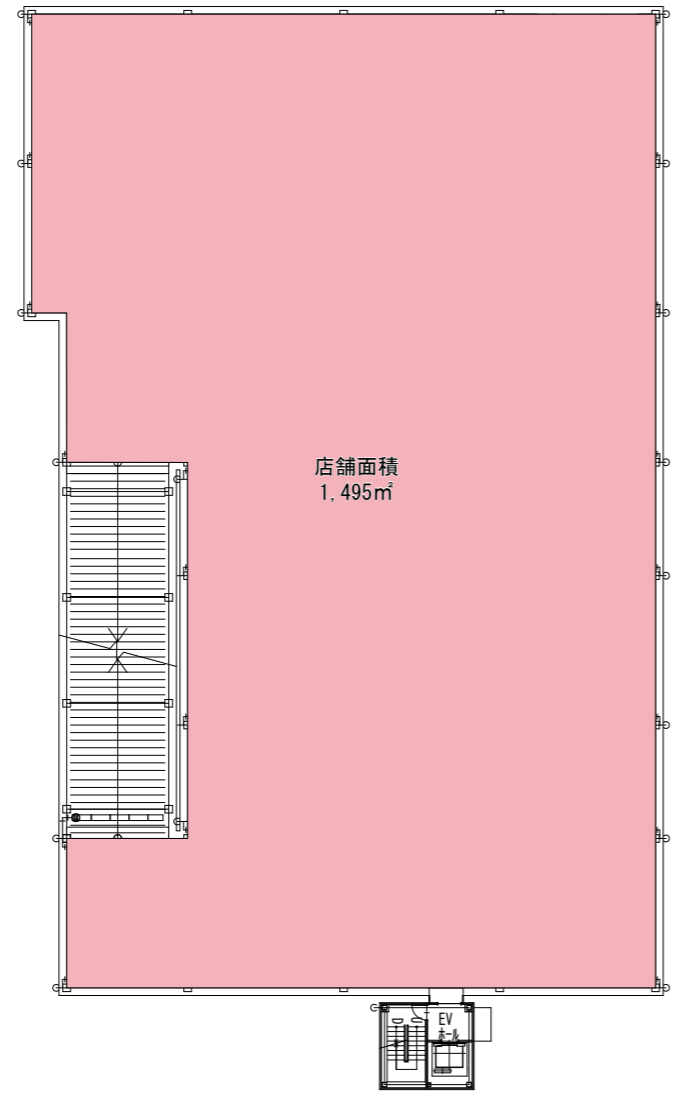
廃棄物車両諸元

パッカー車	全長: 4,695mm
	全幅: 1,696mm
	最小回転半径: 4.8m

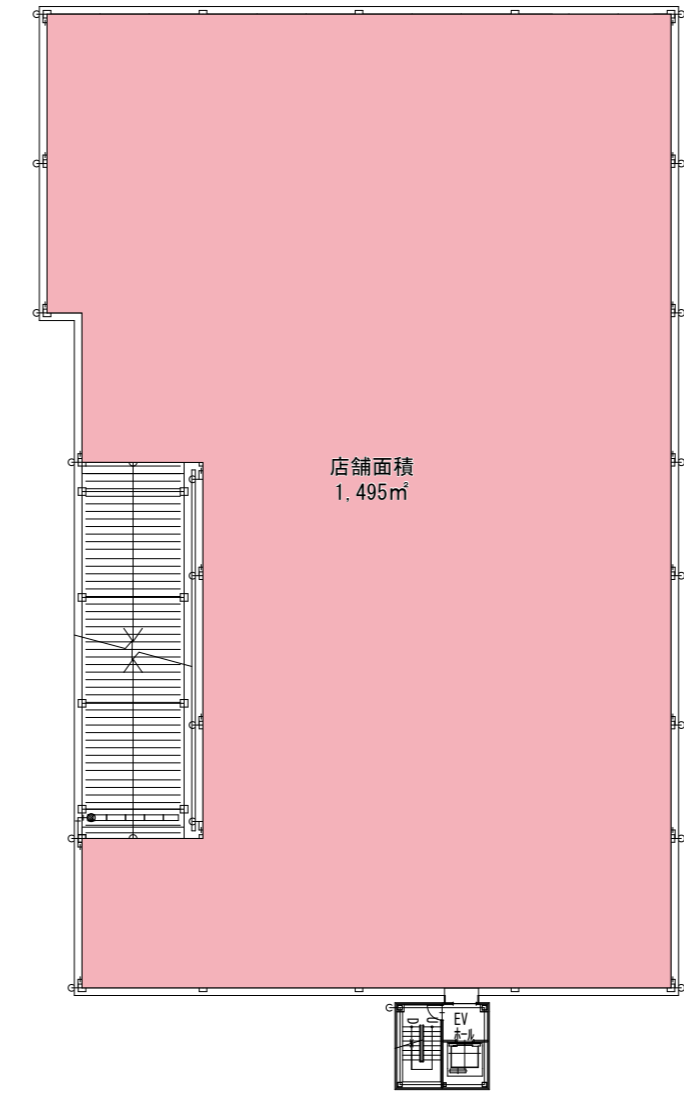
駐車場



凡例
 物販店舗




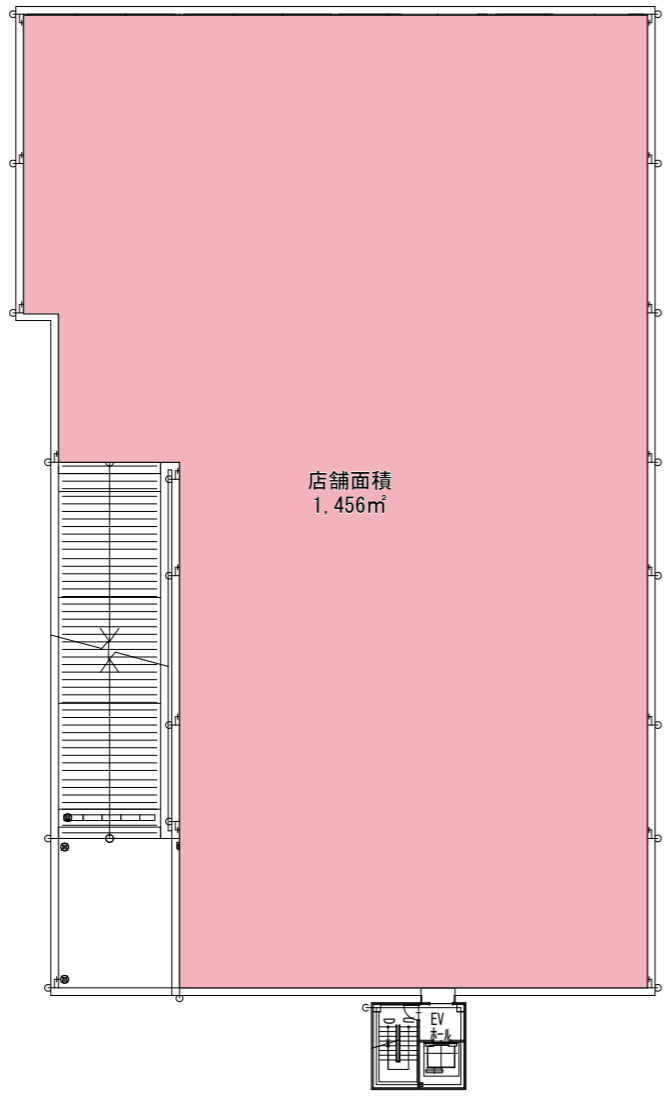
2階平面図



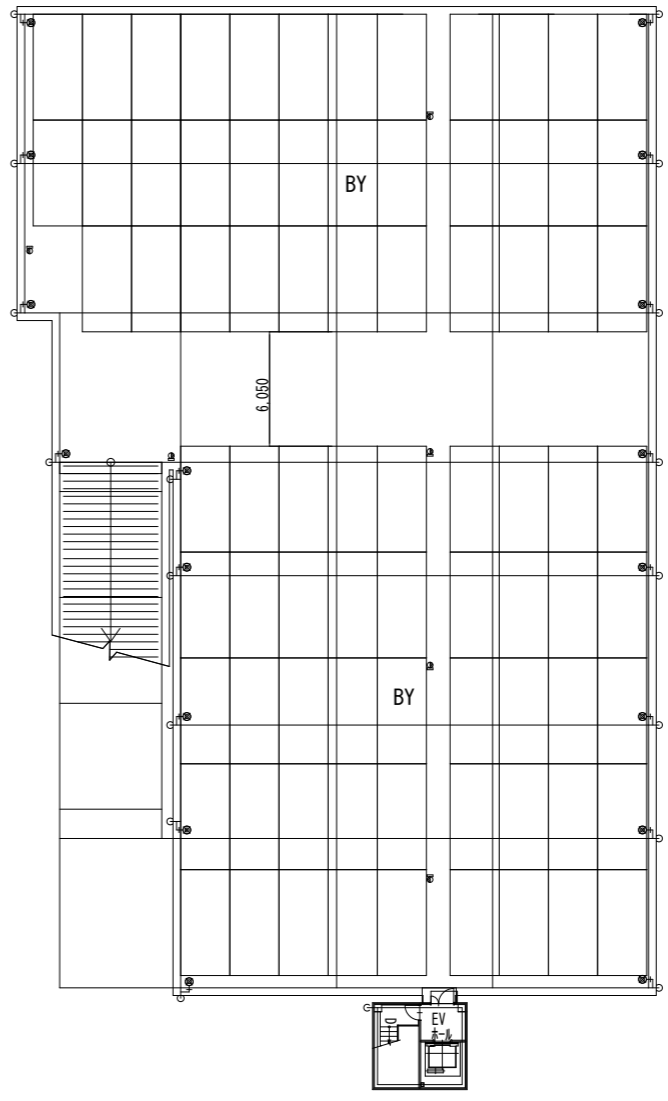
3階平面図



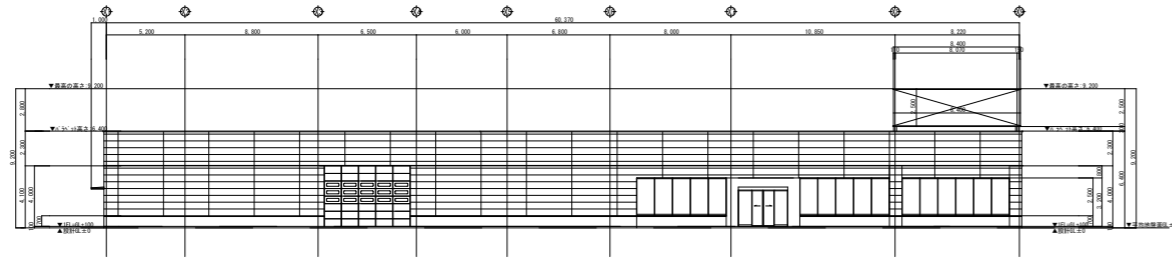
凡例
 物販店舗



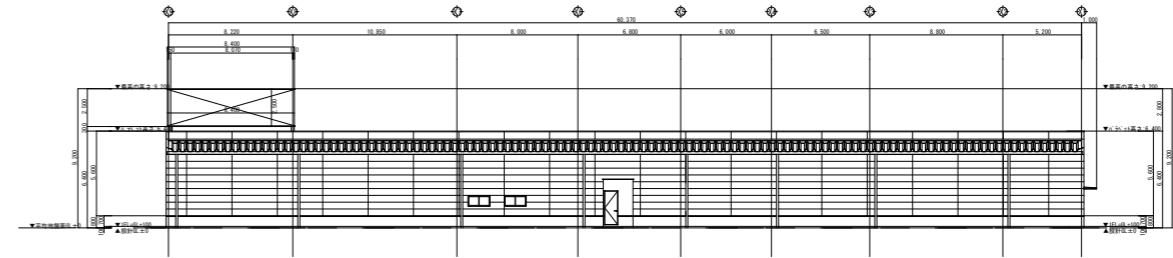
4階平面図



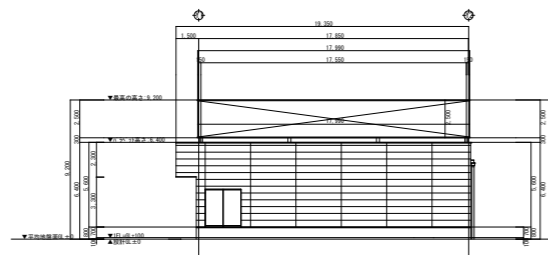
R階平面図



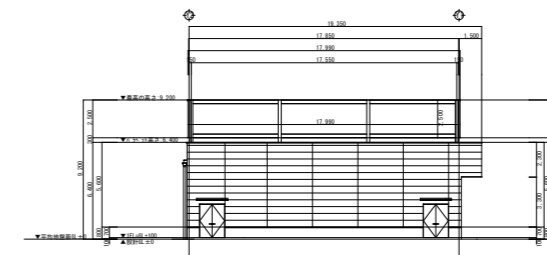
西側立面図



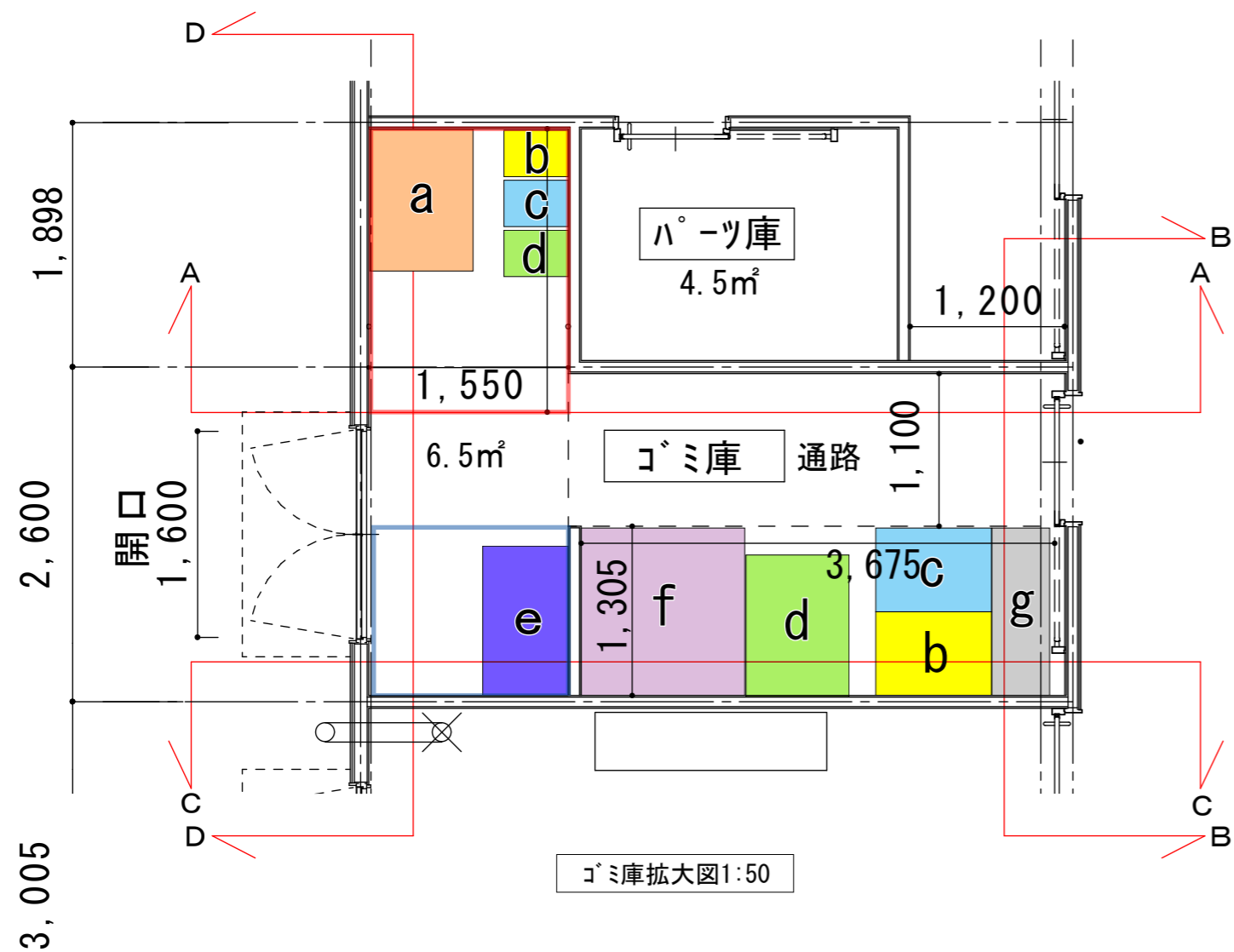
東側立面図



南側立面図



北側立面図



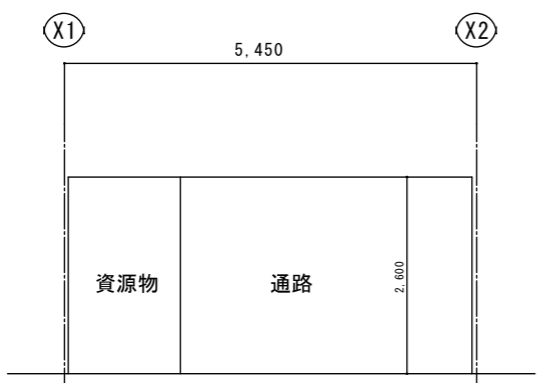
資源物保管施設
必要面積:2㎡以上
設置面積:2.200m×1.550m = 3.410㎡

一般廃棄物保管施設
必要面積:2㎡以上
設置面積:1.550m×1.305m = 2.022㎡

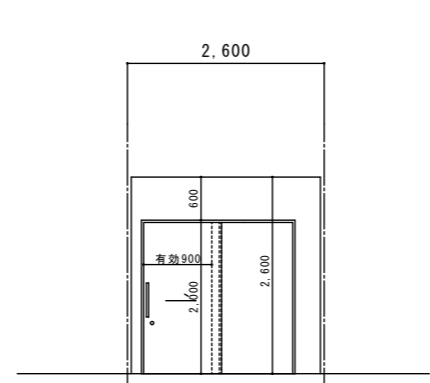
<カゴ車1台> 外寸:1.10×0.80×1.70 内寸:1.04×0.74×1.55=1.1929㎡
<メッシュパレット1台> 外寸:0.90×0.65×0.67 内寸:0.85×0.60×0.52=0.2652㎡

<ビッグ・カー1台> 外寸:1.16×0.77×0.90 内容量:600リットル
<ポリバケツ1台> 外寸:0.50×0.36×0.61 内容量:73リットル

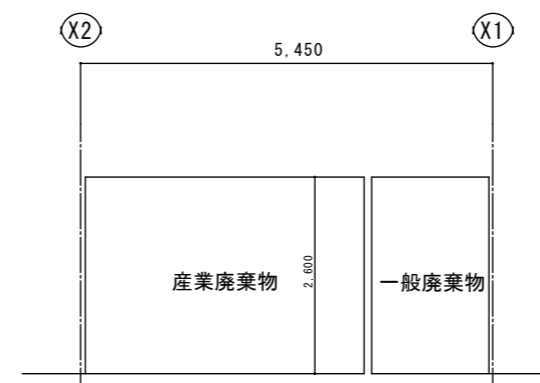
廃棄物種別		保管方法	保管容量		排出予測量
資源物	a:紙製廃棄物等	カゴ車	(1台) × 1.1929㎡	= 1.1929㎡	> 1.1780㎡
	b:金属製廃棄物等	メッシュパレット ポリバケツ	(1台) × 0.2652㎡ (1台) × 0.0730㎡	= 0.3382㎡	> 0.3298㎡
資源物 産業廃棄物	c:ガラス製廃棄物等	メッシュパレット ポリバケツ	(1台) × 0.2652㎡ (1台) × 0.0730㎡	= 0.3382㎡	> 0.2827㎡
	d:プラスチック製廃棄物等	カゴ車 ポリバケツ	(1台) × 1.1929㎡ (1台) × 0.0730㎡	= 1.2659㎡	> 0.9424㎡
一般廃棄物	e:その他可燃性廃棄物	ビッグカー	(1台) × 0.6000㎡	= 0.6000㎡	> 0.4900㎡
産業廃棄物	f:廃タイヤ	平置き (高さ1.5m)	1.3000m × 1.2700m	= 2.4765㎡	> 2.4738㎡
	g:廃バッテリー	平置き (高さ1.0m)	1.3000m × 0.4500m	= 0.5850㎡	> 0.5654㎡
合計				= 6.7967㎡	> 6.2621㎡



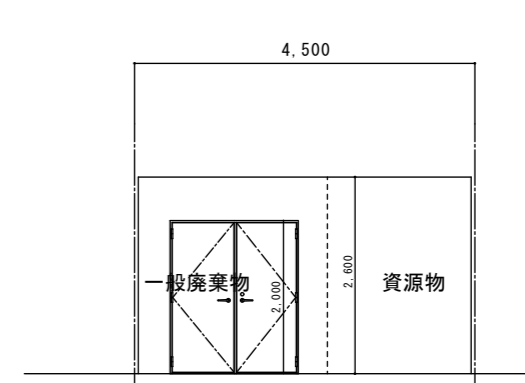
A面展開図



B面展開図



C面展開図



D面展開図

ゴミ庫展開図1:100