

様式第3(第7条関係)

※受理年月日	
※受理番号	
※備考	

変更届出書

令和7年10月31日

那須塩原市長様

氏名又は名称及び法人にあってはその代表者の氏名  
NCSアーリーキャピタル株式会社  
代表取締役 新井 貴  
住所  
東京都港区港南二丁目15番3号

大規模小売店舗立地法第6条2項の規定により、下記のとおり届け出ます。

記

1 大規模小売店舗の名称及び所在地

名称 アクロスプラザ西那須野  
所在地 栃木県那須塩原市太夫塚六丁目232番8外

2 変更しようとする事項

(1) 大規模小売店舗の施設の配置に関する事項

①駐車場の位置及び収容台数

(変更前)

駐車場No.	位置	収容台数(台)
駐車場	P.12 図面4-1 全体配置図(変更前)	244
	合計	244

(変更後)

駐車場No.	位置	収容台数(台)
駐車場	P.13 図面4-2 全体配置図(変更後)	206
	合計	206



②駐輪場の位置及び収容台数

(変更前)

駐輪場No.	位置	収容台数(台)
駐輪場①	P.12 図面 4-1 全体配置図(変更前)	40
駐輪場②	P.12 図面 4-1 全体配置図(変更前)	10
	合計	50

(変更後)

駐輪場No.	位置	収容台数(台)
駐輪場①	P.13 図面 4-2 全体配置図(変更後)	30
駐輪場②	P.13 図面 4-2 全体配置図(変更後)	10
駐輪場③	P.13 図面 4-2 全体配置図(変更後)	10
	合計	50

※総収容台数は変更ございません

(2) 大規模小売店舗の施設の運営方法に関する事項

①大規模小売店舗において小売業の行う者の開店時刻及び閉店時刻

(変更前)

小売業者	開店時刻	閉店時刻
株式会社大創産業	午前 10 時 00 分	午後 8 時 00 分
株式会社ハニーズ	午前 10 時 00 分	午後 9 時 00 分
株式会社チヨダ	午前 10 時 00 分	午後 9 時 00 分
株式会社サンドラッグ	午前 9 時 00 分	午後 10 時 00 分
株式会社ビッグワン	午前 9 時 00 分	午前 1 時 00 分
オーケーコーポレーション株式会社	午前 9 時 00 分	午前 0 時 00 分

(変更後)

小売業者	開店時刻	閉店時刻
株式会社大創産業	午前 9 時 30 分	午後 8 時 00 分
株式会社ハニーズ	午前 10 時 00 分	午後 9 時 00 分
株式会社チヨダ	午前 10 時 00 分	午後 9 時 00 分
株式会社サンドラッグ	午前 9 時 00 分	午後 10 時 00 分
株式会社ビッグワン	午前 9 時 00 分	午前 1 時 00 分
オーケーコーポレーション株式会社	午前 9 時 00 分	午前 0 時 00 分

3 変更する年月日

- (1) 令和 8 年 7 月 1 日
- (2) 令和 7 年 11 月 1 日

4 変更する理由

運用計画及び配置計画の変更のため。

## 添付書類（目次）

□：図面以外の文書等（主として表形式）  
◇：図面

### I 届出の概要

#### 届出概要等

- ①□届出概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P. 1, 2
- ②□大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項・・・・・・・・・・・・ P. 4
- ③◇店舗位置図(図面 1)・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P. 9
- ④◇都市計画図の写し(図面 2)・・・・・・・・・・・・・・・・ P. 10
- ⑤◇周辺見取図(図面 3)・・・・・・・・・・・・・・・・ P. 11
- ⑥◇全体配置図(変更前)(図面4-1)・・・・・・・・・・・・ P. 12
- ⑦◇全体配置図(変更後)(図面4-2)・・・・・・・・・・・・ P. 13

### II 交通関係（添付書類）

- ◇駐車場の位置及び構造図・・・・・・・・・・・・ P. 13

### III 騒音関係（添付書類）

- ①◇騒音予測・対策に関する図面・・・・・・・・・・・・添 P. 27
- ②□荷さばき施設等における商品搬出入者の来台数及び荷さばきを行う時間帯・・・添 P. 26
- ③□騒音予測結果表・・・・・・・・・・・・ P. 7
- ④□騒音予測調査資料・・・・・・・・・・・・添 P. 9～21

### IV 関係各課等との協議結果

### V 登記簿謄本

## 届出概要(変更)

### I 届出の概要

#### 1 届出者等

届出者	名称・代表者	NCS アールイーキャピタル株式会社 代表取締役 新井 貴
	住所	東京都港区港南二丁目 15 番 3 号
届出区分	変更(第6条第2項)	
届出日	令和7年10月31日	
変更日	(1) 令和8年7月1日(予定) (2) 令和7年11月1日(予定)	
店舗名称	アクロスプラザ西那須野	
店舗所在地	栃木県那須塩原市太夫塚六丁目 232 番 8 外	
小売業者の氏名 又は名称及び住所	名称 株式会社大創産業 住所 広島県東広島市西条吉行東一丁目 4 番 14 号 他 5 者	

#### 2 届出事項の概要

届出事項	内容	
	変更前	変更後
店舗面積合計	5, 101 m <sup>2</sup>	
施設	駐車台数	244 台
設置	駐輪台数	50 台
配	荷さばき施設面積	280 m <sup>2</sup>
置	廃棄物保管場所容量	73 m <sup>3</sup>
運営方法	開店時刻	午前 10 時 00 分
		午前 10 時 00 分
		午前 10 時 00 分
		午前 9 時 00 分
		午前 9 時 00 分
		午前 9 時 00 分
運営方法	閉店時刻	午後 8 時 00 分
		午後 9 時 00 分
		午後 9 時 00 分
		午後 10 時 00 分
		午前 1 時 00 分
		午前 0 時 00 分
来客駐車場利用時間帯	24 時間	
駐車場出入口数	出入口 6ヶ所 (うち、荷さばき等出入口 1ヶ所)	出入口 6ヶ所(変更なし) (うち、荷さばき等出入口 2ヶ所)
荷さばき可能時間帯	午前 7 時 00 分～午後 5 時 00 分	

### 3 出店地・建物の概要

の出 状店 況地	用途地域	第一種住居地域
	敷地面積	20,324.12 m <sup>2</sup>
	所有形態	借地
建 物 の 状 況	店舗業態	その他
	延床面積	6,125 m <sup>2</sup>
	併設施設の面積	514 m <sup>2</sup>
	併設施設面積の店舗面積に対する割合	10.1%

大規模小売店舗において小売業を行う者の一覧

No.	氏名または名称	代表者氏名	住所	主な販売品目	開店時刻	閉店時刻	面積	備考
1	株式会社大創産業	代表取締役 矢野 靖二	広島県東広島市西条 吉行東一丁目4番14号	住生活関連商品・ 書籍・CD・DVD・ 衣料品・食料品	午前9時30分	午後8時00分	1,308m <sup>2</sup>	
2	株式会社ハニーズ	代表取締役 江尻 英介	福島県いわき市鹿島町 走熊字七本松27番地の1	衣料品	午前10時00分	午後9時00分	275m <sup>2</sup>	
3	株式会社チヨダ	代表取締役 町野 雅俊	東京都杉並区荻窪 四丁目30番16号	靴	午前10時00分	午後9時00分	360m <sup>2</sup>	
4	株式会社サンドラッグ	代表取締役 貞方 宏司	東京都府中市若松町 一丁目38番地の1	医薬品・日用雑 貨・化粧品	午前9時00分	午後10時00分	862m <sup>2</sup>	
5	株式会社ビッグワン	代表取締役 大村 一夫	栃木県さくら市櫻野 505番地	書籍・CD・DVD販 売レンタル	午前9時00分	午前1時00分	1,829m <sup>2</sup>	
6	オーケーコーポレーション株式会社	代表取締役 田村 英則	栃木県さくら市櫻野 505番地	中古書籍・CD・ DVD販売	午前9時00分	午前0時00分	467m <sup>2</sup>	
							5,101m <sup>2</sup>	

## II 指針に定める配慮事項及び地域貢献への対応状況

### 1 駐車場の充足等交通に係る事項

#### (1) 駐車場の必要台数の確保

届出駐車台数 変更前：244 台

変更後：206 台

必要駐車台数 206 台（利用実態調査による）

#### ◇ 駐車場利用実態調査による必要台数の算出根拠

##### (a) 駐車場利用実態調査（令和 7 年 7 月 10 日（木））

時間帯	在庫台数
調査前	36
10 時台	97
11 時台	85
12 時台	73
13 時台	74
14 時台	77
15 時台	87
16 時台	81
17 時台	80
18 時台	121
19 時台	87
20 時台	70
調査後	43

##### (b) 年間の繁忙日における必要駐車台数

来客数が最も多い日においても駐車場が充足するかを検討するため、年間の来店客数の比率を勘案し、当該店舗における必要駐車台数の算出を行いました。

算出においては、調査日（令和 7 年 7 月 10 日（木））の来店客数に対し年間（令和 6 年 7 月 11 日（木）～令和 7 年 7 月 10 日（木））の来客数で最大となった日（令和 6 年 12 月 21 日（土））の比率を当該利用実態調査におけるピーク時在庫台数（121 台）に乗じて行いました。

##### 【年間ピークの来店客数比率】

	日付	来客比率
調査日	令和 7 年 7 月 10 日（木）	1.00
年間のピーク日	令和 6 年 12 月 21 日（土）	1.70

年間のピーク日は令和 6 年 12 月 21 日（土）であり、調査日の比率は、1.70 となりました。

駐車場必要駐車台数=121 台×1.70=205.7≈206 台

以上より、当該店舗における必要駐車台数は 206 台に対して、届出台数 206 台のため充足します。

(2) 駐車場の位置及び構造等

項目	対応策
効率的な駐車場形式の選択及び出入口の数、位置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場形式は、平面自走式（オペレータ無）です。</li> <li>・ピーク時に入庫待ち渋滞が発生しないよう、来客用駐車場出入口を4ヶ所設置します。（入口専用1ヶ所、出口専用1ヶ所、出入口2ヶ所）</li> <li>・店舗の影響により周辺交通に影響が生じた場合には、関係機関と協議の上、適切な対策を検討します。</li> </ul>
駐車待ちスペースの確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路に入庫待ち渋滞が発生しないよう、駐車場敷地内に駐車場待ちスペースを確保いたします。</li> </ul>
駐車場の分散確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場を分散確保しておりませんが、駐車場出入口を分散することで対応いたします。</li> </ul>
駐車場出入口における交通整理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・繁忙期等の混雑が見込まれる場合には、状況に応じて交通整理員を駐車場各出入口に適宜配置し、混雑の少ない出入口へ誘導を行います。</li> </ul>

(3) 経路の設定等

事項	対応策	
来退店経路の設定、交通整理員の配置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・幹線道路を利用した経路を選び、店舗内貼り紙により来客への周知を行います。</li> <li>・繁忙期等の混雑が見込まれる場合には、状況に応じて駐車場各出入口及び駐車場車路に交通整理員を適宜配置します。</li> </ul>	
生活道路等への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・通学路は経路とせず、誘導いたします。</li> </ul>	
入出庫対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・幹線道路である一般国道400号から優先的に入出庫誘導を行います。</li> <li>・駐車場出入口付近に案内看板及び一時停止の路面表記をしております。</li> </ul>	
その他	搬出入車両の経路設定等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商品・廃棄物搬出入車両が周辺道路の一般通行に支障のないよう敷地内に十分な停車スペースを確保しております。</li> </ul>
	バス、タクシー停車場の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・該当ございません</li> </ul>
	交通事故防止対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・繁忙期等の混雑が見込まれる場合には、状況に応じて駐車場各出入口及び駐車場車路に交通整理員を適宜配置します。</li> <li>・駐車場出入口及び駐車場内車路に一時停止の路面表示をしております。</li> </ul>

2 歩行者の通行の利便の確保等

事 項	対 応 策
店舗出入口、敷地内通路の位置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場内は十分な幅員を確保し、視認性の良い計画としております。</li> </ul>
荷さばき施設の位置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・荷さばき施設は店舗西側に設置し、歩行者及び来客車両との錯綜を極力避ける位置としています。</li> <li>・荷さばき車両に対し、歩行者への安全確保を指導いたします。</li> </ul>
夜間歩行者への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・店舗敷地内における歩道の安全確保のため、周辺住居に悪影響を与えない範囲で歩道を照らす照明設備を配置します。</li> </ul>

### 3 騒音の発生に係る事項

#### (1) 騒音問題に対応するための対応策

事 項	対 応 策
一般的対策	
騒音源の配置	・空調機室外機や荷さばき場所等の騒音源は基準値を遵守した位置とします。
遮音壁の設置	・遮音壁の設置はございません。
低騒音機器の選択	・可能な限り低騒音型機器を導入いたします。
緩衝帯の設置	・敷地境界に緩衝帯として、幅約 1.0m の緑地帯及びフェンスを設置します。
営業活動に伴う騒音対策	
荷さばき作業	・荷さばき作業時は、アイドリングストップ及び後進ブザーの停止を徹底します。 ・衝撃音の発生抑止に努め台車に搭載した荷物は搬入車両から速やかに室内に移動します。
営業宣伝活動	・BGM は店舗内のみとし屋外放送はいたしません。
付帯設備等	
冷却塔、室外機等	・冷却塔は設置しません。 ・室外機等は低騒音装置の設置に努めます。定期点検を行い異常騒音の発生防止に努めます。
給排気口等	・給排気口は低騒音型を選定し基準値を遵守した位置とします。
駐車場	
配置・構造	・駐車場と敷地境界との間に緑地帯、フェンスを設けます。
運営	・従業員の出勤、帰宅時における騒音発生防止を徹底します。
廃棄物収集作業等	・作業員の静穏意識の向上に努めて参ります。 ・早朝、夜間の時間帯の作業は行いません。
営業時間外の敷地内侵入者防止対策	・営業終了後は駐車場出入口をチェーン等で閉鎖し、外部からの侵入者による騒音の発生を防止します。(24 時間利用を行う、一部区域を除く)
併設施設における騒音対策について	・併設施設についても、店舗同様の対応を行います。

## (2) 騒音の予測評価

### ① 用途地域時間区分の指定状況

用途地域	昼間	夜間
第一種住居地域		
無指定地域	6:00～22:00	22:00～6:00

### ② 騒音の総合的予測結果

(単位: dB)

種別	地域類型	環境基準 (LAeq)	予測地点のデータ		
			予測地点 (高さ)	等価騒音 レベル (LAeq)	主音源 (音源名称) (LAeq)
昼間	B類型	55	A(1.2)	47.6	廃棄物収集作業 05
	B類型	55	B(4.2)	54.8	廃棄物収集作業 04
	B類型	55	C(1.2)	48.9	大型車両走行 01
	B類型	55	D(1.2)	41.9	来客車両走行 019
	B類型	55	E(1.2)	49.7	来客車両走行 001
	C類型	60	F(1.2)	53.5	廃棄物収集作業 06
	C類型	60	G(1.2)	48.6	来客車両走行 033
	C類型	60	H(1.2)	45.9	廃棄物収集作業 05
夜間	B類型	45	A(1.2)	31.4	排気口 22
	B類型	45	B(4.2)	38.8	キーピクル 02
	B類型	45	C(1.2)	34.0	空調機室外機 34
	B類型	45	D(1.2)	36.7	来客車両走行 019
	B類型	45	E(1.2)	49.5	来客車両走行 001
	C類型	50	F(1.2)	48.4	排気口 49
	C類型	50	G(1.2)	46.4	来客車両走行 033
	C類型	50	H(1.2)	38.2	来客車両走行 033

### ③ 夜間に発生する騒音ごとの予測結果

時間区分	区域	騒音規制法基準値	予測地点のデータ			
			予測地点 (高さ)	騒音レベル 最大値 (LAmax)	音源	継続時間 (台数)
夜間	第二種区域	45	P1(2.3)	43.7	キーピクル 02	22:00-06:00
	第二種区域	45	P2(2.3)	36.4	来客車両走行 001	967 台
	第二種区域	45	P3(1.2)	72.4	来客車両走行 001	967 台
	第二種区域	45	P4(4.0)	66.0	排気口 49	22:00-00:30
	第二種区域	45	P5(1.2)	72.4	来客車両走行 033	967 台
	第二種区域	45	P3'(1.2)	57.1	来客車両走行 001	967 台
	第三種区域	50	P4'(4.0)	49.2	排気口 49	22:00-00:30
	第三種区域	50	P5'(1.2)	52.1	来客車両走行 033	967 台
	第二種区域	45	P3''(1.2)	32.1	キーピクル 02	22:00-06:00
	第三種区域	50	P5''(1.2)	44.8	来客車両走行 033	967 台

#### ④ 評価

##### 騒音の総合的予測結果

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を下回ります。

予測地点A～D、F～H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。予測地点Eにおいては、夜間の等価騒音レベルは環境基準値を上回りますが住宅等の立地が無く店舗となっており、周辺住環境への影響は軽微であると予測いたします。

静穏に努めて運用してまいりますが、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。

##### 夜間に発生する騒音ごとの予測結果

予測地点 P1・P2 において、騒音レベルの最大値は規制基準を下回りますが、予測地点 P3～P5 においては、夜間騒音レベルの最大値が規制基準値を上回ります。そこで、隣地敷地境界及び直近住居外壁において、再度予測いたしました。

隣地敷地境界での予測の結果、予測地点 P4'について騒音レベルの最大値は規制基準を下回りましたが、P3'・P5'において騒音レベルの最大値は規制基準値を上回りました。

続いて、直近住居外壁での予測の結果、予測地点 P3''・P5''において、騒音レベルの最大値は規制基準を下回りました。

静穏に努めて運用してまいりますが、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。

図面 1 店舗位置図

SCALE=1:30,000



図面2 都市計画図の写し

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

3·3·2  
大夫塚公園

## 高度利用地区

# 西大和地区第一種 市街地再開発事業