法定添付書類（省令第４条）

（1）法人にあっ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　別紙配置図（図面№.３）のとおり

屋上平面図　別紙屋上平面図（図面№.４）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
日来客数（人）　A（a × b）	4,091人	人口：141505人（土浦市・R8.7.1現在） 指針の算定式、係数に拠る
店舗面積当たり日来客数 原単位（人／千㎡）　a	974人／千㎡	人口40万人未満 店舗面積5千㎡未満＝1,100－30ｂ
店舗面積（千㎡）　b	4.200千㎡	
ピーク率（%）　B	14.4%	
自動車分担率（%）　C （駅からの直線距離：85m）	43.9%	人口10万人以上40万人未満、商業地区 最寄駅：JR常磐線　荒川沖駅
平均乗車人員（人／台）　D	2.0人／台	店舗面積10千㎡未満：2.0
平均駐車時間係数　E	0.885	店舗面積10千㎡未満：（30＋5.5b）／60
必要駐車台数 A×B×C÷D×E	114台	

② 小売店舗以外の施設に係る駐車台数

なし

（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

来店方面		1日当たり 来台数予測値	ピーク1時間 来台数予測値	入庫入口	世帯数	摘　　要
Ⅰ	①方面	297台/日	42台	E-1	5,985	※ 方面別比率は左記半径2km圏内の世帯数構成比から推測し、①方面33.2%、②方面15.4%、③方面10.8%、④方面6.1%、⑤方面9%、⑥方面5.8%、⑦方面15.4%、⑧方面4.3%とした。 ※ ピーク１時間の各方面別来客台数は、指針の係数として設定されている14.4%を使用して算出した。
Ⅱ	②方面	138台/日	20台	E-1	2,786	
Ⅲ	③方面	97台/日	14台	E-1	1,942	
Ⅳ	④方面	55台/日	8台	E-1	1,092	
Ⅴ	⑤方面	81台/日	12台	E-1	1,628	
Ⅵ	⑥方面	52台/日	7台	E-1	1,043	
Ⅶ	⑦方面	138台/日	20台	E-1	2,769	
Ⅷ	⑧方面	39台/日	6台	E-1	782	
合計		897台/日	129台		18,027	

・施設周辺見取図　別添交通報告書　６頁（図２・方面別来店予測範囲図）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時間来台数予測値	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	E-1	450 台／時	129 台／時	有	有	有	無	無
b	E-2	－	－	－	－	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	E-1	約 70	－24.36	（129/60×1.6－7.5）×6＝－24.36

④ 交通量調査及び開店後の予測結果 （別添交通報告書 8～10 頁のとおり）

調査地点		調査日時（時間帯）	調査結果	予測結果
Ⅰ	No.１交差点	［休日］ 令和8年3月15日（日） （午前6時から午後10時） ［平日］ 令和8年3月16日（月） （午前6時から午後10時）	休日 2,427台/時 （ピーク時：午後2時台） 平日 2,281台/時 （ピーク時：午後6時台）	休日 2,555台/時 （ピーク時：午後2時台） 平日 2,409台/時 （ピーク時：午後6時台）
Ⅱ	No.2交差点	［休日］ 令和8年3月15日（日） （午前6時から午後10時） ［平日］ 令和8年3月16日（月） （午前6時から午後10時）	休日 2,688台/時 （ピーク時：午後3時台） 平日 2,745台/時 （ピーク時：午前7時台）	休日 2,946台/時 （ピーク時：午後3時台） 平日 3,003台/時 （ピーク時：午前7時台）
Ⅲ	No.3交差点	［休日］ 令和8年3月15日（日） （午前6時から午後10時） ［平日］ 令和8年3月16日（月） （午前6時から午後10時）	休日 259台/時 （ピーク時：午後4時台） 平日 442台/時 （ピーク時：午前7時台）	休日 517台/時 （ピーク時：午後4時台） 平日 700台/時 （ピーク時：午前7時台）

・交通量調査交差点位置図 別添交通報告書 7 頁（図 3・車両経路図）のとおり

⑤ 交差点需要率算定結果（別添交通報告書 11 頁のとおり）

【交差点需要率】

調査地点	休日		平日	
	現況	開店後	現況	開店後
No.1交差点	0.507	0.561	0.476	0.524
No.2交差点	0.541	0.544	0.489	0.523

【車線交通容量比】

調査地点		休日		平日	
		現況	開店後	現況	開店後
No.3交差点	主道路の右折（東→北）	0.003	0.088	0.000	0.092
	従道路から主道路への流入（北→東・西）	0.001	0.138	0.000	0.156

・交通量調査交差点位置図 別添交通報告書 7 頁（図 3・来店車両経路図）のとおり

交差点需要率（No.1・2 交差点）について、交通を円滑にするためには 0.9 以下となる必要があります。算出した結果、開店後も交差点の需要率は 0.9 以下となります。

また信号機のない交差点（No.3 交差点）については、従道路交通の交通容量を算出しました。算出の結果、開店後の交通容量比は 1.0 を下回ります。よって、現状の交通を大きく悪化させるも

のではないと考えられます。

（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

出入口に駐車場案内看板を設置し、適切に来客車両を誘導します。また、広告チラシに店舗位置図及び案内経路を表示します。

・案内経路図　別添交通報告書　7 頁（図 2・来店車両経路図）のとおり

② 交通整理員の配置状況

繁忙時（開店時等）など混雑が予想される際には、出入口付近に交通整理員を配置し安全確保に努めます。

（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

荷さばき施設　C

時間帯	荷さばき車両		
	10t	4ｔ以下	合計
6時～7時まで	1台	4台	5台
7時～8時まで		1台	1台
8時～9時まで		1台	1台
9時～10時まで		4台	4台
10時～11時まで		2台	2台
11時～12時まで	1台	0台	1台
12時～13時まで		3台	3台
13時～14時まで		2台	2台
14時～15時まで		3台	3台
15時～16時まで	1台		1台
16時～17時まで		1台	1台
17時～18時まで		1台	1台
18時～19時まで			
19時～20時まで			
20時～21時まで	1台		1台
合　計	4台	22台	26台
1台当たり作業時間	30分/台	15分/台	

※同時作業可能台数：2 台

（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

設置なし

（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

設　備　名	設置位置	稼働予定時間帯
空調用室外機	S-1～S24	24 時間
給排気口	K-1～K-27	24 時間
冷凍冷蔵用室外機	R-1～R-7	24 時間
キュービクル	Q	24 時間

・設備配置図　　別添騒音報告書　騒音発生源位置図（図面№.2）のとおり

（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

別添騒音報告書　8 頁のとおり

・発生源位置図　別添騒音報告書　騒音発生源位置図（図面№2）のとおり

② 予測地点別合算結果（別添騒音報告書　6 頁のとおり）

予測地点	予測結果及び評価結果		
	昼間(6:00～22:00)	夜間(22:00～6:00)	予測地点の地域類型※
	等価騒音レベル	等価騒音レベル	
A 地点	49dB	48dB	C（近隣商業地域） 昼間：60dB　夜間：50dB
B 地点	46dB	45dB	A（第二種中高層住居専用地域） 昼間：55dB　夜間：45dB
C 地点	49dB	48dB	C（商業地域） 昼間：60dB　夜間：50dB
D 地点	52dB	44dB	C（商業地域） 昼間：60dB　夜間：50dB

※「騒音に係る環境基準について（平成 10 年 9 月 30 日環境庁告示）」の地域類型

・予測位置図　　別添騒音報告書　騒音予測地点位置図（図面№1）のとおり

・予測計算方法　別添騒音報告書のとおり

―評価―

等価騒音レベルの予測結果は全予測地点で環境基準値以下となります。よって、周辺環境に及ぼす影響は少ないと考えられます。

なお、周辺から苦情等があった場合には誠意をもって対応します。

（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

騒音の種類	騒音源			基準距離における騒音レベル(dB)	店舗敷地境界		保全区域			直近住居外壁			規制基準値
	騒音源	用途	No.		音源の直達距離(m)	騒音レベル(dB)	音源の直達距離(m)	騒音レベル(dB)	予測地点	音源の直達距離(m)	騒音レベル(dB)	予測地点	
定常騒音	室外機	空調用	S-1	59.0	2.5	51.0	2.5	51.0	S'-1	56.5	24.0	S''-1	50
			S-2	61.0	2.6	52.7	2.6	52.7	S'-2	30.0	31.5	S''-2	
			S-3	57.0	2.7	48.4							
			S-4	58.0	3.8	46.4							
			S-5	54.0	14.2	31.0							
			S-6	52.0	15.0	28.5							
			S-7	54.0	7.5	36.5							
			S-8	61.0	7.0	44.1							
			S-9	61.0	7.0	44.1							
			S-10	61.0	7.0	44.1							
			S-11	61.0	7.0	44.1							
			S-12	61.0	7.8	43.2							
			S-13	61.0	7.8	43.2							
			S-14	61.0	7.8	43.2							
			S-15	61.0	7.8	43.2							
			S-16	61.0	8.7	42.2							
			S-17	61.0	7.5	43.5							
			S-18	61.0	8.8	42.1							
			S-19	61.0	9.9	41.1							
			S-20	61.0	11.0	40.2							
			S-21	61.0	7.5	43.5							
			S-22	61.0	8.8	42.1							
			S-23	61.0	9.5	41.4							
			S-24	61.0	10.0	41.0							
		冷凍冷蔵用	R-1	66.0	4.5	46.7							
			R-2	63.0	4.7	43.4							
			R-3	66.0	4.8	46.2							
			R-4	66.0	5.0	45.8							
			R-5	66.0	6.3	44.0							
			R-6	69.5	6.6	47.1							
			R-7	69.5	6.8	46.8							
	給排気口		K-1	43.5	2.4	35.9							
			K-2	30.5	2.4	22.9							
			K-3	36.5	2.5	28.5							
			K-4	50.5	2.5	42.5							
			K-5	43.5	2.6	35.2							
			K-6	38.5	2.7	29.9							
			K-7	43.0	4.0	31.0							
			K-8	43.0	15.3	19.3							
			K-9	54.5	15.3	30.8							
			K-10	54.5	15.4	30.7							
			K-11	61.0	15.4	37.2							
			K-12	66.5	15.5	42.7							
			K-13	66.5	15.5	42.7							
			K-14	61.5	15.5	37.7							
			K-15	66.5	15.6	42.6							
			K-16	43.5	15.6	19.6							
			K-17	32.5	5.8	17.2							
			K-18	55.5	5.8	40.2							
			K-19	45.5	5.8	30.2							
			K-20	45.5	5.8	30.2							
			K-21	45.5	8.3	27.1							
			K-22	45.5	12.8	23.4							
			K-23	45.5	22.5	18.5							
			K-24	45.5	27.2	16.8							
			K-25	43.0	22.5	16.0							
			K-26	35.5	21.6	8.8							
			K-27	43.0	20.8	16.6							
	キュービクル		Q	40.9	6.2	25.1							
変動騒音	来客車両（20km/h走行）		A1-1	82.0*	1.0	74.0	6.0	58.4	a'-1	44.0	41.1	a''-1	50
			A1-5	82.0*	3.5	63.1	40.5	41.9	a'-5				
			A1-7	82.0*	5.0	60.0	58.0	38.7	a'-7				
			A1-21	82.0*	8.7	55.2	14.8	50.6	a'-21	19.0	48.4	a"-21	敷地境界50 保全対象45 直近住居45
			A1-25	82.0*	8.2	55.7	14.5	50.8	a'-25	24.0	46.4	a"-25	
			A1-26	82.0*	1.0	74.0	6.0	58.4	a'-26	38.5	42.3	a"-26	敷地境界50 保全対象50 直近住居45
			A2-1	82.0*	11.5	40.9							50
			A2-15	82.0*	16.2	49.8							
			A2-20	82.0*	14.8	39.5							
			A2-28	82.0*	14.8	39.5							
変動騒音	来客車両（10km/h走行）		A1-21	76.4*	8.7	49.6	14.8	45.0	a'-21				敷地境界50 保全対象45 直近住居45
			A1-25	76.4*	8.2	50.1	14.5	45.2	a'-25	24.0	40.8	a"-25	

*パワーレベルを表記している

・予測位置図　　別添騒音報告書　騒音発生源位置図（図面№２）のとおり

・予測計算方法　別添騒音報告書のとおり

―評価―

夜間騒音レベル最大値の予測結果は、定常騒音（設備機器音）については店舗敷地境界で一部の設備機器の騒音レベルが規制基準値を上回りますが、直近住宅外壁で評価を行ったところ規制基準値を下回ります。また変動騒音（来客車両走行音）については、来客に低速走行を促すことにより直近住宅外壁では規制基準値を下回ります。

このため、周辺環境に及ぼす影響は少ないと考えられます。

なお開店後、周辺から苦情があった場合には、誠意を持って対応します。

（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

廃棄物保管施設　D　　32.9 ㎥

原単位区分＼廃棄物種類			紙製廃棄物等①	金属製廃棄物等②	ガラス製廃棄物等③	小計①+②+③
1日当たり排出予測量（t）A	面積6,000㎡以下の部分	排出量原単位 a	0.208	0.007	0.006	
		店舗面積 ※１ b			4.200千㎡	
		小計 (a×b=c)	0.874	0.029	0.025	
	面積6,000㎡超の部分	排出量原単位 d	0.011	0.003	0.002	
		店舗面積 ※２ e			0千㎡	
		小計 (d×e=f)	0.000	0.000	0.000	
	計（c＋f）		0.874	0.029	0.025	0.928
廃棄物等の平均保管日数（日）B			1	1	1	
廃棄物等の見かけ比重（t／m^3）C			0.10	0.10	0.10	
廃棄物等の必要保管容量（m^3）A×B÷C			8.740	0.290	0.250	9.280

原単位区分＼廃棄物種類			プラスチック製廃棄物等④	生ごみ等⑤	その他の可燃性廃棄物等⑥	小計④+⑤+⑥
1日当たり排出予測量（t）A	面積6,000㎡以下の部分	排出量原単位 a	0.02	0.169	0.054	
		店舗面積 ※１ b			4.200千㎡	
		小計 (a×b=c)	0.084	0.710	0.227	
	面積6,000㎡超の部分	排出量原単位 d	0.003	0.02	0.054	
		店舗面積 ※２ e			0千㎡	
		小計 (d×e=f)	0.000	0.000	0.000	
	計（c＋f）		0.084	0.710	0.227	1.021
廃棄物等の平均保管日数（日）B			1	1	1	
廃棄物等の見かけ比重（t／m^3）C			0.01	0.55	0.38	
廃棄物等の必要保管容量（m^3）A×B÷C			8.400	1.291	0.597	10.288
			合計①+②+③+④+⑤+⑥			19.568

上記のとおり、廃棄物保管施設（32.9m^3）は必要保管容量を満たしています。

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

平面駐車場・自走式

○駐輪場の確保等

店舗南側に 80 台確保

※位置は別紙配置図（図面№.３のB）のとおり

○自動二輪車の駐車場の確保

店舗南側に 20 台確保

※位置は別紙配置図（図面№.３）のとおり

○荷さばき施設の整備等

店舗北西側に設置(112 ㎡)

○経路の設定等

(来客自動車の経路設定)

・現状の交通状況を勘案し、最も混雑の発生が小さくなるような経路を設定しました。
・市道荒川沖東三丁目１号線から市道荒川沖東二丁目 9 号線への来退店誘導とします。
※経路は別添交通報告書のとおり
・駐車場出入口には案内看板を設置します。
・販促チラシ等に経路を記載し来店者に周知します。

(搬出入車両の経路設定)

・搬出入専用出入口を設置します。
・市道荒川沖東二丁目 3 号線からの入出庫となります。

(その他)

・オープン時、繁忙時等の多客期には必要に応じて駐車場出入口等に交通整理員の配置を検討します。
・駐車場出入口には駐車場案内や入出庫における一旦停止並びに歩行者等に注意喚起する看板を設置し、円滑な入出庫の確保と交通安全に配慮します。

歩行者の通行の利便の確保等について

・出入口及び駐車場内に停止線を設置し、歩行者の安全を確保します。
・繁忙時（開店時等）は出入口付近に交通整理員を配置し、事故や渋滞のないよう努めます。

廃棄物減量化及びリサイクルについて

・廃棄物の適正処理と分別による再生可能な資源のリサイクルを推進します。
・計画的な仕入れや販売管理により、廃棄物の発生量を抑えます。
・ダンボール等の発生を抑制します。
・簡易包装を推進し、包装資材の削減に努めます。

防災・防犯対策への協力について

○防災対策

・行政や交通機関の情報提供等、広報活動支援に努めます。
・災害時においては地域・地方公共団体からの要請に可能な限り協力します。
・災害時には一時的な避難場所としての使用や、物資の補給など可能な範囲で協力します。
・災害時には早期の店舗復旧に努めます。

○防犯対策

・死角となる場所を含め、必要な箇所に防犯カメラを設置するように努めます。
・従業員による定期的な巡回・声かけ及び店内放送等を用いて、注意喚起に努めます。

○青少年の非行防止対策

・従業員等による定期的な巡回・声かけ及び店内放送等を用いて、注意・喚起を促すよう努めます。
・従業員等による店舗周辺の見回りを実施します
・深夜帯においては、店内放送等により青少年の帰宅を促します。

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

・計画搬入の実施により待機車両を解消します。
・搬入車両のアイドリング禁止を徹底します。
・作業員に対して騒音防止意識の徹底を図ります。
・作業時の荷おろし及び台車音の沈静化等、作業員の作業時における騒音抑制意識の向上を図ります。

○附帯設備における騒音対策

・低騒音かつ低振動型の機器を使用します。
・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

・来店客に対してアイドリングストップ等騒音抑制意識の働きかけを行います。
・来店客に対して低速走行を促す路面標示等を設置し、騒音抑制意識の働きかけを行います。
（図面№.３）

○その他の騒音対策

設備機器については定期点検を行い、経年劣化による音の発生を抑制します。

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。
・廃棄物は屋内に保管し、散乱防止に努めます。
・回収に際しては許可業者を選定し、適正処理を実施します。
・夜間時間帯（午後９時～翌午前６時）には収集及び回収作業を行いません。

○調理臭等の発散防止

・調理場の換気は可能なかぎり住居から離した位置で設定します。

・定期的に清掃、メンテナンスを行い、悪臭が場外に出ることがないよう努めます。

街並みづくり等について

・法令等に沿った建物としています
・敷地周辺の街並みに配慮し、自然と溶け込んで落ち着いた色合いとします。
・屋外サイン及び建物外壁看板は奇抜な色を避けるよう計画します。

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。

地域貢献活動の取組

・災害発生時は積極的に地域住民の利便性確保に努めます。
・従業員の採用は地元から優先的に雇用するよう努めます。
・身障者駐車場を店舗出入口前に設置します。

添付図面

図面No.１	広域図
図面No.２	周辺図
図面No.３	配置図
図面No.４	屋上平面図
図面No.５	求積図
図面No.６	立面図