

別記1 小売業者一覧  
(変更前)

氏名又は名称	代表者氏名	住 所	主要販売品	店舗面積
(株)カスミ	塚田 英明	茨城県つくば市西大橋599番地1	食料品	3,292 m <sup>2</sup>
(株)マツモトキヨシ	松本 貴志	千葉県松戸市新松戸東9番地1	薬、日用雑貨	802 m <sup>2</sup>
(株)VH リテールサービス	松本 大輔	東京都中央区日本橋堀留町1丁目9番11号 NEWS 日本橋堀留町6階	眼鏡	129 m <sup>2</sup>
(株)良品計画	清水 智	東京都文京区後楽2-5-1 住友不動産飯田橋ファーストビル	衣料品	1,475 m <sup>2</sup>
(株)エービーシー・マート	野口 実	東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号 渋谷マークシティ ウェスト19階	靴	500 m <sup>2</sup>
(株)キャンドウ	城戸 一弥	東京都新宿区北新宿二丁目21番1号	日用雑貨	488 m <sup>2</sup>
未定				400 m <sup>2</sup>
小売業者合計				7,086 m <sup>2</sup>
共用面積				0 m <sup>2</sup>
店舗面積合計				7,086 m <sup>2</sup>

(変更後)

氏名又は名称	代表者氏名	住 所	主要販売品	店舗面積
(株)カスミ	塚田 英明	茨城県つくば市西大橋599番地1	食料品	3,292 m <sup>2</sup>
(株)マツモトキヨシ	松本 貴志	千葉県松戸市新松戸東9番地1	薬、日用雑貨	802 m <sup>2</sup>
(株)VH リテールサービス	松本 大輔	東京都中央区日本橋堀留町1丁目9番11号 NEWS 日本橋堀留町6階	眼鏡	129 m <sup>2</sup>
(株)良品計画	清水 智	東京都文京区後楽2-5-1 住友不動産飯田橋ファーストビル	衣料品	1,475 m <sup>2</sup>
(株)エービーシー・マート	野口 実	東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号 渋谷マークシティ ウェスト19階	靴	500 m <sup>2</sup>
(株)キャンドウ	城戸 一弥	東京都新宿区北新宿二丁目21番1号	日用雑貨	488 m <sup>2</sup>
未定①				400 m <sup>2</sup>
未定②				900 m <sup>2</sup>
小売業者合計				7,986 m <sup>2</sup>
共用面積				0 m <sup>2</sup>
店舗面積合計				7,986 m <sup>2</sup>

別記2 駐車場一覧  
(変更前)

名 称	位 置	収容台数	利用可能時間帯		自己所有・借 上げ・公共等 の別
			利用開始時刻	利用終了時刻	
A-1 駐車場	配置図 (図面No.3-1・A-1)	367 台	午前 8 時 30 分	翌午前 0 時 30 分	自己所有
A-2 駐車場	配置図 (図面No.3-1・A-2)	68 台	午前 8 時 30 分	翌午前 0 時 30 分	自己所有
合 計		435 台			

(変更後)

名 称	位 置	収容台数	利用可能時間帯		自己所有・借 上げ・公共等 の別
			利用開始時刻	利用終了時刻	
A-1 駐車場	配置図 (図面No.3-2・A-1)	261 台	午前 8 時 30 分	翌午前 0 時 30 分	自己所有
A-2 駐車場	配置図 (図面No.3-2・A-2)	32 台	午前 8 時 30 分	翌午前 0 時 30 分	自己所有
合 計		293 台			

※総収容台数 469 台うち 176 台従業員用等。

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 別紙配置図（変更後）（図面No.3-2）のとおり  
     各階平面図 別紙平面図兼求積図（未定②）（図面No.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  
     （変更前）

原単位区分	係数等	算出根拠
日來客数（人） $A(a \times b)$	6,732 人	人口：265,768 人 （水戸市・R7.10.1 現在） 指針の算定式、係数に拠る
店舗面積当たり日來客数 原単位（人/千㎡） a	950 人/千㎡	人口 40 万人未満 店舗面積 5 千㎡以上=950
店舗面積（千㎡） b	7.086 千㎡	
ピーク率（%） B	14.4%	
自動車分担率（%） （駅からの直線距離：80m） C	43.5%	人口 10 万人以上 40 万人未満、商業地区 最寄駅：JR常磐線 赤塚駅
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	1.150	店舗面積 10 千㎡未満：(30+5.5S) / 60
必要駐車台数 $A \times B \times C \div D \times E$	242 台	

（変更後）

原単位区分	係数等	算出根拠
日來客数（人） $A(a \times b)$	7,587 人	人口：265,768 人 （水戸市・R7.10.1 現在） 指針の算定式、係数に拠る
店舗面積当たり日來客数 原単位（人/千㎡） a	950 人/千㎡	人口 40 万人未満 店舗面積 5 千㎡以上=950
店舗面積（千㎡） b	7.986 千㎡	
ピーク率（%） B	14.4%	
自動車分担率（%） （駅からの直線距離：80m） C	43.5%	人口 10 万人以上 40 万人未満、商業地区 最寄駅：JR常磐線 赤塚駅
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	1.232	店舗面積 10 千㎡未満：(30+5.5S) / 60
必要駐車台数 $A \times B \times C \div D \times E$	293 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

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	世帯数	摘 要
I ①方面	470 台/日	8 台	E-1	2485 世帯	※方面別比率は左記半径 1km 圏内の世帯数構成比から推測し、①方面 28.5%、②方面 20.1%、③方面 17.6%、④方面 5.8%、⑤方面 24.4%、⑥方面 3.6%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	332 台/日	5 台	E-1	1753 世帯	
III ③方面	290 台/日	5 台	E-2, E-3	1538 世帯	
IV ④方面	96 台/日	1 台	E-2, E-3	509 世帯	
v ⑤方面	403 台/日	7 台	E-4	2130 世帯	
VI ⑥方面	59 台/日	1 台	E-2, E-3	307 世帯	
合 計	1650 台/日	※i27 台/時		8722 世帯	

※i ピーク1時間來台数予測値については店舗面積の増床により新たに発生する交通量を記載しています。増加台数は増床後のピーク1時間來台数(238台)から現況のピーク1時間來台数(211台)を減じた27台とします。

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	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	116 台/時	有	有	有	有	有
b E-2	450 台/時	64 台/時	有	有	有	無	無
c E-3	450 台/時	64 台/時	有	有	有	無	無
d E-4	450 台/時	58 台/時	有	有	有	無	無

※ピーク1時間來台数予測値は(238台)とする。

③ 交通量調査及び増床後の予測結果 (別添交通報告書 2,3,8,9 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7年1月25日(日) (午前8時から午後9時) [平日] 令和7年1月26日(月) (午前8時から午後9時)	休日 1,558 台/時 (ピーク時:午前11時台) 平日 1,344 台/時 (ピーク時:午前11時台)	休日 1,584 台/時 (ピーク時:午前11時台) 平日 1,370 台/時 (ピーク時:午前11時台)
ii No.2 交差点	[休日] 令和7年1月25日(日) (午前8時から午後9時) [平日] 令和7年1月26日(月) (午前8時から午後9時)	休日 915 台/時 (ピーク時:午後4時台) 平日 1,139 台/時 (ピーク時:午後5時台)	休日 934 台/時 (ピーク時:午後4時台) 平日 1,158 台/時 (ピーク時:午後5時台)

・交通量調査交差点位置図 別添交通報告書 7 頁(図2・車両経路図)のとおり

④ 交差点需要率算定結果(別添交通報告書 10 頁のとおり)

調査地点	休日		平日	
	現況	増床後	現況	増床後
I No.1 交差点	0.400	0.409	0.337	0.346
ii No.2 交差点	0.213	0.216	0.313	0.318

・交通量調査交差点位置図 別添交通報告書 7 頁(図2・車両経路図)のとおり

算出した結果、増床後も全交差点で需要率は0.9以下となります。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  
従来の運用と変更なし

(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-1～C-3 は変更なし  
(荷さばき施設 C-4)

荷さばき時間帯	搬出入車両台数	積載重量・台数
6時～ 21時	2台	4t 2台

※同時作業可能台数：1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	S1～S22、S35～S99	午前8時～翌午前1時
冷凍・冷蔵用室外機	S23～S34	24時間
給排気口	K1～K131	午前8時～翌午前1時
キュービクル	Q1～Q3	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No2) 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 8,9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No2) のとおり

② 予測地点別合算結果 (別添騒音報告書 7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	56 dB	48 dB	C (近隣商業地域) 昼間: 60 dB 夜間: 50 dB
B地点	50 dB	45 dB	
C地点	46 dB	41 dB	B (第一種住居地域) 昼間: 55 dB 夜間: 45 dB
D地点	47 dB	42 dB	

※「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No.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っております。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持って対応します。

(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		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)	
定常騒音	室外機	空調用	S91	58.0	20.5	31.8	50
			S92	58.0	6.0	42.4	
			S93	58.0	6.0	42.4	
			S94	58.0	6.0	42.4	
			S95	58.0	6.0	42.4	
			S96	58.0	6.0	42.4	
			S97	58.0	6.0	42.4	
			S98	58.0	6.0	42.4	
			S99	58.0	6.0	42.4	
	給排気口	K114	45.0	25.0	17.0		
		K115	45.0	24.5	17.2		
		K116	45.0	23.5	17.6		
		K117	47.0	23.0	19.8		
		K118	47.0	16.0	22.9		
		K119	47.0	15.0	23.5		
		K120	47.0	14.5	23.8		
		K121	47.0	13.5	24.4		
		K122	47.0	3.0	37.5		
		K123	47.0	3.0	37.5		
		K124	47.0	2.0	41.0		
		K125	47.0	2.0	41.0		
		K126	47.0	2.0	41.0		
		K127	47.0	2.0	41.0		
		K128	47.0	2.0	41.0		
		K129	47.0	2.0	41.0		
		K130	47.0	2.0	41.0		
		K131	47.0	2.0	41.0		

—評価—

今回の変更により新たに夜間に稼働がある設備機器において夜間騒音レベルの最大値の予測を行った結果、すべての音源が店舗敷地境界で規制基準値を下回ります。

よって周辺環境への影響は少ないものと考えられます。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。

(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

D-1～D-6については変更なし、D-7のみ追加

D-7 5.0 m<sup>3</sup>

原単位区分		廃棄物種類	紙製	金属製	ガラス製	小計 ①+②+③
			廃棄物等①	廃棄物等②	廃棄物等③	
1 排日 出当 予た 測り 量 (t)	面積6,000 m <sup>2</sup> 以下の部分	排出量原単位 a	0.208	0.007	0.006	
		店舗面積 b	0.9 千m <sup>2</sup>			
		小計 (a×b=c)	0.187	0.006	0.005	
	面積6,000 m <sup>2</sup> 超の部分	排出量原単位 d	0.011	0.003	0.002	
		店舗面積 e	0 千m <sup>2</sup>			
		小計 (d×e=f)	0.000	0.000	0.000	
A	計 (c+f)	0.187	0.006	0.005	0.198	
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 <sup>3</sup> )		C	0.1	0.1	0.1	
廃棄物等の必要保管容量 (m <sup>3</sup> )		A×B÷C	1.872	0.063	0.054	1.989

原単位区分		廃棄物種類	プラスチック製	生ごみ等⑤	その他の可燃性	小計 ④+⑤+⑥
			廃棄物等④		廃棄物等⑥	
1 排日 出当 予た 測り 量 (t)	面積6,000 m <sup>2</sup> 以下の部分	排出量原単位 a	0.020	0.169	0.054	
		店舗面積 ※1 b	0.9 千m <sup>2</sup>			
		小計 (a×b=c)	0.018	0.152	0.049	
	面積6,000 m <sup>2</sup> 超の部分	排出量原単位 d	0.003	0.020	0.054	
		店舗面積 ※2 e	0 千m <sup>2</sup>			
		小計 (d×e=f)	0.000	0.000	0.000	
A	計 (c+f)	0.018	0.152	0.049	0.219	
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 <sup>3</sup> )		C	0.01	0.55	0.38	
廃棄物等の必要保管容量 (m <sup>3</sup> )		A×B÷C	1.800	0.277	0.128	2.205
合計①+②+③+④+⑤+⑥						4.194

上記のとおり、廃棄物保管施設 (5.0m<sup>3</sup>) 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  
現状と変更なし

○駐輪場の確保等  
現状と変更なし

○自動二輪車の駐車場の確保  
現状と変更なし

○荷さばき施設の整備等  
各店舗付近に計4箇所：C-1 21 m<sup>2</sup>、C-2 48 m<sup>2</sup>、C-3 21 m<sup>2</sup>、C-4 21 m<sup>2</sup>、

○経路の設定等  
(来客自動車の経路設定)  
現状と変更なし

(搬出入車両の経路設定)  
C-1～C-3 は現状と変更なし。  
C-4 は未定②店舗北側に設置のE-1 出入口を使用します。  
(その他)  
特になし。

行者の通行の利便の確保等について  
変更なし

廃棄物減量化及びリサイクルについて  
変更なし

### 防災・防犯対策への協力について

○防災対策  
変更なし

○防犯対策  
変更なし

○青少年の非行防止対策  
変更なし

## 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ています。
- ・搬入車両のアイドリング禁止を徹底しています。
- ・作業員に対して騒音防止意識の徹底を図っています。
- ・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っています。

### ○附帯設備における騒音対策

変更なし

### ○駐車場における騒音対策

特になし

### ○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

変更なし

### ○調理臭等の発散防止

変更なし

## 街並みづくり等について

変更なし

## 光害の防止について

変更なし

## 地域貢献活動の取り組み

- ・従業員の採用は地元から優先的に雇用するよう努めています。
- ・「ピンクリボン活動」を支援しています。「ピンクリボン活動」とは、乳がんを撲滅するため、乳がん検診・早期発見・早期治療の大切さを訴えることを目的とした運動です。
- ・自然保護団体WWFとの共同で自然保護を推進しています。