

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

※添付資料（現在事項全部証明書）参照

2 主として販売する物品の種類

別記1 参照

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

- (1) 店舗位置図……………13～14 添付図 1～2
- (2) 用途地域図……………15 添付図 3
- (3) 配置図 ……………16 添付図 4
- (4) 平面図 ……………17 添付図 5
- (5) 立面図 ……………18 添付図 6

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

事項		事項算出のための計算式等(指針による)	
用途地域(地区区分)		第一種住居地域 (その他地区)	水戸市の人口 265,243人(2026.5.1/水戸市ホームページ)
S	店舗面積	1.240 千㎡	
A	店舗面積当たりの 日来店客数原単位	1,062.80 人/千㎡	人口40万人未満・店舗面積5,000㎡未満・その他地区 1,100-30S
B	ピーク率	14.4 %	
L	駅からの距離	- m	JR赤塚駅から230m
C	自動車分担率	70 %	人口10万人以上40万人未満/その他地区 70%
D	平均乗車人員	2.000 人/台	店舗面積10,000㎡未満 2,000人
E	平均駐車時間係数	0.614	店舗面積10,000㎡未満 (30+5.5S)/60
1日の自動車来台数		461 台/日	$A \times S \times C \div D$
ピーク時間の自動車来台数		66 台/ピーク時間	(1日の自動車来台数: $A \times S \times C \div D$) $\times B$
必要駐車台数		41 台	(ピーク時間の自動車来台数: $A \times S \times C \div D \times B$) $\times E$
計画駐車台数		41 台	駐車台数は、必要駐車台数を満たしています。

(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

来客方面	日来台数予測値 (台/日)	来台数 (台/ピーク時間)	入庫入口	摘要 (世帯数構成比) (%)
ゾーン A	111	16	出入口 1～2	23.99%
ゾーン B	73	10	出入口 1～2	15.83%
ゾーン C	45	7	出入口 1～2	9.81%
ゾーン D	161	23	出入口 1	35.03%
ゾーン E	71	10	出入口 1	15.34%
計	461	66		100.00%

※添付資料「交通予測結果」3～4頁参照

(2) 出入口別入庫処理能力

出入口箇所		入庫処理 可能台数 (台/時間)	ピーク 1 時間 来台数予測値 (台/時)	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	出入口 1	450	50	有	有	有	無	無
b	出入口 2	450	16	有	無	有	無	無

(3) 入口駐車待ちスペース

出入口箇所		駐車待ちスペース (m)	必要駐車待ちスペース (m)	算出根拠
a	出入口 1	5 ※	-37.0	$(50 \div 60 \times 1.6 - 450 \div 60) \times 6 = -37.0$
b	出入口 2	5 ※	-42.4	$(16 \div 60 \times 1.6 - 450 \div 60) \times 6 = -42.4$

※ 必要駐車待ちスペースの計画値は、出入口から車両進入後に優先車線と交差する位置までの距離とした。

(4) 交通量調査及び立地後の予測結果

調査地点	調査日時(時間帯)	調査結果 (台/時)	予測結果 (台/時)
交差点 1 赤塚駅南口	令和 8 年 4 月 19 日(日) 6:00~20:00	1588	1654
	令和 8 年 4 月 20 日(月) 6:00~20:00	1468	1534
交差点 2	令和 8 年 4 月 19 日(日) 6:00~20:00	1038	1104
	令和 8 年 4 月 20 日(月) 6:00~20:00	1027	1093
交差点 3	令和 8 年 4 月 19 日(日) 6:00~20:00	879	931
	令和 8 年 4 月 20 日(月) 6:00~20:00	969	1021

※添付資料「交通予測結果」5、7~8 頁参照

(5) その他必要な事項

なし

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

※添付資料（交通予測結果）4~5 頁参照

(2) 交通整理員の配置状況

開店時や繁忙期等、混雑予想されるときには、必要に応じて交通整理員を配置します。

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】

時間帯	搬入車両		廃棄物 収集車	小計
	2t車	4t車		
	作業時間 (10分)	作業時間 (10分)	作業時間 (8分)	
6時台		1		1
7時台				
8時台		1	1	2
9時台				
10時台				
11時台		1		1
12時台			1	1
13時台				
14時台				
15時台		1		1
16時台				
17時台				
18時台				
19時台				
20時台				
21時台				
小計	0	4	2	6
合計	4			

■表中には、平均的な荷さばき時間帯を示した。

■同時作業台数…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

No.	音源種類	騒音発生源	備考	座標(m)			騒音レベル(dB)			稼働時間	環境基準 (昼間6:00-22:00)			環境基準 (夜間22:00-6:00)			規制基準 (夜間21:00-6:00)		
				X	Y	Z	騒音レベル	基準距離(m)	根拠		継続時間(秒)	回数	時間×回数	継続時間(秒)	回数	時間×回数	継続時間(秒)	回数	時間×回数
1	定常	給排気口	VD-15ZXP13-C	87.1	96.1	1.2	35.0	1.0	カタログ値	6:30-翌0:30	55,800	1	55,800	9,000	1	9,000	12,600	1	12,600
2	定常	給排気口	VD-25ZVX6-C	87.1	89.6	1.2	51.0	1.0	カタログ値	24時間	57,600	1	57,600	28,800	1	28,800	32,400	1	32,400
3	定常	給排気口	VD-25ZVX6-C	87.1	85.2	1.2	51.0	1.0	カタログ値	6:30-翌0:30	55,800	1	55,800	9,000	1	9,000	12,600	1	12,600
4	定常	給排気口	VD-25ZVX6-C	87.1	70.9	1.2	51.0	1.0	カタログ値	6:30-翌0:30	55,800	1	55,800	9,000	1	9,000	12,600	1	12,600
5	定常	給排気口	VD-13ZAC13	41.0	65.5	1.2	33.0	1.0	カタログ値	6:30-翌0:30	55,800	1	55,800	9,000	1	9,000	12,600	1	12,600
6	定常	給排気口	VD-10ZAC13	41.0	67.5	1.2	32.0	1.0	カタログ値	6:30-翌0:30	55,800	1	55,800	9,000	1	9,000	12,600	1	12,600
7	定常	給排気口	VD-10ZAC13	41.0	70.8	1.2	32.0	1.0	カタログ値	6:30-翌0:30	55,800	1	55,800	9,000	1	9,000	12,600	1	12,600
8	定常	給排気口	VD-10ZAC13	41.0	72.0	1.2	32.0	1.0	カタログ値	6:30-翌0:30	55,800	1	55,800	9,000	1	9,000	12,600	1	12,600
9	定常	給排気口	VD-25ZVX6-C	43.0	76.2	1.2	51.0	1.0	カタログ値	24時間	57,600	1	57,600	28,800	1	28,800	32,400	1	32,400
10	定常	給排気口	VD-25ZVX6-C	43.0	84.2	1.2	51.0	1.0	カタログ値	24時間	57,600	1	57,600	28,800	1	28,800	32,400	1	32,400
11	定常	給排気口	VD-25ZVX6-C	43.0	90.8	1.2	51.0	1.0	カタログ値	24時間	57,600	1	57,600	28,800	1	28,800	32,400	1	32,400
12	定常	空調室外機	CU-3650FL-W	87.6	93.5	1.2	64.0	0.0	カタログ値	6:30-翌0:30	55,800	1	55,800	9,000	1	9,000	12,600	1	12,600
13	定常	空調室外機	CU-P280G7B	80.6	63.6	1.2	63.0	1.0	カタログ値	6:30-翌0:30	55,800	1	55,800	9,000	1	9,000	12,600	1	12,600
14	定常	空調室外機	CU-P280G7B	79.3	63.6	1.2	63.0	1.0	カタログ値	6:30-翌0:30	55,800	1	55,800	9,000	1	9,000	12,600	1	12,600
15	定常	空調室外機	CU-P280G7B	78.1	63.6	1.2	63.0	1.0	カタログ値	6:30-翌0:30	55,800	1	55,800	9,000	1	9,000	12,600	1	12,600
16	定常	空調室外機	CU-P280G7B	76.8	63.6	1.2	63.0	1.0	カタログ値	6:30-翌0:30	55,800	1	55,800	9,000	1	9,000	12,600	1	12,600
17	定常	空調室外機	CU-P280G7B	75.6	63.6	1.2	63.0	1.0	カタログ値	6:30-翌0:30	55,800	1	55,800	9,000	1	9,000	12,600	1	12,600
18	定常	冷凍室外機	KX-TM16AV1	72.8	63.8	1.2	57.0	1.0	カタログ値	24時間	57,600	1	57,600	28,800	1	28,800	32,400	1	32,400
19	定常	冷凍室外機	KX-TM30AV	70.1	63.8	1.2	60.0	1.0	カタログ値	24時間	57,600	1	57,600	28,800	1	28,800	32,400	1	32,400
20	定常	キュービクル	-	89.9	96.3	1.2	50.0	1.0	類似店実測値	24時間	57,600	1	57,600	28,800	1	28,800	32,400	1	32,400

※騒音発生源位置は、添付資料「騒音予測結果」5ページ参照

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

昼間(6:00～22:00)の等価騒音レベル予測結果

地点 No.	位置	予測地点状況 (カッコ内は現況)	選定理由 (影響が大きい 騒音源)	用途地域 (地域の類型) 【環境基準】	騒音 予測結果 (dB)	【評価】 ○…基準以下 △…基準超過だが影響小	
						判定	評価内容
A1	南	住居立地地点 (住居敷地)	設備機器	第一種住居地域 (B類型) 【55dB】	46.9	○	周辺生活環境への影響小
A2	西	住居立地地点 (住居敷地)	荷さばき車両		53.4	○	周辺生活環境への影響小
A3	北	住居立地可能地点 (店舗駐車場)	来客車両	近隣商業地域 (C類型) 【60dB】	43.9	○	周辺生活環境への影響小
A4	東	住居立地地点 (住居敷地)	来客車両	第一種住居地域 (B類型) 【55dB】	48.1	○	周辺生活環境への影響小

※騒音発生源及び予測地点位置は、添付資料「騒音予測結果」5ページ参照

夜間(22:00～6:00)の等価騒音レベル予測結果

地点 No.	位置	予測地点状況 (カッコ内は現況)	選定理由 (影響が大きい 騒音源)	用途地域 (地域の類型) 【環境基準】	騒音 予測結果 (dB)	【評価】 ○…基準以下 △…基準超過だが影響小	
						判 定	評価内容
B1	南	住居立地地点 (住居敷地)	設備機器	第一種住居地域 (B類型) 【45dB】	43.6	○	周辺生活環境への影響小
B2	西	住居立地地点 (住居敷地)	設備機器		43.8	○	周辺生活環境への影響小
B3	北	住居立地可能地点 (店舗駐車場)	来客車両	近隣商業地域 (C類型) 【50dB】	37.3	○	周辺生活環境への影響小
B4	東	住居立地地点 (住居敷地)	来客車両	第一種住居地域 (B類型) 【45dB】	40.8	○	周辺生活環境への影響小

※騒音発生源及び予測地点位置は、添付資料「騒音予測結果」5ページ参照

1 1 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つては、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

夜間(21:00~6:00)の騒音レベル最大値予測結果

地点No. (位置)	予測地点 状況 (現況)	選定理由 (影響が 大きい 騒音源)	用途地域 (区域の区分) 【規制基準】	騒音 予測 結果 (dB)	最大値を 示す音源	【評価】 ○…基準以下 △…基準超過だが影響小	
						判定	評価内容
C1 (南)	敷地境界 (住居敷地)	来客車両	第一種住居地域 (第二種区域) 【45dB】	50.2 (44.0)	No.50 車路 7 (No.50 車路 7)	△ (○)	敷地境界(C1)、住居立地地点(C2)で基準超過だが、10km/h 制限時、敷地境界(C1)で基準以下となり影響小
C2 (南)	住居立地地点 (住居壁面)	来客車両		49.4 (43.2)	No.50 車路 7 (No.50 車路 7)	△ (○)	
C3 (南)	敷地境界 (住居敷地)	設備機器		41.3 (41.3)	No.20 キュービクル (No.20 キュービクル)	○ (○)	周辺生活環境への影響小
C4 (西)	敷地境界 (道路)	来客車両 (設備機器)		40.8 (39.4)	No.56 車路 13 (No.12 空調室外機)	○ (○)	周辺生活環境への影響小
C5 (西)	敷地境界 (道路)	来客車両		53.0 (46.8)	No.57 車路 14 (No.57 車路 14)	△ (△)	敷地境界(C5)、住居立地地点(C6)で基準超過だが、10km/h 制限時、住居立地地点(C6)で基準以下となり影響小
C6 (西)	住居立地地点 (住居敷地)	来客車両		50.3 (44.1)	No.59 車路 16 (No.59 車路 16)	△ (○)	
C7 (北)	敷地境界 (道路)	来客車両		61.3 (55.1)	No.61 車路 18 (No.61 車路 18)	△ (△)	敷地境界(C7)で基準超過だが、最寄りの住居立地可能地点(C8)で基準以下となり影響小
C8 (北)	住居立地可能地点 (店舗駐車場)	来客車両	近隣商業地域 (第三種区域) 【50dB】	46.9 (40.7)	No.61 車路 18 (No.61 車路 18)	○ (○)	
C9 (東)	敷地境界 (住居敷地)	来客車両	第一住居地域 (第二種区域) 【45dB】	54.8 (48.6)	No.49 車路 6 (No.49 車路 6)	△ (△)	敷地境界(C9)、住居立地地点(C10)で基準超過だが、10km/h 制限時、住居立地地点(C10)で基準以下となり影響小
C10 (東)	住居立地地点 (住居壁面)	来客車両		48.0 (41.8)	No.49 車路 6 (No.49 車路 6)	△ (○)	

※1 騒音発生源及び予測地点位置は、添付資料「騒音予測結果」5頁参照

※2 ()内は 10 km制限時の値とした

※3 騒音対策として制限時速 10km/h のサインを設置することとした。

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

■ 廃棄物等保管施設(店舗面積: 1,240 m²)

廃棄物種別	店舗面積当たりの 廃棄物等 排出量原単位 (単位:t/千m ²)		S: 店舗面積	A: 1日当たりの 廃棄物等の 排出予測量 (原単位 ×店舗面積) 指針原単位 を使用	B: 廃棄物等 の 平均保管 日数 (7日÷Z)	B'(参考) 廃棄物等 の 最大保管 日数	Z 廃棄物 回収 頻度	C: 廃棄物等の 見かけ比重	(A×B÷C) 廃棄物等の 保管容量 (平均保管日 数による)	(A×B'÷C) (参考) 廃棄物等の 保管容量 (最大保管 日数による)
			(千m ²)	(t)	(日)	(日)	(回/週)	(t/m ³)	(m ³)	(m ³)
紙製 廃棄物等	6000m ² 以下	0.208	1.24000	0.2579200	1.000	(1)	7	0.10	2.579	2.579
	6000m ² 超	0.011	0.00000	0.0000000	1.000	(1)	7		0.000	0.000
金属製 廃棄物等	6000m ² 以下	0.007	1.24000	0.0086800	1.000	(1)	7	0.10	0.087	0.087
	6000m ² 超	0.003	0.00000	0.0000000	1.000	(1)	7		0.000	0.000
ガラス製 廃棄物等	6000m ² 以下	0.006	1.24000	0.0074400	1.000	(1)	7	0.10	0.074	0.074
	6000m ² 超	0.002	0.00000	0.0000000	1.000	(1)	7		0.000	0.000
プラスチック製 廃棄物等	6000m ² 以下	0.020	1.24000	0.0248000	1.000	(1)	7	0.01	2.480	2.480
	6000m ² 超	0.003	0.00000	0.0000000	1.000	(1)	7		0.000	0.000
生ごみ等	6000m ² 以下	0.169	1.24000	0.2095600	1.000	(1)	7	0.55	0.381	0.381
	6000m ² 超	0.020	0.00000	0.0000000	1.000	(1)	7		0.000	0.000
その他の 可燃性 廃棄物等	-	0.054	1.24000	0.0669600	1.000	(1)	7	0.38	0.176	0.176
(計画容量)>(必要容量)であり、計画容量は必要容量を満足している。								必要容量	5.777	5.777
								計画容量	6.000	

指針に基づく配慮事項

1 駐車需要の充足等交通に係る事項について

(1) 駐車場の位置及び構造等

平面自走式

※別紙配置図（添付図 4）参照

(2) 駐輪場の確保等

駐輪台数 8 台設置

※別紙配置図（添付図 4）参照

(3) 自動二輪車の駐車場の確保

設置無し

(4) 荷さばき施設の整備等

搬出入車両が旋回できる十分なスペースを確保します。

建物西側に荷さばきスペースを確保します。

(5) 経路の設定等

① 来客自動車の経路設定

来客車両の来退店経路は、「市道 赤塚 384 号線」「県道 177 号線」を主要アクセス経路となる計画ですが、交通解析の結果、店舗開店後においても周辺道路は混雑しないと考えられます。

② 搬出入車両の経路設定

搬出入車両は、「市道 赤塚 384 号線」を経由して、出入口から入出庫する計画です。

③ その他

特になし

2 歩行者の通行の利便の確保等について

(1) 駐車場出入口

駐車場出入口に停止線及び「とまれ」の路面表示を設置し、安全を確保します。

3 廃棄物減量化及びリサイクルについて

(1) 廃棄物の減量化

廃棄物分別を徹底し、廃棄物の再資源化を進めます。

4 防災・防犯対策への協力について

(1) 防災対策

地方公共団体から災害時の協定等について要請があった場合、可能な限り必要な協力を行います。

(2) 防犯対策

夜間防犯等に配慮し、夜間の駐車場内に暗がりがないように適切に照明を配置します。

店舗駐車場出入口は、駐車場の利用時間終了後チェーンにより速やかに閉鎖します。

店舗内には防犯カメラを設置します。

(3) 青少年の非行防止対策

店内及び店舗敷地内において従業員による巡回を適宜実施します。

5 騒音の発生に係る事項について

(1) 荷さばき作業における騒音対策

荷さばき施設は十分な面積を確保し、作業時間短縮を図ることで、騒音発生量の低減を図ります。

荷さばき作業員に対し、騒音防止意識向上を徹底します。

搬出入時はアイドリングストップを徹底し、騒音の発生を防止します。

(2) 附帯設備における騒音対策

周辺住居に対する影響を考慮し、低騒音型の機器を選定して配置します。

(3) 駐車場における騒音対策

駐車場は、段差等のないアスファルト舗装とし、騒音が発生しにくい構造とします。

制限時速 10km/h のサインを設置し、騒音低減を図ります。

夜間、南側をカラーコーン等を用いて一部閉鎖し、騒音低減を図ります。

(4) その他の騒音対策

BGM 等の屋外放送は行いません。

6 廃棄物に係る事項について

(1) 廃棄物等の保管方法

周囲への散乱防止のため屋内保管とします。

(2) 調理臭等の発散防止

調理作業はなく、臭気の発生はありません。

7 街並みづくり等について

「水戸市景観条例」等の内容を遵守して、周辺の景観との調和に配慮します。

8 光害の防止について

屋外照明等は、周辺住居に影響のないよう「向き」・「光量」などに配慮し、閉店後速やかに消灯します。

9 地域貢献活動の取り組み

(1) 従業員の採用に当たっては、地域又は県内からの雇用を優先します。

(2) 地域イベント等への参加については個別に相談の上、検討します。

(3) 地方公共団体から災害時の協定等について要請があった場合、必要な協力を検討します。