

(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

- (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No.3)のとおり
各階平面図 別紙平面図兼求積図(図面No.4)のとおり

- 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 ($a \times b$)	1,980 人	人口：263,466 人（つくば市・R8.6.1現在） 指針の算定式、係수에抛る
店舗面積当たり日来客数 原単位（人／千㎡） a	1,043 人／千㎡	人口 40 万人未満 店舗面積 5 千㎡未満＝1,100－30 b
店舗面積（千㎡） b	1.898 千㎡	
ピーク率（%） B	14.4%	
自動車分担率（%） C （駅からの直線距離：1130m）	70.0%	人口 10 万人以上 40 万人未満、その他地区 つくばエクスプレス 研究学園駅
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	0.674	店舗面積 10 千㎡未満： $(30+5.5b) / 60$
必要駐車台数 $A \times B \times C \div D \times E$	67 台	

- | 施設名称 | 施設面積 | 駐車台数 | 摘 要 |
|------|-------------------|------|--|
| 非物販 | 581m ² | 32台 | <p>小売店舗以外の施設は利用者層が同一の施設であり、合計面積は小売店舗面積の2割を超えるため、必要駐車台数7台を満たす32台の設置を別途行う。</p> <p>$581\text{m}^2 \div 1,898\text{m}^2 \times 100 = 30.6 : X$ (併設施設の面積割合)</p> <p>$0.010X + 0.80 = 1.106 : Y$ (併設施設の割合に応じた比率倍)</p> <p>必要駐車台数 (施設全体) $67\text{台} \times Y = 74\text{台}$</p> <p>必要駐車台数 (非物販) $74\text{台} - 67\text{台} = 7\text{台}$</p> |

1

(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	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	17 台/日	3 台	E-4	111 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 2.5%、②方面 7.8%、③方面 6.1%、④方面 18.1%、⑤方面 23.3%、⑥方面 17.9%、⑦方面 8.6%、⑧方面 9.9%、⑨方面 5.8%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	54 台/日	9 台	E-4	353 世帯	
III ③方面	42 台/日	7 台	E-4	277 世帯	
IV ④方面	125 台/日	20 台	E-2、E-3	816 世帯	
V ⑤方面	162 台/日	26 台	E-2、E-3	1,053 世帯	
VI ⑥方面	124 台/日	20 台	E-1	808 世帯	
VII ⑦方面	60 台/日	9 台	E-4	388 世帯	
VIII ⑧方面	69 台/日	11 台	E-4	448 世帯	
IX ⑨方面	40 台/日	6 台	E-4	261 世帯	
合 計	693 台/日	111 台		4,515 世帯	

・施設周辺見取図 別添交通報告書 7 頁 (図 1・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	20 台/時	有	無	有	無	無
b E-2	450 台/時	46 台/時	有	無	有	無	無
c E-3	450 台/時	46 台/時	有	無	有	無	無
d E-4	450 台/時	45 台/時	有	有	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	2.5m	-41.8m	((20 台÷60 分) ×1.6 - (60 秒÷8 秒)) ×6m = △41.8m
b E-2	7.0m	-37.6m	((46 台÷60 分) ×1.6 - (60 秒÷8 秒)) ×6m = △37.6m
c E-3	1.0m	-37.6m	((46 台÷60 分) ×1.6 - (60 秒÷8 秒)) ×6m = △37.6m
d E-4	12.0m	-37.8m	((45 台÷60 分) ×1.6 - (60 秒÷8 秒)) ×6m = △37.8m

④ 交通量調査及び立地後の予測結果（別添交通報告書 9, 10, 11 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6月14日（日） （午前8時から午後11時）	休日 1906 台／時 （ピーク時：午後3時台）	休日 2018 台／時 （ピーク時：午後3時台）
		[平日] 令和8年6月9日（火） （午前8時から午後11時）	平日 1879 台／時 （ピーク時：午後6時台）	平日 1991 台／時 （ピーク時：午後6時台）
II	No.2 交差点	[休日] 令和8年6月14日（日） （午前8時から午後11時）	休日 1291 台／時 （ピーク時：午後3時台）	休日 1333 台／時 （ピーク時：午後3時台）
		[平日] 令和8年6月9日（火） （午前8時から午後11時）	平日 1299 台／時 （ピーク時：午後6時台）	平日 1341 台／時 （ピーク時：午後6時台）
III	No.3 交差点	[休日] 令和8年6月14日（日） （午前8時から午後11時）	休日 1223 台／時 （ピーク時：午後1時台）	休日 1321 台／時 （ピーク時：午後1時台）
		[平日] 令和8年6月9日（火） （午前8時から午後11時）	平日 1189 台／時 （ピーク時：午後5時台）	平日 1287 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 8 頁（図2・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 12 頁のとおり）

調査地点	休日		平日	
	現況	開店後	現況	開店後
No.1 交差点	0.457	0.483	0.442	0.456
No.2 交差点	0.354	0.361	0.367	0.374

・交通量調査交差点位置図 別添交通報告書 8 頁（図2・車両経路図）のとおり

交差点需要率について、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。

No.3 交差点については無信号交差点のため各車線における交通容量を評価し、全ての車線において開店後の交通容量比は1.0を下回ります。（別添交通報告書 14 頁のとおり）

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

・案内経路図 別添交通報告書 8 頁（図2・車両経路図）のとおり

※広告チラシに店舗位置図及び案内経路を表示

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

荷さばき時間帯	搬出入車両台数	積載重量・台数
6時～ 7時まで	2 台	4 t 2 台
7時～ 8時まで	2 台	4 t 2 台
9時～10時まで	1 台	4 t 1 台
11時～12時まで	1 台	4 t 1 台
14時～15時まで	1 台	4 t 1 台
16時～21時まで	1 台	4 t 1 台
合 計	8 台	4 t 8 台 (1 台当たり 15 分)

※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
遮音壁の設置なし
- (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～S-16	午前8時～午後9時45分
冷凍冷蔵用室外機	R-1～R-5	24 時間
給排気口	K-1～K-20	24 時間
キュービクル	Q-1	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No.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No.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	42 dB	23 dB	A (第一種低層住居専用地域) 昼間：55 dB 夜間：45 dB
B 地点	44 dB	29 dB	B (第一種住居地域) 昼間：55 dB 夜間：45 dB
C 地点	42 dB	14 dB	B (第一種住居地域) 昼間：55 dB 夜間：45 dB
D 地点	54 dB	34 dB	B (第一種住居地域) 昼間：55 dB 夜間：45 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	
	室外機	空調用	S-1	53.0	2.0	47.0	28.5	23.9	S'-1				45
			S-2	56.0	2.0	50.0	30.0	26.5	S'-2				
			S-3	59.0	2.0	53.0	31.0	29.2	S'-3				
			S-4	59.0	2.0	53.0	32.0	28.9	S'-4				
			S-5	59.0	2.0	53.0	31.0	29.2	S'-5				
			S-6	59.0	2.0	53.0	30.0	29.5	S'-6				
			S-7	59.0	2.0	53.0	29.0	29.8	S'-7				
			S-8	59.0	2.0	53.0	28.0	30.1	S'-8				
			S-9	59.0	2.0	53.0	27.0	30.4	S'-9				
			S-10	59.0	2.0	53.0	26.0	30.7	S'-10				
			S-11	59.0	2.0	53.0	25.0	31.0	S'-11				
			S-12	56.0	2.0	50.0	24.0	28.4	S'-12				
			S-13	56.0	2.0	50.0	20.5	29.8	S'-13				
			S-14	56.0	10.5	35.6							
			S-15	59.0	10.5	38.6							
			S-16	56.0	7.5	38.5							
	冷凍冷蔵用	R-1	43.0	2.0	37.0								
		R-2	54.5	2.0	48.5	23.5	27.1	R'-2					
		R-3	52.0	2.0	46.0	25.5	23.9	R'-3					
		R-4	52.0	2.0	46.0	26.5	23.5	R'-4					
		R-5	52.0	2.0	46.0	27.5	23.2	R'-5					
	給排気口	K-1	42.0	2.5	34.0								
		K-2	42.0	2.5	34.0								
		K-3	42.0	2.5	34.0								
		K-4	42.0	2.5	34.0								
		K-5	42.0	2.5	34.0								
		K-6	42.0	2.5	34.0								
		K-7	42.0	2.5	34.0								
		K-8	42.0	2.5	34.0								
		K-9	42.0	2.5	34.0								
		K-10	42.0	2.5	34.0								
		K-11	42.0	2.5	34.0								
		K-12	42.0	2.5	34.0								
		K-13	29.5	13.5	6.9								
		K-14	29.5	11.0	8.7								
		K-15	29.5	10.0	9.5								
		K-16	29.5	7.5	12.0								
		K-17	42.0	6.5	25.7								
		K-18	42.0	6.5	25.7								
		K-19	44.5	7.5	27.0								
		K-20	29.5	7.5	12.0								
	キュービクル	Q-1	49.0	9.0	29.9								
変動騒音	来客車両	A-1	76.4*	1.0	68.4	18.5	43.1	a'-1				40	
		A-31	76.4*	3.0	58.9	3.0	58.9	a'-31	31.0	38.6	a''-31		
		A-36	76.4*	18.5	43.1								45
		A-46	76.4*	1.0	68.4	17.5	43.5	a'-46					

*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No.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において、設備機器音、来客車両走行音で一部店舗敷地境界で規制基準値を上回ります。そのため、保全区域また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した。

なお、来店客に対して低速走行を促す路面標示を設置し、敷地北側出入口(E-4)を21時以降閉鎖する旨を看板等により周知します。

今後、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 9.0m³

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 排日 出当 予た 測り 量 (t)	面積 6,000 m ² 以下の部分	排出量原単位 a	0.208	0.007	0.006		
		店舗面積 ※1 b	1.898 千m ²				
		小計 (a×b=c)	0.395	0.013	0.011		
	面積 6,000 m ² 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m ²				
		小計 (d×e=f)	0.000	0.000	0.000		
	A	計 (c + f)		0.395	0.013	0.011	0.419
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			0.1	0.1	0.1		
廃棄物等の必要保管容量 (m ³) A×B÷C			3.948	0.133	0.114	4.195	

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 排日 出当 予た 測り 量 (t)	面積 6,000 m ² 以下の部分	排出量原単位 a	0.020	0.169	0.054	
		店舗面積 ※1 b	1.898 千m ²			
		小計 (a×b=c)	0.038	0.321	0.102	
	面積 6,000 m ² 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 ²			
		小計 (d×e=f)	0.000	0.000	0.000	
	A	計 (c + f)	0.038	0.321	0.102	0.461
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			3.796	0.583	0.270	4.649
			合計①+②+③+④+⑤+⑥			8.844

上記のとおり、廃棄物保管施設 (9.0m³) 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

店舗南東側に合計 12 台を確保

※位置は別紙配置図（図面No.3のB）のとおり

○自動二輪車の駐車場の確保

店舗南東側に 1 台を確保

※位置は別紙配置図（図面No.3）のとおり

○荷さばき施設の整備等

店舗北東側に（60 m²）設置

○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。

※経路は別添交通報告書のとおり

（搬出入車両の経路設定）

E-1、E-3 出入口を使用します。

（その他）

営業時間中の搬出入に関しては、誘導員（従業員）が駐車場内の安全を確保しながら、誘導します。

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

- ・ 余剰発注を行わず、必要最低限の発注を行うことで、廃棄物発生の抑制に努めます。
- ・ 容器包装の薄肉化・軽量化、レジ袋有料化等により、容器包装廃棄物の排出抑制に努めます。
- ・ 過剰包装を極力行わないように、納品業者に徹底します。

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。

○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。
- ・ 適切な数及び位置に照明を設置し、防犯に努めます。
- ・ 青少年のたまり場にならないように、必要に応じて、店舗閉店後に出入口を速やかに閉鎖するなどの措置を検討します。

○青少年の非行防止対策

青少年のたまり場にならないように、必要に応じて、店舗閉店後に出入口を速やかに閉鎖するなどの措置を検討します。

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

- ・室外機は低騒音かつ低振動型の機器を極力使用します。
- ・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

- ・従業員用駐車場を使用する従業員に対して、騒音抑制意識の徹底を図ります。
- ・来店客の目につきやすい位置に 10 km/h を促す路面標示を設置し、騒音抑制意識の働きかけを行います。
- ・21 時以降は E-4 出入口を封鎖する旨を看板等により周知します。

○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、適切な収集作業を実施します。
- ・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

調理臭は発生しません。

街並みづくり等について

- ・法令等に沿った建物とします。
- ・屋外サイン及び建物外壁看板は敷地周辺の街並みに配慮し、落ち着いた色合いとします。

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

- ・従業員の採用は地元地域の雇用を優先する計画です。
- ・地元小学生の総合的な学習、環境学習等への協力に努めます。
- ・町内会や自治体のイベント・災害訓練等の地域活動への協力に努めます。
- ・地域製品の仕入れを前向きに検討します。

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	平面図兼求積図
図面No. 5	立面図