審議案件 2

第175回大規模小売店舗立地審議会資料（法第5条第1項）

第1 審議案件の概要

- 1 大規模小売店舗の名称：グラン8モール
- 2 所在地：八街市八街字立合松西は11番1ほか
- 3 建物設置者：有限会社ナリタヤホールディングス 代表取締役 菊川 一平
株式会社ナリタヤ 代表取締役 菊川 一平
株式会社千葉薬品 代表取締役 齋藤 昭生
- 4 小売業者名：株式会社ニトリ 代表取締役 似鳥昭雄（家具・インテリア用品等）ほか2者
- 5 敷地の概要：
 - ・敷地面積 店舗敷地：31,762.92 m²
 - ・都市計画区域 都市計画区域内の非線引区域
 - ・用途地域 指定のない地域
 - ・現況 更地
- 6 建物の概要：
 - ・構造 ニトリ棟 鉄骨造2階建
ナリタヤ棟 鉄骨造1階建
ヤックスドラッグ棟 鉄骨造1階建
 - ・建築面積 6,397 m²（ニトリ棟2,148 m²、ナリタヤ棟2,863 m²、
ヤックスドラッグ棟1,386 m²）
 - ・延床面積 8,220 m²（ニトリ棟4,131 m²、ナリタヤ棟2,758 m²、
ヤックスドラッグ棟1,331 m²）
 - ・店舗面積 6,292 m²（ニトリ棟3,435 m²、ナリタヤ棟1,940 m²、
ヤックスドラッグ棟917 m²）
- 7 周辺の環境等：JR 総武本線榎戸駅より北東側約2.3kmの住居、事務所等が立地する地域に位置する。店舗敷地の北側は道路を挟んで住居、事務所、駐車場及び飲食店、東側は道路を挟んで更地及び緑地、隣接して店舗、南側は隣接して住居及びビニールハウス、西側は隣接して戸建住宅が立地している。
- 8 処理経過：
 - ・届出日 令和6年11月15日
 - ・公告縦覧期間 令和6年12月10日～令和7年4月10日

<届出概要>

- 1 新設日：令和7年9月1日
- 2 店舗面積：6,292 m²
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：371台
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：181台
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：157 m²
- 6 廃棄物等の保管施設の位置：図3
廃棄物等の保管施設の容量：34 m³
- 7 開店時刻：午前9時
閉店時刻：午前0時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前8時30分～翌午前0時30分
- 9 駐車場の出入口の数：4か所
駐車場の出入口の位置：図3
- 10 荷さばき可能時間帯：
午前6時～午後10時

- ・説明会開催日時 令和6年12月19日(木) 午後7時～
令和6年12月22日(日) 午前11時～
- ・場 所 住野区コミュニティセンター

- 9 市町村・住民等の意見：・八街市の意見 なし
・住民等の意見 なし

第2 大規模小売店舗の施設の配置及び運営方法に関する事項（届出事項等）

- 1 駐車需要の充足その他による大規模小売店舗の周辺の地域の住民の利便及び商業その他の業務の利便の確保のために配慮すべき事項
(1) 駐車需要の充足等交通に係る事項

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 駐車場の収容台数：届出台数 371台（内、軽自動車用6台、身障者用9台） （指針による算出）必要駐車台数 371台（届出書P7参照） ※市条例等に基づく附置義務：無</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等（図3参照） ・建物外平面駐車場（自走式） ・出入口4か所 交通への支障を回避するための方策 ・駐車場の各出入口にサイン看板を設置する。 ・住野交差点南西部の従業員用駐車場部分のメイン看板にも誘導方法を明示する。 ・オープン時に新聞折込ちらしにて案内する。 ・交通整理員をオープン時に駐車場の各出入口に配置し、オープン後は、繁忙期等について状況により配置を検討する。 ・駐車場出口部に停止線、止まれの路面標示を敷設する。 ・駐車場出入口①②③に右折入庫を防止するサイン看板を設置する。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等（図3参照） 駐輪場の収容台数：届出台数 181台 （指針の参考値に基づく算出）必要駐輪場台数 180台（届出書P12参照） ※市条例等に基づく附置義務：無</p>	<p>※駐車場 指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要を充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場 指針の参考値に基づく必要台数が確保されており、駐輪需要を充足していると認められる。</p>

駐輪場の管理体制

営業時間内：従業員の巡回により管理する。

営業時間外：駐車場内の防犯カメラにて管理する。

駐輪場案内の表示方法

- ・路面標示により駐輪区画を明示する。

エ 荷さばき施設の整備等 (図3参照)

(ア) 荷さばき施設の整備 157㎡

(イ) 計画的な搬出入

施設名 (面積)	荷さばき施設① (52㎡)	荷さばき施設② (30㎡)	荷さばき施設③ (45㎡)	荷さばき施設④ (30㎡)
同時作業可能台数	1台	1台	1台	1台
待機スペース	有 (2台)	有 (2台)	有 (2台)	有 (2台)
搬出入車両専用出入口	有 (専用1ヶ所)	有 (専用1ヶ所)	有 (専用1ヶ所)	有 (専用1ヶ所)
荷さばき可能時間帯	午前6時～午後10時	午前6時～午後10時	午前6時～午後10時	午前6時～午後10時
搬出入車両台数/日	5台 (4t)、 1台 (10t)、 3台 (廃)	2台 (2t)、 4台 (4t)	1台 (2t)、 5台 (4t)、 3台 (廃)	3台 (2t)、 3台 (4t)、 2台 (廃)
平均的な荷さばき処理時間/台	20分 (4t)、 30分 (10t)、 10分 (廃)	15分 (2t)、 20分 (4t)	15分 (2t)、 20分 (4t)、 15分 (廃)	10分 (2t)、 20分 (4t)、 15分 (廃)
ピーク時搬出入車両台数/時間	1台/時間	2台/時間	2台/時間	2台/時間
ピーク時荷さばき処理時間/時間	30分/時間	40分/時間	40分/時間	25分/時間
荷さばき処理可能時間	60分/時間	60分/時間	60分/時間	60分/時間

オ 経路の設定

(ア) 案内経路 図4のとおり

(イ) 周知の方法

- ・駐車場の各出入口にサイン看板を設置する。
- ・住野交差点南西部の従業員用駐車場部分のメイン看板にも誘導方法を明示する。
- ・オープン時に新聞折込ちらしにて案内する。

※荷さばき施設

搬出入車両の車両種別、入庫状況、作業時間帯等に係る搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、適切な運営計画であると認められる。

※経路

経路の設定及びその周知の方法については、適切な配慮がなされると認められる。

<p>(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：無</p> <p>(エ) その他 右折入出庫の有無：有</p> <ul style="list-style-type: none"> ・オープン時に駐車場の各出入口に誘導員を配置する。 ・繁忙期をはじめ、その後の誘導員の配置については状況を見て判断する。 ・右折出庫が難しく駐車場内の出庫車の滞留が常態化した場合は、左折出庫を促すことにより安全確保に努める。 ・駐車場出口部に停止線、止まれの路面標示を敷設する。 ・駐車場出入口①②③に右折入庫を防止するサイン看板を設置する。 	
--	--

(2) 歩行者の通行の利便性の確保等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<ul style="list-style-type: none"> ・国道の歩道部から2箇所、県道の歩道部から1箇所歩行者通路を確保し、店舗建物まで安全に誘導する。 ・自転車も同じ経路で誘導するため、サイン看板にて「降りて押してください」と案内する。 ・夜間照明を設置する。 	<p>※ 歩行者の通行の利便性の確保については、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(3) 廃棄物減量化及びリサイクルについての配慮

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 法令への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ダンボール、空き缶、空き瓶について、指定業者に委託しリサイクルに努める。 ・容器包装リサイクル法について、商品販売時に来客者に説明する。 ・八街市より小型家電回収ボックスの設置要請を受けた場合、協力を検討する。 ・再資源化を見据えた商品の販売や、カーテン、羽毛布団の回収を店舗で実施し、リサイクル原材料に使用するなど、資源のリユース・リサイクルの取り組みを進める。 ・廃棄物の減量及び堆肥化による再生化に努める。 ・再資源化可能なもの（食品トレイ、牛乳パック、ダンボール、ペットボトル）について、リサイクルボックスの設置によりリサイクルに努める。 ・食品廃棄物については無駄な仕入れを控えているため僅かだが、リサイクルに努める。 ・過剰包装を廃止し、廃棄物の減量に努める。 <p>イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ダンボール等の減量のため、通い袋（布製等）、折りたたみコンテナを使用する。 ・個別包装を廃止し、店への納品時にそのまま陳列できる商品を推進する取り組み（FRM：フロア・レディ・マーチャндаイズ）を実施する。 ・店舗から排出される商品梱包用段ボールや空き缶を分別保管し、指定業者に委託のうえ再資源化する。 ・エコ素材や廃木材、廃プラスチックを活用した商品開発を実施する。 ・企業としての環境保全活動について、“ニトリのサステナビリティ”としてホームページに公開している。 	<p>※ 廃棄物の減量化及びリサイクル計画については、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

<ul style="list-style-type: none"> ・従業員に対し、分別、リサイクルを徹底するよう指導する。 ・業務で使用する車両について、環境負荷の低いエコカーへの転換を図る。 ・コンテナによる搬入により、搬入時の廃棄物の削減に努める。 ・レジ袋の有料化を行う。 ・再利用、リサイクルの促進を行うとともに、ごみを出さないことに重点を置き、ごみの減量化に努める。 ・商品購入時にレジ袋削減の働きかけを行う。 ・従業員に廃棄物の分別及び減量化の啓発を行う。 ・計画的な仕入れや商品管理を行うことにより、廃棄物の発生抑制に努める。 ・搬入時に段ボールを極力使用せず、コンテナ等を使用するよう努める。 ・マイバッグの利用を呼びかけ、レジ袋の削減に努める。 ・白色トレイ、透明トレイの回収箱を設置し、資源ごみの分別を周知する。 ・研修体制や指導体制の確立を通し、廃棄物の減量化及び再資源化について従業員に啓発を行う。 	
---	--

(4) 防災・防犯対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 防災対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防災協定等の締結予定：無 ・協定以外の防災対策への協力：八街市等から要請等があれば、災害時の避難場所として駐車場の一部使用や物資の提供等について必要に応じ協力を検討する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・従業員が定期的に敷地内を巡回することにより防犯に努める。 ・駐車場に照明を、店舗建物内に防犯カメラを設置する。 ・緊急時等の佐倉警察署への通報体制を整える。 	<p>※ 防災・防犯対策への協力については、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

2 騒音の発生その他による大規模小売店舗の周辺の地域の生活環境の悪化の防止のために配慮すべき事項

(1) 騒音の発生に係る事項

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 騒音問題に対応するための対応策</p> <p>(ア) 荷さばき作業等小売店舗の営業活動に伴う騒音への対策</p> <p>a 荷さばき作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・荷さばき施設：・荷さばき施設と西側住居との間に緑地（残置森林）を確保する。 ・十分な荷さばきスペースを確保しており荷さばき時間の短縮に繋げる。 ・荷さばき作業：・アイドリングストップを徹底する。 ・搬入業者に丁寧な作業を行うよう徹底する。 ・夜間の搬入作業は行わない。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <p>BGM等の使用は行わない。</p> <p>(イ) 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策</p> <p>a 室外機等からの騒音対策：・住居からの距離を確保する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・定期的なメンテナンスを実施する。 <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設面の対策：・段差のない駐車場とする。 ・運用面の対策：・駐車場内にアイドリングストップ看板を設置し来客に周知する。 ・西側（南西側）住居への騒音対策として、午後10時以降、ニトリ棟南側の車路を閉鎖する。 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設面の対策：・原則として、廃棄物保管場所を屋内とする。 ・運用面の対策：・回収業者に丁寧な作業を行うよう徹底する。 <p>イ 騒音の予測・評価について（図5参照）</p> <p>(ア) 騒音の総合的な予測・評価方法</p> <p>a 予測方法：音源ごとに距離減衰効果を考慮した予測地点での騒音レベルを求め、昼間（6:00～22:00）及び夜間（22:00～6:00）における各音源の稼動状況から等価騒音レベルを算出した。</p> <p>b 予測地点：建物の周囲に近接した最も騒音の影響の受けやすい地点に立地し又は立地可能な住居等の屋外。</p> <p>c 評価方法：騒音に係る環境基準。</p>	<p>※騒音</p> <p>騒音の予測・評価結果において、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。</p> <p>また、夜間に発生する騒音の予測評価においても各機器及び機器合成音について、敷地境界地点で基準値を下回っており、来客車両走行音については、一部直近住居外壁で基準値を超過するが、現況での測定値との比較を行い現況測定値以下であることを確認している。</p> <p>よって、周辺地域の生活環境に与える影響は軽微であると認められる。</p>

d 騒音の総合的な予測結果

予測地点			総合的な予測（等価騒音レベル） 単位：dB				備考
予測地点	用途地域	環境基準 類型	昼間（6:00～22:00）		夜間（22:00～6:00）		
			予測レベル	基準値	予測レベル	基準値	
A	無指定地域	B	50	55	37	45	
B			50		38		
C			51		40		
D			51		42		
E			51		41		
F			50		41		
G			50		37		
H			49		36		

(イ) 夜間における発生する騒音ごとの予測・評価方法

- a 予測方法：音源ごとに距離減衰効果を考慮した予測地点での騒音レベルを算出した。
- b 予測地点：建物の周囲について、敷地境界地点。
- c 評価方法：騒音規制法の夜間の規制基準。
- d 発生する騒音ごとの予測結果

予測地点			音源ごとの予測（最大騒音レベル） 単位：dB							備考	
予測地点	用途地域	騒音規制法 区域	夜間（22:00～6:00）								
			敷地境 界	規制値	予測地 点	隣地境 界	規制値	予測地 点	住居外 壁		規制値
C-m1	無指定地域	その他の区 域	55	50	—	—	50	p53"	51	50	来客車両走行音
C-m2			62		p54'	53		p54"	43		来客車両走行音
C-m3			64		p55'	51		p55"	50		来客車両走行音

e 機器合成音の予測結果					備考
予測地点			機器合成音の予測 (最大騒音レベル) 単位: dB		
予測地点	用途地域	騒音規制法区域	夜間 (22:00~6:00)		
			敷地境界	規制値	
a	無指定地域	その他の区域	42	50	
b			42		
c			42		
d			39		

(2) 廃棄物に係る事項等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 廃棄物の保管について (図3 参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> 保管のための施設容量の確保 <p>廃棄物の保管施設の容量 34.27 m³ (高さ 1.5 m) (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 28.14 m³ (届出書 P23 参照)</p> <p>イ 廃棄物等の運搬及び処理について</p> <ul style="list-style-type: none"> 運搬及び処理方法 許可業者による敷地外処理 運搬頻度 毎日 	<p>※廃棄物</p> <p>廃棄物に係る事項等については、指針に基づく予測排出量を充足させる保管容量を確保しており、運搬及び処理についても適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(3) 街並みづくり等への配慮等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 街並みづくり、景観への配慮</p> <p>関連する計画等：千葉県屋外広告物条例</p> <p>配慮事項：・街並みや周辺の景観を損なわないよう条例に基づいた計画とする。</p>	<p>※街並みづくり等への配慮</p> <p>街並みづくり等への配慮については、地域環境との調和に適切な配慮がなされていると認められる。</p>

<p>イ 敷地内の緑化計画</p> <p>緑化計画 : 緑化面積 6,464.22 m²</p> <p>根拠法令 : 都市計画法第33条第1項第2号</p> <p>計算式 : 敷地面積 31,762.92 × 3% ≒ 952.89 m²</p> <p>緑化の内容 : 緑化面積 6,464 m²のうち 5,369 m²は残置森林(スギその他広葉樹)、1,095 m²は造成森林、造成森林部分にはクヌギ、コナラ、ヤマモモを植栽する。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点灯時間 屋外照明・広告塔照明：日没より駐車場利用時間終了まで ・光害対策 周辺住居に影響を及ぼさない方向、強さ、時間とする。 <p>エ その他景観への配慮：・サイン看板の設置に際し、屋外広告物条例を遵守する。</p>	
--	--

3 市町村・住民等の意見について

指針等に基づく配慮事項	検討状況
ア 八街市の意見 なし	
イ 住民等の意見 なし	
ウ 千葉県大規模小売店舗立地連絡調整会議委員(県関係課)からの意見 なし	

第3 総合判断

- 1 駐車需要の充足等交通に係る事項について、駐車場については、指針に基づく必要台数が確保されており、駐車需要を充足していると認められる。
駐輪場については、指針の参考値に基づく必要台数が確保されており、駐輪需要を充足していると認められる。
経路の設定及びその周知の方法については、適切な配慮がなされていると認められる。
- 2 荷さばき施設については、搬出入車両の車両種別、在庫状況、作業時間帯等に係る搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、適切な運営計画であると認められる。
- 3 騒音の予測・評価結果において、昼間・夜間の等価騒音レベルは基準値を満たしている。
夜間に発生する騒音の予測評価においては機器については、敷地境界地点で基準値を下回っている。
また、来客車両走行音については、敷地境界、隣地敷地境界および直近住居外壁で基準値を上回るが、現況の測定値との比較を行い現況測定値以下であることを確認している。
よって、周辺地域の生活環境に与える影響は軽微であると認められる。
- 4 廃棄物に係る事項等については、指針に基づく予測排出量を充足させる保管容量を確保しており、廃棄物の減量化、リサイクル計画、運搬及び処理についても適切な配慮がなされていると認められる。
- 5 街並みづくり等への配慮については、地域環境との調和に適切な配慮がなされていると認められる。
- 6 八街市及び住民等からの意見はなかった。
以上のことから、当該店舗の立地に関し、周辺地域の生活環境の保持のため、その施設の配置及び運営方法について、指針に照らし適切に配慮されていると判断する。

第4 県の意見（案）

「意見なし」

なお、店舗の維持・運営に当たっては、届け出たところにより、店舗周辺地域の生活環境の保持に適切な配慮をしてください。