

審議案件 2

第161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：(仮称)ニトリ松戸古ヶ崎店
- 2 所在地：松戸市古ヶ崎字曾根裏2477番1 ほか
- 3 建物設置者：株式会社ニトリ 代表取締役 似鳥昭雄
- 4 小売業者名：株式会社ニトリ (家具、インテリア用品等)
- 5 敷地の概要：
  - ・敷地面積 6,696 m<sup>2</sup>
  - ・都市計画区域 市街化区域
  - ・用途地域 第二種住居地域、第一種低層住居専用地域
  - ・現況 店舗用地
- 6 建物の概要：
  - ・構造 鉄骨造 2階建て
  - ・建築面積 2,534 m<sup>2</sup>
  - ・延床面積 4,958 m<sup>2</sup>
  - ・店舗面積 4,098 m<sup>2</sup>
- 7 周辺の環境等：JR北松戸駅より西側1,500mに位置し、主要地方道松戸野田線に接している。  
周辺について、北側は隣接して戸建住宅、道路を挟んで学校、東側は道路を挟んで事業所と集合住宅、南側は隣接して戸建住宅と事業所兼住居、西側は隣接して戸建住宅等が立地しています。
- 8 処理経過：
  - ・届出日 令和4年9月26日
  - ・公告縦覧期間 令和4年10月14日～令和5年2月14日
  - ・説明会開催日時 令和4年11月16日 午後7時
  - ・場所 古ヶ崎新田町会会館
- 9 市町村・住民等の意見：
  - ・松戸市の意見 なし
  - ・住民等の意見 なし

<届出概要>

- 1 新設日：令和5年5月27日
- 2 店舗面積：4,098 m<sup>2</sup>
- 3 駐車場の位置：図3  
駐車場の収容台数：84台
- 4 駐輪場の位置：図3  
駐輪場の収容台数：21台
- 5 荷さばき施設の位置：図3  
荷さばき施設の面積：52 m<sup>2</sup>
- 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：20 m<sup>3</sup>
- 7 開店時刻：午前9時  
閉店時刻：午後9時
- 8 駐車場利用可能時間帯：  
午前8時30分～午後9時30分
- 9 駐車場の出入口の数：2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

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 84台 (内、身障者用2台)                      (既存店舗の実績に基づく算出) 必要駐車場台数=76台 (届出書 P4,5 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2か所                      交通への支障を回避するための方策                      ・建物敷地南東側には広告塔、各出入口付近には案内看板を設置する。                      ・オープン時など多くの来店車両が見込まれる際には、新聞折り込みチラシに案内経路図を掲載することで、事前に情報提供を行う。                      ・多くの来店車両が見込まれるオープン時や土・休祭日等の繁忙時には、従業員用駐車場を来客用に開放することで、駐車需要の充足を図る。                      ・オープン時対策として、地元警察署と協議を行い、来店車両の誘導及び歩行者の安全対策に努めていく。                      ・オープンに伴って来店車両により周辺道路の交通流に変化が生じ、周辺地域に渋滞等の影響が生じた場合には、関係機関と協議を行い、必要な対策を講じていく。</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 21台                      (既存店の実績に基づく算出) 必要駐輪場台数 3台 (届出書 P9 参照)                      ※市条例等に基づく附置義務：無                      駐輪場の管理体制                      ・営業時間内に適宜、従業員が見回りを行う。                      ・営業時間外には駐車場出入口や歩行者・自転車専用出入口をバリカーにて閉鎖する。                      駐輪場案内の表示方法                      ・路面表示を予定している。</p>	<p>※駐車場                      既存店舗の実績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                      既存店の実績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>

<p>エ 荷さばき施設の整備等 (図3参照)</p> <p>(ア) 荷さばき施設の整備 52㎡</p> <p>(イ) 計画的な搬出入</p> <table border="1" data-bbox="264 229 1547 635"> <thead> <tr> <th>施設名 (面積)</th> <th>荷さばき施設 (52㎡)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>同時作業可能台数</td> <td>1台</td> </tr> <tr> <td>待機スペース</td> <td>無</td> </tr> <tr> <td>搬出入車両専用出入口</td> <td>無 (兼用1か所)</td> </tr> <tr> <td>荷さばき可能時間帯</td> <td>午前6時～午後10時</td> </tr> <tr> <td>搬出入車両台数/日</td> <td>5台(4t)、1台(10t)、3台(廃)</td> </tr> <tr> <td>平均的な荷さばき処理時間/台</td> <td>20分(4t)、30分(10t)、10分(廃)</td> </tr> <tr> <td>ピーク時搬出入車両台数/時間</td> <td>1台/時間</td> </tr> <tr> <td>ピーク時荷さばき処理時間/時間</td> <td>30分/時間</td> </tr> <tr> <td>荷さばき処理可能時間</td> <td>60分/時間</td> </tr> </tbody> </table> <p>オ 経路の設定</p> <p>(ア) 案内経路 図4のとおり</p> <p>(イ) 周知の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物敷地南東側には広告塔、各出入口付近には案内看板を設置する。</li> <li>・オープン時など多くの来店車両が見込まれる際には、新聞折り込みチラシに案内経路図を掲載することで、事前に情報提供を行う。</li> </ul> <p>(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：有</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・オープン時など繁忙期には、必要に応じて交通整理員を配置する。</li> <li>・通学時間帯を極力避けた運行計画を立てるとともに、搬入業者には周辺に通学路があることを周知し、安全運転を徹底させる。</li> </ul> <p>(エ) その他 右折入出庫の有無：無</p>	施設名 (面積)	荷さばき施設 (52㎡)	同時作業可能台数	1台	待機スペース	無	搬出入車両専用出入口	無 (兼用1か所)	荷さばき可能時間帯	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)	平均的な荷さばき処理時間/台	20分(4t)、30分(10t)、10分(廃)	ピーク時搬出入車両台数/時間	1台/時間	ピーク時荷さばき処理時間/時間	30分/時間	荷さばき処理可能時間	60分/時間	<p>※荷さばき施設</p> <p>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。</p> <p>※経路</p> <p>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。</p>
施設名 (面積)	荷さばき施設 (52㎡)																				
同時作業可能台数	1台																				
待機スペース	無																				
搬出入車両専用出入口	無 (兼用1か所)																				
荷さばき可能時間帯	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)																				
平均的な荷さばき処理時間/台	20分(4t)、30分(10t)、10分(廃)																				
ピーク時搬出入車両台数/時間	1台/時間																				
ピーク時荷さばき処理時間/時間	30分/時間																				
荷さばき処理可能時間	60分/時間																				

(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"> <li>・店舗前面道路から店舗出入口まで歩行者通路を設置し、歩行者の安全を確保する。</li> <li>・多くの来店車両が見込まれるオープン時や繁忙時には、各出入口付近に交通整理員を配置して来店車両の円滑な誘導と横断歩行者の安全を確保する。</li> <li>・駐車場出入口や場内交錯箇所には、停止線と「とまれ」の路面表示を行い、横断歩行者の安全を確保する。</li> <li>・夜間照明を設置する。</li> </ul>	<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"> <li>・ダンボールや空き缶、空き瓶は、再生処理として指定業者に委託する。</li> <li>・リサイクル対策等の推進として、廃棄物の分別処理を徹底し、梱包材の再利用の徹底を行う。</li> <li>・販売時に家電リサイクル法について説明を行う。</li> <li>・認定事業者や市町村による回収ボックスの設置について要請があれば協力を検討する。</li> <li>・リサイクル可能なパルプ素材の緩衝材の使用やペットボトルを原料にしたリサイクル繊維を使用した商品開発など、リデュース、リユース、リサイクルに取り組んでいる。</li> </ul> <p>イ 廃棄物減量化・リサイクルの取組</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・商品搬出入及び配送時には通い袋（布製等）、折り畳みコンテナを使用し、ダンボール等の廃棄物低減に努める。</li> <li>・無駄な個別包装をなくす、FRM（フロア・レディ・マーチャндаイズ＝個別パッケージを廃し、店への納品時にそのまま陳列できる商品）を推進する等の取り組みを行っている。</li> <li>・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、業者に依頼して再資源化を図る。</li> <li>・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行っている。</li> <li>・企業としての環境保全活動について、インターネットによるホームページ上で公開する。</li> <li>・従業員に対して、分別・リサイクルを徹底するよう指導する。</li> <li>・業務で使用する車両を環境負荷の低いエコカーへ転換を図っている。</li> </ul>	<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>

(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"> <li>・防災協定等の締結予定：無</li> <li>・災害時の避難場所として駐車場等敷地の一部の使用について、行政より要請があれば地主と協議の上、協力を検討する。</li> <li>・店舗で扱っている物資の緊急時における提供について、行政より要請があれば協力を検討する。</li> </ul> <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場内には適切に照明設備を配置することで死角を排除し、青少年のたまり場とならないよう配慮する。</li> <li>・防犯や青少年の非行防止策として、従業員による店内巡回や声かけ等により注意を促す。</li> <li>・閉店後には、店舗周辺部や駐車場がたまり場となることを防止するため、駐車場出入口や歩行者用出入口をバリカー等で閉鎖する。</li> <li>・災害時や緊急時には、地元警察と連携し、事件発生時における警察への通報要領及び避難誘導措置など緊急</li> </ul>	<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>

通報体制を確立し、地域の防犯対策に努める。

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"> <li>・荷さばき施設：・荷さばき施設は、住居等が面していない場所に配置する。</li> <li>・十分な作業スペースを確保し、計画的な搬出入で作業時間の短縮に努める。</li> <li>・荷さばき作業：・荷さばき車両のアイドリングを禁止するなど、作業員に対して騒音防止の意識を徹底させる。</li> </ul> <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：・空調室外機は低騒音化型の機器を導入する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・排気口は大きな騒音がでない形状を選択する。</li> <li>・定期的に保守点検を実施して故障等による異音の発生を防止する。</li> </ul> <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面の対策：・駐車場は段差のない構造とすることで、騒音の発生防止に努める。</li> <li>・運用面の対策：・オープン時など混雑が見込まれる際には、交通整理員を配置して場内走行の円滑化を図り、渋滞による騒音の発生を抑制する。</li> <li>・駐車場利用時間外には出入口をバリカー等で閉鎖し、外部からの侵入者が騒音を発生することがないように配慮する。</li> <li>・駐車場内にアイドリング禁止を励行する旨の看板を設置し、来店客に注意喚起する。</li> </ul> <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面の対策：・廃棄物等の回収場所は、住居等が面していない場所に配置する。</li> <li>・運用面の対策：・早朝、夜間には回収を行わない。</li> <li>・ゴミの排出量を極力減らし、収集時間を短縮できるよう努める。</li> <li>・収集業者に騒音抑制の意識を徹底させ、エンジンの空ぶかし等は極力行わないよう協力を要請する。</li> </ul>	<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>

イ 騒音の予測・評価について (図5参照)

(ア) 騒音の総合的な予測・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。
- 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。
- c 評価方法：騒音に係る環境基準。
- 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	第一種低層住居専用地域	A	51	55	34	45	
B	第二種住居地域	B	48		<30		
C			50		<30		
D	第一種低層住居専用地域	A	46		<30		

(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（抜粋）

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	基準値	
a	第一種低層住居専用地域	第一種	<30	40	排気口1
b	第二種住居専用地域	第二種	<30	40※	排気口2
c	第一種低層住居専用地域	第一種	34	40	キュービクル

※ 中学校から50m範囲内のため規制値から-5dBの値。

e 機器合成音の予測結果					
予測地点			機器合成音の予測 (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	
c	第一種低層住居専用地域	第一種	34	40	

(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"> <li>保管のための施設容量の確保                      廃棄物の保管施設の容量 20 m<sup>3</sup> (高さ 1.5 m)                      (指針による算出) 廃棄物等の保管容量 19.1 m<sup>3</sup> (届出書 P15 参照)</li> </ul> <p>イ 廃棄物等の運搬及び処理について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>運搬及び処理方法 許可業者による敷地外処理</li> <li>運搬頻度 毎日</li> </ul>	<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: 松戸市景観計画、千葉県屋外広告物条例</p> <p>配慮事項: ・建物の外壁等は、刺激的な色彩を避け、周辺の環境との調和を図るとともに、景観上支障がないよう配慮する。                      ・屋外広告物条例を遵守し、良好な景観の形成及び風致の維持に配慮する。</p> <p>イ 敷地内の緑化計画</p> <p>緑化計画: 緑化面積 787 m<sup>2</sup> (敷地面積の 11.8%)                      ※松戸市における宅地開発事業等に関する条例 敷地面積の 10% 以上                      ※計算式: 敷地面積 6,696 m<sup>2</sup> × 10% = 670 m<sup>2</sup> 以上                      ※建物敷地北側、西側及び南側敷地境界付近に芝張りを行う。</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>

ウ 屋外照明・広告塔照明等 <ul style="list-style-type: none"> <li>・点灯時間 日没から駐車場利用可能時間終了まで</li> <li>・光害対策 周辺住居に配慮して照明の配置、照射方向、光源の種類に配慮する。</li> </ul> エ その他景観への配慮 <ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺地域の景観に配慮した建物とする。</li> <li>・環境美化対策として、店舗周辺の清掃美化活動を定期的実施する。</li> </ul>	
---	--

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 松戸市の意見 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、既存店舗の実績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、既存店舗の実績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、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。
- 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。  
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 松戸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。