変 更 計 画 準 備 書

第　1　分　冊

（届出事項・添付書類編）

提　出　令和8年9月30日

設置者名　　株式会社ニシナ

様式第3(第7条関係)

※受理年月日	R8年9月30日
※受理番号	34
※備　考	

変更届出書

令和8年9月30日

岡山県知事　　様

名　　称　株式会社ニシナ
代表者氏名　代表取締役　仁科　正己
住　　所　岡山県倉敷市連島町連島1990番地

大規模小売店舗立地法第6条第2項の規定により、下記のとおり届け出ます。

記

1　大規模小売店舗の名称及び所在地

名　　称　無印良品　総社
所 在 地　岡山県総社市井手字一本木1250番1ほか

2　変更しようとする事項

大規模小売店舗の施設の運営方法に関する事項

駐車場の自動車の出入口の数及び位置

(変更前)

駐車場No.	出入口の数	位置
駐車場	出入口3箇所	「図面3－1　建物配置図及び1階平面図(変更前)」参照
合計	3箇所	－

(変更後)

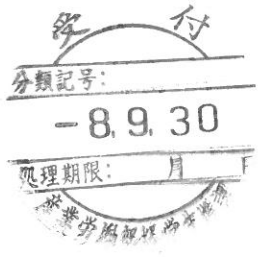
駐車場No.	出入口の数	位置
駐車場	出入口4箇所	「図面3－2　建物配置図及び1階平面図(変更後)」参照
合計	4箇所	－

3　変更する年月日

令和8年10月1日

4　変更する理由

併設施設の出店に伴う敷地の拡張及び出入口設置のため



〔２〕大規模小売店舗立地法に基づく添付書類

１　法人にあっては登記事項証明書、個人にあってはその住民票の写し　〔規則§４Ⅰ③〕

登記事項全部証明書

２　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　〔規則§４Ⅰ③〕

建物配置図:別添「図面3－2建物配置図及び1階平面図(変更後)」のとおり

３　必要な駐車場の収容台数を算出するための来客の自動車の台数等の予測の結果及びその算出根拠　〔規則§４Ⅰ④〕

①指針による必要駐車台数計算式

事　　項　　等		算出根拠(計算式等)
地区の区分	その他地区	第一種住居地域
行政人口	69,454 人	令和 8 年 7 月末日住民基本台帳
S:店舗面積	1.202 千㎡	店舗面積 1,202 ㎡÷1,000
A:店舗面積当り日来客数原単位	1,063.94 人／千㎡	人口 40 万人未満且つ 店舗面積 5,000 ㎡未満 1,100−30S (S＜5)
B:ピーク率	14.4%	指針の基準値
L:駅からの距離	−	−
C:自動車分担率	80%	人口 10 万人未満且つその他地区
D:平均乗車人員	2.0 人／台	店舗面積 10,000 ㎡未満の値
E:平均駐車時間係数	0.6102	店舗面積 10,000 ㎡未満 (30＋5.5S)÷60
必要駐車台数	45 台	S×A×B×C／D×E

②その他の駐車場の状況

〔従業員用（業務用を含む）駐車場〕

事　　項	有無の別	当該小売店舗駐車場と共用・別途の別	収容台数	備　　考 (駐車台数算定の根拠)
従業員駐車場	有	共用	60 台	−

〔小売店舗との面積比率から計算する併設施設の駐車場〕

（併設施設の面積が小売店舗の面積の２割を：㋐　超える。　イ　超えない。）

名　　称	業種 内容	面　積	当該小売店舗駐車場と共用・別途の別	必要駐車台数	算出根拠	収容台数
①珈琲館 ②はま寿司	①カフェ ②飲食店	①135 ㎡ ②216 ㎡ 計 351 ㎡	①共用 ②別途	4 台	■　指針より算出 ・併設施設の割合 X: 29.2(%) ・指針値との比例式: 0.010X+0.80=1.092 ・必要駐車台数(全体): 45×1.092≒49(台) ・必要駐車台数(併設施設): 49-45=4(台)	25 台
合　　計				4 台	-	25 台

※別途併設施設用駐車場 25 台を確保いたします。

③　評価

上記より算出した必要駐車台数 45 台に対して、来客用届出駐車台数 45 台(別途、従業員等用駐車場 60 台、併設施設用駐車場 25 台)を確保致します。

4　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　〔規則§４Ⅰ⑤〕

①　駐車場の自動車の出入口の形式

ア　駐車場の形式

a)機械式駐車場の有無(無)

b)発券ブース等の有無(無)

イ　敷地内駐車待ちスペース

出入口の場所	駐車待ちスペースの有無	実際に用意する駐車待ちスペース	発券ブースの有無	必要な駐車待ちスペース		駐車待ちスペース「無」の場合その理由・対策
				長さ	算出根拠	
出入口① (別添図面3－2)	無	0m	無	－	－	平面自走式駐車場で発券ブースの設置は無いため。
出入口② (別添図面3－2)	無	0m	無	－	－	
出入口③ (別添図面3－2)	無	0m	無	－	－	
出入口④ (別添図面3－2)	無	0m	無	－	－	

②　敷地周辺の道路の状況（別添「図面３－２　建物配置図及び１階平面図」参照）

変更なし

③　来客の自動車の方向別台数の予測の結果等

変更なし

5　来客の自動車を駐車場に案内する経路及び方法　〔規則§４Ⅰ⑥〕

①　周辺見取図に来客の自動車の案内経路を表示した図面

・ Ａ棟

変更なし

・ Ｂ棟

＜来店経路「図面5　来退店経路図(周辺)」参照)＞

方　面	来店経路
北方面(A方面)	北方面より国道 429 号を南進し、出入口①より左折で入庫します。
東方向(B方面)	東方面より国道 180 号を西進し、出入口③より右折で入庫します。
南方面(C方面)	南方面より国道 429 号を北進し、交差点 A を右折後、国道 180 号を東進し、出入口④より左折で入庫します。
西方面(D方面)	西方面より国道 180 号を東進し、出入口④を左折で入庫します。

・ ＜退店経路「図面5　来退店経路図(周辺)」参照)＞

方　面	退店経路
北方面(A方面)	出入口①を右折で出庫し、国道 429 号を北進し、退店します。
東方向(B方面)	出入口④を左折で出庫し、国道 180 号を東進し、退店します。
南方面(C方面)	出入口①を左折で出庫し、国道 429 号を南進し、退店します。
西方面(D方面)	出入口①を左折で出庫し、国道 429 号を南進し、交差点 A を右折し、国道 180 号を西進し、退店します。

②　経路等を来店者に知らせる方法

項　　目	具　体　的　な　内　容
案内表示の設置(看板等)	出入口④に左折入出庫の誘導表示を設置します。
ちらし等の配布	オープン時の HP にアクセス道路を示した周辺地図の掲載を検討しております。
交通整理員の配置	配置場所:駐車場の出入口付近 配置人員:各 1 名 配置日・時間:繁忙時適宜

６　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　〔規則§４Ⅰ⑧〕

遮音壁の有無	遮音壁の高さ	遮音壁の位置
無	－	－

７　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

〔規則§４Ⅰ⑩〕

①　昼間の等価騒音レベルの予測

ア　予測地点の選定理由

等価騒音レベルの予測地点として、建物の周囲4方向からそれぞれ近接した最も騒音の影響を受けやすい保全対象側に立地している、又は立地可能な住居等の外壁部としました。北東方面は店舗のみのため予測地点から外しました。

また、予測高さは騒音発生源の設置高さを考慮し、騒音の影響を最も受けやすい高さとしました。

予測地点	方向	選定理由
A	東	当該店舗の東側に道路を挟んで近接する農地の境界。 ※非住居のため１階(1.2m)高さにて予測
B	南	当該店舗の南側に道路を挟んで近接する２階建て住居外壁。 ※住居２階建てのため１階(1.2m)、２階(4.2m)高さにて予測
C	西	当該店舗の西側に道路を挟んで近接する駐車場の敷地境界。 ※非住居のため１階(1.2m)高さにて予測
D	北	当該店舗の北側に近接するクリニックの外壁。 ※非住居のため１階(1.2m)高さにて予測

イ　予測結果（昼間（午前6時～午後10時））

＜総括表(騒音の性質ごとの等価騒音レベル)＞

時間帯	昼間(午前６時～午後 10 時)				
予測地点	A	B	B	C	D
予測高さ	1.2m	1.2m	4.2m	1.2m	1.2m
用途地域	無指定地域			第一種住居地域	無指定地域
地域の類型	B				
環境基準(dB)	55				
等価騒音レベル(定常騒音)(dB)	49	34	34	36	46
等価騒音レベル(変動騒音)(dB)	32	30	30	37	34
等価騒音レベル(衝撃騒音)(dB)	24	21	21	28	26
自動車走行騒音以外の等価騒音レベル(dB)	49	36	36	39	46
等価騒音レベル(自動車走行音)(dB)	41	42	42	41	39
騒音全体の等価騒音レベル(dB)	49	43	43	43	47

※環境基準とは、「騒音に係る環境基準」(平成17年5月26日、環境省告示第45号)で定める環境基準のことをいう。

＜個別表(全騒音源)＞

別添「無印良品　総社　平均的な状況を呈する日における等価騒音レベル　計算過程」のとおり

ウ　予測結果の評価及び基準値を超えている場合の対策（昼間（午前6時～午後10時）

全ての予測地点において、昼間の等価騒音レベルは環境基準を満たします。

従って、周辺の生活環境へ与える影響は軽微であると考えます。

② 夜間の等価騒音レベルの予測

ア 予測地点の選定理由

等価騒音レベルの予測地点として、建物の周囲4方向からそれぞれ近接した最も騒音の影響を受けやすい保全対象側に立地している、又は立地可能な住居等の外壁部としました。北東方面は店舗のみのため予測地点から外しました。

また、予測高さは騒音発生源の設置高さを考慮し、騒音の影響を最も受けやすい高さとしました。

予測地点	方向	選定理由
A	東	当該店舗の東側に道路を挟んで近接する農地の境界。 ※非住居のため 1 階(1.2m)高さにて予測
B	南	当該店舗の南側に道路を挟んで近接する 2 階建て住居外壁。 ※住居 2 階建てのため 1 階(1.2m)、2 階(4.2m)高さにて予測
C	西	当該店舗の西側に道路を挟んで近接する駐車場の敷地境界。 ※非住居のため 1 階(1.2m)高さにて予測
D	北	当該店舗の北側に近接するクリニックの外壁。 ※非住居のため 1 階(1.2m)高さにて予測

イ 予測結果（夜間（午後10時～午前6時））

＜総括表(騒音の性質ごとの等価騒音レベル)＞

時間帯	夜間(午後 10 時～午前 6 時)				
予測地点	A	B	B	C	D
予測高さ	1.2m	1.2m	4.2m	1.2m	1.2m
用途地域	無指定地域			第一種住居地域	無指定地域
地域の類型	B				
環境基準(dB)	45				
等価騒音レベル(定常騒音)(dB)	27	13	13	12	16
等価騒音レベル(変動騒音)(dB)	21	20	20	26	23
等価騒音レベル(衝撃騒音)(dB)	20	17	17	24	22
自動車走行騒音以外の等価騒音レベル(dB)	28	23	23	28	26
等価騒音レベル(自動車走行音)(dB)	26	27	27	30	27
騒音全体の等価騒音レベル(dB)	30	28	28	32	29

※環境基準とは、「騒音に係る環境基準」(平成17年5月26日、環境省告示第45号)で定める環境基準のことをいう。

＜個別表(全騒音源)＞

別添「無印良品　総社　平均的な状況を呈する日における等価騒音レベル　計算過程」のとおり

ウ 予測結果の評価及び基準値を超えている場合の対策（夜間（午後10時～午前6時））

全ての予測地点において、夜間の等価騒音レベルは環境基準を満たします。

従って、周辺の生活環境へ与える影響は軽微であると考えます。

８　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

〔規則§４Ⅰ⑪〕

ア　予測地点の選定理由

夜間の騒音レベルの最大値の予測地点として、当該敷地境界上において、発生する音源の影響を最も受けやすい地点としました。

予測地点	方向	選定理由
P1	東	当該店舗の敷地境界上において、「キュービクル 01」の影響が最も大きい地点。 ※隣地が非住居のため 1 階(1.2m)高さにて予測

イ　予測結果（店舗敷地境界）

＜総括表(騒音区分ごとの最大値)＞

時間帯	夜間(午後 10 時～午前 5 時)
予測地点	P1
予測高さ	1.2
用途地域	第一種住居地域
区域	第二種区域
規制基準(dB)	45
定常騒音中の最大値(dB)	29

※規制基準とは、「騒音規制法」(昭和43年6月10日、法律第98号)で定める規制基準のことをいう。

＜個別表(全騒音源)＞

別添「無印良品　総社　騒音の発生源ごとの騒音レベル最大値計算過程」のとおり

ウ　予測結果の評価及び基準値を超えている場合の対策

全ての予測地点において、騒音レベルの最大値は規制基準を満たします。

従って、周辺の生活環境へ与える影響は軽微であると考えます。

なお、開店後に近隣の住居等から苦情等をいただいた場合やその他問題が生じた場合には、誠意をもって対応致します。

変 更 計 画 準 備 書

第　２　分　冊

（指針配慮事項等編）

提　出　令和8年9月30日

設置者名　　株式会社ニシナ

〔１〕はじめに

１　大規模小売店舗設置者の連絡先等

(1)　設置者の連絡先及び電話番号

担 当 者:株式会社ニシナ　執行役員開発部長　中野　弘毅
電話番号:086-466-7710

２　店舗施設計画の概要

(1)　計画地の概要

①　敷地面積及び土地の所有形態

用途	敷地面積	土地の所有形態
店舗兼駐車場用地	8,037 ㎡	自社所有・賃貸借契約

②　法令上の用途等

都市計画区域内　第一種住居地域　(線引き・非線引き)

③　現在の利用状況

既存店舗

(2)　計画地周辺の概要

①　立地環境

計画地は、総社市中心部から東へ約3kmの地点に位置し、国道180号及び国道429号沿いに立地しています。国道沿線には商業施設、住宅等が立地しており、計画地北側は診療所及び農地、西側は国道429号を挟み商業施設、東側は店舗及び農地、南側は住居及び事業所が立地しております。

②　隣接地の用途現況

＜別紙「図面2　周辺見取図」参照＞

(3)　建物の構造及び規模

①　建物構造

鉄骨造(平屋建)

②　建物面積の内訳(建築面積及び延べ面積の定義は建築基準法によるものとする。)

ア　建築面積　:1,682㎡
イ　延床面積　:1,506㎡
ウ　各階ごとの店舗面積及び延床面積等

単位:㎡

棟・階	小売店舗面積	併設施設面積	その他	延床面積
A棟・1F	1,202	135	169	1,506
B棟・1F	0	216	166	382
合計	1,202	351	355	1,888

③　小売業者ごとの店舗面積

棟・階	小　売　業　者	店 舗 面 積
1F	株式会社良品計画	1,202 ㎡

④　併設施設の計画と各施設面積

面積比率から計算する併設施設		
珈琲館	午前 8 時～午後 9 時	135 ㎡
はま寿司	午後 10 時～午後 11 時	216 ㎡
合計	-	351 ㎡

〔２〕「指針」の各項目に関する事項

１　駐車場の計画

①　駐車場の構造、収容台数、面積及び敷地の状況

駐車場No.	収容台数		面　積	駐車場の構造	駐車区画の大きさ	
	一般用	身障者用			一　般　用	身障者用
駐車場	43 台	2 台	572.5 ㎡	建物外平面 駐車場(自走式)	2.5m×5.0m	3.5m×5.0m

※総収容台数130台(内、来客用駐車場45台、従業員等用駐車場60台、併設施設用駐車場25台)

駐車料金の徴収の有無	駐車場条例等による届出駐車場	入口ゲートの入庫処理時間	駐車場施設の所有形態
無	無	－	自社所有

②　交通への支障を回避するための方策等

交通への支障回避の方策	具　体　的　な　内　容
交通整理員の配置	配置場所:駐車場の出入口付近 配置人員:各１名 配置日・時間:繁忙時適宜

２　駐輪場の計画

① 駐輪場の構造、収容台数及び面積

駐輪場No	駐輪場構　造	収容台数(a+b)	面　積(a+b+c)	内訳及び駐輪区画の大きさ		c来客用自転車以外(共用する場合)
				a一般自転車	b原付自転車	
駐輪場	平面式	35台	35.0㎡	2.0m×0.5m 35台		2.0×0.5 併設施設用 20台
合　計		35台	35.0㎡	35㎡		20㎡

３　その他の施設の配置及び運営方法に関する計画

① 設置者が行う交通対策等の予定

・ 繁忙時は必要に応じて交通整理員を配置し、円滑且つ安全な通行の確保に努めます。

② 歩行者の通行の利便の確保等のための計画

項　　目	具体的な内容及び位置
歩行者通路確保のための対策	・ 駐車場内は十分な車路幅員及び視距を確保し、歩行者の安全確保に努めます。
夜間照明等の設置の有無	・ 敷地内に歩行者の通行に必要な照明を設置致します。
そ　の　他	・ 駐車場出入口部に、停止指導線を設置致します。

４　騒音の予測と騒音対策

① 駐車場の施設構造と騒音対策の概要

駐車場No.	施設面の騒音対策	運用面の騒音対策
駐車場	・ 段差のない構造とします。	―

〔３〕その他

１　来店経路等の設定
関係機関での事前協議等の指摘事項とその対策

相手先	指　摘　事　項	対　応　策
岡山県 総社警察署	・　出入口④について敷地内からの誘導看板や路面標示等の左折入出庫誘導に努めること。	・　敷地内の誘導看板や路面標示の設置を検討いたします。
	・　再度の交通量調査実施は不要であるが、飲食店を加えた発生台数での交通処理予測は実施されたい。	・　飲食店を加えた発生台数での交通処理予測を行い、資料を送付いたします。
	・　岡山県警本部との協議不要	－

２　騒音の予測と騒音対策
変更なし

３　地域貢献実施状況
別紙「地域貢献実施状況表」のとおり