

大規模小売店舗立地審査会（新設届出案件）

1 大規模小売店舗の名称及び所在地

（仮称）ザグザグ津山高野本郷店（津山市高野本郷1482-4ほか）

2 設置者

株式会社ザグザグ

（所在地：岡山市中区清水369番地2）

【参考】

・平成2年設立

・店舗数：岡山県・広島県・香川県を中心に 206 店舗（2024 年 6 月末現在）
岡山県に 106 店舗

3 オープン予定日

令和6年10月20日

4 大規模小売店舗において小売業を行う者及び販売する物品

小売業者名	主として販売する物品等
株式会社ザグザグ	医薬品、化粧品、食料品、日用雑貨ほか

5 計画地の概要

① 現在の土地の利用状況：既存店舗（閉店）及び駐車場

② 建物の構造及び規模

ア 建物構造：鉄骨造 平屋建て

イ 敷地面積：3,577 m²

ウ 建築面積：1,685 m²

エ 延床面積：1,626 m²

オ 小売店舗面積：1,389 m²

6 届出内容

項目	届出内容	
① 開店時刻及び閉店時刻	24 時間	
② 駐車場収容台数	整備台数53台 (別途従業員用8台) =	指針必要台数 53台
③ 駐車場の出入口の数	2箇所	
④ 駐車場利用可能時間帯	24 時間	
⑤ 駐輪場収容台数	7台 (全体8台) =	必要駐輪場台数 7台
⑥ 荷さばき可能時間帯	午前5時～午後10時	

項目	届出内容	
⑦ 荷さばき施設面積	32.0 m ²	
⑧ 廃棄物の保管施設の容量	7.20 m ³ >	必要容量
		6.50 m ³

7 周辺地域への配慮事項

(1) 交通対策

① 商圈及び来店車両台数

商圈は、計画地から半径1km圏内の1,417世帯で、全方位4方面からの来店を見込んでいる。

ピーク時の来店台数が1番多かったのは、店舗の北西方面及び南西方面からの来店車両で22台と予測している。

② 交差点需要率

周辺交差点(交差点A)で現況の交通量調査を実施の上、交差点交通量のピークに計画店舗の来店交通量のピークが重なったと仮定して算定した。

開店後の交差点需要率の最大値は、平日17時台0.571、休日14時台0.509で交通容量が過飽和であることを意味する0.9を下回り、十分な処理能力を持っている。

③ 車線別の混雑度

開店後の車線別混雑度の最大値は休日14時台の0.850であり、渋滞や遅れがほとんどないという基準内である1.0未満である。

④ 駐車場出入口における解析

出入口①における右折車両に関する交通容量の検討について、可能最大交通容量を下回っている。

(2) 騒音対策

① 【環境基準】等価騒音レベルの予測

住居のあるA～Fの6地点で予測。

北東方面は店舗のため予測なし

予測結果は、昼夜ともに、全ての予測地点において、基準値を下回る。

予測地点	昼間(6時～22時)					
	A	B	C	D	E	F
用途地域	無指定地域					
地域類型	B 類型					
基準値	55 dB					
騒音レベル	55 dB	46 dB	45 dB	41 dB	37 dB	37 dB
評価	○	○	○	○	○	○

	夜間(22時～6時)					
予測地点	A	B	C	D	E	F
用途地域	無指定地域					
地域類型	B 類型					
基準値	45dB					
騒音レベル	33 dB	44 dB	44 dB	41 dB	37 dB	37 dB
評価	○	○	○	○	○	○

②【夜間規制基準】夜間(22時～5時)における騒音発生源ごとの最大値(店舗敷地境界) P1～P4の4地点で予測。

全ての予測地点で騒音レベルの最大値が規制基準を上回る。

予測地点	P1	P2	P3	P4
区域区分	第2種区域			
基準値	45 dB	40 dB	45 dB	
騒音レベル	72 dB	72 dB	52 dB	59 dB
評価	×	×	×	×

③【夜間規制基準】夜間(22時～5時)における騒音発生源ごとの最大値(民地側) 民地側P1'～P4'地点で再予測。

全ての地点で騒音レベルの最大値が規制基準を上回る。

予測地点	P1'	P2'	P3'	P4'
区域区分	第2種区域			
基準値	45 dB	40 dB	45 dB	
騒音レベル	55 dB	49 dB	52 dB	57 dB
評価	×	×	×	×

直近住居外壁地点 P1''～P4''で再予測

P1''、P2''地点で自動車走行騒音が起因して規制基準を上回る。

予測地点	P1''	P2''	P3''	P4''
区域区分	第2種区域			
基準値	45 dB	40 dB	45 dB	
騒音レベル	50 dB	47 dB	45 dB	38 dB
評価	×	×	○	○

車両速度を 10km/h として P1''、P2'' 地点を再予測。

予測地点	P1''	P2''
区域区分	第2種区域	
基準値	45 dB	40 dB
騒音レベル	44 dB	41 dB
評価	○	×

P2'' 地点で規制基準を上回る。

このため、運用面の対策として、チラシ等により来店車両へ夜間(午後10時～翌午前5時)の徐行運転を促し、騒音の低減を図るとともに、オープン後の駐車場の利用状況に応じて、夜間における駐車場の一部利用制限等を検討する。

また、オープン後に近隣の住民等からの苦情やその他の問題が生じた場合には、原因を確認の上、追加対策(遮音壁の設置等)を講じる。

(3)環境対策

廃棄物保管施設の容量

必要保管容量 6.50 m³に対し、7.20 m³を確保する。

8 意見

(1)住民等からの意見

特になし

(2)市町村の意見

意見を有しない

(連絡事項)

園児の登降園や散歩等で付近の歩道を利用することがあるため、駐車場利用者に注意喚起を行うこと。

(3)県関係課からの意見

① 運用開始時及び繁忙期には、必要な箇所に交通整理員を配置する等安全対策を講じること。

② 開店後、周辺交通に支障が生じる場合は、所轄警察署と協議を行い適切な処置を講じること。

③ 夜間において、来客車両の走行音等により、騒音規制法の規制基準を超過する地点があることが予測されているため、敷地内における車両の徐行運転(10km/h以下)を来客者に周知徹底を図るとともに、開店後の駐車場の利用状況に応じて、夜間における駐車場の一部を利用制限するなどの対策を確実に実施すること。また、苦情が発生した場合には、状況に応じて遮音壁を設置するなど適切に対応すること。

【手続経過(参考)】

1 届出日

令和6年2月19日

2 公告及び縦覧期間

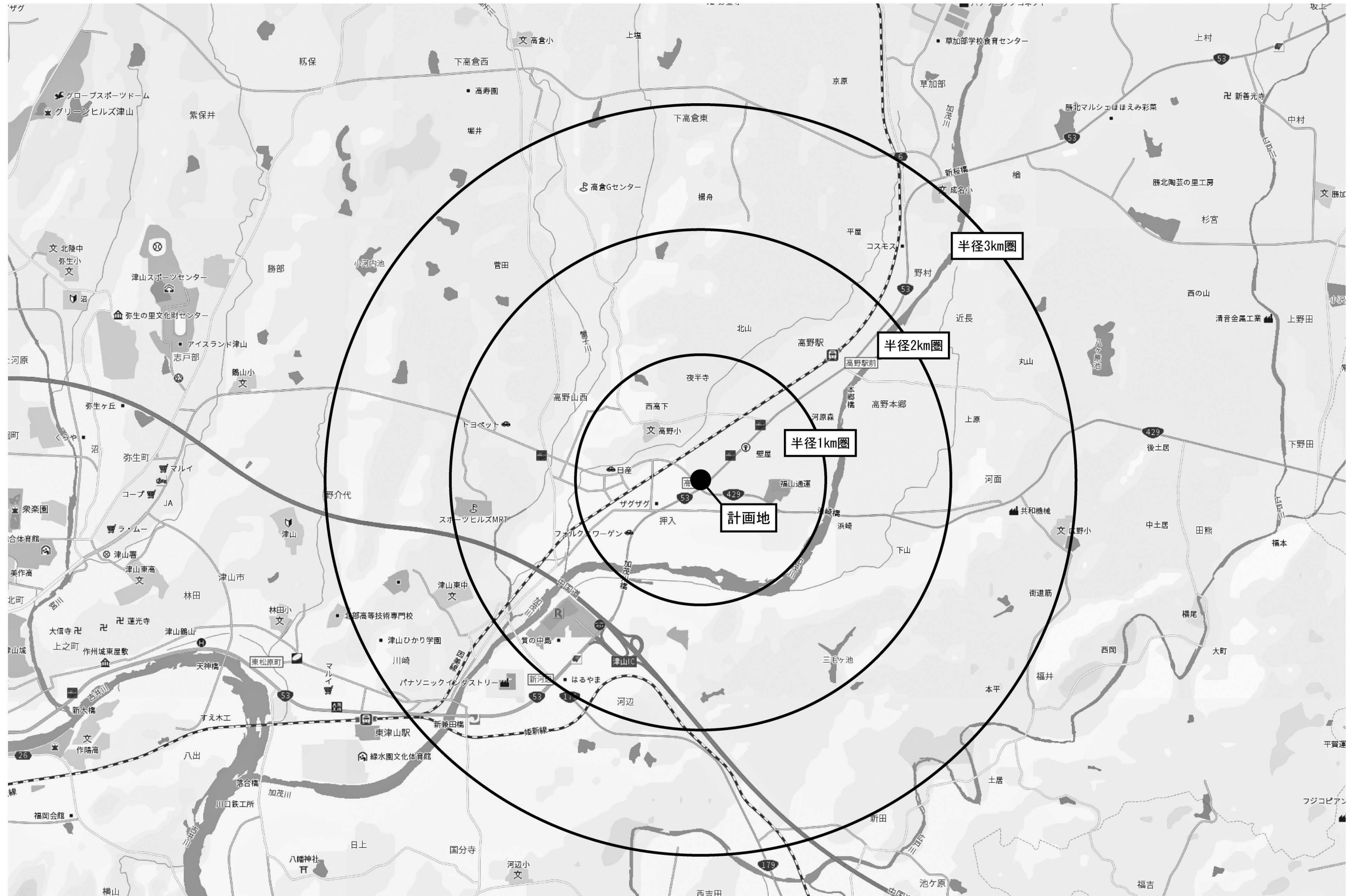
令和6年3月5日(火)～令和6年7月5日(金)[4か月]

3 説明会の開催

(1)開催日時: 令和6年4月9日(火)19:00～19:45

(2)参加者:4名

(3)質疑応答:詳細は資料のとおり(参考資料 P78)



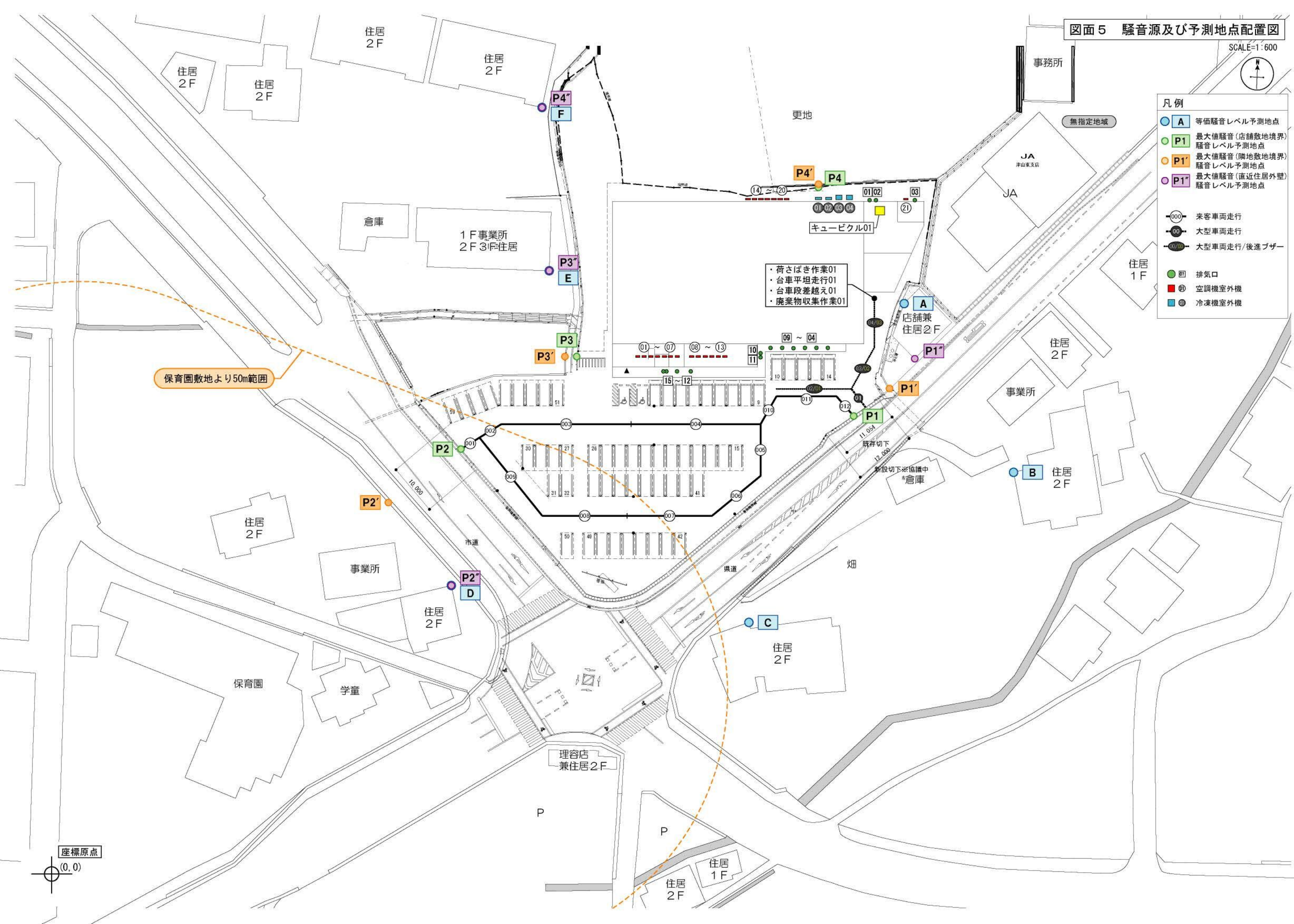
図面5 騒音源及び予測地点配置図

SCALE=1:600



凡例

- A 等価騒音レベル予測地点
- P1 最大値騒音(店舗敷地境界)騒音レベル予測地点
- P1' 最大値騒音(隣地敷地境界)騒音レベル予測地点
- P1'' 最大値騒音(直近住居外壁)騒音レベル予測地点
- 000 来客車両走行
- 00 大型車両走行
- 00/00 大型車両走行/後進ブザー
- ㊦ 排気口
- ㊦ 空調機室外機
- ㊦ 冷凍機室外機



保育園敷地より50m範囲

・荷さばき作業01
・台車平坦走行01
・台車段差越え01
・廃棄物収集作業01

座標原点
(0,0)

大規模小売店舗立地審査会（新設届出案件）

1 大規模小売店舗の名称及び所在地
（仮称）ドラッグコスモス勝央町店（勝田郡勝央町黒土字池尻101番2ほか）

2 設置者
株式会社コスモス薬品
（所在地：福岡市博多区博多駅東二丁目10番1号）

【参考】

- ・1983年（昭和58年）設立
- ・店舗数：西日本を中心に1,501店舗（2024年6月末現在）
岡山県に46店舗
- ・小商圈（商圈人口1万人）に限定した出店戦略を実施

3 オープン予定日
令和6年10月7日

4 大規模小売店舗において小売業を行う者及び販売する物品

小売業者名	主として販売する物品等
株式会社コスモス薬品	住・生活関連用品、医薬化粧品、食料品等 ※食料品について生鮮三品は除く

5 計画地の概要

① 現在の土地の利用状況：農地等

② 建物の構造及び規模

ア 建物構造：鉄骨造 平屋建て

イ 敷地面積：4,270.25 m²

ウ 建築面積：1,700.53 m²

エ 延床面積：1,679.08 m²

オ 小売店舗面積：1,353 m²

6 届出内容

項目	届出内容	
① 開店時刻及び閉店時刻	午前9時から午後10時	
② 駐車場収容台数	整備台数52台 (別途従業員用11台)	指針必要台数
	=	52台
③ 駐車場の出入口の数	3箇所	
④ 駐車場利用可能時間帯	午前8時30分から午後10時30分まで	
⑤ 駐輪場収容台数	10台	必要駐輪場台数
	>	7台
⑥ 荷さばき可能時間帯	午前5時～午後10時	

項目	届出内容	
⑦ 荷さばき施設面積	27.0 m ²	
⑧ 廃棄物の保管施設の容量	9.9 m ³ >	必要容量
		4.19 m ³

7 周辺地域への配慮事項

(1) 交通対策

① 商圈及び来店車両台数

商圈は、計画地から半径3 km圏内の3,680世帯で、全方位4方面からの来店を見込んでいる。

ピーク時の来店台数が1番多かったのは、店舗の南東方面からの来店車両で46台と予測している。

② 交差点需要率

周辺交差点(交差点①)で現況の交通量調査を実施の上、交差点交通量のピークに計画店舗の来店交通量のピークが重なったと仮定して算定した。

開店後の交差点需要率の最大値は、平日17時台0.345、休日16時台0.252で交通容量が過飽和であることを意味する0.9を下回り、十分な処理能力を持っている。

③ 車線別の混雑度

開店後の車線別混雑度の最大値は平日17時台の0.405であり、渋滞や遅れがほとんどないという基準内である1.0未満である。

④ 駐車場出入口における解析

国道179号線上の出入口への右折入庫について、交通への影響は、平日で674、休日で764となっており、遅れはないとされる600超えの範囲である。また、右左折出庫については、平日は184の遅れは小さいとされる範囲、休日は292の遅れは非常に小さい範囲であることから、開店後の周辺交通に与える影響は大きくないと考えられる。

(2) 騒音対策

① 【環境基準】等価騒音レベルの予測

住居のあるA～Eの5地点で予測。

予測結果は、昼夜ともに、全ての予測地点において、基準値を下回る。

予測地点	昼間(6時～22時)				
	A	B	C	D	E
用途地域	準工業地域				
地域類型	C類型				
基準値	60 dB				
騒音レベル	46dB	46dB	38dB	38dB	43dB
評価	○	○	○	○	○

	夜間(22時～6時)				
予測地点	A	B	C	D	E
用途地域	準工業地域				
地域類型	C類型				
基準値	50 dB				
騒音レベル	33 dB	37 dB	28 dB	29 dB	29 dB
評価	○	○	○	○	○

- ②【夜間規制基準】夜間(22時～5時)における騒音発生源ごとの最大値(店舗敷地境界) a'～e'の5地点で予測。

予測地点 b'～d'で騒音レベルの最大値が規制基準を上回る。

予測地点	a'	b'	c'	d'	e'
区域区分	第3種区域				
基準値	50 dB				
騒音レベル	46 dB	55 dB	55 dB	51 dB	50 dB
評価	○	×	×	×	○

- ③【夜間規制基準】夜間(22時～5時)における騒音発生源ごとの最大値(民地側) 民地側 B～D 地点で再予測。

B 地点で騒音レベルの最大値が規制基準を上回る。

予測地点	B	C	D
区域区分	第3種区域		
基準値	50 dB		
騒音レベル	54 dB	44 dB	42 dB
評価	×	○	○

基準値超過の原因としては、夜間の来客車両の退店走行音と考えられる。

周辺環境への騒音負荷を少なくするための対策として、下記を行う。

- ・駐車場場内に徐行運転(10km/h)やアイドリング禁止を励行する旨の看板を設置
- ・閉店時刻 15分前から店内放送にて退店を促し極力 22時に駐車場を閉鎖
- ・営業時間終了後は駐車場出入口を閉鎖

【参考】自動車走行音を類似実測値(61.2dB)で予測(参考資料 P77)

予測地点	B
区域区分	第3種区域
基準値	50 dB
騒音レベル	33 dB
評価	○

(3)環境対策

廃棄物保管施設の容量

必要保管容量 4.19 m³に対し、9.90 m³を確保する。

8 意見

(1)住民等からの意見

特になし

(2)市町村の意見

意見を有しない

(連絡事項)

児童・生徒の登下校時の交通安全対策に留意すること。

(3)県関係課からの意見

① 開店後、周辺交通に支障が生じる場合は、所轄警察署と協議を行い適切な処置を講じること。

② 夜間において、来客車両の走行音等により、騒音規制法の規制基準を超過する地点があることが予測されているため、敷地内における車両の徐行運転(10km/h 以下)やアイドリング禁止等について、来客者へ周知徹底を図るとともに、極力 22 時に駐車場を閉鎖できるように努めるなど、周辺的生活環境への影響を低減すること。また、苦情が発生した場合には、状況に応じて適切に対応すること。

【手続経過(参考)】

1 届出日

令和6年2月6日

2 公告及び縦覧期間

令和6年2月20日(火)～令和6年6月20日(木)[4か月]

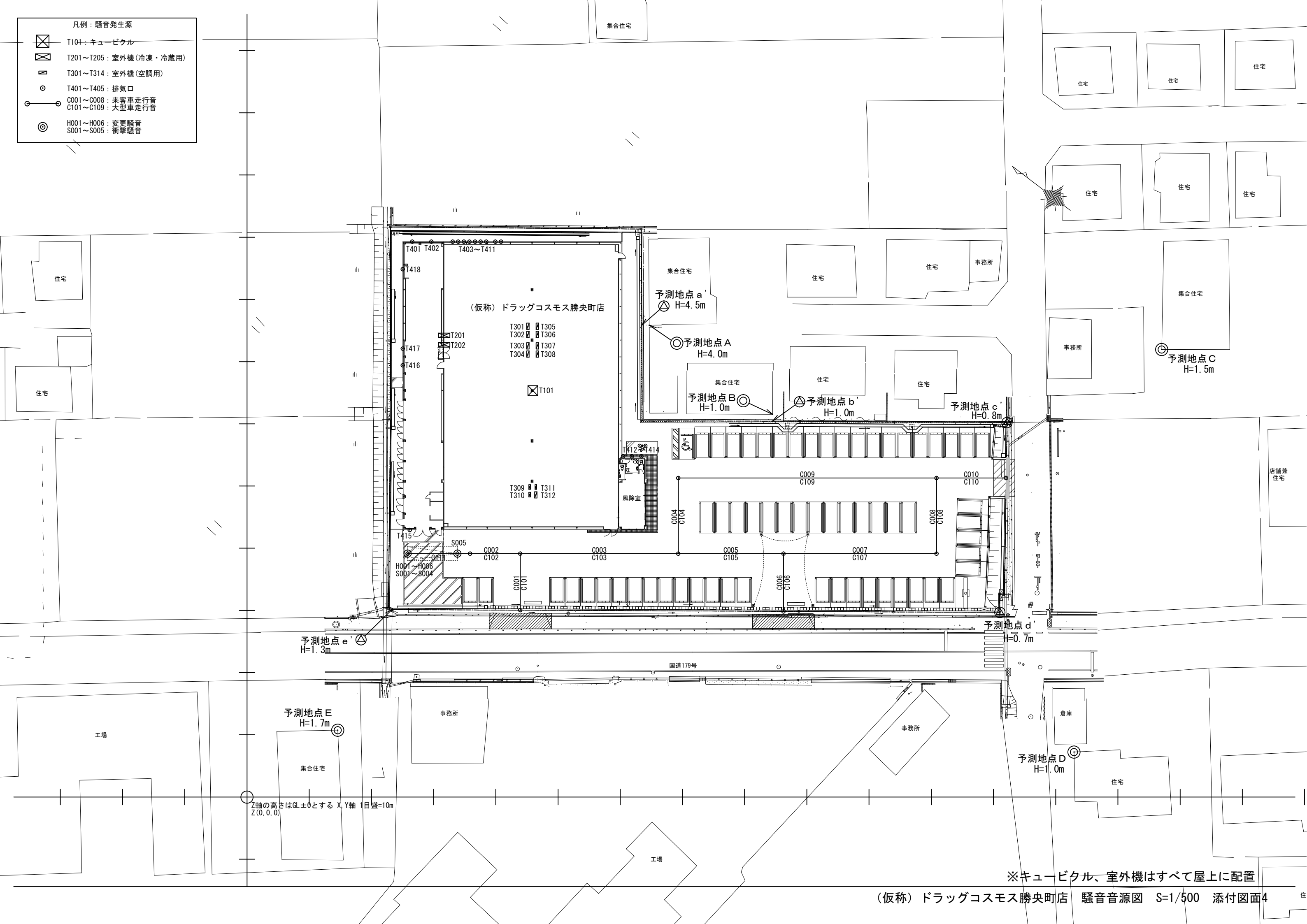
3 説明会の開催

(1)開催日時: 令和6年4月2日(火)18:00～19:00

(2)参加者: 2名(県担当者1名、地元以外からの参加者1名)

(3)質疑応答: 特になし(参考資料 P80)

- 凡例：騒音発生源
- ☒ T101：キュービクル
 - ☒ T201～T205：室外機（冷凍・冷蔵用）
 - ☒ T301～T314：室外機（空調用）
 - T401～T405：排気口
 - C001～C008：来客車走行音
 - C101～C109：大型車走行音
 - ◎ H001～H006：変更騒音
 - ◎ S001～S005：衝撃騒音



Z軸の高さはGL±0とする X,Y軸 1目盛=10m
Z(0,0,0)

※キュービクル、室外機はすべて屋上に配置