

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

ダイレックス津山小原店 (津山市小原158番3 ほか)

2 設置者

ダイレックス株式会社

(所在地: 佐賀県佐賀市高木瀬町大字長瀬930番地)

【参考】

- ・ 1988年(昭和63年)に創業し、組織変更等を経て現在に至る。
- ・ 店舗数: 西日本を中心に337店舗(2022年5月現在)  
岡山県に11店舗(津山市初出店)

3 オープン予定日

令和4年8月23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
ダイレックス株式会社	食料品、衣料品、住・生活関連用品ほか

5 計画地の概要

① 現在の土地の利用状況: 農地

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: 3,370 m<sup>2</sup>

ウ 建築面積: 1,470 m<sup>2</sup>

エ 延床面積: 1,470 m<sup>2</sup>

オ 小売店舗面積: 1,227 m<sup>2</sup>

6 届出内容

項目	届出内容	
① 開店時刻及び閉店時刻	9:00~22:00	
② 駐車場収容台数	整備台数 47 台 >	指針必要台数
		46 台
③ 駐車場の出入口の数	出入口 2 箇所	
④ 駐車場利用可能時間帯	8:30~22:30	
⑤ 駐輪場収容台数	12 台 >	必要駐輪場台数
		5 台

項 目	届出内容	
⑥ 荷さばき可能時間帯	5:00～22:00	
⑦ 荷さばき施設面積	50 m <sup>2</sup>	
⑧ 廃棄物の保管施設の容量	9. 00 m <sup>3</sup> >	必要容量
		5. 71 m <sup>3</sup>

## 7 周辺地域への配慮事項

### (1) 交通対策

#### ① 商圏及び来店車両台数

商圏は、計画地から半径 2 km 圏内の 9,318 世帯で、北、東、南の 3 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、店舗の東方面からの来店車両で 39 台と予測している。

#### ② 交差点需要率（ピーク時）

<予測方法>

周辺の信号制御交差点で現況の交通量調査を実施の上、指針に基づく発生交通量の推計及び商圏内（半径 2 km 圏）の世帯構成比による方向別交通量を算定した。

<予測結果及び評価>

現状の交差点需要率の最大値は平日 8 時台の 0.370 である。開店後の交差点需要率の最大値は、平日 8 時台の 0.427 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。

※現状の交差点需要率に、指針に基づき算出したピーク時の時間単位交通量を追加し計算している。8～9 時はまだ開店していない時間帯のため、実際にはより低くなることが見込まれる。

#### ③ 方向別の混雑度

開店後の交差点の車線別交通容量比（混雑度）の最大値は、流入部 A（幹線南進方面）の直進で平日の 0.567 となっており、渋滞や遅れはほとんどないとされる 1.0 未満である。

#### ④ 駐車場出入口における右折入出庫の影響

主要地方道津山加茂線を北から南進し、右折入庫する来店車両の交通への影響は、平日で差引 1253、休日で差引 1419 となっており、滞留はなく、遅れがないとされる 601 以上である。

また、出入口を右折出庫し、主要地方道津山加茂線を南進する来店車両の交通への影響は、平日で差引 205、休日で差引 297 となっており、「滞留はなく、遅れは小」または「滞留はなく、遅れは非常に小」である。

(2) 騒音対策

① 昼間（6時～22時）の等価騒音レベルの予測

予測地点	A	B	C	D
予測高さ	3.0m	1.5m	1.5m	6.0m
用途地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種低層住居専用地域
地域類型	B 類型	B 類型	B 類型	A 類型
基準値	55 dB	55dB	55 dB	55dB
騒音レベル (dB)	44.4 dB	44.5 dB	44.8 dB	43.8 dB
評価	○	○	○	○

A～Dの4地点で予測。

予測結果は、43 dB～45 dBであり、全ての予測地点において、基準値（55 dB）を下回る。

② 夜間（22時～翌6時）の等価騒音レベルの予測

予測地点	A	B	C	D
予測高さ	3.0m	1.5m	1.5m	6.0m
用途地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種低層住居専用地域
地域類型	B 類型	B 類型	B 類型	A 類型
基準値	45 dB	45dB	45dB	45dB
騒音レベル (dB)	33.2 dB	33.8 dB	33.1 dB	31.0 dB
評価	○	○	○	○

昼間同様、A～Dの4地点で予測。

予測結果は、31 dB～34 dBであり、すべての地点で基準値（45 dB）を下回る。

③ 夜間（22時～翌5時）における騒音発生源ごとの最大値（店舗敷地境界）

予測地点		a	b	c	d
用途地域		第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種低層住居専用地域
地域類型		第2種区域	第2種区域	第2種区域	第1種区域
基準値		45 dB	45dB	45dB	40dB
定常	冷凍冷蔵庫屋外機	25.9 dB	31.9 dB	38.1 dB	29.7 dB
	キュービクル	16.5 dB	20.3 dB	24.8 dB	22.9 dB
変動	来客車両走行音	52.2 dB	55.0 dB	63.4 dB	25.8 dB
評価		×	×	×	○

a～dの4地点で予測。

予測結果は、3地点において、車両走行音が基準値（50 dB）を上回るため、建物側（直近住居外壁）A～C地点においてにて再予測。

④ 夜間（22時～翌5時）における騒音発生源ごとの最大値（建物側（直近住居外壁））

予測地点	A	B	C
用途地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域
地域類型	第2種区域	第2種区域	第2種区域
基準値	45 dB	45dB	45dB
来客車両走行音	49.7 dB	45.4 dB	44.2 dB
評価	×	×	○

A～Cの3地点で再予測。

予測結果は、C地点においては、規制値基準値（50 dB）を下回るが、A、B地点においては、規制値基準値（45 dB）を上回る。

騒音対策として、駐車場内に徐行運行（10km/h以下）や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を喚起することとし、徐行運転時（10km/h以下）の予測値を用いて再評価した。

A、B地点における騒音発生源ごとの最大値（車両10km/h以下）

予測地点	A	B
用途地域	第一種住居地域	第一種住居地域
地域類型	第2種区域	第2種区域
基準値	45 dB	45dB
来客車両走行音	42.5 dB	38.2dB
評価	○	○

徐行運転時（10km/h以下）の予測値を用いた結果、基準値を満足する。

なお、オープン後に近隣の住居より苦情等を頂いた場合やその他の問題が生じた場合には、原因を確認の上、対策を講じる。

(3) 環境対策

廃棄物保管施設の容量

必要保管容量 5.71 m<sup>3</sup>に対し、9.0 m<sup>3</sup>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

児童・生徒の登下校への影響が心配されるため、誘導員等交通安全への対策を講じること

### (3) 県関係課からの意見

- ① 開店時及び繁忙期には、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ことから、敷地内における車両の最徐行について、来客者等への周知徹底を図り、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、適切に対応すること。

### 【手続経過（参考）】

#### 1 届出日

令和3年12月22日

#### 2 公告及び縦覧期間

令和4年1月11日（火）～同年5月11日（水）[4か月]

#### 3 説明会の開催

(1) 開催日時：令和4年2月22日（火）18：30～19：20

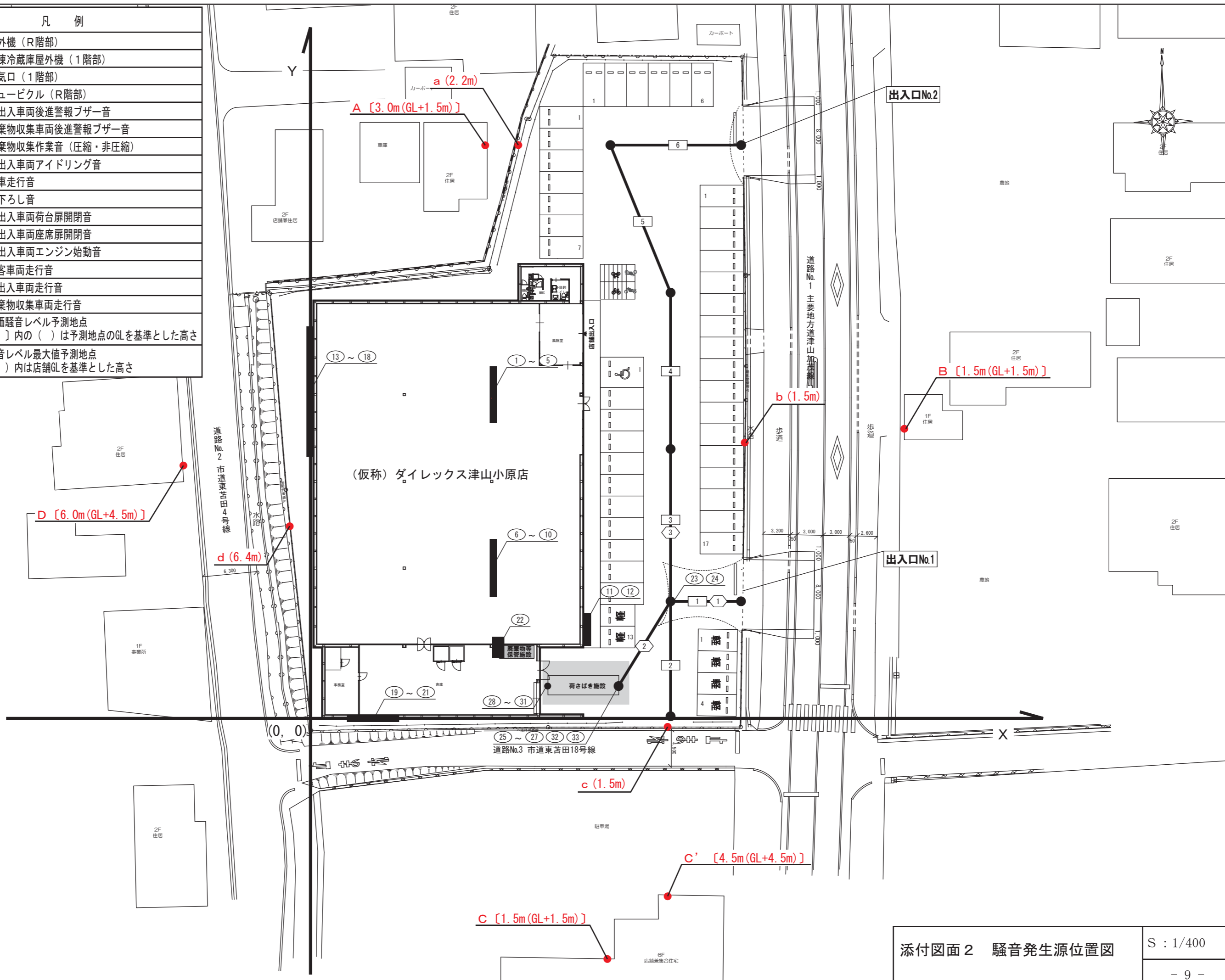
(2) 参加者：17名（県職員1名）

(3) 質疑応答：詳細は資料のとおり



資料-1 建物位置図(広域図) S : 1/25,000

凡 例	
① ~ ⑩	室外機 (R階部)
⑪ , ⑫	冷凍冷蔵庫屋外機 (1階部)
⑬ ~ ⑳	排気口 (1階部)
㉒	キュービクル (R階部)
㉓	搬出入車両後進警報ブザー音
㉔	廃棄物収集車両後進警報ブザー音
㉕ , ㉖	廃棄物収集作業音 (圧縮・非圧縮)
㉗	搬出入車両アイドリング音
㉘	台車走行音
㉙	荷下ろし音
㉚ , ㉛	搬出入車両荷台扉開閉音
㉜	搬出入車両座席扉開閉音
㉝	搬出入車両エンジン始動音
① ~ ⑥	来客車両走行音
① ~ ③	搬出入車両走行音
① ~ ③	廃棄物収集車両走行音
A ~ D	等価騒音レベル予測地点 [ ] 内の ( ) は予測地点のGLを基準とした高さ
a ~ d	騒音レベル最大値予測地点 ( ) 内は店舗GLを基準とした高さ



添付図面 2 騒音発生源位置図 S : 1/400  
- 9 -