

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）ドラッグコスモス高梁段町店（高梁市段町986番2ほか）

2 設置者

株式会社コスモス薬品

（所在地：福岡県福岡市博多区駅東二丁目10番1号第一福岡ビルS館4階）

【参考】

・1983年（昭和58年）設立

・店舗数：西日本を中心に1,293店舗（2022年11月末現在）

岡山県に42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5年5月1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：更地（パチンコ店跡地）

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：3,622.68 m²

ウ 建築面積：1,519.78 m²

エ 延床面積：1,499.98 m²

オ 小売店舗面積：1,161.43 m²

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43台	指針必要台数
		43台
項目	届出内容	
③ 駐車場の出入口の数	1カ所	
④ 駐車場利用可能時間帯	8:30～22:30	

⑤ 駐輪場収容台数	10台 >	必要駐輪場台数
		4台
⑥ 荷さばき可能時間帯	5:00～22:00	
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	4.1 m ³ >	必要容量
		3.60 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3km圏内の5,917世帯で、全方位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、店舗の北方面からの来店車両で43台と予測している。

② 交差点容量分析

周辺交差点(段町交差点)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0.396、休日16時台0.291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 駐車場出入口における解析

市道段町下谷町線上の出入口からの出庫について、交通への影響は、平日で279、休日で369となっており、遅れは非常に小さいとされる251～600の範囲である。

評価(遅れ)	滞留	非常に大	大	平均	小	非常に小	遅れなし
交通容量- 実交通量	0未満	0～75	76～125	126～ 175	176～ 250	251～ 600	600超

(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ABの2地点で予測。

(北方向警察署、南方向ハローワーク、東方向道路を挟み河川)

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。

なお、遮音壁がない想定での予測値だが、実際は住民要望により遮音壁を残している。

予測地点	昼間(6時～22時)		夜間(22時～6時)	
	A	B	A	B
用途地域	準工業地域	準工業地域	準工業地域	準工業地域
地域類型	C類型	C類型	C類型	C類型
基準値	60 dB	60dB	50 dB	50dB
騒音レベル	46.8 dB	58.6 dB	36.7 dB	39.4 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' b' の2地点で予測。

予測地点	a'	b'
区域区分	第3種区域	第3種区域
基準値	50 dB	50dB
騒音レベル	55.4 dB	50.8 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) ABの2地点で予測。

予測地点	A	B
区域区分	第3種区域	第3種区域
基準値	50 dB	50dB
騒音レベル	54.6 dB	50.8 dB
評価	×	×

予測地点 a' b' および AB において、規制基準を超過する結果となっている。

超過の原因としては、夜間の来客車両の退店走行音となっている。

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。

- ・駐車場内に徐行運転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 P83)

予測地点	A	B
区域区分	第3種区域	第3種区域
基準値	50 dB	50dB
騒音レベル	33.8 dB	30.6 dB
評価	○	○

(3)環境対策

廃棄物保管施設の容量

必要保管容量 3.6 m³に対し、4.1 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

特になし

(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)やアイドリングの禁止について、来客者へ周知徹底を図るとともに、極力22時に駐車場を閉鎖出来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、適切に対応すること。

【手続経過(参考)】

1 届出日

令和4年8月30日

2 公告及び縦覧期間

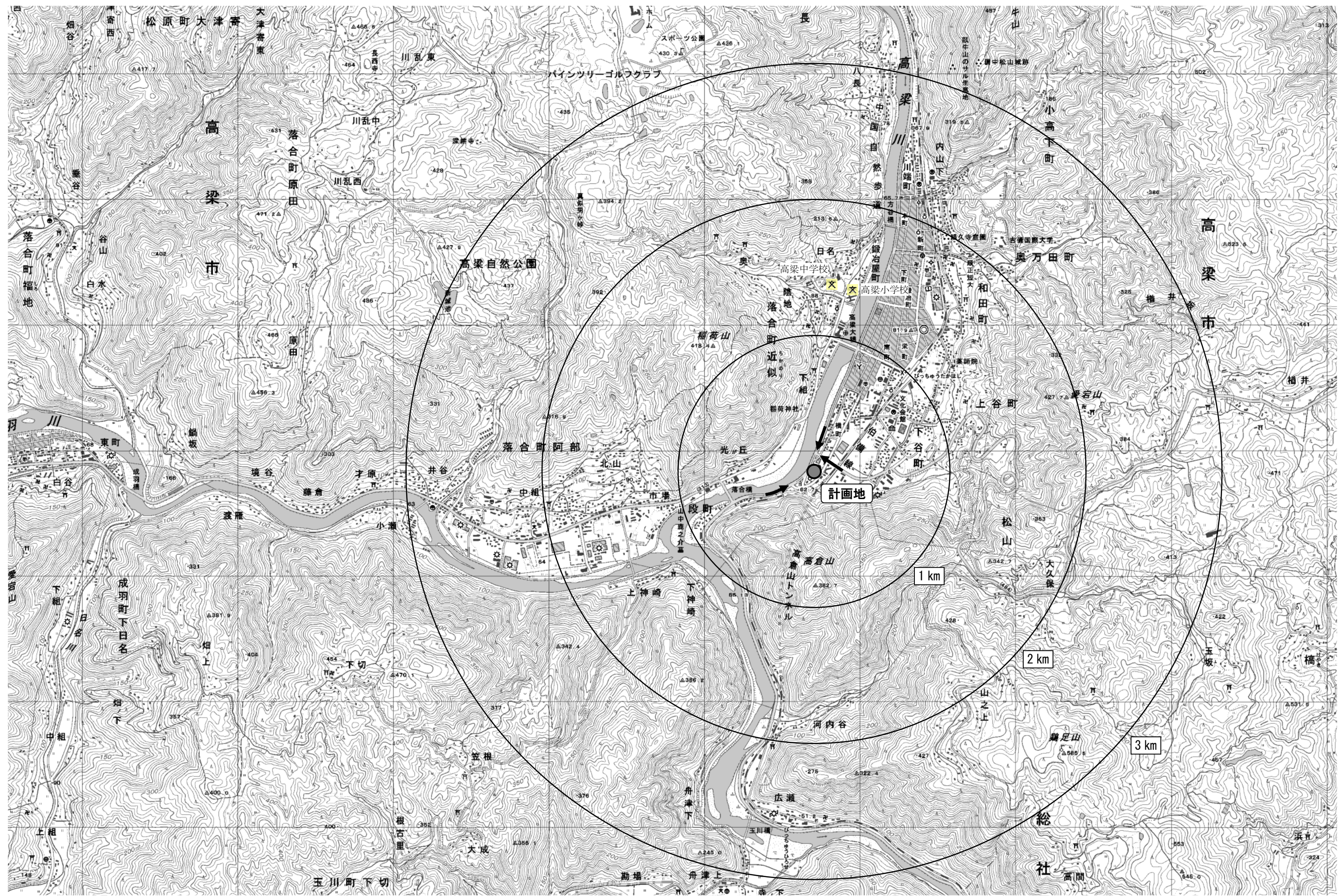
令和4年9月9日(金)～令和5年1月10日(火)[4か月]

3 説明会の開催


(1)開催日時:令和4年10月19日(水)19:00～19:40

(2)参加者:2名

(3)質疑応答:詳細は資料のとおり(参考資料 P85)



件名
(仮称) ドラッグコスモス高梁段町店

方位


計画地近隣の小中学校の位置について、店舗計画地が学区となっている小中学校の位置を示す。

図面名
 広域図
 Scale 1/25,000
 No. 添付図面 1

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）ドラッグコスモス金光店（浅口市金光町占見新田 66 番 1 ほか）

2 設置者

株式会社コスモス薬品

（所在地：福岡県福岡市博多区駅東二丁目10番1号第一福岡ビルS館4階）

【参考】

・1983年（昭和58年）設立

・店舗数：西日本を中心に1,293店舗（2022年11月現在）

岡山県に42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5年5月1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

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：4,067.60 m²

ウ 建築面積：1,829.82 m²

エ 延床面積：1,793.82 m²

オ 小売店舗面積：1,434 m²

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55台	指針必要台数
		55台
項目	届出内容	
③ 駐車場の出入口の数	2カ所	
④ 駐車場利用可能時間帯	8:30～22:30	

⑤ 駐輪場収容台数	10 台 >	必要駐輪場台数
		6台
⑥ 荷さばき可能時間帯	5:00～22:00	
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	9.0 m ³ >	必要容量
		4.44 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 8,455 世帯で、全方位 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 44 台と予測している。

② 交差点容量分析

周辺交差点 (No1 ローソン金光町店前、No2 金光駅北付近交差点) 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、No1 ローソン金光町店前交差点が平日 17 時台 0.513、休日 10 時台 0.399、No2 金光駅北付近交差点が平日 17 時台 0.350、休日 10 時台 0.287 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 駐車場出入口における解析

主要地方道倉敷・笠岡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 667、休日で 747 となっており、遅れはないとされる 600 超の範囲である。また、右左折出庫については平日は 101 の遅れは大きいとされる範囲、休日は 193 の遅れは小さいとされる範囲であることから、平日は出庫車両の滞留が発生することが考えられるが、店舗駐車場内での滞留であるため、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。

評価(遅れ)	滞留	非常に大	大	平均	小	非常に小	遅れなし
交通容量- 実交通量	0 未満	0～75	76～125	126～ 175	176～ 250	251～ 600	600 超

(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～C及び宅地整備中Dの計4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。

	昼間(6時～22時)			
予測地点	A	B	C	D
用途地域	第二種住居地域		第一種中高層住居専用地域	
地域類型	B類型	B類型	A類型	A類型
基準値	55 dB	55dB	55 dB	55dB
騒音レベル	40.7 dB	45.0 dB	49.0 dB	43.6 dB
評価	○	○	○	○

	夜間(22時～6時)			
予測地点	A	B	C	D
用途地域	第二種住居地域		第一種中高層住居専用地域	
地域類型	B類型	B類型	A類型	A類型
基準値	45 dB	45 dB	45 dB	45dB
騒音レベル	30.3 dB	32.0 dB	32.3 dB	33.7 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'～d'の4地点で予測。

予測地点a' b' d'について、規制基準を超過する結果となっている。

予測地点	a'	b'	c'	d'
区域区分	第2種区域	第2種区域	第2種区域	第2種区域
基準値	45 dB	45 dB	45 dB	45 dB
騒音レベル	55.6 dB	66.3 dB	40.9 dB	54.7 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)

そこでABDの民地側3地点で再予測。

BおよびDで規制基準を超過する結果となった。

予測地点	A	B	D
区域区分	第2種区域	第2種区域	第2種区域
基準値	45 dB	45 dB	45 dB
騒音レベル	44.1 dB	49.1 dB	54.7 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。

- ・駐車場内に徐行運転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 (P 98)

予測地点	B	D
区域区分	第2種区域	第2種区域
基準値	45 dB	45 dB
騒音レベル	28.3 dB	29.7 dB
評価	○	○

(3)環境対策

廃棄物保管施設の容量

必要保管容量 4.44 m³に対し、9.0 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

特になし

(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)やアイドリングの禁止について、来客者へ周知徹底を図るとともに、極力22時に駐車場を閉鎖出来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、適切に対応すること。

【手続経過(参考)】

1 届出日

令和4年8月30日

2 公告及び縦覧期間

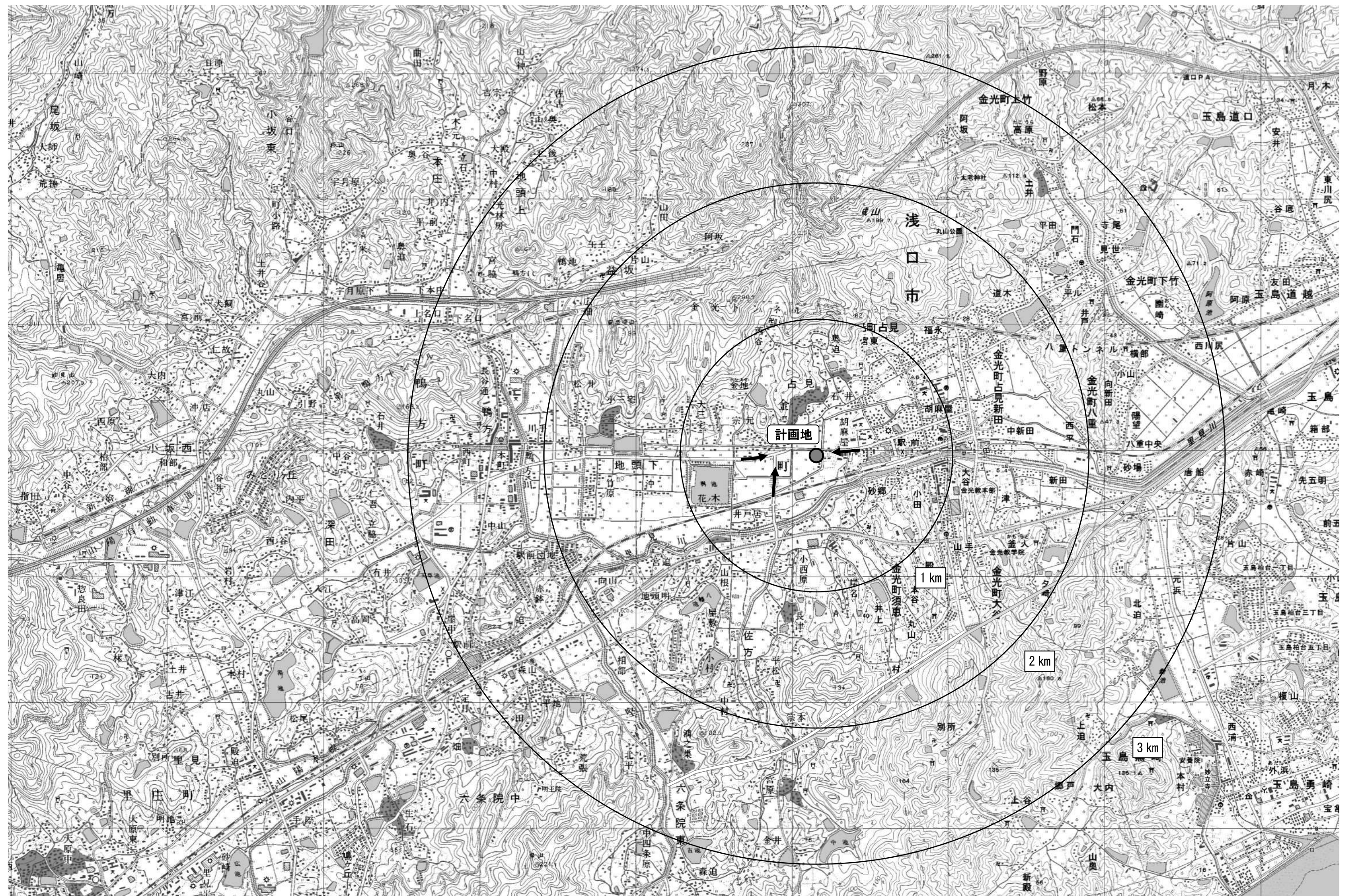
令和4年9月9日(金)～令和5年1月10日(火)[4か月]


3 説明会の開催

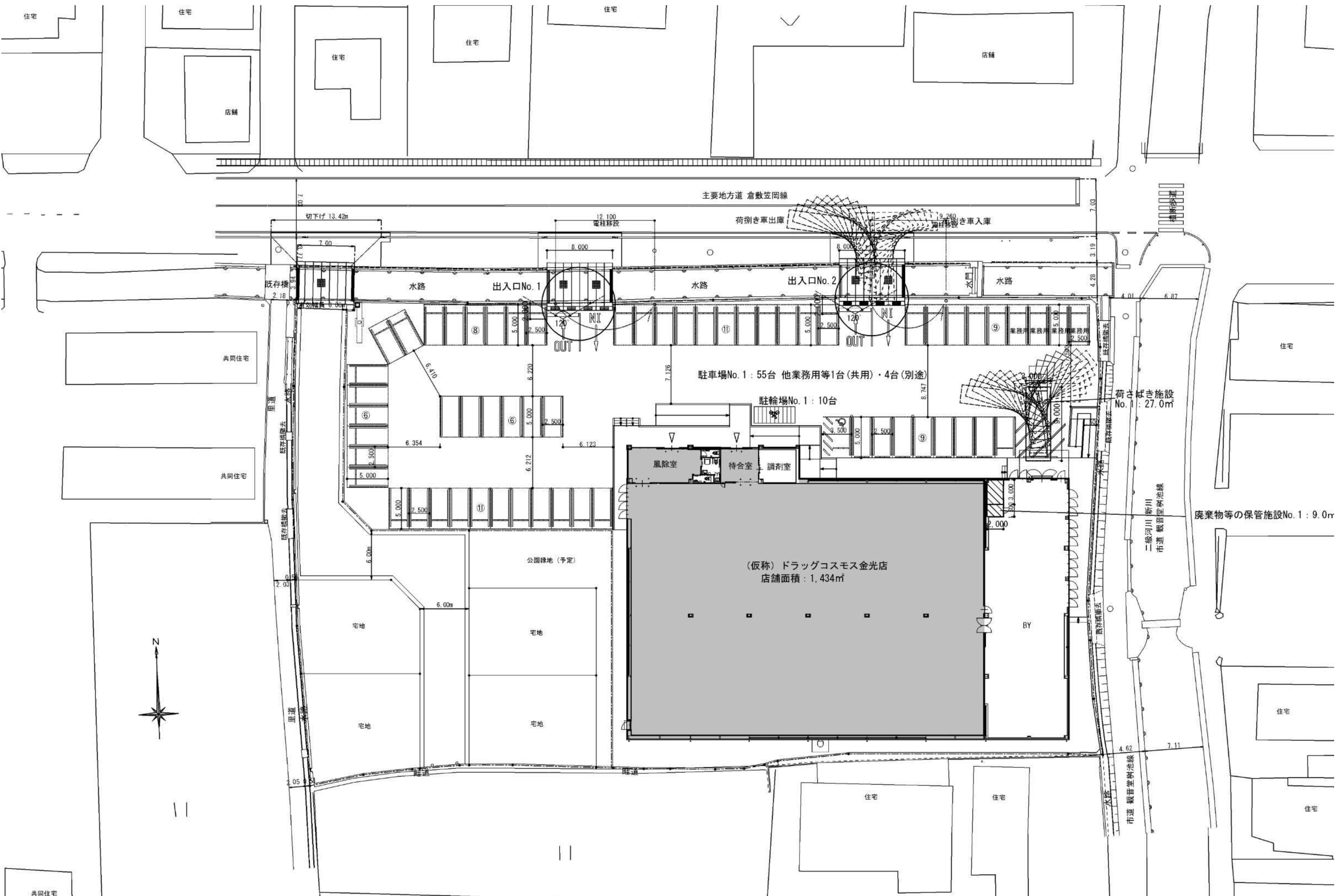
(1)開催日時:令和4年10月19日(水)19:00～19:40

(2)参加者:6名

(3)質疑応答:詳細は資料のとおり(P 99)



件名 (仮称)ドラッグコスモス金光店	方位 		図面名 Scale 1/25,000	広域図 No. 添付図面 1
-----------------------	---	--	-----------------------	-------------------



※外構(敷地境界)について、水路面は転落防止柵、接道部は出入口を除き緑石、民地面はメッシュフェンスを設置予定。