

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）プラムタウン真庭（真庭市落合垂水628番地）

2 設置者
 協同組合シーエムシー
 （所在地：岡山市北区大内田812番地）
 バイナル株式会社
 （所在地：高梁市落合町阿部1697番地1）
 有限会社谷本生花店
 （所在地：真庭市落合垂水426番地の1）

【参考】

・協同組合シーエムシーは、岡山県内の中小スーパーで作る共同仕入れ組織で、昭和43年に設立。

3 オープン予定日
 令和6年2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
株式会社共栄商事	食品等
株式会社ミズウチ薬品	医薬化粧品、日用品
有限会社谷本生花店	生花、花環

5 計画地の概要

① 現在の土地の利用状況：店舗（ドラッグストア、生花店）及び更地

② 建物の構造及び規模

ア 建物構造：鉄骨造 地上1階、木造 地上1階

イ 敷地面積：16,993.1 m²

ウ 建築面積：3,820 m²

エ 延床面積：3,712 m²

オ 小売店舗面積：2,500 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9時	
② 駐車場収容台数	整備台数200台 (別途従業員用55台)	> 指針必要台数 108台

項目	届出内容	
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9時30分まで	
⑤ 駐輪場収容台数	79台 >	必要駐輪場台数
		72台
⑥ 荷さばき可能時間帯	午前6時～午後10時	
⑦ 荷さばき施設面積	146㎡	
⑧ 廃棄物の保管施設の容量	29.4㎡ >	必要容量
		11.6㎡

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 3.5 km圏内の 3,058 世帯で、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、店舗の北方面からの来店車両で 86 台と予測している。

② 交差点需要率

周辺交差点(地点①、②)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、地点①が平日 17 時台 0.180、休日 10 時台 0.101 地点②が平日 17 時台 0.248、休日 13 時台 0.185 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 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、地点①北側流入の直進左折で平日の 0.40 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。

(2) 騒音対策

① 【環境基準】等価騒音レベルの予測

A～F の6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。

A、C、D、F…第2種住居地域 B、E…近隣商業地域

昼間(6時～22時)						
予測地点	A	B	C	D	E	F
用途地域	第2種	近隣	第2種	第2種	近隣	第2種
地域類型	B 類型	C 類型	B 類型	B 類型	C 類型	B 類型
基準値	55 dB	60 dB	55 dB	55 dB	60 dB	55 dB
騒音レベル	47 dB	50 dB	51 dB	46 dB	49 dB	45 dB
評価	○	○	○	○	○	○

夜間(22時～6時)						
予測地点	A	B	C	D	E	F
用途地域	第2種	近隣	第2種	第2種	近隣	第2種
地域類型	B 類型	C 類型	B 類型	B 類型	C 類型	B 類型
基準値	45 dB	50 dB	45 dB	45 dB	50 dB	45 dB
騒音レベル	28 dB	26 dB	33 dB	32 dB	27 dB	26 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。

a は敷地から 50m 以内に学校があるため、基準値から 5dB 減じた値となる。

予測地点	a	b	c	d	e
区域区分	第2種区域	第3種区域	第2種区域	第2種区域	第3種区域
基準値	40 dB	50 dB	45 dB	45 dB	50 dB
騒音レベル	27 dB	19 dB	26 dB	25 dB	36 dB
評価	○	○	○	○	○

(3)環境対策

廃棄物保管施設の容量

必要保管容量 11.6 m³に対し、29.4 m³を確保する。

	A 棟	B 棟	C 棟
必要保管容量	6.7 m ³	4.7 m ³	0.2 m ³
保管容量	23.5 m ³	4.9 m ³	1.0 m ³
評価	○	○	○

8 意見

(1)住民等からの意見

敷地内の大型照明について配慮をお願いする。

(2)市町村の意見

特になし。

(3) 県関係課からの意見

- ① 駐車場法第11条に基づく、政令(駐車場法施行令第7条)で定める技術的基準では、横断歩道又は自転車横断帯の前後の側端からそれぞれ前後に五メートル以内の部分に路外駐車場の出入口を設けてはならないとされている。適切に対応すること。
- 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 搬入車両の走行速度制限等の騒音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適切に対応すること。

【手続経過(参考)】

1 届出日

令和5年4月27日

2 公告及び縦覧期間

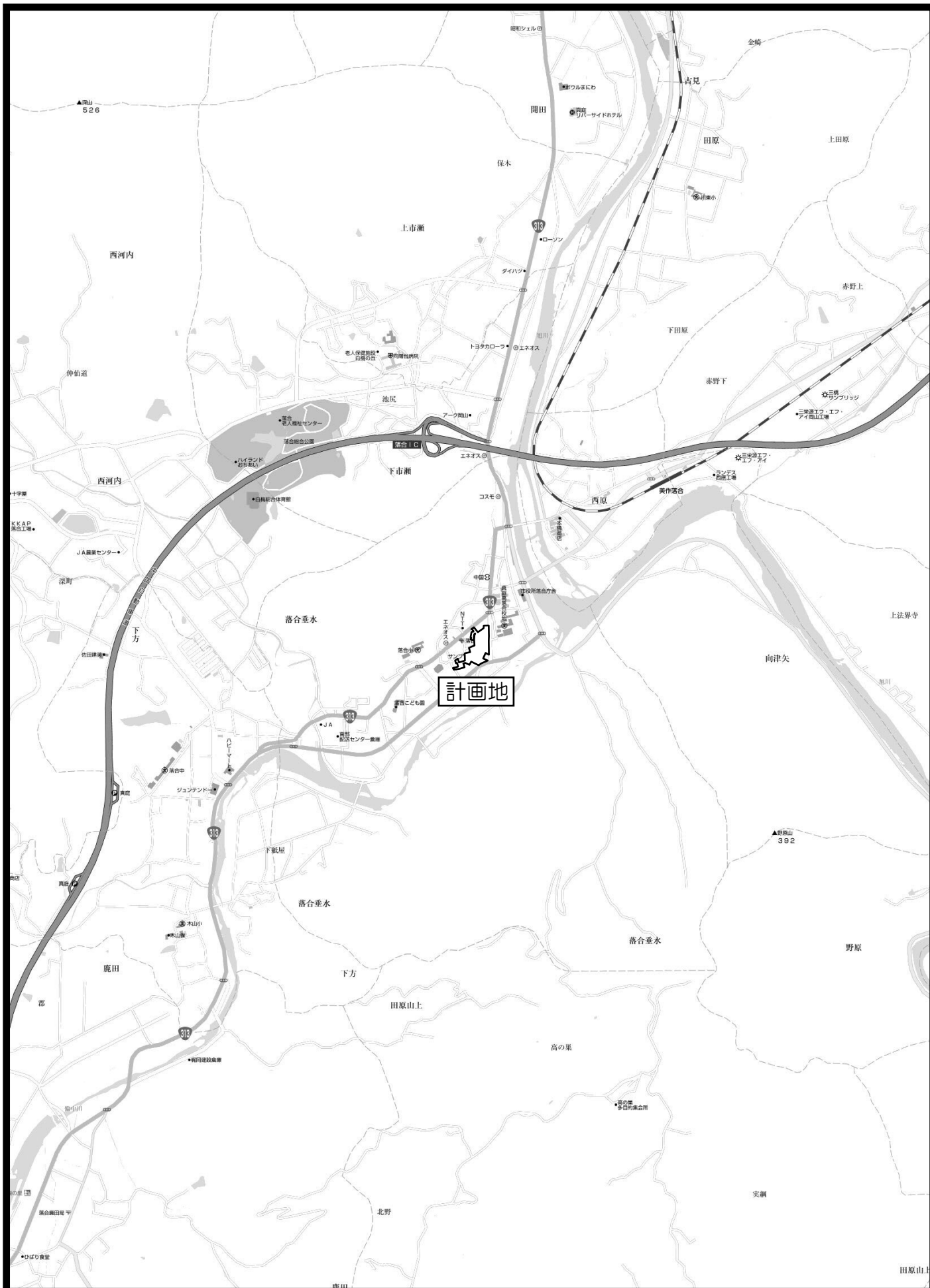
令和5年5月16日(火)～令和5年9月19日(火)[4か月]

3 説明会の開催

(1) 開催日時: 令和5年6月19日(月)18:30～19:00

(2) 参加者: 32名

(3) 質疑応答: 詳細は資料のとおり



付図1 広域見取図

縮尺：1/25,000

