

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）ドラッグコスモス津山高野店（津山市高野本郷字有安2443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 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1,435店舗（2023年12月現在）
岡山県に45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3月5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：4,397.5 m²

ウ 建築面積：1,591.14 m²

エ 延床面積：1,555.49 m²

オ 小売店舗面積：1,208.32 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45台 (別途従業員用29台)	> 指針必要台数 45台
項目	届出内容	
③ 駐車場の出入口の数	2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	8台 >	必要駐輪場台数
		5台
⑥ 荷さばき可能時間帯	午前5時～午後10時	
⑦ 荷さばき施設面積	27m ²	
⑧ 廃棄物の保管施設の容量	10m ³ >	必要容量
		3.73m 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8,742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、店舗の南西方面からの来店車両で35台と予測している。

② 交差点容量分析

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0.672、休日13時台0.622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

国道429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689、休日779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平日は144の遅れは平均とされる範囲、休日は199の遅れは小さいとされる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。

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

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。

昼間(6時～22時)					
予測地点	A	B	C	D	E
用途地域	無指定				
地域類型	B 類型				
基準値	55 dB				
騒音レベル	43 dB	43 dB	37 dB	40 dB	41 dB
評価	○	○	○	○	○

夜間(22時～6時)					
予測地点	A	B	C	D	E
用途地域	無指定				
地域類型	B 類型				
基準値	45 dB				
騒音レベル	32 dB	33 dB	28 dB	29 dB	30 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 a'、b'、c' 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'	e'
区域区分	第2種区域				
基準値	45 dB				
騒音レベル	55 dB	53 dB	54 dB	41 dB	39 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)

A～Cの民地側3地点で再予測。

A及びBで規制基準を超過する結果となった。

予測地点	A	B	C
区域区分	第2種区域		
基準値	45 dB		
騒音レベル	46 dB	52 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。

- ・駐車場内に徐行運転(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
- ・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 (P78)

予測地点	A	B
区域区分	第2種区域	
基準値	45 dB	
騒音レベル	25 dB	31 dB
評価	○	○

(3) 環境対策

廃棄物保管施設の容量

必要保管容量 3.73 m³に対し、10.0 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。
- ④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、運用面での対策だけでなく、防音壁の設置等も検討し、適切に対応すること。

【手続経過(参考)】

1 届出日

令和5年7月4日

2 公告及び縦覧期間

令和5年7月11日(火)～令和5年11月13日(月)[4か月]

3 説明会の開催

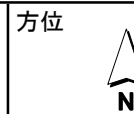
(1)開催日時:令和5年8月23日(水)18:00～18:40

(2)参加者:4名

(3)質疑応答:詳細は資料のとおり(参考資料P101)



件名
(仮称) ドラッグコスモス津山高野店



図面名
Scale 1/25,000

広域図
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）ドラッグコスモス総社真壁店（総社市真壁字市場堤外1452番1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 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1,435店舗（2023年12月現在）

岡山県に45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4月4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：既存建物が立地

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：5,657.57 m²

ウ 建築面積：1,763.25 m²

エ 延床面積：1,737.95 m²

オ 小売店舗面積：1,370.3 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44台)	> 指針必要台数 52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10時30分まで	

⑤ 駐輪場収容台数	10台 >	必要駐輪場台数
		5台
⑥ 荷さばき可能時間帯	午前5時～午後10時	
⑦ 荷さばき施設面積	27m ²	
⑧ 廃棄物の保管施設の容量	4. 29m ³ >	必要容量
		4. 24m 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 17,018 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、店舗の北東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(交差点①、②、③)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、①(ウイングバレイ前交差点)で平日 17 時台 0.328、休日 11 時台 0. 297、②(総社大橋東(西側)交差点)で平日 17 時台 0.550、休日 16 時台 0. 385、③(総社大橋東(東側)交差点)で平日 17 時台 0.441、休日 16 時台 0. 315 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

国道 486 号線上の出入口 No.1 への右折入庫について、交通への影響は、平日で 647、休日で 647 となっており、遅れはないとされる 600 超の範囲で、右左折出庫について平日は 567、休日で 567 の遅れは非常に小さいとされる範囲である。また、市道 3006 号線上の出入口 No.2 への右折入庫について、交通への影響は、平日で 763、休日で 1,023 となっており、遅れはないとされる 600 超の範囲で、右左折出庫について平日は 659、休日で 899 の遅れはないとされる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。

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

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。

	昼間(6時～22時)				
予測地点	A	B	C	D	E
用途地域	準工業				第一種住居
地域類型	C類型				B類型
基準値	60 dB				55 dB
騒音レベル	45 dB	44 dB	39 dB	48 dB	38 dB
評価	○	○	○	○	○

	夜間(22時～6時)				
予測地点	A	B	C	D	E
用途地域	準工業				第一種住居
地域類型	C類型				B類型
基準値	50 dB				45 dB
騒音レベル	35 dB	35 dB	29 dB	37 dB	28 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a'、b'、c'、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'	e'
区域区分	第3種区域				
基準値	50 dB				
騒音レベル	51 dB	53 dB	53 dB	54 dB	41 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)

A～Dの民地側3地点で再予測。

A、B、Dで規制基準を超過する結果となった。

予測地点	A	B	C	D
区域区分	第3種区域			
基準値	50 dB			
騒音レベル	51 dB	52 dB	41 dB	54 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(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
- ・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 (P89)

予測地点	A	B	D
区域区分	第3種区域		
基準値	50 dB		
騒音レベル	30 dB	32 dB	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 4.24 m³に対し、4.29 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、運用面での対策だけでなく防音壁の設置等も検討し、適切に対応すること。

【手続経過(参考)】

1 届出日

令和5年8月3日

2 公告及び縦覧期間

令和5年8月18日(金)～令和5年12月18日(月)[4か月]


3 説明会の開催

(1)開催日時:令和5年9月28日(木)18:00~18:50

(2)参加者:8名

(3)質疑応答:詳細は資料のとおり(参考資料P112)



件名 (仮称) ドラッグコスモス総社真壁店	方位 	出典：国土地理院 数値地図 2500 (地図画像) より	図面名 広域図
		Scale 1/25,000	No. 添付図面 1

