

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）ザグザグ津山院庄店（津山市院庄字豆田1221番1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 211 店舗（2024 年 12 月末現在）

岡山県に 108 店舗

3 オープン予定日

令和7年3月19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：空地

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：4,650 m²

ウ 建築面積：1,715 m²

エ 延床面積：1,687 m²

オ 小売店舗面積：1,473 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57台 (別途従業員用20台)	指針必要台数 57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	8台 (別途従業員用12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	30.0 m ²	
⑧ 廃棄物の保管施設の容量	9.0 m ³ >	必要容量
		6.81 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1,139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、店舗の北東方面からの来店車両で41台と予測している。

② 交差点需要率

周辺交差点2箇所(交差点A、交差点B)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、交差点Aが休日11時台0.489、交差点Bが平日17時台0.635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、交差点Aが休日11時台の0.800であり、交差点Bが、平日17時台の0.850となっており、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、②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～Eの5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。

	昼間(6時～22時)				
予測地点	A	B	C	D	E
用途地域	第一種住居		工業地域		
地域類型	B 類型		C 類型		
基準値	55 dB		60 dB		
騒音レベル	39 dB	40 dB	58 dB	49 dB	49 dB
評 価	○	○	○	○	○

	夜間(22時～6時)				
予測地点	A	B	C	D	E
用途地域	第一種住居		工業地域		
地域類型	B 類型		C 類型		
基準値	45 dB		50 dB		
騒音レベル	36 dB	37 dB	43 dB	49 dB	49 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～P5の5地点で予測。
P1、P2、P4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	P5
区域区分	第4種区域				
基準値	55 dB				
騒音レベル	72 dB	62 dB	54 dB	57 dB	46 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'、P2'、P4' 地点で再予測。
P1'、P2' 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'	P4'
区域区分	第2種区域		第4種区域
基準値	45 dB		55 dB
騒音レベル	49 dB	48dB	43 dB
評価	×	×	○

直近住居外壁地点 P1'', P2'' で再予測
全ての予測地点で規制基準を下回る。

予測地点	P1''	P2''
区域区分	第2種区域	
基準値	45 dB	
騒音レベル	43 dB	43 dB
評価	○	○

開店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、対応する。

(3)環境対策

廃棄物保管施設の容量

必要保管容量 6.81 m³に対し、9.00 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)

出店場所は通学路にはなっていないが、近くを通学する児童もいるため、安全確保できるよう配慮すること。

(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、敷地境界の地点で騒音規制法の規制基準を超過することが予測されているため、来店車両に徐行運転を促すこと等により騒音の低減を図ること。また、苦情が発生した場合には、誠意をもって適切に対応すること。

【手続経過(参考)】

1 届出日

令和6年7月18日

2 公告及び縦覧期間

令和6年7月26日～令和6年11月26日[4か月]

3 説明会の開催

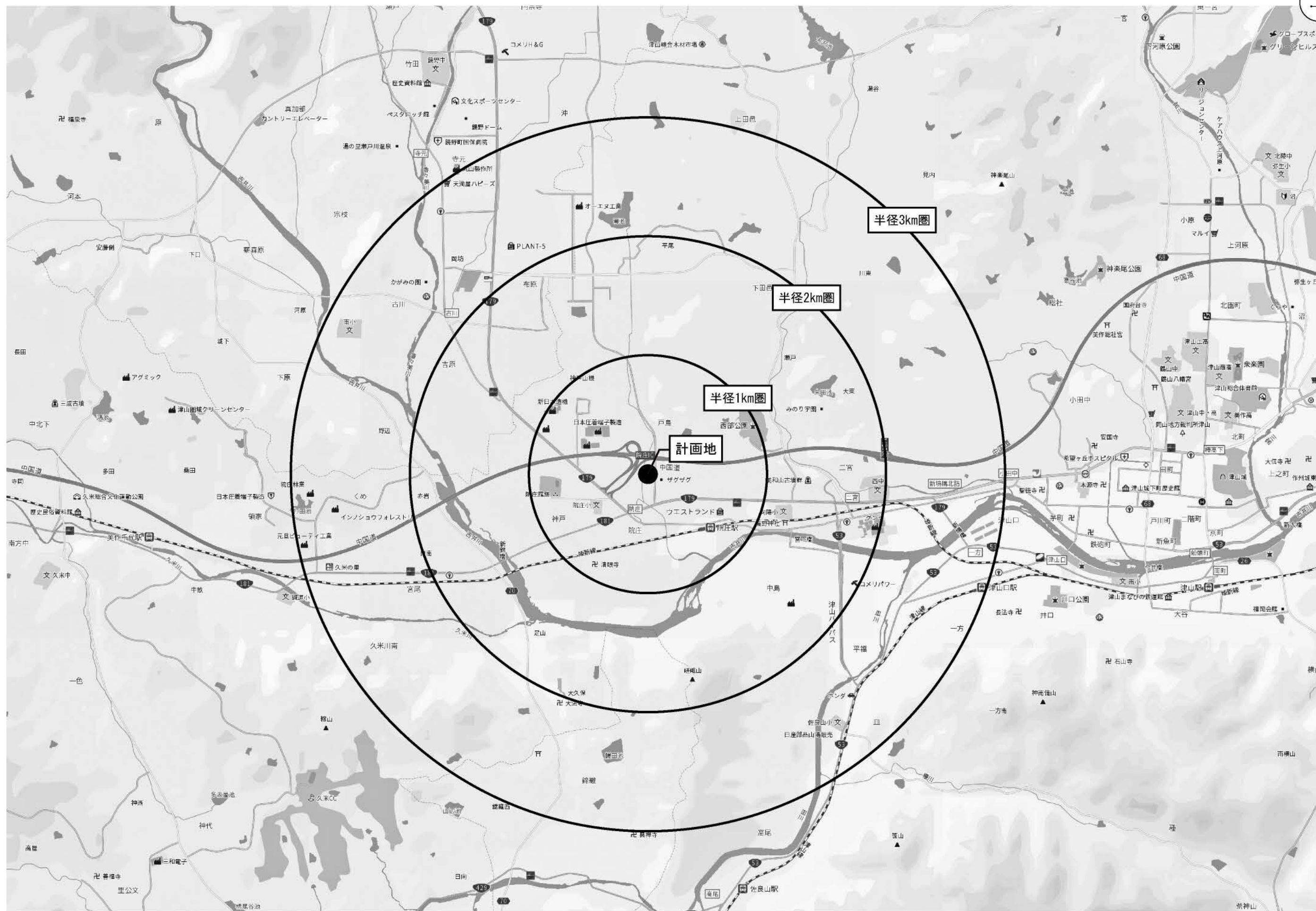
(1) 開催日時: 令和6年9月5日 18:00～19:00

(2) 参加者: 1名

(3) 質疑応答: 詳細は資料のとおり(参考資料 P83)

図面1 広域見取図

SCALE=1:30,000



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

- - - 用途地域境界
- 敷地境界線

- 01 排気口
- 01 空調機室外機
- 01 冷凍機室外機

第一種住居地域

店舗 1 F
住居 2 F

店舗

店舗

事業所

駐車場

事業所

住居
2 F

車庫

車庫

住居
2 F

- ・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

キュービクル01

工業地域

座標原点

(0, 0)

※：基盤地図情報（国土地理院）を編集、加工し作成

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）ザグザグ津山山北店（津山市山北766－2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 211 店舗（2024 年 12 月末現在）

岡山県に 108 店舗

3 オープン予定日

令和7年3月25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：空地

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：3,881 m²

ウ 建築面積：1,476 m²

エ 延床面積：1,447 m²

オ 小売店舗面積：1,253 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47台 (別途従業員用4台)	指針必要台数 47台
③ 駐車場の出入口の数	4箇所	
④ 駐車場利用可能時間帯	24 時間	
⑤ 駐輪場収容台数	14台 (別途従業員用18台)	必要駐輪場台数 6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	30.0 m ²	
⑧ 廃棄物の保管施設の容量	9.0 m ³ >	必要容量
		5.85 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4,098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2箇所(交差点A、交差点B)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、交差点Aが平日17時台0.415、交差点Bが平日8時台0.373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、交差点Aが平日17時台の0.554であり、交差点Bが、平日8時台の0.405となっており、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、②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～Hの8地点で予測。

予測結果は、昼間は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	F	G	H
用途地域	第一種住居			第二種中高層住居専用				第一種住居
地域類型	B 類型			A 類型				B 類型
基準値	55 dB							
騒音レベル	43 dB	48 dB	54 dB	42 dB	53 dB	41 dB	39 dB	41 dB
評 価	○	○	○	○	○	○	○	○

夜間はE地点で基準値を上回るが、E地点は住居ではない。
また、直近住居であるD地点では基準値を下回るため周辺の生活環境へ与える影響は軽微であると考えられる。

	夜間(22 時～6 時)							
予測地点	A	B	C	D	E	F	G	H
用途地域	第一種住居			第二種中高層住居専用				第一種住居
地域類型	B 類型			A 類型				B 類型
基準値	45 dB							
騒音レベル	38 dB	41 dB	42 dB	40 dB	53 dB	41 dB	38 dB	40 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～P6の6地点で予測。
P1、P2、P3、P5、P6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	P5	P6
区域区分	第2種区域					
基準値	45 dB					
騒音レベル	72 dB	72 dB	60 dB	44 dB	62 dB	72 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'、P2'、P3'、P5'、P6'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'	P5'	P6'
区域区分	第2種区域				
基準値	45 dB				
騒音レベル	51 dB	57 dB	46 dB	57 dB	58 dB
評価	×	×	×	×	×

直近住居外壁地点P1''、P2''、P3''、P5''、P6''で再予測
P1''、P2''、P5''、P6''の予測地点で規制基準を上回る。

予測地点	P1''	P2''	P3''	P5''	P6''
区域区分	第2種区域				
基準値	45 dB				
騒音レベル	47 dB	56 dB	39 dB	48 dB	54 dB
評価	×	×	○	×	×

普通車両の走行速度を10km/hとすることに加え、出入口③を封鎖することで、駐車場の一部(走行線001)を利用制限することとし、再度保全対象側(直近住居外壁)にて再々予測。

P2''地点で規制基準を上回る。

予測地点	P1''	P2''	P5''	P6''
区域区分	第2種区域			
基準値	45 dB			
騒音レベル	41 dB	50 dB	42 dB	43 dB
評価	○	×	○	○

このため、運用面の対策として、夜間(午後10時～翌午前5時)の時間帯については、出入口③を封鎖するとともに、看板等により来客車両の徐行走行を促す。

開店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(駐車場の利用制限の実施や遮音壁の設置等)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 5.85 m³に対し、9.00 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)

- ・出店場所は、通学路として利用されており、登校時間(7:30～8:30)、下校時間(14:30～18:00)において、登下校の安全確保に配慮すること。
- ・近隣に私立幼稚園があり、園児の登降園や散歩等で付近を利用することがあるため、安全確保に配慮すること。

(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、敷地境界の地点で騒音規制法の規制基準を超過することが予測されているため、夜間において出入口の一部を閉鎖し、看板等により来店車両に徐行運転を促す等により騒音の低減を図ること。また、苦情が発生した場合には、駐車場の利用制限や遮音壁の設置等により適切に対応すること。なお、出入

口③を封鎖し、車両の走行速度を 10km/h 及び走行線 001 を利用制限した予測においても規制基準値を超過している保全対象側予測地点 P2' 'では出入口①の影響の方が大きいことから、必要に応じて、追加で出入口①の閉鎖についても検討すること。

【手続経過(参考)】

1 届出日

令和6年7月24日

2 公告及び縦覧期間

令和6年8月6日～令和6年12月6日[4か月]

3 説明会の開催

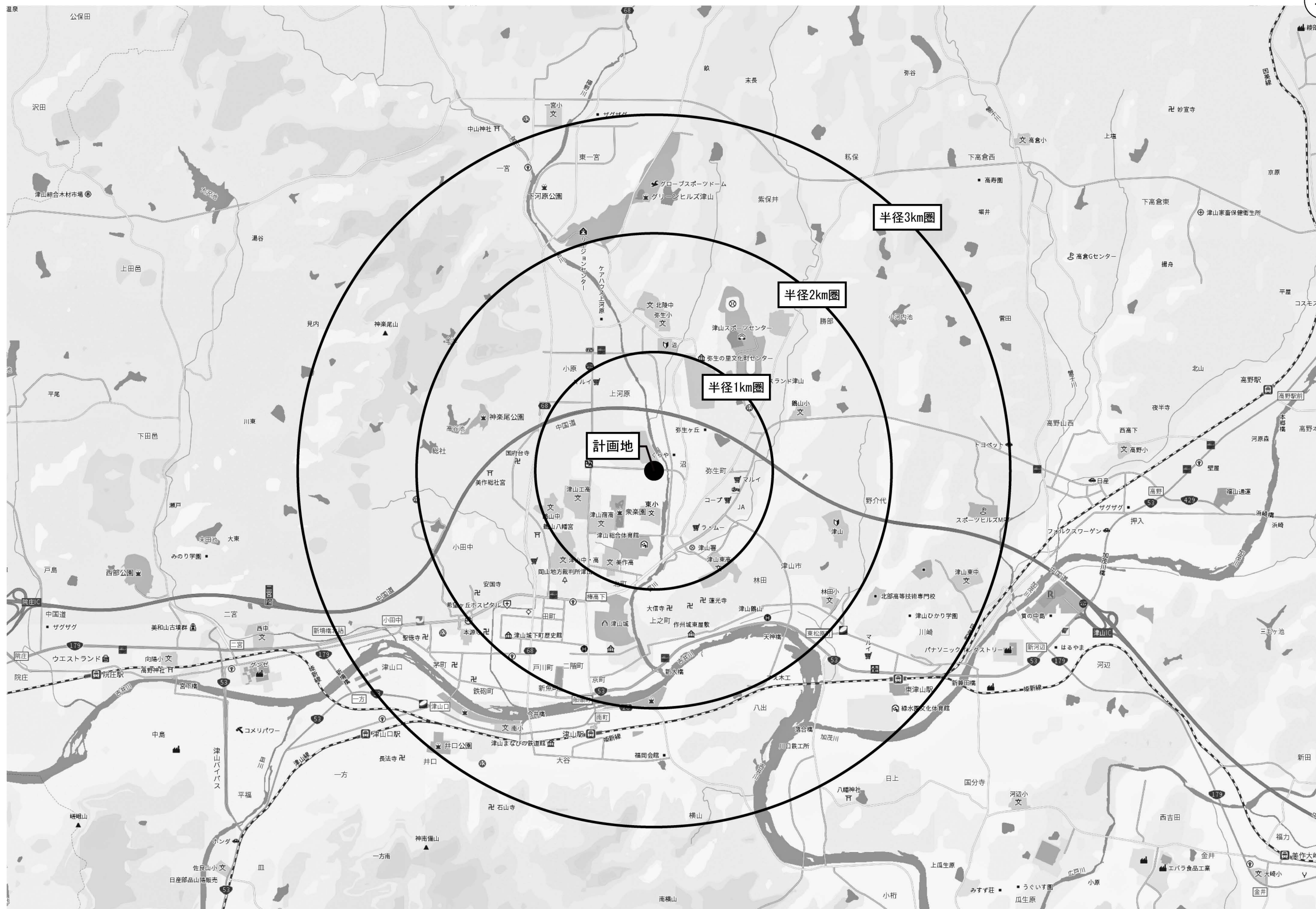
(1)開催日時:令和6年9月18日 18:00～19:00

(2)参加者:4名

(3)質疑応答:詳細は資料のとおり(参考資料 P92)

図面 1 広域見取図

SCALE=1:30,000



図面 5 騒音源及び予測地点配置図

SCALE=1:500

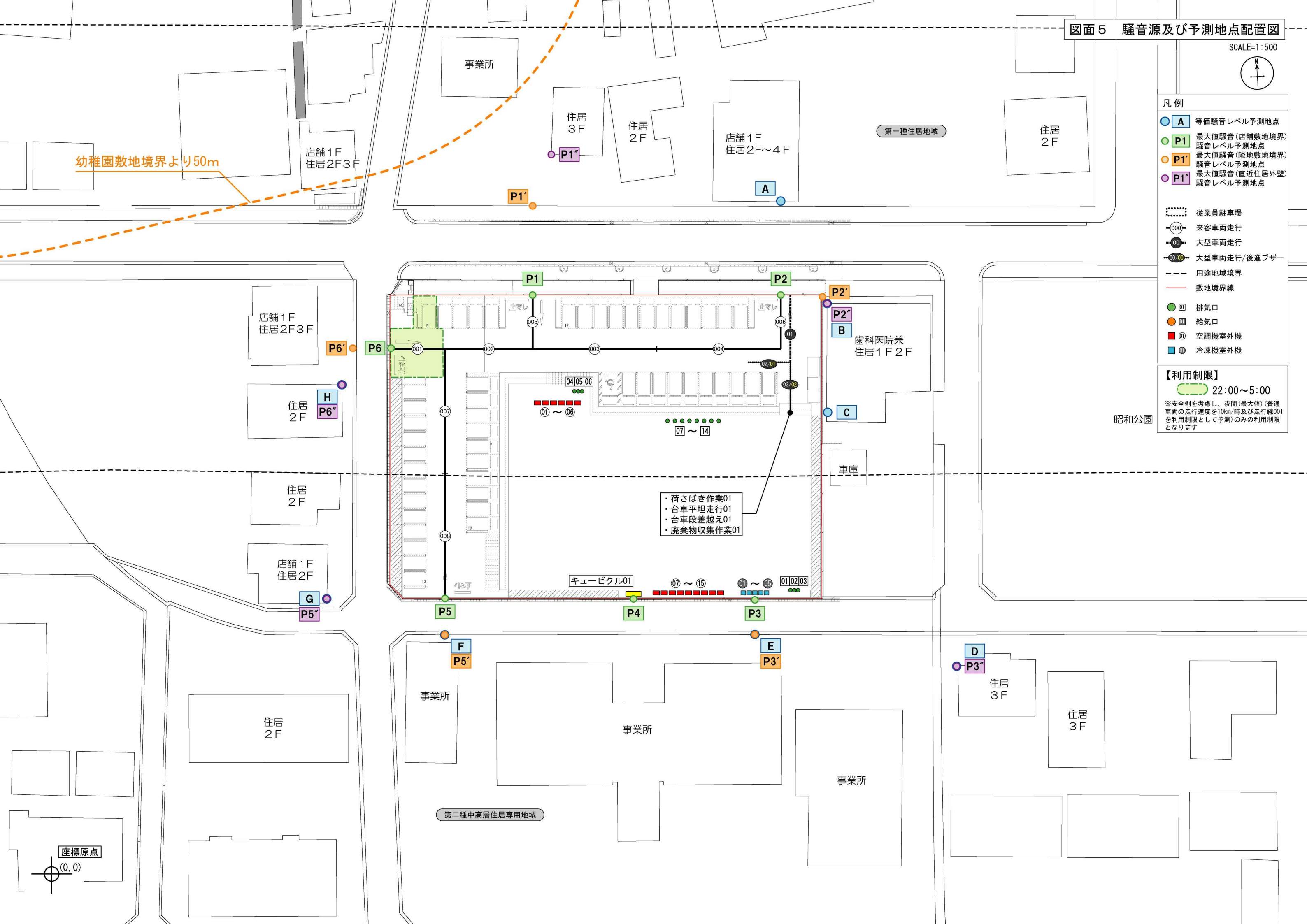


- 凡 例
- A 等価騒音レベル予測地点
 - P1 最大値騒音(店舗敷地境界)騒音レベル予測地点
 - P1' 最大値騒音(隣地敷地境界)騒音レベル予測地点
 - P1'' 最大値騒音(直近住居外壁)騒音レベル予測地点

- ⋯ 従業員駐車場
- 来客車両走行
- 大型車両走行
- 大型車両走行/後進ブザー
- - - 用途地域境界
- 敷地境界線
- ⑦ 排気口
- ⑧ 給気口
- ⑨ 空調機室外機
- ⑩ 冷凍機室外機

【利用制限】
22:00~5:00
※安全側を考慮し、夜間(最大値)(普通車両の走行速度を10km/時及び走行線001を利用制限として予測)のみの利用制限となります

昭和公園



幼稚園敷地境界より50m

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

総社ファッションモール（総社市井手字古頃1076番1ほか）

※ 今回の届出は、既存店舗（ファッションセンターしまむら総社店）を建て替え、新たに「ファッションセンターしまむら」と「アベイル」の2業態とし、売り場面積を拡張するものです。

2 設置者

株式会社しまむら

（所在地：埼玉県さいたま市大宮区北袋町一丁目602番1号）

【参考】

・昭和28年設立

・店舗数：しまむらグループ全体 国内外で約 2200 店舗のチェーン展開

（しまむら 1,415 店舗、アベイル 312 店舗）（2024 年 2 月期末）

岡山県にしまむら 23 店舗、アベイル 3 店舗

3 オープン予定日

令和7年4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
株式会社しまむら	総合衣料品

5 計画地の概要

① 現在の土地の利用状況：ファッションセンターしまむら総社店（店舗面積：基準以下）が立地している

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：6,011 m²

ウ 建築面積：2,426 m²

エ 延床面積：2,324 m²

オ 小売店舗面積：2,088 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10時～午後9時	
② 駐車場収容台数	整備台数91台 (別途従業員用19台)	指針必要台数 86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	午前9時30分～午後9時30分	

⑤ 駐輪場収容台数	20台 >	必要駐輪場台数
		17台
⑥ 荷さばき可能時間帯	24時間	
項 目	届出内容	
⑦ 荷さばき施設面積	72. 0 m ²	
⑧ 廃棄物の保管施設の容量	21. 92 m ³ >	必要容量
		9. 74 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2km圏内の 9,840 世帯で、5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、店舗の西方面①からの来店車両で66台と予測している。

② 交差点需要率

周辺交差点2箇所(交差点No.1、交差点No.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、交差点No.1が休日 12 時台 0.574、交差点No.2が休日 11 時台 0.322 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、交差点No. 1 が休日 12 時台の 0.726 であり、交差点No. 2が、休日 11 時台の 0.519 となっており、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

住居等のあるA～Dの4地点で予測。

店舗北側はパチンコ店駐車場用地のため予測なし。

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。

昼間(6時～22時)				
予測地点	A	B	C	D
用途地域	第二種住居			
地域類型	B 類型			
基準値	55 dB			
騒音レベル	44 dB	47 dB	45 dB	48 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			
地域類型	B 類型			
基準値	45 dB			
騒音レベル	26 dB	28 dB	32 dB	45 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)

b、c、dの3地点で予測。

敷地北側に夜間発生する騒音源がないため予測なし。

b及びc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2種区域		
基準値	45 dB		
騒音レベル	57 dB	83 dB	45 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及びC地点で再予測。

全ての地点で搬出入車両の走行音の影響により、騒音レベルの最大値が規制基準を上回る。

予測地点	B	C
区域区分	第2種区域	
基準値	45 dB	
騒音レベル	55 dB	62 dB
評 価	×	×

搬出入車両の走行速度を10km/hとし、再度保全対象側(民地側)にて再予測。

C地点で規制基準を上回る。

予測地点	B	C
区域区分	第2種区域	
基準値	45 dB	
騒音レベル	45 dB	52 dB
評 価	○	×

搬出入車両の走行速度を5km/hとし、再度保全対象側(民地側)にて再々予測。

規制基準値を上回る。

予測地点	C
区域区分	第2種区域
基準値	45 dB
騒音レベル	50 dB
評 価	×

基準値を超過する搬出入車両走行音は、出入口付近で発生するものであり、十分な徐行運転と一旦停止がなされる。最徐行走行(5km/h 以下)を行うことで、C1地点にて 50dB まで緩和することができることから、運用面の対策として、搬出入車両は最徐行走行(5km/h)を厳守するよう業者に、指導・徹底するとともに、作業員には騒音防止の意識を徹底させる。

開店後、騒音に関する苦情等が生じた場合には、発生源対策を含め誠意をもって対応する。

(3)環境対策

廃棄物保管施設の容量

必要保管容量 9.74 m³に対し、21.92 m³を確保する。

8 意見

(1)住民等からの意見

施設の配置に関すること、交通安全対策等について(参考資料 P150～152)

(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 搬入車両の走行音により、敷地境界の地点で騒音規制法の規制基準を超過することが予測されているため、搬出入車両の十分な徐行運転(5km/h)及び一旦停止を確実に実施すること。また、苦情が発生した場合には、夜間における出入口No.1の閉鎖や荷さばき作業時間帯の変更等により適切に対応すること。

【手続経過(参考)】

1 届出日

令和6年7月31日

2 公告及び縦覧期間

令和6年8月13日(火)～令和6年12月13日(金)[4か月]

3 説明会の開催

(1)開催日時:令和6年9月26日(木)18:00～19:00

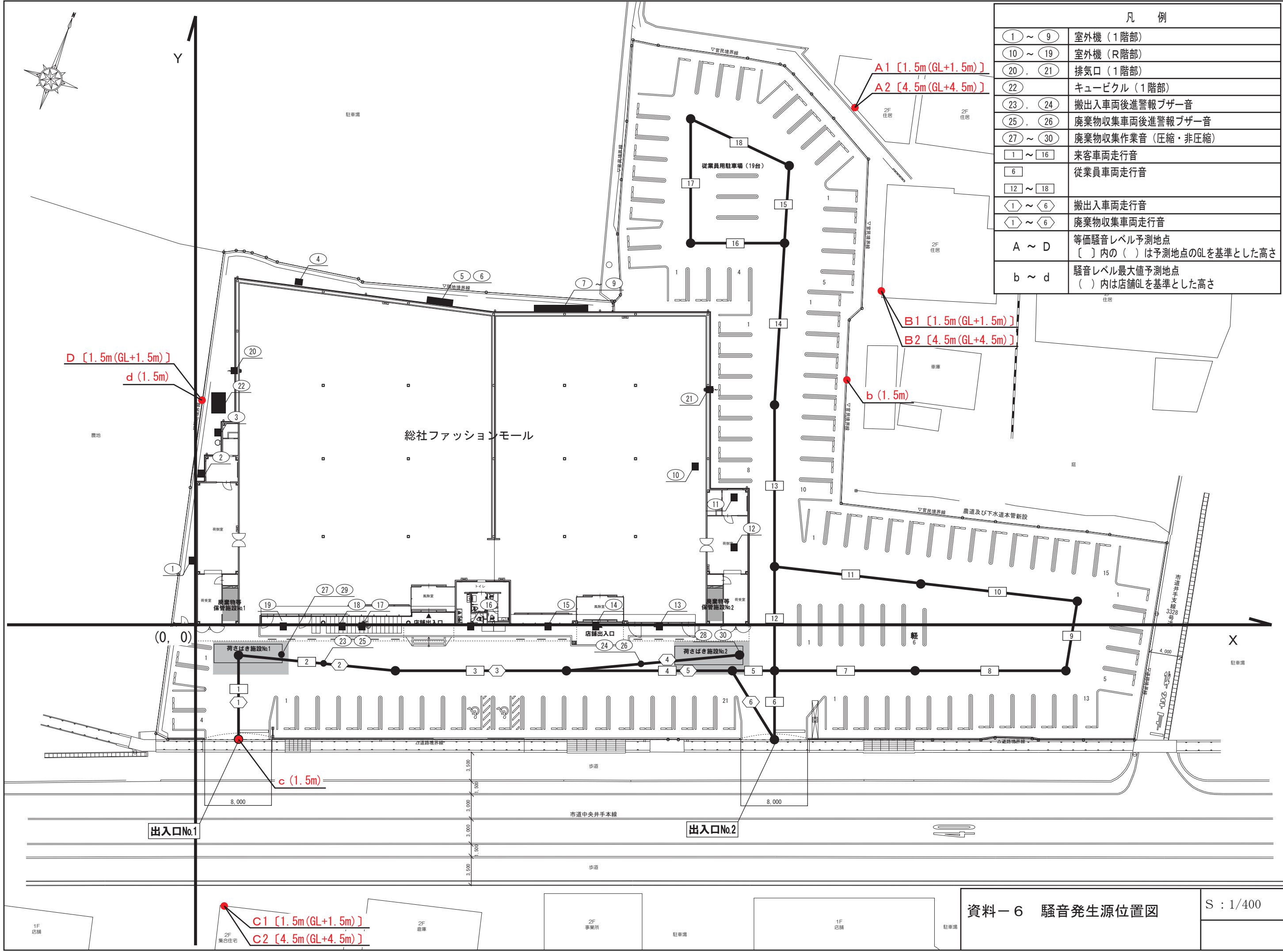
(2)参加者:11名

(3)質疑応答:詳細は資料のとおり(参考資料 P148)



資料-1 建物位置図(広域図)

S : 1/25,000



凡 例	
① ～ ⑨	室外機 (1階部)
⑩ ～ ⑰	室外機 (R階部)
⑳ , ㉑	排気口 (1階部)
㉒	キューピクル (1階部)
㉓ , ㉔	搬出入車両後進警報ブザー音
㉕ , ㉖	廃棄物収集車両後進警報ブザー音
㉗ ～ ㉚	廃棄物収集作業音 (圧縮・非圧縮)
1 ～ 16	来客車両走行音
6	従業員車両走行音
12 ～ 18	搬出入車両走行音
① ～ ⑥	搬出入車両走行音
① ～ ⑥	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
b ～ 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