

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）ラ・ムー一院庄店（津山市二宮字野辺前 85 番 1 ほか）

2 設置者
 大黒天物産株式会社
 （所在地：倉敷市西中新田297番地1）

【参考】

- ・1986 年（昭和 61 年）設立
- ・店舗数：西日本を中心に 233 店舗（2025 年 5 月末現在）
 岡山県にラ・ムー7 店舗（ディオ 20 店舗）

3 オープン予定日
 令和7年11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
大黒天物産株式会社	食料品、日用品他

5 計画地の概要

- ① 現在の土地の利用状況：既存建物及び駐車場（旧パチンコ店）
- 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：9,877.50 m²
 - ウ 建築面積：2,351.50 m²
 - エ 延床面積：2,315.39 m²
 - オ 小売店舗面積：1,667.9 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0時から午後12時（24時間）	
② 駐車場収容台数	整備台数80台 （別途従業員用60台）	指針必要台数 66台
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0時から午後12時まで（24時間）	
⑤ 駐輪場収容台数	52台	必要駐輪場台数 48台
⑥ 荷さばき可能時間帯	荷さばき施設 1 午前6時から午後10時まで 荷さばき施設 2, 3 午前0時から午後12時まで（24時間）	
⑦ 荷さばき施設面積	180.0 m ²	
⑧ 廃棄物の保管施設の容量	12.1 m ³	必要容量 7.8 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 2.5 km圏内の 5,077 世帯で、全方位9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③方面(南方面)からの来店車両で 25 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 0.731、交差点 B が平日 17 時台 0.371 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 1.636 であり、交差点 B が平日 17 時台の 0.576 となっており、交差点 A では、渋滞や遅れがほとんどないという基準である 1.0 を超える結果となった。しかし現況のピーク時間帯でも交差点 A の最大値は 1.589 と 1.0 を超える結果となっており、開店による増加は約 3%に留めている。

また、第2ピーク時間帯では、車線別混雑度の最大値は 1.0 を下回る結果となっていることから、車線別混雑度が 1.0 を超えるのは平日のピーク時間帯に限定されたものである。

交差点 A では、既に車線整備による渋滞緩和対策がされていることから、平日のピーク時間帯での交差点 A における交通への影響は、多少はあるものの、すべての流入部において計画の交通処理案で捌けるものと考えられる。

④ 駐車場出入口における解析

市道 E030 を出入口と仮定し出入 2・3 に入出庫が集中した条件で、右折出庫は交通容量比が 1.0 を超過するものの、右折入庫・左折出庫は 1.0 を下回る結果となった。

市道 E030 からの右折出庫について、ピーク時来退店車両による滞留が想定されるが、市道 E030 の現況交通量はほぼ無く開店後の利用者は来客車両がほとんどであること、交差点部から出入口 2・3 までの距離を、想定される滞留長約 21m以上確保(約 70m)すること、出入口 1 への左折出庫の分散誘導を行うことから、周辺交通への影響は可能な範囲で回避できるため、出入口において計画の交通処理案で捌けるものとする。

(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～Cの3地点で予測。

計画地西側及び東側は店舗であり、付近に住宅等が存在しないため予測なし。

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
用途地域	第一種住居		近隣商業
地域類型	B 類型		C 類型
基準値	55 dB		60 dB
騒音レベル	47dB	46dB	53dB
評価	○	○	○

夜間(22時～6時)			
予測地点	A	B	C
用途地域	第一種住居		近隣商業
地域類型	B 類型		C 類型
基準値	45 dB		50 dB
騒音レベル	41dB	40dB	39dB
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～cの3地点で予測。

計画地西側及び東側は店舗であり、付近に住宅等が存在しないため予測なし。

b地点及びc地点で来客車両、搬出入車両の走行音等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	a	b	c
区域区分	第2種区域		第3種区域
基準値	45 dB		50 dB
騒音レベル	32 dB	59 dB	65 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。

b'及びc'地点での最大値が規制基準を下回る。

予測地点	b'	c'
区域区分	第2種区域	第3種区域
基準値	45 dB	50 dB
騒音レベル	45 dB	50 dB
評価	○	○

開店後に苦情等があった場合には適切に対応する。

(3)環境対策

廃棄物保管施設の容量

必要保管容量 7.8 m³に対し、12.1 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

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。
- ・園外保育等での園児への安全対策に十分配慮すること。

(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、場内を走行する車両や荷さばき作業の影響により、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、出店計画準備書(第2分冊 P6 及び P7)記載の対策(遮音壁の設置や荷さばき車両のアイドリングの禁止の徹底等)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7年3月24日

2 公告及び縦覧期間

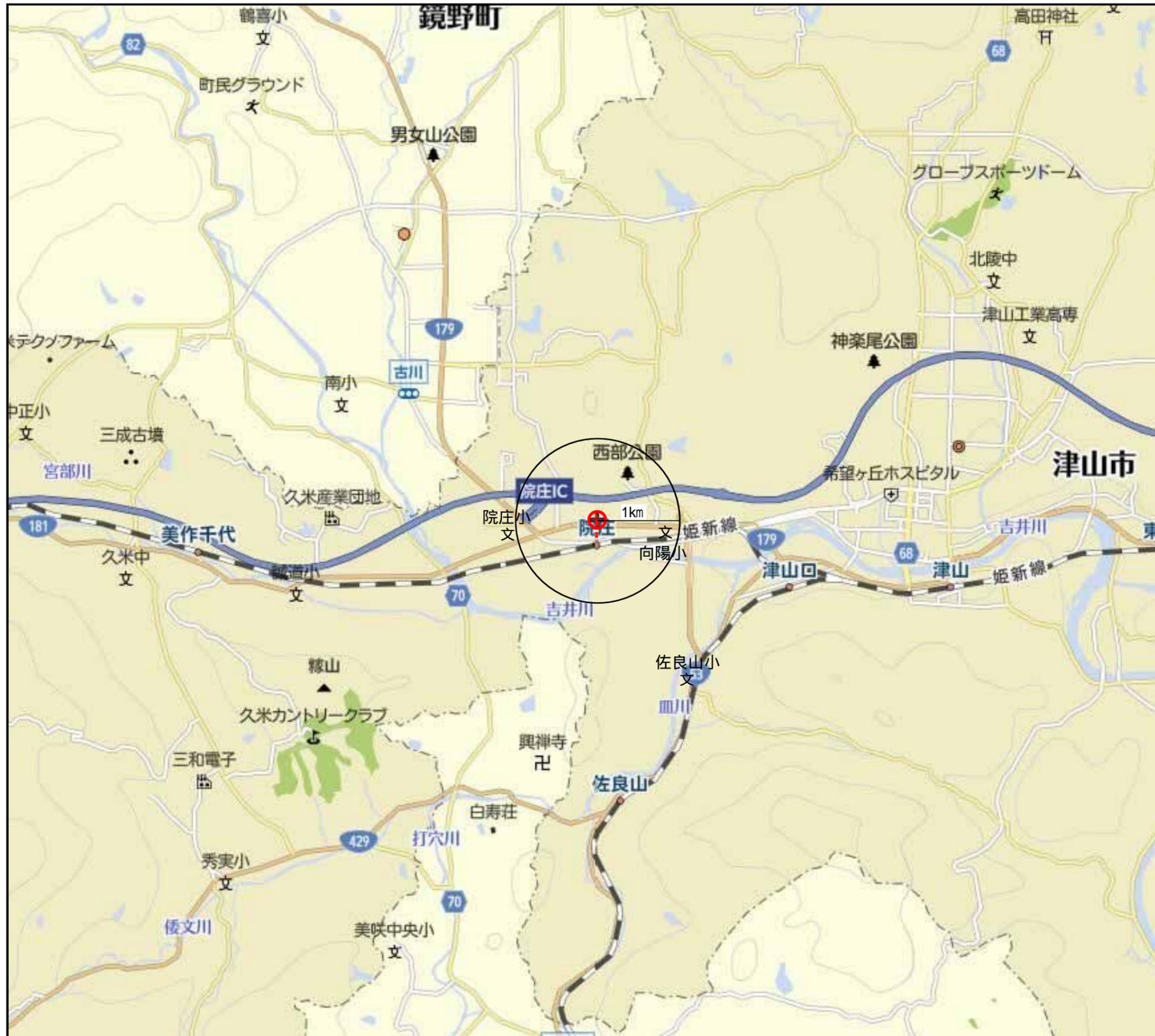
令和7年4月4日～令和7年8月4日[4か月]

3 説明会の開催

(1)開催日時:令和7年4月27日 19:00～20:00

(2)参加者:2名

(3)質疑応答:詳細は資料のとおり(参考資料 P164)



凡 例

⊕ 事業計画地

--- 最寄り駅から事業計画地までの直線距離 (270m)

事業計画地最寄りの駅の概要

会社名	西日本旅客鉄道株式会社
路線名	姫新線
駅名	院庄駅
住所	岡山県津山市二宮42-3

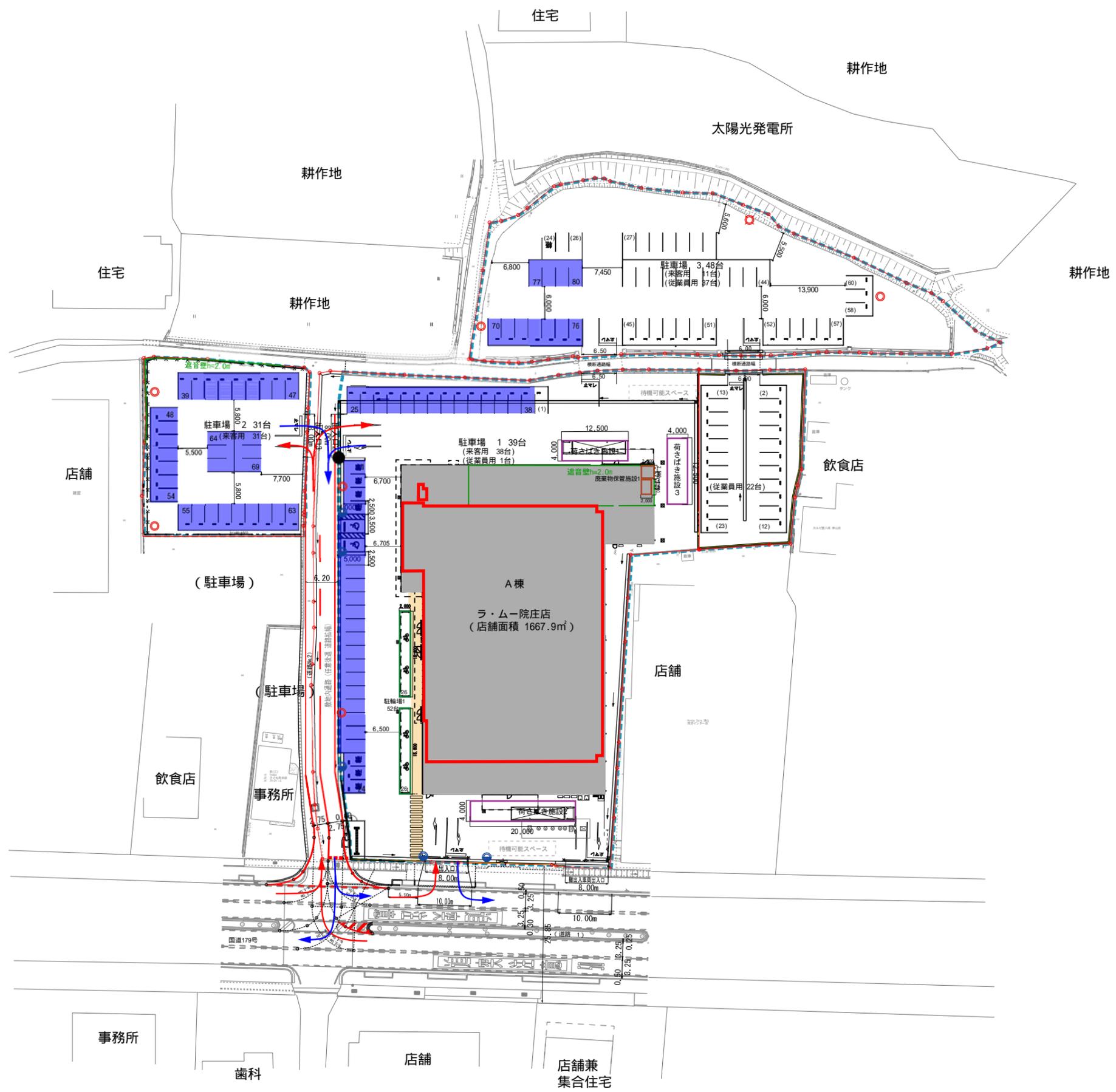
出典：「マピオン」
「ゼンリン」



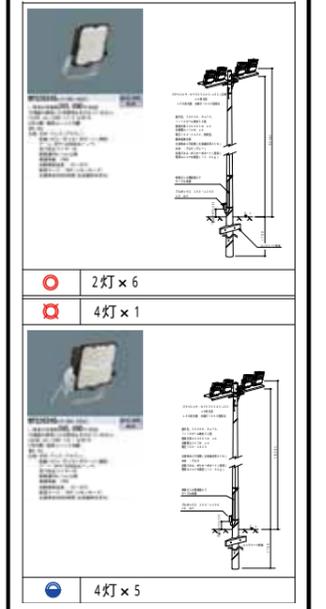
1:50,000

0 1.6km

添付図1 対象店舗の位置図



- 凡例
- : 店舗 (店舗面積)
 - : 駐車場 (駐車桟)
 - : 駐輪場
 - : 荷さばき場
 - : 廃棄物保管施設
 - : 大店立地法届出区域
 - : 交通整理員
 - : 歩行者自転車通路
 - Ⓟ : P看板

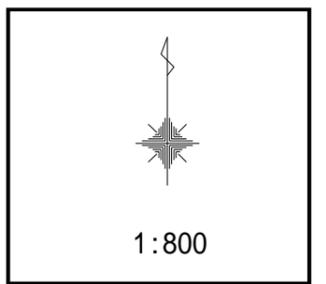


〔通学路看板〕



通学路
注意

店舗面積	1,667.9m ²
駐車場収容台数	140台
・届出(来客用)台数	80台
・従業員用台数	60台
駐輪場収容台数	52台
荷さばき施設面積	180.0m ²
廃棄物保管施設容量	12.1m ³



添付図3 配置図

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上河原店（津山市上河原219-11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）

【参考】

・1983年（昭和58年）設立

・店舗数：西日本を中心に1,620店舗（2025年8月末現在）

岡山県に49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7年11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：既存建物及び駐車場（旧パチンコ店）

② 建物の構造及び規模

ア 建物構造：鉄骨造 一部2階建て

イ 敷地面積：4,675.20 m²

ウ 建築面積：1,554.78 m²

エ 延床面積：1,712.58 m²

オ 小売店舗面積：1,367 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29台)	指針必要台数
	=	52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	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
	>	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	27.0 m ²	
⑧ 廃棄物の保管施設の容量	6.75m ³ >	必要容量
		4.22m 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 18,856 世帯で、全方位 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、店舗の南東方面からの来店車両で 26 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①、交差点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①が平日 17 時台 0.374、交差点②が平日 17 時台 0.408 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①が平日 17 時台の 0.526 であり、交差点②が平日 17 時台の 0.503 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

市道 1004 上の出入口については左折入出庫とし、右折による誘導は行わない計画であるが、出入口 No.1 における右折入出庫を検討したところ、可能最大交通量を下回る結果となった。

(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~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。

	昼間(6時~22時)					
予測地点	A	B	C	D	E	F
用途地域	第一種住居				第二種住居	近隣商業
地域類型	B 類型					C 類型
基準値	55 dB					60 dB
騒音レベル	42dB	47dB	45dB	46dB	43dB	35dB
評価	○	○	○	○	○	○

	夜間(22時～6時)					
予測地点	A	B	C	D	E	F
用途地域	第一種住居				第二種住居	近隣商業
地域類型	B 類型					C 類型
基準値	45 dB					50 dB
騒音レベル	32dB	32dB	33dB	36dB	34dB	25dB
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'～f' の6地点で予測。

予測地点 d'～f' で騒音レベルの最大値が規制基準を上回る。

予測地点	a'	b'	c'	d'	e'	f'
区域区分	第2種区域					第3種区域
基準値	45 dB					50 dB
騒音レベル	44 dB	40 dB	44 dB	67 dB	56 dB	55 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 D～F 地点で再予測。

D 地点及びE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	D	E	F
区域区分	第2種区域		第3種区域
基準値	45 dB		50 dB
騒音レベル	60 dB	51 dB	36 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。

- ・駐車場場内に徐行運転(10km/h)やアイドリング禁止を励行する旨の看板を設置
- ・開店時刻 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	D	E
区域区分	第2種区域	
基準値	45 dB	
騒音レベル	39 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 4.22 m³に対し、6.75 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。
- ・園外保育等での園児への安全対策に十分配慮すること。

(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、出店計画準備書(第1分冊 P14)記載の対策(来客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7年3月24日

2 公告及び縦覧期間

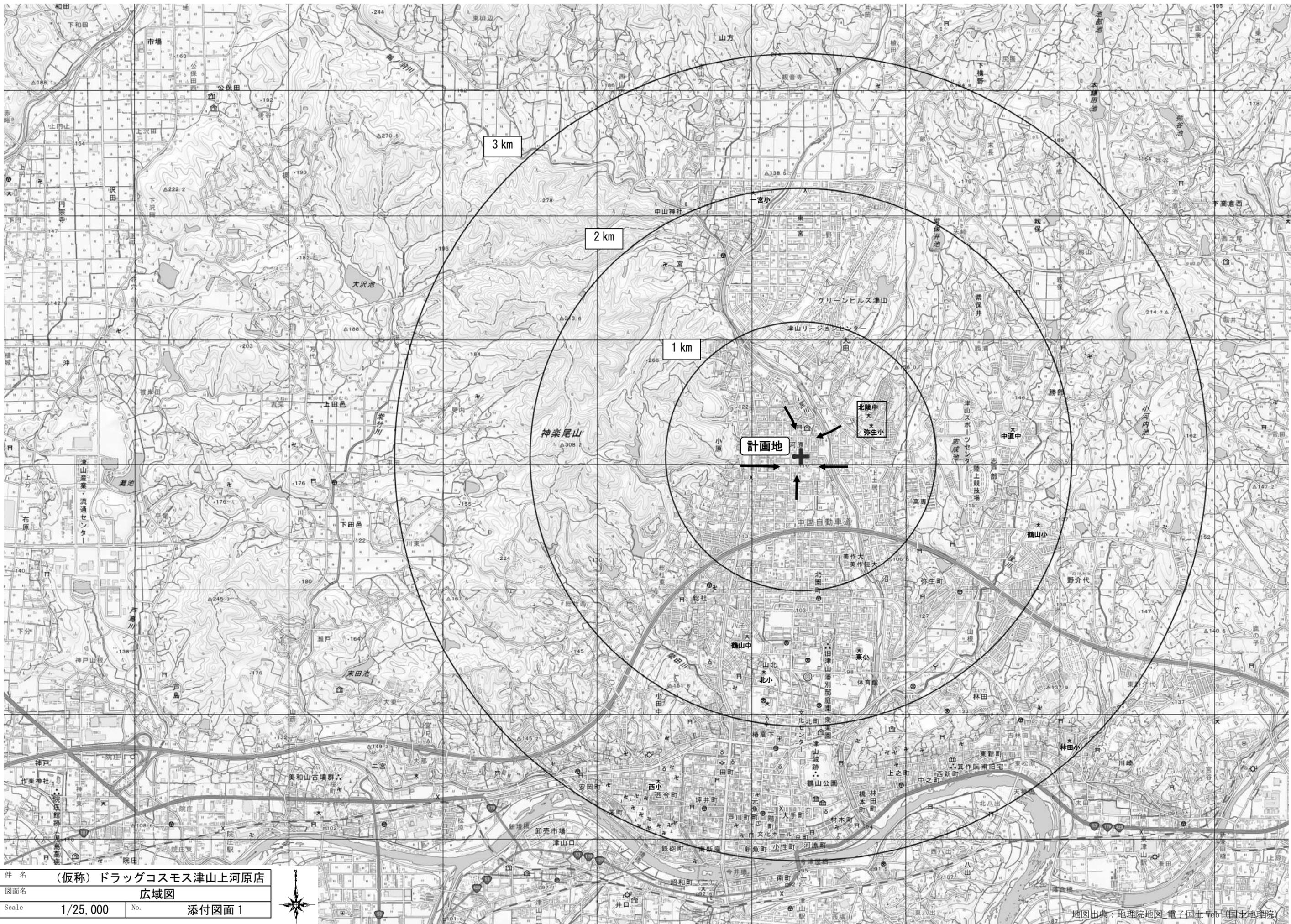
令和7年4月4日~令和7年8月4日[4か月]

3 説明会の開催

(1)開催日時:令和7年5月15日 18:00~19:00

(2)参加者:8名

(3)質疑応答:詳細は資料のとおり(参考資料 P87)



件名	(仮称) ドラッグコスモス津山上河原店	
図面名	広域図	
Scale	1/25,000	No. 添付図面 1



