

I 変更計画準備書

第1分冊

(届出事項・添付書類編)

提出 2025年(令和7年)11月10日

設置者名 日本地所倉庫株式会社

[1]大規模小売店舗届出書

様式第3（第7条関係）

※受理年月日	R7年11月10日
※受理番号	28
※備考	

変更届出書

2025年（令和7年）11月10日

岡山県知事様

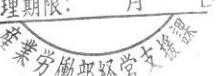
日本地所倉庫株式会社
代表取締役 藤沢 純造
岡山市北区野田二丁目4番1号

大規模小売店舗立地法第6条第2項の規定により、下記のとおり届け出ます。

記

1 大規模小売店舗の名称及び所在地

名称 ひまわり山陽店・ルーブル山陽店
所在地 岡山県赤磐市下市字善正寺478番地1ほか

分類記号: 
-7.11.10
処理期限: 月 日


2 変更しようとする事項

(1)大規模小売店舗の施設の運営に関する事項

①大規模小売店舗において小売業を行う者の開店時刻及び閉店時刻

（変更前）

小売業者	開店時刻	閉店時刻	特記事項
株式会社ひまわり	午前9時00分	午後12時00分	—
ルーブル株式会社	午前10時00分	午後7時00分	—

（変更後）

小売業者	開店時刻	閉店時刻	特記事項
株式会社ひまわり	午前0時00分	午後12時00分	24時間営業
ルーブル株式会社	午前10時00分	午後7時00分	—

②来客が駐車場を利用することができる時間帯

（変更前）

駐車場No.	利用可能な時間帯	特記事項
1	午前8時30分から午前0時30分まで	—

（変更後）

駐車場No.	利用可能な時間帯	特記事項
1	午前0時00分から午後12時00分まで	24時間

3 変更する年月日

2025年（令和7年）12月3日

4 変更する理由

お客様ニーズに対応するため

[2]大規模小売店舗立地法に基づく添付書類

1 駐車場の自動車の出入口の形式又は来客の自動車の方向別台数の予測の結果等駐車場の自動車の出入口の数及び位置を設定するために必要な事項

①駐車場の自動車の出入口の形式

ア 駐車場の形式

a) 機械式駐車場の有無	無
b) 発券ブース等の有無	無

イ 機械式駐車場の入庫処理能力

該当なし

ウ 敷地内駐車待ちスペース

出入口No.	駐車待ち スペース の有無	実際に用意 する駐車待 ちスペース	発券ブース の有無	必要駐車待ちスペース		駐車待ちスペース 「無」の場合 その理由・対策
				長さ	算出根拠	
1	無	—	無	—	—	駐車需要は充足しており、場外への来客車両の滞留は発生しないものと考える。
2	無	—	無	—	—	

②敷地周辺の道路の状況 → 別添図面2「周辺見取図」・図面4「配置図」参照

項目	道路No.1 (市道善正寺線)	道路No.2 (市道下市高屋線)
道路幅員	6.0m	9.0m
車線数	1車線	2車線
歩道の有無・幅員	無	北側 1.30m 南側 1.70m
交通規制	制限速度 30Km/h	制限速度 30Km/h 駐車禁止
信号交差点数 (内右折帯設置交差点数)	0 交差点 (-)	1 交差点 (1)
横断歩道等の状況	無	無
通学路の有無	無	有
利用者数	—	—
バス路線の有無	有	有

※信号交差点数は、計画地直近の交差点状況を示す。

※通学路の有無は、計画地の接道部分の状況を示す。利用者数は、教育委員会に確認したが不明。

③来客の自動車の方向別台数の予測の結果等

予測方法	主要来店経路である主要地方道岡山吉井線の交通量のピークは7時台である。(表1) しかし、営業時間を延長するのは、ドラッグストアのひまわりのみ(店舗面積 932 m ²) であり、同店の現状の時間帯別来店客のピークは17時台であり、現在の開店直後1時間(9時台)の客数割合は6.6%と少ないため(表2)、営業時間の延長が周辺交通に与える影響は軽微であると考える。このため、交通量の予測及び評価は行わない。
予測の根拠	—
予測結果及び 対応策の評価	—

表1 主要地方道岡山吉井線 断面交通量

「令和3年度 全国道路・街路交通情勢調査」(国土交通省)より引用

調査日: 2021年11月11日

調査地点: 主要地方道岡山吉井線・赤磐市上市 218-1

車線	上り車線			下り車線			合計			
	車種	小型車	大型車	計	小型車	大型車	計	小型車	大型車	計
7時台		473	52	525	604	66	670	1,077	118	1,195
8時台		399	61	460	434	95	529	833	156	989
9時台		373	96	469	389	68	457	762	164	926
10時台		392	69	461	392	75	467	784	144	928
11時台		379	65	444	394	72	466	773	137	910
12時台		361	47	408	359	54	413	720	101	821
13時台		370	60	430	353	73	426	723	133	856
14時台		372	61	433	383	68	451	755	129	884
15時台		381	98	479	336	50	386	717	148	865
16時台		409	50	459	358	30	388	767	80	847
17時台		451	25	476	373	25	398	824	50	874
18時台		430	9	439	443	12	455	873	21	894
12時間計		4,790	693	5,483	4,818	688	5,506	9,608	1,381	10,989

表2 ひまわり山陽店 時間帯別来店客数 (2025年10月7日(火))

時間帯	客数(人)	割合	来店車両(台)
9時台	37	6.6%	27
10時台	44	7.9%	32
11時台	52	9.3%	37
12時台	41	7.3%	29
13時台	27	4.8%	19
14時台	36	6.5%	26
15時台	41	7.3%	29
16時台	46	8.2%	33
17時台	65	11.6%	47
18時台	54	9.7%	39
19時台	42	7.5%	30
20時台	30	5.4%	22
21時台	17	3.0%	12
22時台	19	3.4%	14
23時台	7	1.3%	5
計	558	100.0%	400

←開店直後 1時間

←営業時間内のピーク

※ひまわりの1日の来店車両台数400台は、ひまわりの店舗面積(932 m²)から大規模小売店舗立地法指針計算式により算定した。

$$[1100 - (30 \times 0.932)] \times 0.932(\text{千m}^2) \times \text{自動車分担率} 80\% \div \text{平均乗車人員} 2.0(\text{人/台}) = 399.7$$

2 来客の自動車を駐車場に案内する経路及び方法

①周辺見取図に来客の自動車の案内経路を表示した図面

＜別添図面2「周辺見取図」のとおり＞

方面	案内経路
北方面	・主要地方道岡山吉井線を南進し、下市上橋東側交差点を左折、市道下市高屋線を東進し、市道善正寺線を東進し駐車場出入口へ左折入庫。 ・退店は出入口を右折出庫し来た道を帰る。
東方面	・市道下市高屋線を西進し右折、市道善正寺線を東進し駐車場出入口へ左折入庫。 ・退店は出入口を右折出庫し来た道を帰る。
南方面	・主要地方道岡山吉井線を北進し、下市上橋東側交差点を右折、市道下市高屋線を東進し、市道善正寺線を東進し駐車場出入口へ左折入庫。 ・退店は出入口を右折出庫し来た道を帰る。
西方面	・市道岩田下市線を東進し、下市上橋東側交差点を直進、市道下市高屋線を東進し、市道善正寺線を東進し駐車場出入口へ左折入庫。 ・退店は出入口を右折出庫し来た道を帰る。
西北方面	・県道山口山陽線を南進し、下市上橋西側交差点を左折、市道下市高屋線を東進し、市道善正寺線を東進し駐車場出入口へ左折入庫。 ・退店は出入口を右折出庫し来た道を帰る。

②経路等を来店者に知らせる方法

項目	具体的な内容
チラシの配布	セール時のチラシやホームページ上にアクセス道路を示した周辺地図を掲載する。
交通整理員の配置	混雑時は、駐車場内に交通整理員を適宜配置し、円滑な誘導に努める。 その後も状況に応じて適宜対応する。 ＜状況により適宜配置するため、場所の特定なし＞

3 遮音壁を設置する場合にあっては、その位置及び高さを示す図面

遮音壁の有無	遮音壁の高さ	遮音壁の位置
無	—	—

4 冷却塔、冷暖房設備の室外機又は送風機を設置する場合にあっては、それらの稼動時間帯及び位置を示す図面

＜ひまわり棟＞

項目	設置の有無	稼動時間帯	位置
冷却塔	無	—	—
室外機	空調	有	別添図面7 「音源位置図」 のとおり
	冷凍機	有	
送風機（換気扇）	有	24時間	

＜ルーブル棟＞

項目	設置の有無	稼動時間帯	位置
冷却塔	無	—	—
室外機	空調	有	別添図面7 「音源位置図」 のとおり
	冷凍機	無	
送風機（換気扇）	有	午前9時30分～午後7時30分	

5 平均的な状況を呈する日における等価騒音レベルの予測の結果及びその算出根拠

①昼間の等価騒音レベルの予測

ア 騒音予測地点の選定理由

予測地点			選定理由
地点名	方面	高さ	
A	西面	1.2m	駐車場内の車両走行音、設備機器の稼働音の影響が予測される住居が立地する地点

※予測地点については、影響する騒音発生源の位置及び高さを考慮して設定した。

※店舗敷地の北側は農地、東側及び南側は大型商業施設の駐車場であり住居が立地する可能性は低いことから、この度の予測地点から除外した。

イ 予測結果

＜総括表(騒音の性質ごとの等価騒音レベル)＞

		(dB)	
予測地点		A	-
用途現況		倉庫	
用途地域		第2種住居	
地域類型		B	
環境基準値		55	
時間帯		午前6時～午後10時	
定常騒音	空調室外機	50.9	
	冷凍機室外機	21.8	
	換気扇	13.3	
	キュービクル	17.2	
変動・衝撃騒音	来客・従業員車両走行音	47.9	
	荷さばき車両走行音	30.6	
	廃棄物収集車両走行音	27.0	
	荷さばき車両後進ブザー音		
	荷さばき台車走行音	29.7	
	荷さばき荷おろし音		
	廃棄物車両後進ブザー音	40.8	
廃棄物収集作業音			
全体の等価騒音レベル		53.0	
評価		○	

注) 予測結果は、小数点以下第一位を四捨五入して整数に丸めて評価する。

＜個別表(全騒音源)＞

別添資料「騒音予測に関する資料（騒音-30～32P）」のとおり

ウ 予測結果の評価及び基準値を超えている場合の対策

昼間の等価騒音レベルの予測結果は、全地点で環境基準値を満足しており、計画店舗の変更による周辺の生活環境への影響は許容範囲内であると考えられる。

②夜間の等価騒音レベルの予測

ア 騒音予測地点の選定理由

予測地点			選定理由
地点名	方面	高さ	
A	西面	1.2m	駐車場内の車両走行音、設備機器の稼働音の影響が予測される住居が立地する地点

※予測地点については、影響する騒音発生源の位置及び高さを考慮して設定した。

※店舗敷地の北側は農地、東側及び南側は大型商業施設の駐車場であり住居が立地する可能性は低いことから、この度の予測地点から除外した。

イ 予測結果

＜総括表(騒音の性質ごとの等価騒音レベル)＞

			(dB)
予測地点	A	-	
用途現況	倉庫		
用途地域	第2種住居		
地域類型	B		
環境基準値	45		
時間帯	午後10時～午前6時		
定常騒音	空調室外機	31.7	
	冷凍機室外機	21.8	
	換気扇	-	
	キュービクル	17.2	
変動・衝撃騒音	来客・従業員車両走行音	37.2	
	荷さばき車両走行音	20.8	
	荷さばき車両後進ブザー音		
	荷さばき台車走行音	18.7	
	荷さばき荷おろし音		
全体の等価騒音レベル		38.5	
評価		○	

注) 予測結果は、小数点以下第一位を四捨五入して整数に丸めて評価する。

＜個別表(全騒音源)＞

別添資料「騒音予測に関する資料(騒音-30～32P)」のとおり

ウ 予測結果の評価及び基準値を超えている場合の対策

夜間の等価騒音レベルの予測結果は、全地点で環境基準値を満足しており、計画店舗の変更による周辺の生活環境への影響は許容範囲内であると考えられる。

- 6 夜間において大規模小売店舗の施設の運営に伴い騒音が発生することが見込まれる場合にあっては、
その騒音の発生源ごとの騒音レベルの最大値の予測の結果及びその算出根拠

ア 騒音予測地点の選定理由

予測地点			選定理由
地点名	方面	高さ	
a	西面	1.2m	駐車場内の車両走行音の影響が予測される地点（敷地境界）

※騒音レベルの最大値の予測地点は、等価騒音レベルの予測地点に近接する店舗側の敷地境界に設定した。

※店舗敷地の北側は農地、東側及び南側は大型商業施設の駐車場であり住居が立地する可能性は低いことから、この度の予測地点から除外した。

イ 予測結果

＜総括表（騒音区分ごとの最大値）＞

予測地点			(dB)
用途現況	a	私道	-
用途地域		第2種住居	
規制区域		第2種	
規制基準値	45		
時間帯		午後10時～午前5時	
変動・衝撃騒音	来客・従業員車両走行音	55.5	
評価		×	

注）予測結果は、小数点以下第一位を四捨五入して整数に丸めて評価する。

＜個別表（全騒音源）＞

別添資料「騒音予測に関する資料（騒音-33～34P）」のとおり

ウ 予測結果の評価及び基準値を超えている場合の対策

店舗側敷地境界で規制基準値を上回る騒音発生源については、住居又は住居立地可能地点である等価騒音レベル予測地点で再予測を行った。

予測結果は下表に示すとおりであり、来客・従業員車両走行音はA地点でなお上回っている。

A地点は倉庫であるため、実際に住居のあるA'地点で来客・従業員車両走行音を評価すると規制基準値を下回る。

以上より、周辺の生活環境に与える影響は許容範囲内であると考えられるが、開店後に苦情等が生じた場合には、誠意をもって対応し、合理的な範囲内で必要な配慮を行う。

＜店舗側敷地境界で規制基準値を超過する地点の住居地点(受音点)での再予測結果＞

		(dB)	
予測地点		A	A'
用途現況	倉庫	住居	
用途地域	第2種住居	第2種住居	
規制区域	第2種	第2種	
規制基準値	45	45	
時間帯	午後10時～午前5時		
変動・衝撃騒音	来客・従業員車両走行音	45.7	43.2
評価		×	○

注) 予測結果は、小数点以下第一位を四捨五入して整数に丸めて評価する。