

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昭和町店(津山市昭和町一丁目37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1,632店舗(2025年10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8年2月26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:更地及び駐車場

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:3,936.46 m²

ウ 建築面積:1,443.34 m²

エ 延床面積:1,642.67 m²

オ 小売店舗面積:1,208 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40台 (別途従業員用19台)	指針必要台数 = 40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	

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	必要容量	3.73m ³
9.00m ³	>	

7 周辺地域への配慮事項

(1) 交通対策

① 商圏及び来店車両台数

商圏は、計画地から半径3km圏内の17,736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、店舗の北方面からの来店車両で32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0.592、交差点②が平日17時台0.303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0.641であり、交差点②が平日17時台の0.376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

出入口は2箇所としているが、より負担の大きい状況を想定するため、仮に1箇所に集中した場合における右折出入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。

予測地点	昼間(6時～22時)					
	A	B	C	D	E	F
用途地域	商業地域					
地域類型	C類型					
基準値	60dB					
騒音レベル	40dB	39dB	59dB	45dB	41dB	36dB
評価	○	○	○	○	○	○

予測地点	夜間(22時～6時)					
	A	B	C	D	E	F
用途地域	商業地域					
地域類型	C類型					
基準値	50dB					
騒音レベル	30dB	27dB	39dB	33dB	32dB	26dB
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a'、e'、f'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	a'	b'	c'	d'	e'	f'
区域区分	第3種区域					
基準値	50dB					
騒音レベル	58dB	36dB	36dB	42dB	55dB	52dB
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A、E、F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下回る。

予測地点	A	E	F
区域区分	第3種区域		
基準値	50dB		
騒音レベル	46dB	50dB	41dB
評価	○	○	○

(3)環境対策

廃棄物保管施設の容量

必要保管容量3.73m³に対し、9.00m³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。
- ・夕方の時間帯に交通量が増えることが予想され、また周囲に道幅が狭い道路が多く交通事故の懸念があるため、警察や関係機関との連携や見守り等をお願いしたい。
- ・近隣に保育園があるため、園児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 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。また、来客が、駐車場及び店舗の間の市道を横断して店舗内に向かうこととなるが、来客に対する安全対策にも配意すること。
- ③ 夜間において、来客車両の退店走行音により、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(アイドリング禁止の協力要請等)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6月25日

2 公告及び縦覧期間

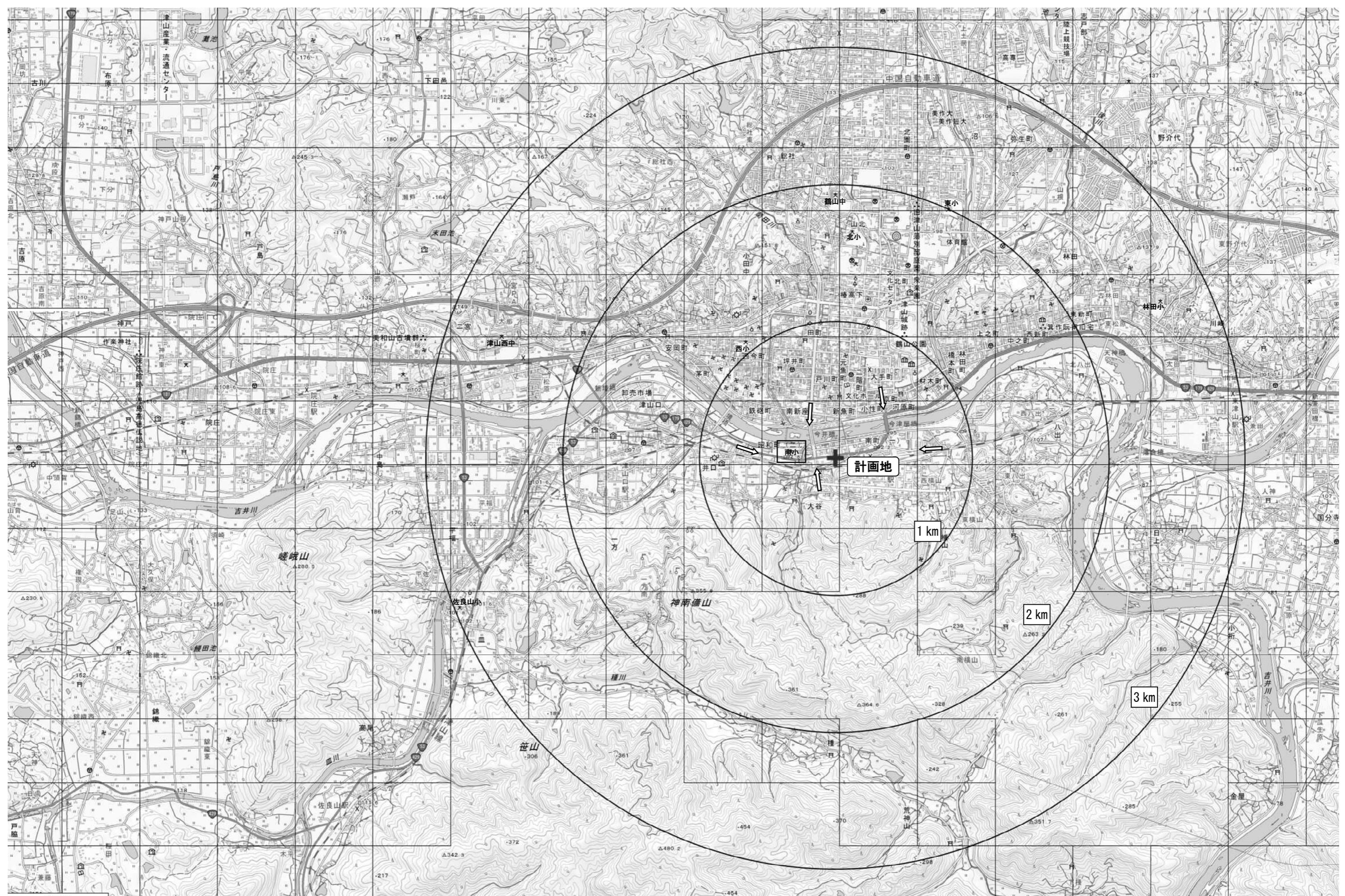
令和7年7月11日～令和7年11月11日[4か月]

3 説明会の開催

(1)開催日時:令和7年8月21日 18:00～19:00

(2)参加者:17名

(3)質疑応答:詳細は資料のとおり(参考資料 P86)



件名

(仮称) ドラッグコスモス津山昭和町店

方位

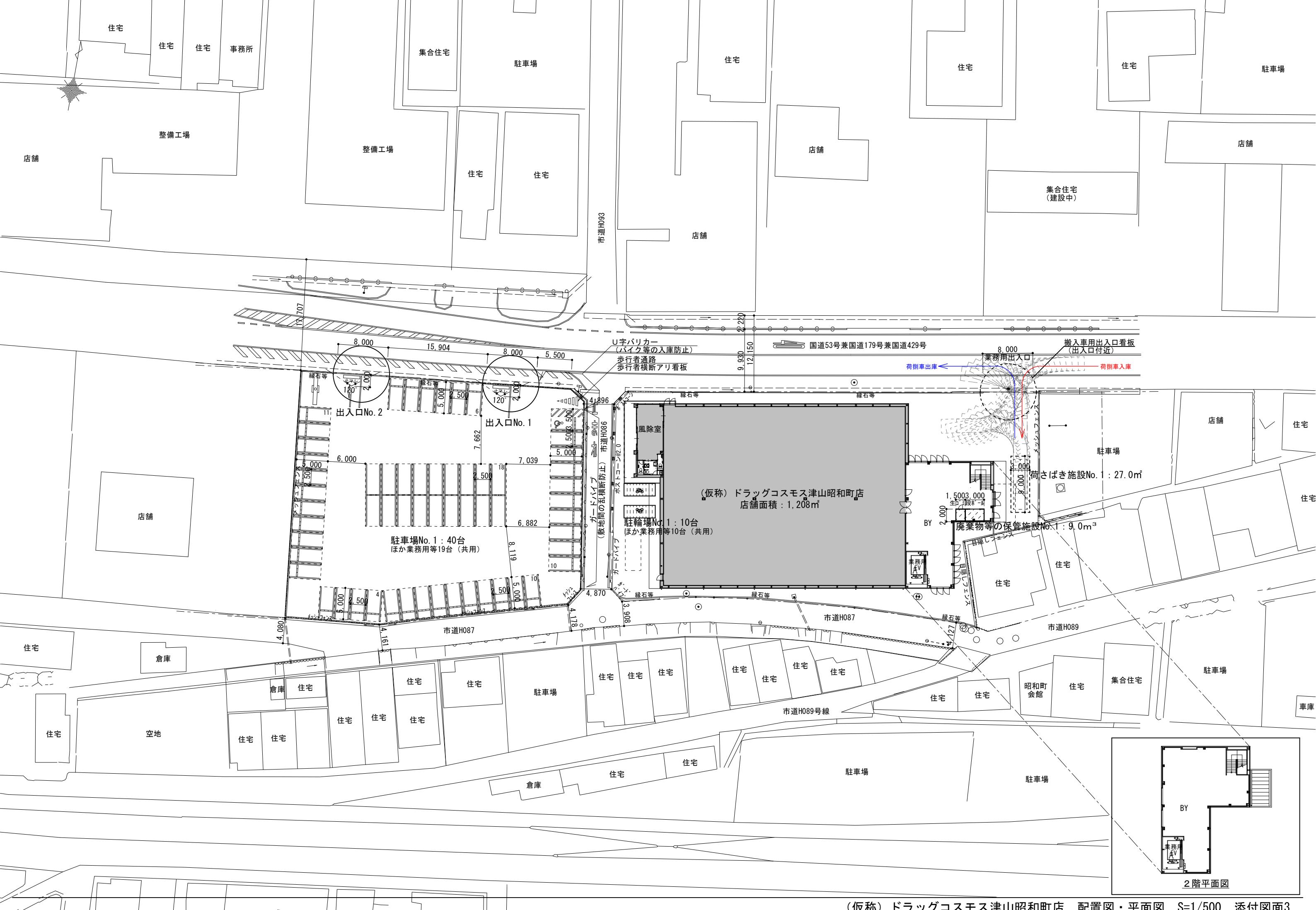


図面名

広域図

Scale
1/25,000

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

エブリイ・ダイレックス笠岡里庄店(浅口郡里庄町大字浜中字向新田25番1ほか)

2 設置者

オリックス不動産株式会社

(所在地:東京都港区浜松町二丁目3番1号)

ダイレックス株式会社

(所在地:佐賀県佐賀市高木瀬町大字長瀬930番地)

【参考】

・エブリイ:1989年(平成元年)設立

店舗数 直営店 47 店舗(2025年6月末時点)

岡山県にエブリイ 13 店舗

・ダイレックス:2007年(平成19年)設立

店舗数 427 店舗(2025年10月末時点)

岡山県にダイレックス 15 店舗

3 オープン予定日

令和8年8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
株式会社エブリイ	各種食料品及び関連する商品
ダイレックス株式会社	食料品、医薬品及び住・生活関連商品

5 計画地の概要

① 現在の土地の利用状況:農地

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:13,740 m²

ウ 建築面積:3,281 m²(エブリイ:1,779 m²、ダイレックス:1,502 m²)

エ 延床面積:3,216 m²(エブリイ:1,730 m²、ダイレックス:1,486 m²)

オ 小売店舗面積:2,277 m²(エブリイ:1,041 m²、ダイレックス:1,236 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96台 (別途従業員用50台、 臨時駐車場96台)	指針必要台数 > 96台
③ 駐車場の出入口の数	2箇所	

項目	届出内容	
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	31台	必要駐輪場台数 23台
⑥ 荷さばき可能時間帯	荷さばき施設1 午前5時から午後10時まで 荷さばき施設2 午前0時から午後12時まで(24時間)	
⑦ 荷さばき施設面積	96m ²	
⑧ 廃棄物の保管施設の容量	24. 3m ³	必要容量 3. 828m ³

7 周辺地域への配慮事項

(1) 交通対策

① 商圏及び来店車両台数

商圏は、計画地から半径5km圏内の 21,345 世帯で、全方位6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、Fゾーン(南西方面)からの来店車両で36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が平日 17 時台 0.400、交差点No.2が平日 17 時台 0. 513 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 が平日 17 時台の 0. 653 であり、交差点No.2 が平日 17 時台の 0. 669 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

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～Dの4地点で予測。

計画地北側及び南側は農地であり、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。

予測地点	昼間(6時～22時)			
	A	B	C	D
用途地域	無指定地域			
地域類型	C類型			
基準値	60 dB			
騒音レベル	51dB	40dB	42dB	55dB
評価	○	○	○	○

予測地点	夜間(22時～6時)			
	A	B	C	D
用途地域	無指定地域			
地域類型	C類型			
基準値	50 dB			
騒音レベル	42dB	33dB	35dB	46dB
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～dの4地点で予測。

計画地北側及び南側は農地であり、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	d
区域区分	第3種区域			
基準値	50 dB			
騒音レベル	49 dB	70 dB	67 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上回る。

予測地点	B	C
区域区分	第3種区域	
基準値	50 dB	
騒音レベル	59 dB	59 dB
評価	×	×

荷さばき車両の後進ブザー音が規制基準値を超過するため、夜間(午後10時～午前5時)の運用面の騒音対策として、道路運送車両の保安基準を遵守しながら、後進ブザー音を鳴らさないようにする。

(3)環境対策

廃棄物保管施設の容量

必要保管容量 3.828 m³に対し、24.3 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)

・道路の混雑度については、店舗オープン後の状況をみて、適切な対応をお願いする。

(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、荷さばき車両の後進ブザー音等により、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2分冊 P7)記載の対策(荷さばき車両の後進ブザー音を極力鳴らさないようにする等)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8月6日

2 公告及び縦覧期間

令和7年8月19日～令和7年12月19日[4か月]

3 説明会の開催

(1)開催日時:令和7年10月4日 10:30～11:05

(2)参加者:22名

(3)質疑応答:詳細は資料のとおり(参考資料 P125)



