

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）津山院庄貸店舗（津山市院庄字八ヶ坪909番1ほか）

2 設置者
株式会社マルイ
（所在地：津山市戸島893番地15）

【参考】

- ・1958年（昭和33年）設立
- ・店舗数：岡山、鳥取、島根県に24店舗（2024年5月末現在）

3 オープン予定日
令和8年4月21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
株式会社ユニクロ	衣料品 等
株式会社ジーユー	衣料品 等

5 計画地の概要

- ① 現在の土地の利用状況：更地（元店舗兼駐車場）
- 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：8,678.9 m²
 - ウ 建築面積：2,212 m²
 - エ 延床面積：2,178 m²
 - オ 小売店舗面積：1,751 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9時	
② 駐車場収容台数	整備台数118台 (別途従業員用50台) >	指針必要台数 62台
	4箇所	
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9時30分まで	
⑤ 駐輪場収容台数	62台 >	必要駐輪場台数 35台
	午前6時～午後10時	
⑥ 荷さばき可能時間帯	午前6時～午後10時	
⑦ 荷さばき施設面積	96m ²	

項目	届出内容	
⑧ 廃棄物の保管施設の容量	23.4m ³ >	必要容量
		8.16m 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 10 km圏内の 39,835 世帯で、全方位8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 交差点需要率

周辺交差点4箇所で見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、院庄交差点が休日 15 時台 0.751 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、院庄交差点が平日 17 時台の 0.920 であり、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 右折車両による遅れの評価

来店車両が店舗北交差点を右折した場合の遅れは「非常に小」との結果となったものの退店車両が店舗北交差点を右折しようとする、影響は「滞留」との結果となった。

このため、来退店車両が店舗北交差点を利用せず院庄駅前の道路を利用するよう交通整理員による誘導を行う。

(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。

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
用途地域	近隣商業地域				
地域類型	C 類型				
基準値	60 dB				
騒音レベル	31dB	33dB	49dB	51dB	34dB
評価	○	○	○	○	○

	夜間(22時～6時)				
予測地点	A	B	C	D	E
用途地域	近隣商業地域				
地域類型	C 類型				
基準値	50 dB				
騒音レベル	11dB	20dB	42dB	43dB	16dB
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。

全ての予測地点において騒音レベルの最大値が規制基準を下回る。

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	8 dB	15 dB	44 dB	42 dB	10 dB
評価	○	○	○	○	○

(3)環境対策

廃棄物保管施設の容量

必要保管容量 8.16 m³に対し、23.4 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)

・工事中期間中の児童の安全確保について

(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。

【手続経過(参考)】

1 届出日

令和7年8月20日

2 公告及び縦覧期間

令和7年9月5日～令和8年1月5日[4か月]

3 説明会の開催

(1)開催日時:令和7年10月9日18:30～

(2)参加者:0名

図面1 位置図



(仮)津山院庄貸店舗
津山市院庄 909 番地 1 外

半径 1km

半径 2km

半径 3km

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
 ビジターセンターやかげ(小田郡矢掛町里山田 952 番地 14 ほか)

2 設置者
 矢掛町
 (所在地:小田郡矢掛町矢掛 3018 番地)

3 オープン予定日
 令和8年4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
株式会社ベルカディア	衣料品、アウトドア用品
晴れの国岡山農業協同組合	食料品

5 計画地の概要

- ① 現在の土地の利用状況:河川区域内(堤内地)
- ② 建物の構造及び規模
 - ア 建物構造:鉄骨造 地上2階
 - イ 敷地面積:10,446 m²
 - ウ 建築面積:1,435 m²
 - エ 延床面積:1,834 m²
 - オ 小売店舗面積:1,299 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9時	
② 駐車場収容台数	整備台数80台 (別途従業員用25台) >	指針必要台数 49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9時30分まで	
⑤ 駐輪場収容台数	15台 >	必要駐輪場台数 12台
⑥ 荷さばき可能時間帯	午前7時から午後9時まで	
⑦ 荷さばき施設面積	36m ²	
⑧ 廃棄物の保管施設の容量	6.9m ³ >	必要容量 6.05m 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圏内とし、全方位6方面からの来店を見込んでいる。店舗の来店経路となる幹線道路(県道以上)の交通容量比に比率を用いて算定。ピーク時の来店台数が1番多かったのは、③東方面からの来店車両で29台と予測している。

② 交差点需要率

周辺交差点2箇所(交通量調査①、交通量調査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、交通量調査①(矢掛町元町交差点)が平日ピーク時(7:10~8:10)で0.479と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、交通量調査①の平日ピーク時の0.578であ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 右折滞留長

交通量調査①(矢掛町元町交差点)の国道486号東進右折レーンは、道路用地の関係から滞留長は10mとなっているが、来店車両がこの右折レーンを利用することから、滞留長の必要長を計算した。結果は、開店後は現況よりも10m長くなるため、影響を緩和する対策を検討する必要がある。

(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、Bの2地点で予測。

計画地北側は小田川、東側は駐車場、西側は嵐山であり、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
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	49dB	47dB
評価	○	○

※用途地域なしのためC類型の基準を用いて評価。

	夜間(22時～6時)	
予測地点	A	B
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	17dB	19dB
評価	○	○

※用途地域なしのためC類型の基準を用いて評価。

- 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、bの2地点で予測。

計画地北側は小田川、東側は駐車場、西側は嵐山であり、付近に住宅等が存在しないため予測なし。

全ての予測地点において、規制基準を下回る。

予測地点	a	b
区域区分	第3種区域	
基準値	50 dB	
騒音レベル	36 dB	21 dB
評価	○	○

※用途地域なしのため、第3種区域の基準を用いて評価。

(3)環境対策

廃棄物保管施設の容量

必要保管容量 6.05 m³に対し、6.9 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

(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。

【手続経過(参考)】

1 届出日

令和7年8月26日

2 公告及び縦覧期間

令和7年9月9日～令和8年1月9日[4か月]

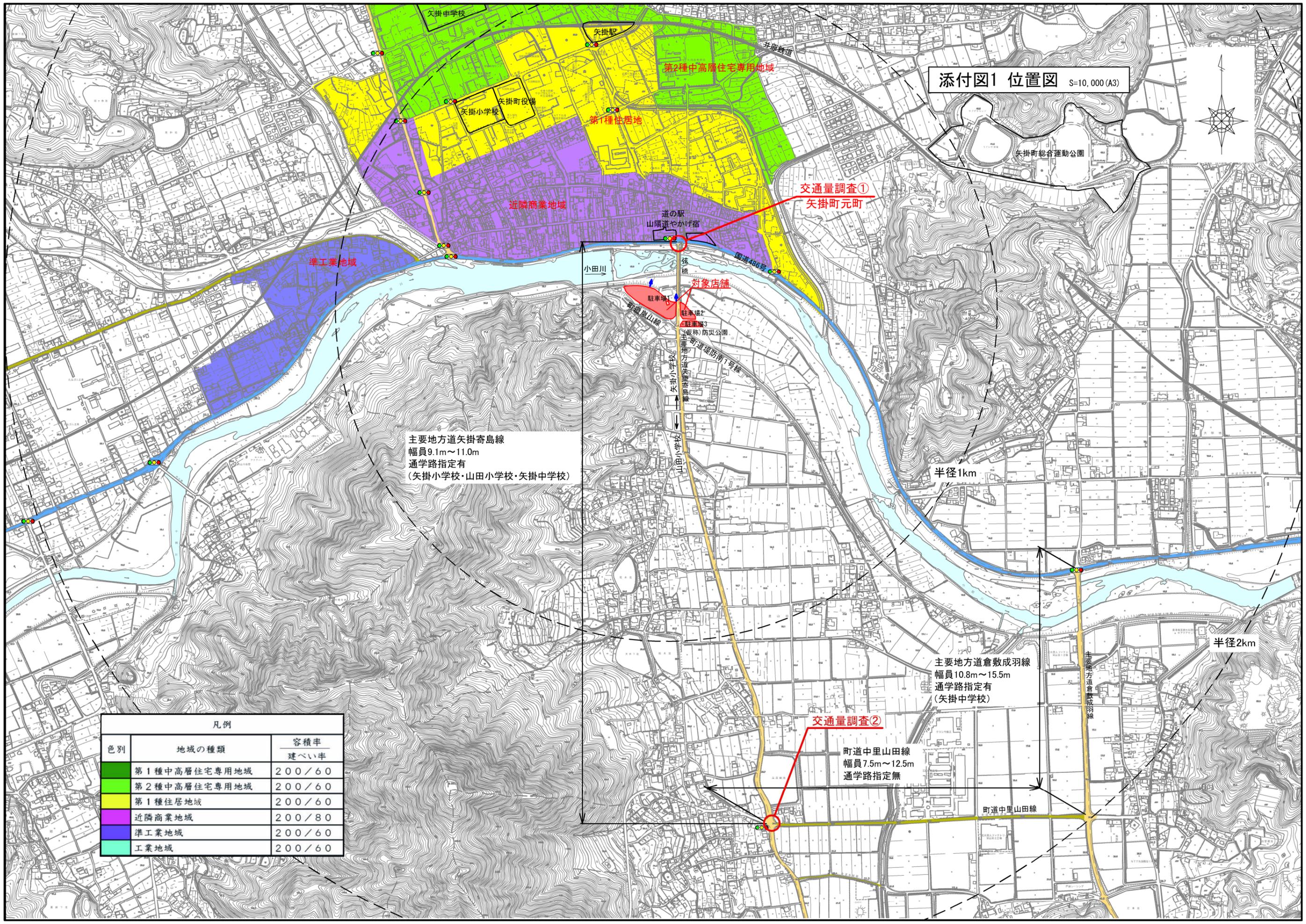
3 説明会の開催

(1)開催日時:令和7年10月24日18:30～19:30

(2)参加者:35名

(3)質疑応答:詳細は資料のとおり(参考資料 P169)

添付図1 位置図 S=10,000 (A3)



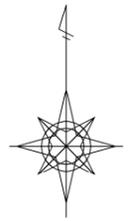
主要地方道矢掛寄島線
幅員9.1m~11.0m
通学路指定有
(矢掛小学校・山田小学校・矢掛中学校)

主要地方道倉敷成羽線
幅員10.8m~15.5m
通学路指定有
(矢掛中学校)

町道中里山田線
幅員7.5m~12.5m
通学路指定無

凡例		
色別	地域の種類	容積率 建ぺい率
■	第1種中高層住宅専用地域	200/60
■	第2種中高層住宅専用地域	200/60
■	第1種住居地域	200/60
■	近隣商業地域	200/80
■	準工業地域	200/60
■	工業地域	200/60

添付図3 建物配置図 S=1,000 (A3)



- 凡例
- : 駐車場
 - : 駐車場(従業員)
 - : 駐輪場
 - : 自動二輪車駐輪場
 - : 荷さばき施設
 - : 廃棄物保管施設
 - : 売場
 - : 大店立地法届出区域
 - ← : 通学路
 - : 横断防止柵
 - : ガードパイプ
 - : メッシュフェンス
 - : 目隠しフェンス

寸法	面積	台数	延べ面積	備考
2.7m×5.0m	13.5㎡	41台	553.5㎡	
3.5m×6.0m	21.0㎡	2台	42.0㎡	
合計		43台	595.5㎡	

寸法	面積	台数	延べ面積	備考
2.7m×5.0m	13.5㎡	9台	121.5㎡	
合計		9台	121.5㎡	

寸法	面積	台数	延べ面積	備考
2.7m×5.0m	13.5㎡	20台	270.0㎡	
3.5m×5.0m	17.5㎡	2台	35.0㎡	
合計		22台	305.0㎡	

寸法	面積	台数	延べ面積	備考
2.7m×5.0m	13.5㎡	16台	216.0㎡	
合計		16台	216.0㎡	

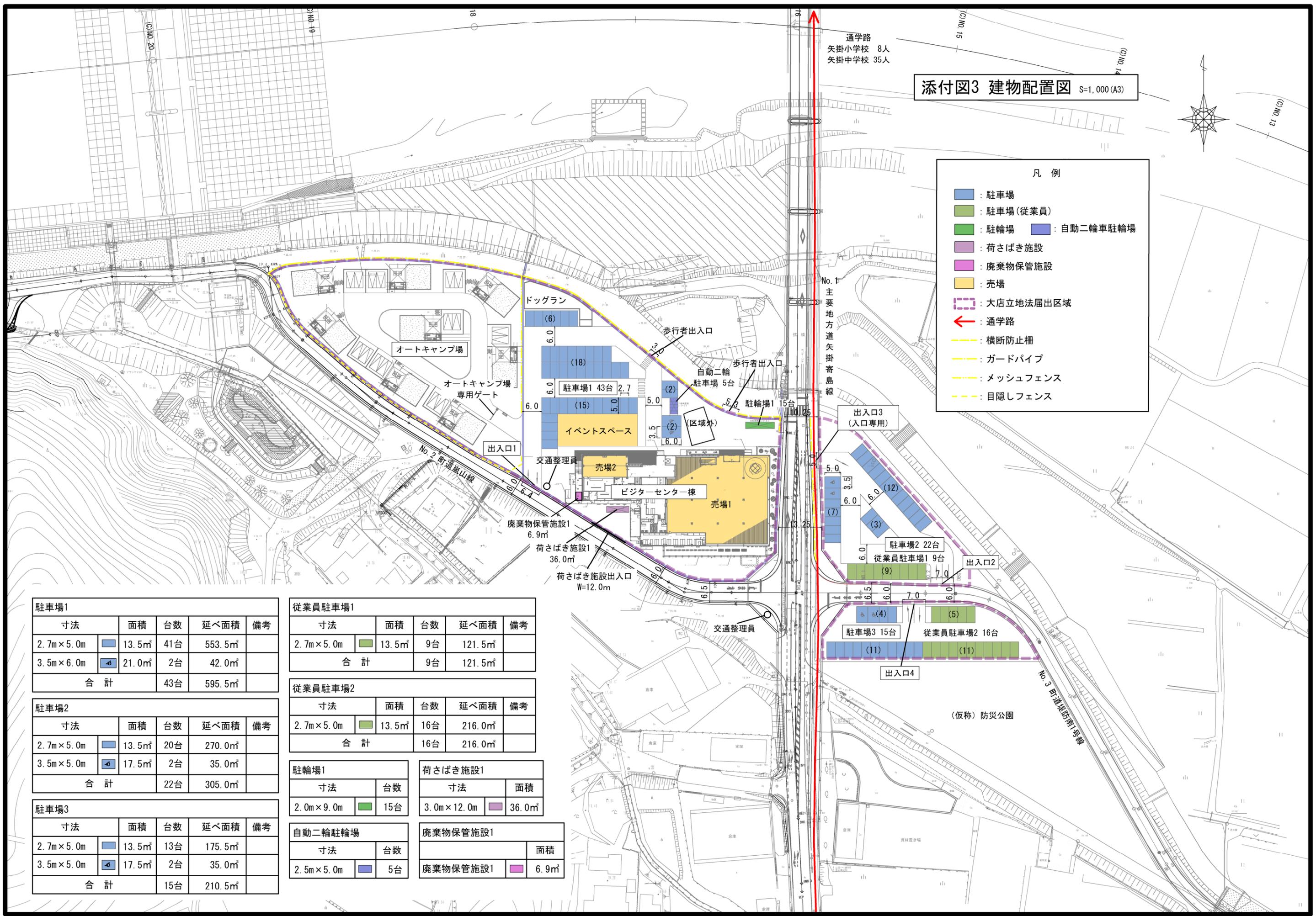
寸法	面積	台数	延べ面積	備考
2.7m×5.0m	13.5㎡	13台	175.5㎡	
3.5m×5.0m	17.5㎡	2台	35.0㎡	
合計		15台	210.5㎡	

寸法	台数
2.0m×9.0m	15台

寸法	面積
3.0m×12.0m	36.0㎡

寸法	台数
2.5m×5.0m	5台

面積
6.9㎡



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

生活協同組合おかやまコープ コープ総社東(総社市総社1370番3ほか)

2 設置者

生活協同組合おかやまコープ

(所在地:岡山市北区奉還町1丁目7番7号)

【参考】

・1956年 旧「岡山生協」設立、1974年 現在の「おかやまコープ」として再建

・店舗数:11店舗(2026年1月末現在(コープ総社東含む))

3 オープン予定日

令和8年6月11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
生活協同組合おかやまコープ	食料品、日用品他
ダイレックス株式会社	食料品、衣料品、住・生活関連品等
有限会社クレセント	パン、飲料等

5 計画地の概要

① 現在の土地の利用状況:更地(元店舗兼駐車場)

② 建物の構造及び規模

ア 建物構造:鉄骨造 地上1階

イ 敷地面積:10,074.78 m²

ウ 建築面積:3,938.31 m²

エ 延床面積:4,587.67 m²

オ 小売店舗面積:2,761.2 m²

6 届出内容

項 目	届出内容	
① 開店時刻及び閉店時刻	生活協同組合おかやまコープ 午前9時30分から午後9時 ダイレックス株式会社 午前9時から午後10時 有限会社クレセント 午前9時30分から午後9時	
② 駐車場収容台数	整備台数122台 (別途従業員用30台) =	指針必要台数 122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	駐車場1 午前8時30分から午後10時30分まで 駐車場2 午前8時30分から午後11時まで	
⑤ 駐輪場収容台数	57台 >	必要駐輪場台数 50台

項目	届出内容	
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	102㎡	
⑧ 廃棄物の保管施設の容量	19.1㎡ >	必要容量
		12.9㎡

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 15,958 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、店舗の北西方面からの来店車両で66台と予測している。

② 交差点需要率

周辺交差点2箇所で見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、A 地点(井手西交差点)で休日 11 時台 0.383 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、A 地点(井手西交差点)で休日 11 時台の 0.586 であり、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 3 において、国道 180 号東進(①方面)及び西進(⑤方面)からの来客車両が出入口 3 に集中した想定で、右折入庫、右折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～E の5地点で予測。

計画地南側はパチンコ店等で付近に住居がないため予測地点なし。

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	第二種住居地域	第一種住居地域			
地域類型	B 類型				
基準値	55 dB				
騒音レベル	49 dB	49 dB	51 dB	55 dB	54 dB
評価	○	○	○	○	○

	夜間(22時～6時)				
予測地点	A	B	C	D	E
用途地域	第二種住居地域	第一種住居地域			
地域類型	B 類型				
基準値	45 dB				
騒音レベル	42 dB	42 dB	40 dB	45 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)
a～eの5地点で予測。
計画地南側はパチンコ店等で付近に住居がないため予測地点なし。
予測地点b、d、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	a	b	c	d	e
区域区分	第2種区域				
基準値	45 dB				
騒音レベル	36 dB	48 dB	31 dB	52 dB	56 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'、d'、e'地点で再予測。
予測地点e'地点で自動車走行騒音が起因して規制基準を上回る。

予測地点	b'	d'	e'
区域区分	第2種区域		
基準値	45 dB		
騒音レベル	42 dB	45 dB	49 dB
評価	○	○	×

車両速度を10km/hとしてe'地点を再予測。

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

運用面の対策として、駐車場内に徐行運転を促す看板を設置する。
また、開店後に苦情等があった場合は適切に対応する。

(3)環境対策

廃棄物保管施設の容量

必要保管容量 12.9 m³に対し、19.1 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)

・工事中及び営業開始後における騒音・振動や光害、産業廃棄物等の適切な対応をすること。

(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 出入口3から国道180号へ右折西進車両による交通事故防止及び渋滞対策として、出入口3付近の国道180号の中央線上へポストコーン等の設置を検討願う。

③ 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と予測されているため、徐行運転を促す看板の設置により、来客等に徐行運転を促すとともに低騒音機器の導入など、出店準備計画書(第2分冊P18)に記載の騒音対策を確実に実施すること。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10月10日

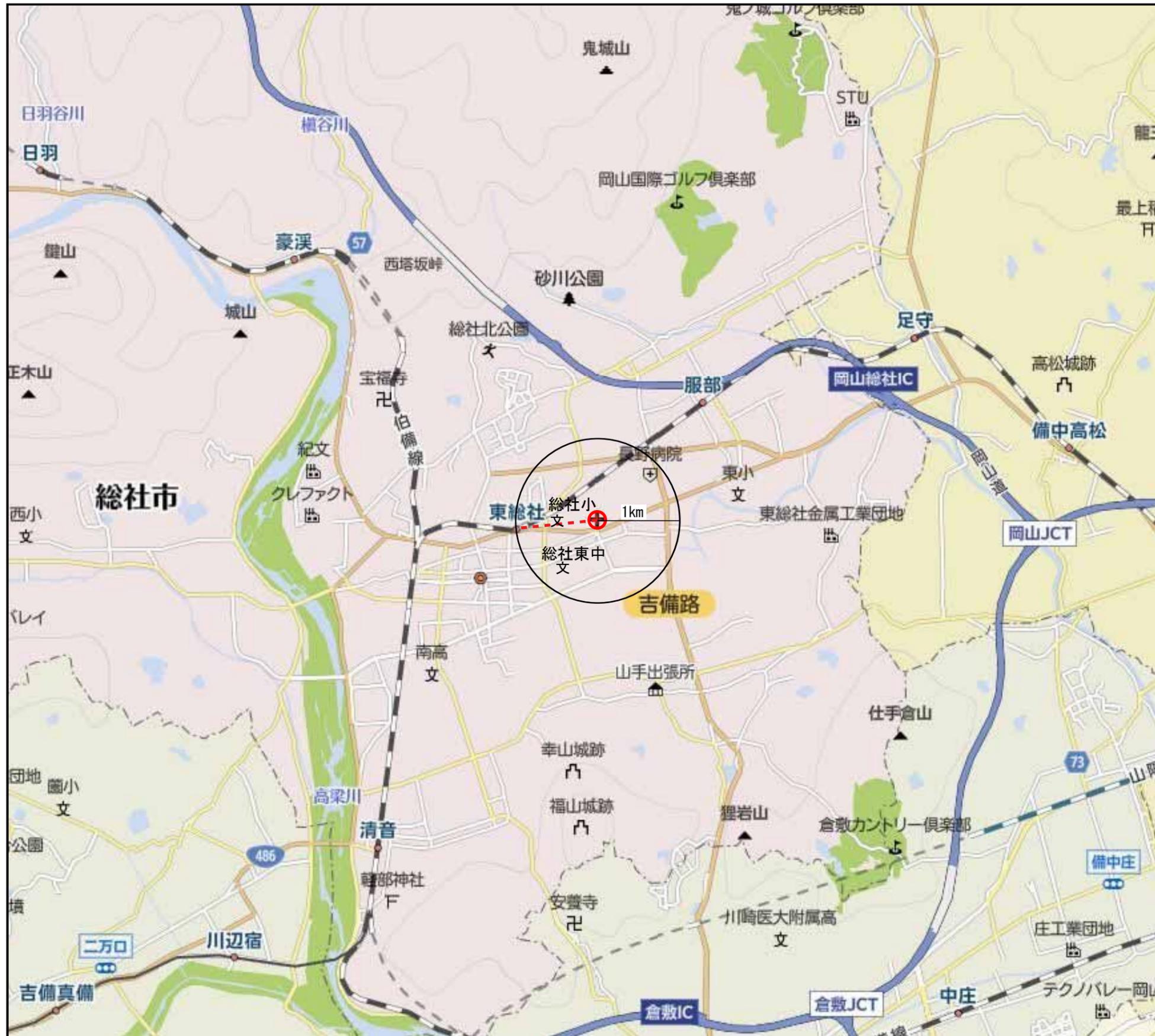
2 公告及び縦覧期間

令和7年10月21日～令和8年2月21日[4か月]

3 説明会の開催

(1)開催日時:令和7年10月29日 19:00～

(2)参加者:10名(参考資料 P199)



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 (950m)

事業計画地最寄の駅の概要

会社名	西日本旅客鉄道株式会社
路線名	吉備線
駅名	東総社駅
住所	岡山県総社市総社二丁目21-1

出典：「マビオン」「ゼンリン」



1:50,000

0 1.6km

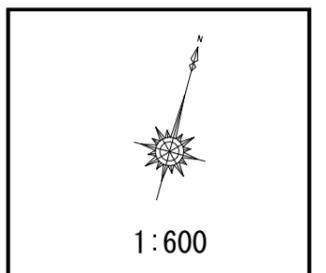
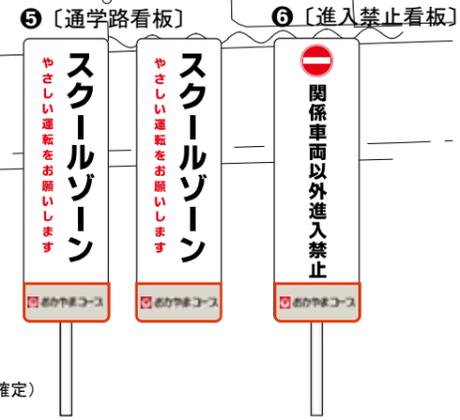
添付図1 対象店舗の位置図



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

LZM-93599D アウトドアライト LED 62W 消費電力 62W 定格光束 3230lm 色温度 3000K Ra83	LZM-93601YD アウトドアライト LED 12W 消費電力 12W 定格光束 650lm 色温度 3000K Ra83	LZA-93602 アウトドアライト ライトバーツ
<p>1灯×5</p> <p>2灯×7</p>		
<p>NNY24930LE9 (100-242V)</p> <p>LED内蔵・電源ユニット内蔵</p> <p>形状: 7x2</p> <p>材質: 本体: アルミダイカスト(シルバーメタリック) パネル: ポリカーボネート(透明つや消し)</p> <p>耐衝撃: JIS S101 (15N) (正面)</p> <p>耐振動: 耐振動 50m/sec² (連続)</p> <p>保護等級: 可食本体部: IP44・絶縁ボックス: IP23</p> <p>動作温度: -20~35℃</p> <p>消費電力: 11800lm</p> <p>光源寿命: 60000時間(光束維持率50%)</p>		
<p>1灯×4</p>		

店舗面積	2,761.2m ²
駐車場収容台数	152台
・届出(来客用)台数	122台
・従業員用(1)~(30)	30台
駐輪場収容台数	57台
荷さばき施設面積	102.0m ²
廃棄物保管施設容量	19.1m ³
併設施設利用面積	145.6m ²



※①~⑥の看板版面はイメージ案
 ②③④は照明柱等に設置(位置は未確定)

添付図3 配置図