

出店計画準備書

第 2 分 冊

(指針配慮事項等編)

提 出 令和6年2月20日

設置者名 株式会社コスモス薬品

〔1〕はじめに

1 出店の趣旨

私ども株式会社コスモス薬品は、地域環境に配慮し、どなたにも利用しやすい施設づくりにより、地域の皆様に親しんでいただける商業施設をご提供いたします。

地域の皆様には医薬品、化粧品にとどまらず、生鮮3品を除く食料品など、あらゆる日常消耗品を豊富な品揃えとリーズナブルな価格でご提供いたします。

また出店に伴う周辺への影響につきましても、大規模小売店舗立地法の趣旨を十分に理解し、事業者としてできる限りの配慮を講じていく所存でございます。

2 大規模小売店舗設置者の連絡先等

(1) 設置者の連絡先及び電話番号・FAX番号

担当者：株式会社コスモス薬品 店舗開発部 高倉 浩二

所在地：福岡県福岡市博多区博多駅東二丁目10番1号

電話番号：092-433-0672 FAX番号：092-433-0674

3 店舗施設計画の概要

(1) 計画地の概要

① 敷地面積及び土地の所有形態

用途	敷地面積	土地の所有形態
店舗兼駐車場用地	4,058.0 m ²	自社所有

② 法令上の用途等

準工業地域、第一種住居地域

③ 現在の利用状況

更地

(2) 計画地周辺の概要

① 立地環境

計画地は水島臨海鉄道西富井駅の東へ約720mに位置し、市道東富井55号線、市道東富井25号線および市道東富井中島線に面している。周囲は北側に道路を挟み店舗及び事務所が立地、東側に道路を挟み駐車場及び事務所兼住宅が立地、南側に住宅が隣接、西側に道路及び水路を挟み店舗が立地している。

② 隣接地の用途現況

<図面2-1に記載のとおり>

③ 基盤整備に関する事業の有無とその内容

無

④ まちづくり計画・事業の有無とその内容

無

⑤ 街並みづくり計画の有無とその内容

無

(3) 建物の構造及び規模

① 建物構造

鉄骨造 平屋建て

② 建物面積の内訳

ア 建築面積：1,787.41 m²

イ 延床面積：1,765.31 m²

ウ 各階ごとの店舗面積及び延床面積等

単位：m²

棟・階	小売店舗面積	併設施設面積	その他	延床面積
1階	1,386.53 m ²	— m ²	378.78 m ²	1,765.31 m ²

③ 小売業者ごとの店舗面積

棟・階	小売業者	店舗面積
1階	株式会社コスモス薬品	1,386.53 m ²

④ 併設施設の計画と各施設面積

該当無し

(4) 建築着工予定年月日及び完成予定年月日

① 建築着工予定年月日：令和6年5月

② 完成予定年月日：令和6年10月

〔2〕「指針」の各項目に関する事項

1 駐車場の計画

① 駐車場の構造、収容台数、面積及び敷地の状況

駐車場 No	収容台数		面 積	駐車場の構造	駐車区画の大きさ	
	一般用	身障者用			一 般 用	身障者用
No. 1	54 台	1 台	692.5 m ²	平面駐車場 (自走式)	5.0m×2.5m	5.0m×3.5m

駐車料金の 徴収の有無	駐車場条例等に よる届出駐車場	入口ゲートの 入庫処理時間	駐車場施設の所有形態
無	無	ゲート無し	自社所有

② 交通への支障を回避するための方策等

交通への支障回避の方策	具 体 的 な 内 容
交通整理員の配置	配置場所：駐車場の出入口や駐車場内など 配置人数：1～2名程度（必要に応じて調整） 配置日・時間：売日など繁忙時に必要に応じて配置

※登下校時間帯に搬出入による来退店を行う場合には、車両運転手に児童通行の安全確保に留意して運転するよう指導します。

2 駐輪場の計画

① 駐輪場の構造、収容台数及び面積

立地市町村における駐輪場条例の有無：有（適用無）

駐輪場 No	駐輪場 構 造	収容台数 (a+b)	面 積 (a+b+c)	内訳及び駐輪区画の大きさ		c 来客用自転車以外 (共用する場合)
				a 一般自転車	b 原付自転車	
No. 1	平面式	10 台	10 m ²	2.0m×0.5m	a と共用	無
合 計		10 台	10 m ²	10 m ²	—	無

② 必要な駐輪場台数の予測結果とその評価

ア 必要駐輪場台数と算出根拠

大規模小売店舗立地法の指針に示される参考値「店舗面積 35 m²に 1 台」に基づき算出した結果、駐輪場必要規模は 40 台と予測されるが、既存店舗においては二輪車の需要が低いことから、類似店舗データを基に駐輪場必要規模の予測を行うものとし、自転車、原付、自動二輪車それぞれの最も利用台数が多い店舗を参考に必要台数の算出を行った。

類似店舗データより、駐輪場必要規模 6 台（自転車 4 台、原付 2 台）と予測される。

店舗名	所在地	店舗面積	ピーク時駐輪台数		
			自転車	原付	自動二輪車
西中新田店	倉敷市西中新田	1,316.11 m ²	4 台 (3.04 台/千m ²)	2 台 (1.52 台/千m ²)	0 台 (0.00 台/千m ²)
北畝店	倉敷市北畝	1,654 m ²	2 台 (1.21 台/千m ²)	0 台 (0.00 台/千m ²)	0 台 (0.00 台/千m ²)
連島店	倉敷市連島	1,654 m ²	2 台 (1.21 台/千m ²)	0 台 (0.00 台/千m ²)	0 台 (0.00 台/千m ²)
東富井店 (計画店舗)	倉敷市東富井	1,386.53 m ²	4 台	2 台	0 台

調査日 令和 5 年 7 月 9 日（日）雨・曇り、令和 5 年 7 月 10 日（月）曇り・雨

イ 自動二輪車等への対応

類似店舗データより、ピーク時における自動二輪車の利用は0台であることから、当該店舗における自動二輪車の需要は極めて低いと考えられる。そのため本計画においては自動二輪車専用の駐車場を設けることはせず、開店後の状況を見ながら必要に応じて検討する。

ウ 評価

類似店舗データより、駐輪場必要規模6台（自転車4台、原付2台）と予測されるが、届出駐輪場台数は10台であることから、駐輪場必要規模を充足する計画となっている。

③ 駐輪場の案内及び管理体制

項目	具体的な内容
案内の表示方法	駐輪場である旨の表示を看板若しくは路面表示等で行う。 (添付図面3参照)
整理員等の配置	従業員等が適宜見回り・整理を行う。
営業時間外の管理等	駐車場出入口の施錠を行う。

3 荷さばき施設の計画

① 荷さばき施設の面積・構造

荷さばき施設 No 平面図記載番号	面積・寸法	同時作業可能な台数		待機スペースの 有無・広さ・位置
		車両の大きさ	台数	
No. 1 <図面3>	27.0 m ² (9.0m×3.0m)	4t 車	1台	無

② 搬出入車両の出入口の数

出入口の数	その内訳	位置/周辺交通・歩行者への配慮
2箇所	兼用：2箇所	搬入業者には、来店者と出入口が共用である旨を周知し、入出庫時の安全な運転を徹底させる。 荷物の搬出入は、来店車両との交錯を避けるべく営業時間を避けた運営計画を立てる。

4 経路の設定

① 設置者が行う交通対策等の予定<交通協議における対策については9ページ参照>

あらかじめ混雑が予想される場合など、交通誘導員 1~2 名程度（必要に応じて調整）を各出入口付近に配置してスムーズな誘導に努める。

5 その他の施設の配置及び運営方法に関する計画

① 歩行者の通行の利便の確保等のための計画

項目	具体的な内容及び位置
歩行者通路確保のための対策	駐車場内及び出入口付近の視認性を確保する。
夜間照明等の設置の有無	有（配置については未定）
その他	駐車場出入口に停止線の標示を行う。

② 廃棄物減量化及びリサイクルについての計画

概 要
廃棄物減量化：過剰包装・梱包の抑制による廃棄物の減量化を図る。 リサイクル計画：商品梱包用段ボールや空き缶を分別保管し、業者に依頼して再資源化を図る。

周辺住民への周知方法
大規模小売店舗立地法に基づく説明会で周知を図る。

③ 防災計画への協力

防災協定等締結の有無	締 結 協 定 の 内 容
無	緊急時における物資提供等の協力要請や協定締結要請があった場合は、必要な協力について検討する。

④ 防犯対策への協力

概 要
従業員等による巡回を計画している。 警備会社との契約を締結する計画とし、異常発生時には警備会社が通報と同時に駆けつけるようになっている。

6 騒音の予測と騒音対策

① 遮音壁の構造

遮音壁の有無	高さ	厚さ	材質・構造	騒音予測値の減衰効果
無	—	—	—	—

② 荷さばき施設及び作業にかかる騒音対策の概要

項 目	具体的な騒音対策の内容
荷さばき施設の配置による対策	特になし
荷さばき施設の騒音対策	十分なスペースの確保により荷さばき時間の短縮に努める。
荷さばき作業の騒音対策	夜間（22時～翌5時）の荷捌きを行わない計画とする。 作業員への騒音防止意識を徹底させる。 保冷車について夜間を行わず、アイドリングについても最小限とさせていただきます。

③ BGM等の営業宣伝活動（屋外のもの）の予定

BGM等の使用
無

④ 冷却塔、冷暖房設備の室外機又は送風機等の規模・能力・騒音対策等

項 目	規模・能力	騒音対策等
室外機（空調用）	1.1～5.6kw	低騒音機器の導入
室外機（冷凍冷蔵用）	2.5～(7.0+8.1)kw	
排気口	0.15kw	
その他(キュービク)	—	

⑤ 駐車場の施設構造と騒音対策の概要

駐車場 No.	施設面の騒音対策	運用面の騒音対策
No. 1	・特になし	<ul style="list-style-type: none"> ・繁忙時等に適宜交通整理員を配置することにより場内走行の円滑化を図る。 ・営業時間終了後は駐車場出入口を閉鎖し、外部からの侵入者が騒音を発生させないように配慮を行う計画とする。 ・駐車場内に徐行運転（10km/h 以下）やアイドリング禁止を励行する旨の看板を設置し来店客に注意喚起を行う。 ・閉店時刻 15 分前から店内放送にて退店を促し、極力 22 時に駐車場を閉鎖できるよう努める。

⑥ 廃棄物収集作業にかかる騒音対策の概要

廃棄物収集場所の構造	収集時間帯	施設面の騒音対策	運用面の騒音対策
屋外	午前 8 時～午後 10 時	特になし	<ul style="list-style-type: none"> ・作業員への騒音防止意識を徹底させる。 ・早朝、深夜における収集は行わない。

7 廃棄物等の保管場所の計画

① 廃棄物保管施設の計画

分類	容量	洗浄設備	冷房設備	その他の附属設備等
生ごみ・ その他可燃物	3.00m ³	無	無	ビニール袋にて密封し、毎日回収を行うことから、冷房設備の必要はない。

② リサイクル品（再利用対象物）保管施設の計画

分類	容量	洗浄設備	冷房設備	その他の附属設備等
紙製・金属製・ ガラス製・ プラスチック製	6.00m ³	無	無	—

8 廃棄物等の運搬・処理計画【現時点の計画の範囲で記載】

① 廃棄物等の運搬方法

項目	紙製	金属製	ガラス製	プラスチック製	生ごみ	その他可燃性
運搬方法	業者委託 収集車の種類：4tパッカー車					
排出量予測	2.88m ³ /日	0.06m ³ /日	0.03m ³ /日	0.69m ³ /日	0.43m ³ /日	0.20m ³ /日
必要保管容量	2.88m ³	0.06m ³	0.03m ³	0.69m ³	0.43m ³	0.20m ³
確保保管容量	6.00m ³				3.00m ³	
施設の位置及び容量のサイズ	No.1 縦2.0m×横3.0m×高さ1.0m				No.1 縦2.0m×横1.5m×高さ1.0m	
搬出頻度	1回/日					
施設の構造	店舗建物の一部					
散乱悪臭等に配慮した事項	特になし				ビニール袋に密封	特になし
収集運搬業者	許可業者					
処分再生業者	未定				—	

※必要保管容量（端数処理：少数点第3位四捨五入）

② 廃棄物等の敷地内処理（該当の有無：無）

③ 廃棄物等の減量・リサイクル計画

計画の根拠となる条例：（倉敷市廃棄物の処理及び清掃に関する条例 第19条）・無

廃棄物の種類	発生予測量 t/年 (A+B)	ごみ処分量 t/年 (A)	資源化量 t/年 (B)
ダンボール	105	0	105
空き缶	4	0	4
空き瓶	3	0	3
ペットボトル	10	0	10
牛乳パック	0	0	0
発泡スチロール	0	0	0
その他可燃ごみ	113	113	0
その他不燃ごみ	0	0	0
合計	235	113	122

※発生予測量は大規模小売店舗立地法の指針に基づき算出

④ 小売業者における廃棄物等運搬・処理の方法（該当の有無：無）

⑤ 食品加工場等計画（計画の有無：無）

9 街並みづくり等への配慮に関する事項

① 街並みづくり等への配慮事項

特になし

② 敷地内の緑化計画

敷地面積	緑化面積	緑化の方法
4,058.0 m ²	381.4 m ²	低木・芝張り等

③ 景観への配慮

関係法令に沿った計画とする。

④ 屋外照明・広告塔照明等の計画と光害対策

	屋外照明	広告塔照明
照明灯の配置	未定	未定
照明灯の方向	駐車場、店舗建物に向けて照射	看板に向けて照射
照明の強さ	未定	未定
点灯時間	日没から閉店後 30 分まで	日没から閉店後 30 分まで
光害対策	敷地外へ漏れないよう取付け高さ、位置、照射方向を考慮する。	

〔3〕 添付図面 (第2分冊 指針配慮事項編分)

第1分冊添付図面参照

〔4〕その他

1 来店経路等の設定

関係機関での事前協議等の指摘事項とその対策

相手先	指 摘 事 項	対 応 策
県警交通規制課	<ul style="list-style-type: none"> 北西側2カ所の既存出入口について車両出入口として利用しないこと。また、物理的に車両が入出庫できないような構造とすること。 荷捌き場に一般車両が停めないように、斜線やカラー舗装等の対策を行うこと。 出入口 No. 2 付近の水路の蓋掛けを撤去するのであれば、出入口車路両脇に転落防止をお願いしたい。 	<ul style="list-style-type: none"> 北西側の既存出入口についてメッシュフェンス及び一部歩行者用出入口として、物理的に車両出入口として利用できないように対応済みです。 荷捌き場には斜線を明示します。 転落防止対策として、水路敷地側は高さ 1.1mのガードパイプを計画、車道の両脇及び道路側については、設置者の負担で転落防止策の実施予定です。
倉敷警察署	<ul style="list-style-type: none"> 出入口には停止線、左折出庫矢印(出入口 No. 2 のみ)を路面標示すること。 	<ul style="list-style-type: none"> 出入口には停止線、左折出庫矢印(出入口 No. 2 のみ)を路面標示します。
倉敷市市街地開発課 (駐車場法関係)	<ul style="list-style-type: none"> 特になし 	
倉敷市街路課 (新道路関係)	<ul style="list-style-type: none"> 特になし 	
倉敷道路管理課 (道路管理者)	<ul style="list-style-type: none"> 特になし 	

2 騒音の予測と騒音対策

① 騒音規制法による「特定工場等」への該当の有無：無

3 他法令関係調整状況

別紙「他法令関係調整状況表」のとおり

4 地域貢献実施状況

別紙「地域貢献実施状況表」のとおり

他法令関係調整状況表

No 1

事 項	窓 口 担 当 課	県 担 当 課	当 該 計 画 と の 有 無	許認可・届出等クリアー状況						確 認 の 有 無
				検 討 中	事 前 協 議 中	提 出 申 請 済	審 査 中	許 可 認 証	備 考	
土地取引に係る届出 (国土利用計画法)	倉敷市	県民局協働推進室	有			●				
大規模土地取引等に関する事前指導(県大規模土地取引等に関する事前指導要領)	倉敷市	地域振興	無							
都市計画区域内での開発許可(都市計画法、市街地調整区域における大規模開発の取扱方針)	倉敷市	建築指導	有					●		
都市計画区域外における開発許可(県土保全条例)	県民局協働推進 地域振興		無							
農地等の権利移動、農地転用の許可(農地法)	農業委員会	県民局 農林水産	無							
農地地区の開発許可(農業振興地域の整備に関する法律)	倉敷市	県民局 農林水産	無							
保安林の解除等(森林法)	県民局	治山	無							
地域森林計画対象民有林の開発許可(森林法)	県民局	治 山 県 民 局 農 林 水 産	無							
宅地造成工事規制区域における宅地造成工事の許可(宅地造成等規制法)	倉敷市	県民局 建設部	無							
砂防指定地区内における宅地造成工事の許可(砂防法、県砂防指定地管理規程)	倉敷市	砂防	無							
急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	倉敷市	砂防	無							
地滑り防止地区内における工事の許可(地滑り防止法)	倉敷市	砂防 県民局 農林水産	無							
河川地区等における土木工事等の許可(河川法、普通河川等保安条例、宅地開発等に伴う流量調整要領)	倉敷市	県民局 建設部	有					●		
海岸保全区域における占有工事等の許可(海岸法)	県民局建設 港湾事務所		無							
自然公園内での行為の許可(自然公園法)	倉敷市	県民局 農林水産	無							

事 項	窓 口 担 当 課	県 担 当 課	当 該 計 画 と の 有 無	許認可・届出等クリアー状況						確 認 の 有 無
				検 討 中	事 前 協 議 中	提 出 申 請 済	審 査 中	許 可 認 証	備 考	
自然環境保全地域等における 工事の許可(自然環境保全法、 県自然環境保全条例)	倉 敷 市	県民局 農林水産	無							
埋蔵文化財包蔵地開発の届出 及び協議(文化保護法)	倉 敷 市	文化	有			●				
道路に関する工事の承認及び 占有許可(道路法)	倉敷市/国交省		有					●		
	県民局建設		有					●		
国有財産との交換契約等(国 有財産法)	倉 敷 市	用 地	無							
建築確認申請等(建築基準法)	倉 敷 市	建築指導 県民局建設	有		●					
ばい煙・粉じん発生施設等の 規制基準及び届出(大気汚染 防止法、県環境への負荷の低 減に関する条例)	倉敷市		無							
水質関係特定事業場の規制基 準及び許可・届出等(水質汚 濁防止法、瀬戸内海環境保全 特別措置法、県環境への負荷 の低減に関する条例)	倉敷市		無							
騒音関係特定施設の規制基準 及び届出、特定建設作業の実 施の届出及び規制基準届出 (騒音規制法)	倉敷市		無							
道路交通法	警察署	交通規制	無							
景観条例(大規模行為届出等)	倉敷市	県民局環 境	有		●					
屋外広告物条例	県民局建設/倉敷市		有		●					
駐車場条例/駐輪場条例	倉敷市		無							
公害防止条例	倉敷市		無							
福祉のまちづくり条例(特定 生活関連施設届出等)	倉敷市		有		●					
廃棄物の処理及び清掃に関す る法律	県民局/倉敷市		無							
浄化槽法	県民局/倉敷市		無							

