

令和5年度 第1回 大規模小売店舗等立地審議会

**(仮称) 光善寺駅西地区第一種市街地再開発事業
施設建築物新築工事(1街区)【新設】**

令和5年10月24日(火) 午前10:00~

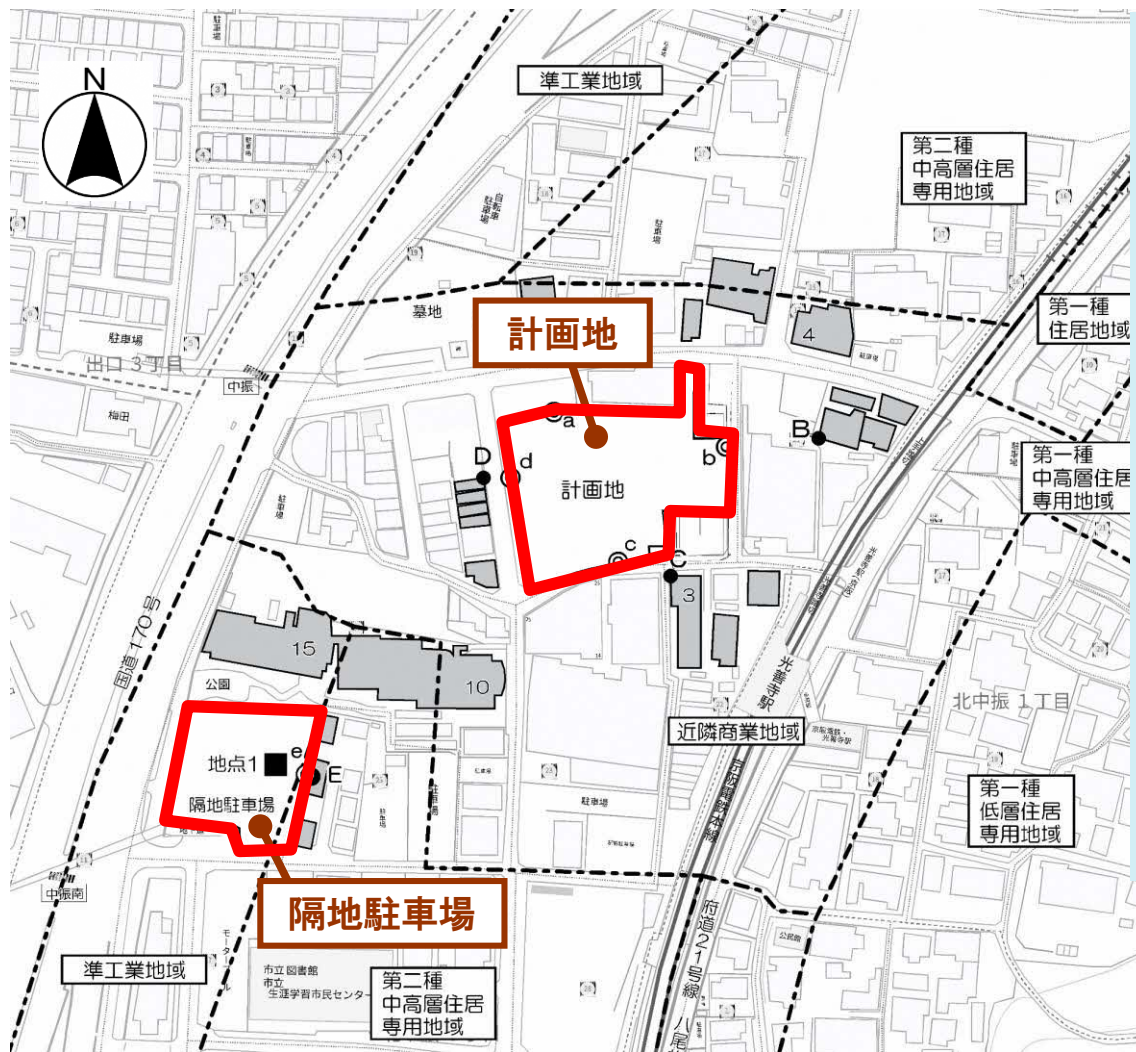
広域図



設置者・施設等の概要

| | |
|-------|------------------------------------------------|
| 店舗名称 | (仮称) 光善寺駅西地区第一種市街地再開発事業 施設建築物新築工事 (1街区) |
| 所在地 | 枚方市北中振三丁目地内 |
| 店舗面積 | 1,826m ² |
| 設置者 | 光善寺駅西地区市街地再開発組合 |
| 小売業者 | 株式会社スーパーストアナカガワ、 株式会社マツモトキヨシ、 株式会社ローソン 他 |
| 届出日 | 令和5年 3月16日 |
| 新設予定日 | 令和5年11月17日 |

周辺見取り図

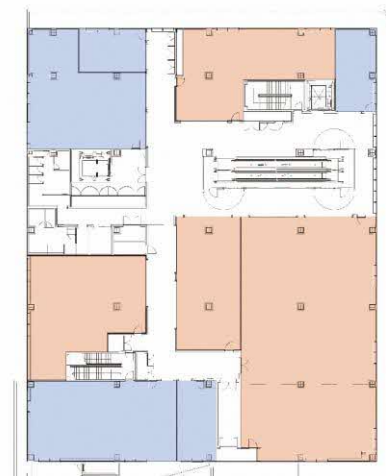
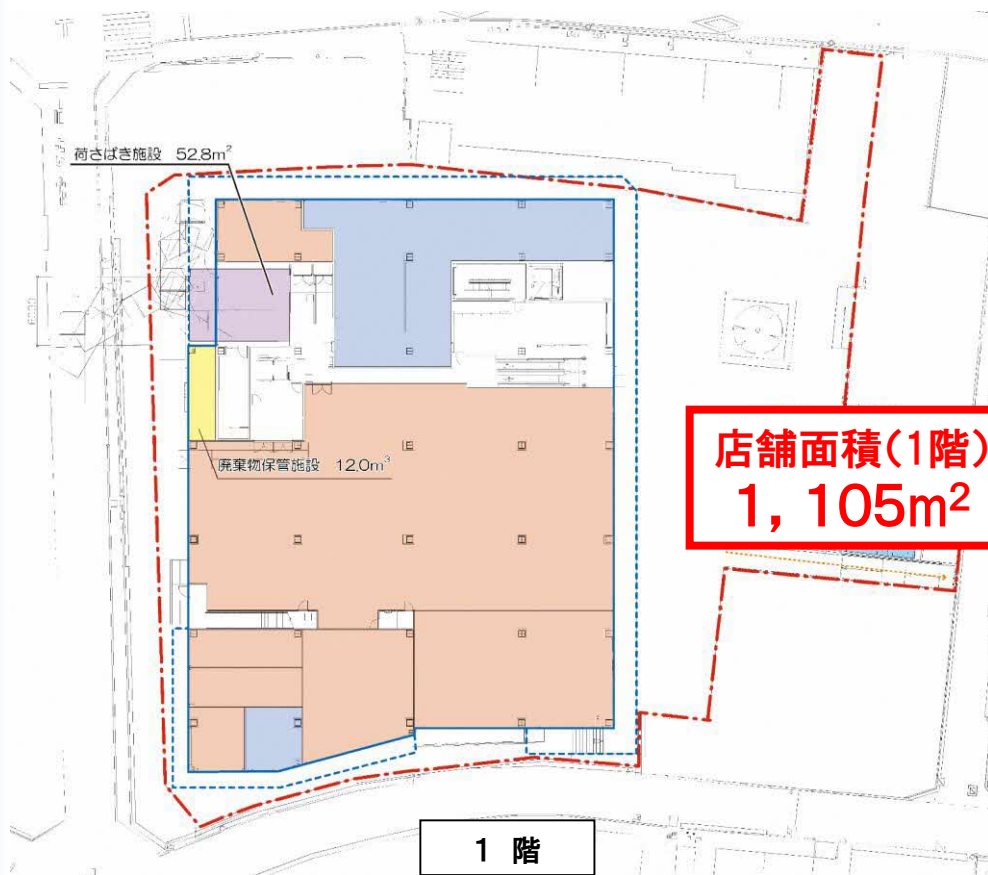


- 計画地は近隣商業地域にあり、北側・南側は第二種中高層住居専用地域・準工業地域、東側は第一種低層住居専用地域・第一種中高層住宅専用地域等、西側は工業専用地域に指定
- 計画地周辺は住宅等があり、東側は京阪電鉄光善寺駅
- 隔地駐車場を予定しており、国道1号・170号中振南交差点北東角にあり、大部分は準工業地域、東側は第二種中高層住居専用地域に指定

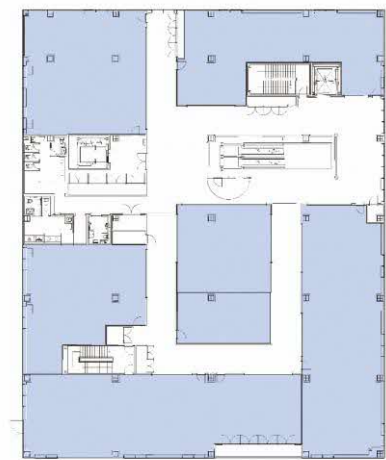
凡例

- : 計画地
- : 近接住居等
(数字は階数を示す。記載なしは2階を示す)
- : 用途地域界
- : 総合的な騒音の予測地点
- ◎ : 夜間に発生する騒音ごとの予測地点
- : 環境騒音測定地点

建物配置図及び店舗等 1階・2階・3階平面図



**店舗面積(2階)
721m²**



**店舗面積(3階)
該当なし**

**店舗面積(1~3階合計)
1,826m²**

| | | |
|-----|-------|---------------------|
| 1 F | 物販面積 | 1,105m ² |
| | 非物販面積 | 276m ² |
| 2 F | 物販面積 | 721m ² |
| | 非物販面積 | 372m ² |
| 3 F | 非物販面積 | 1,037m ² |
| 合計 | 物販面積 | 1,826m ² |
| | 非物販面積 | 1,685m ² |

建物配置図及び店舗等 1階平面図



駐輪場:130台
(全体収容台数130台:
小売店舗用52台、
小売以外の店舗用48台、
その他30台)

自動二輪車置き場:
設置無し

- 凡例
- 計画地
 - 建物位置
 - 物販施設
 - 非物販施設
 - 駐輪場
 - 荷さばき施設
 - 廃棄物保管施設

届出書 添付書類3
届出書 P.8 別表2
届出書 添付図面3

建物配置図及び店舗等 隔地駐車場平面図

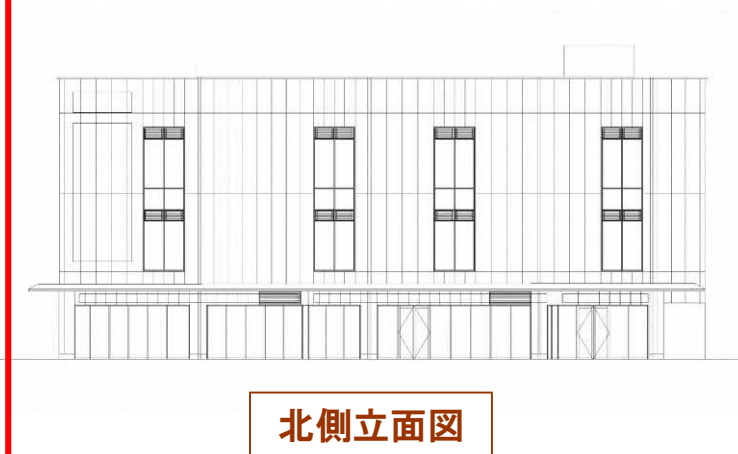
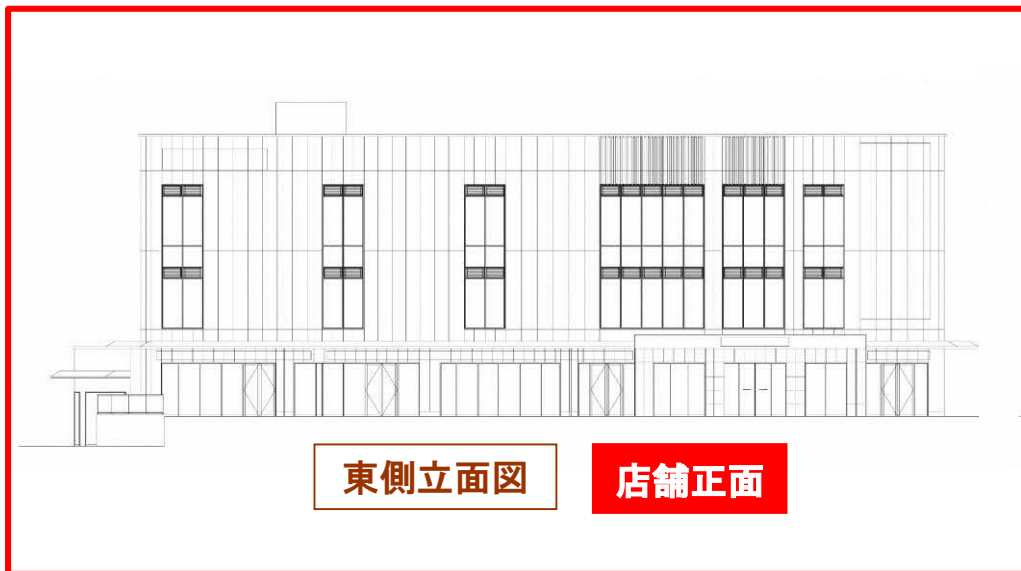
隔地駐車場:32台 (うち小売店舗用20台 小売以外の店舗用12台)



凡例

- 敷地境界
- 来客車両入場経路
- - -> 来客車両退場経路

立面图



施設の運営方法に関する事項

| | |
|--------------|--------------------------|
| 小売業者の開閉店時刻 | 午前8時00分～午後10時00分（一部24時間） |
| 駐車場の利用可能時間 | 24時間 |
| 駐車場出入口の数 | 1箇所 |
| 荷さばき施設の使用時間帯 | 午前6時00分～午後9時00分 |

| | | | |
|-----------------|-------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 駐車場 収容台数 | 隔地駐車場 | 20台 (全体収容台数32台：うち小売店舗用20台、併設施設用12台) | 指針上の 必要台数20台 |
| 駐輪場 収容台数 | 1階東側 | 52台 (全体収容台数130台：小売店舗用52台、併設施設用48台、その他30台) | 指針上の 必要台数52台 |
| 荷さばき施設 の面積 | 1階北西側 | 52.8m ² | |
| 廃棄物等保管 施設の容量 | 1階西側 | 廃棄物 保管施設 | 12.0m ³ 指針上の 必要保管容量 8.51m ³ |

指針上の必要駐車台数

必要駐車台数 $A \times S \times (B \div 100) \times (C \div 100) \div D \times E = 20$ 台

→ 必要収容台数の算出結果をもとに、20台と設定

| | | |
|----------------------------|-------|------------------------|
| A：店舗面積当たり日來客数原単位（人／1,000㎡） | 1,463 | 指針値 |
| S：店舗面積÷1,000㎡ | 1.826 | |
| B：ピーク率（%） | 14.4 | 指針値 |
| C：自動車分担率（%） | 15.8 | 指針値 |
| D：平均乗車人員（人／台） | 2.0 | 指針値 （店舗面積10,000㎡未満） |
| E：平均駐車時間係数 | 0.667 | 指針値 （店舗面積10,000㎡未満） |
| L：駅改札口からの直線距離（m） | 60m | 京阪本線 光善寺駅 |

参考：出店地の区分 **（商業）** ・ その他）

現況：近隣商業地域

届出書 P.8 別表2

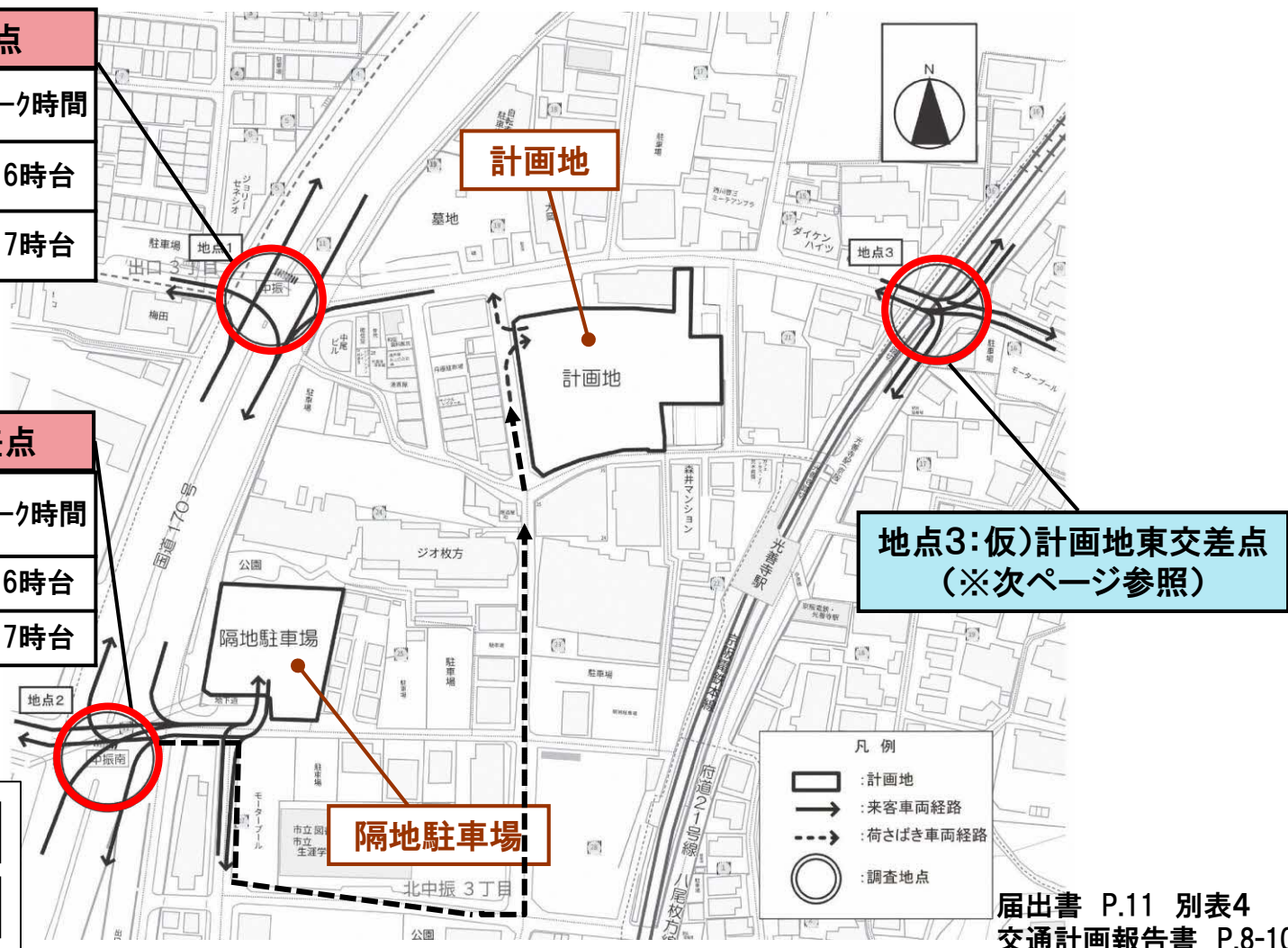
自動車 来退店経路・交差点処理能力

信号交差点である地点1及び地点2において、休日・平日ともに、店舗開店に伴う来客車両の発生によって交通負荷は若干高まるものの、開店後の交差点需要率は評価値である0.9を下回っていることより、開店後において各交差点の交通流動に著しい影響を及ぼすものではないと判断する。

| 地点1:中振交差点 | | | |
|-----------|-------|-------|-------|
| | 現況 | 開店後 | ピーク時間 |
| 休日 | 0.435 | 0.462 | 16時台 |
| 平日 | 0.475 | 0.503 | 17時台 |

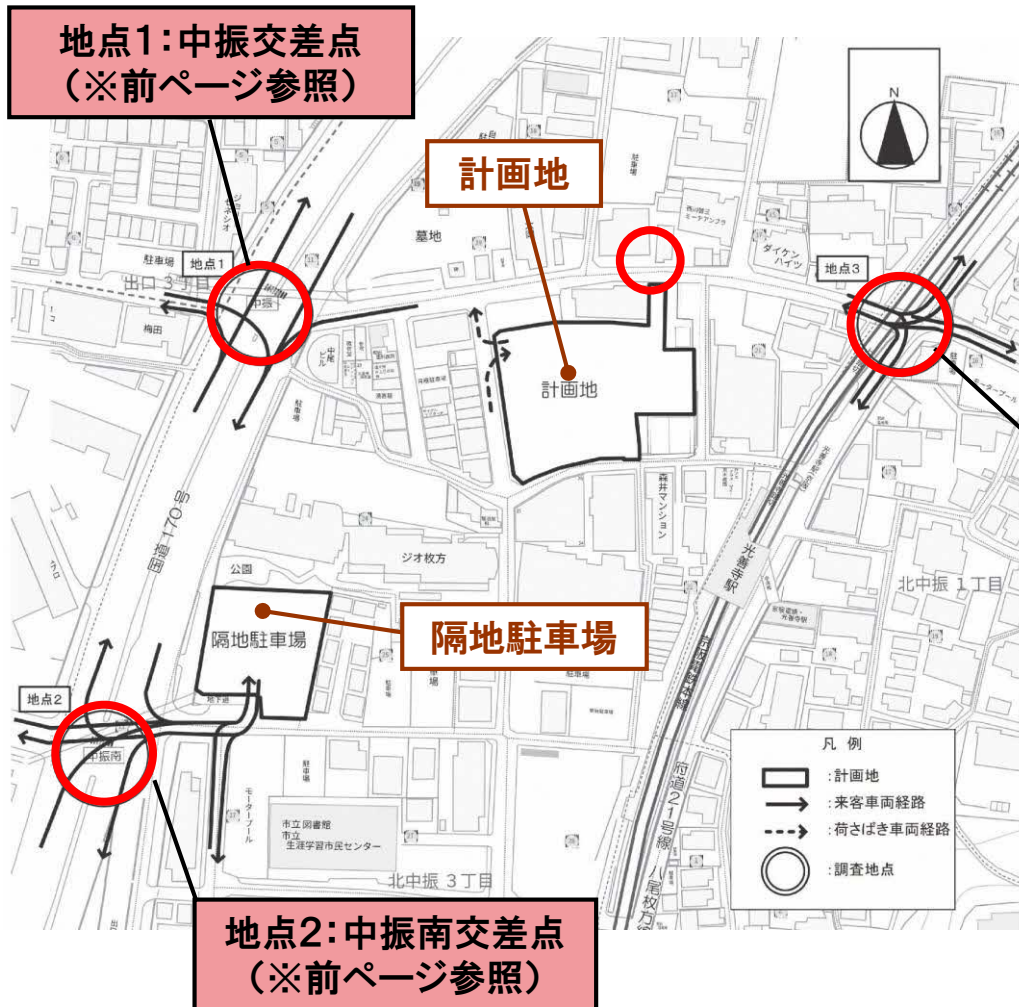
| 地点2:中振南交差点 | | | |
|------------|-------|-------|-------|
| | 現況 | 開店後 | ピーク時間 |
| 休日 | 0.371 | 0.389 | 16時台 |
| 平日 | 0.441 | 0.472 | 17時台 |

信号交差点
信号なし交差点



自動車 来退店経路・交差点処理能力

信号なし交差点である地点3において、休日・平日ともに、店舗開店に伴う来客車両の発生によって交通負荷は若干高まるものの、開店後の交通容量比は、実交通量が交通容量を下回っており、開店後において、地点3交差点の交通流動に著しい影響を及ぼすものではないと判断する。



信号交差点

信号なし交差点

| 地点3: (仮)計画地東交差点 | | | | | |
|-----------------|------|-----|-------|-------|-------|
| | 流入位置 | 車線 | 交通容量比 | | ピーク時間 |
| | | | 現況 | 開店後 | |
| 休日 | 北流入 | 右折 | 0.013 | 0.017 | 16時台 |
| | 東流入 | 左直右 | 0.228 | 0.248 | |
| | 南流入 | 右折 | 0.063 | 0.063 | |
| | 西流入 | 左直右 | 0.142 | 0.181 | |
| 平日 | 北流入 | 右折 | 0.008 | 0.012 | 8時台 |
| | 東流入 | 左直右 | 0.246 | 0.270 | |
| | 南流入 | 右折 | 0.057 | 0.057 | |
| | 西流入 | 左直右 | 0.131 | 0.176 | |

1)交通

□ 駐車場・駐輪場の需要に関して取り組む内容

- 駐車場は、大規模小売店舗立地法指針に基づく必要駐車台数20 台と同数の20 台を確保します。（全体収容台数32 台うち、小売店舗用20 台、併設施設用12 台）
- 駐輪場は、大規模小売店舗立地法指針参考値に基づく必要駐輪台数52 台と同数の52 台を確保します。
（全体収容台数130 台うち、小売店舗用52 台、併設施設用48 台、その他30 台）
- 店舗従業員は徒歩、自転車、公共交通機関を利用し自動車交通量の緩和に努めます。

□ 歩行者の通行の利便性の確保、来店車両の交通整理等、交通安全に関して配慮する事項

- 隔地駐車場とすることで来客車両の歩車分離により歩行者の安全を確保します。
- 開業時、繁忙時等には駐車場出入口に必要な応じ誘導員を配置し適切な誘導を行うとともに、歩行者や自転車の安全確保に努めます。
- 搬入業者には通学路を通過する際には十分注意するよう指導を徹底します。荷捌き車両の通行が通学の時間帯と極力重ならないようにします。

□ 来店車両の経路設定に関して配慮する事項

- 来客車両の誘導経路はチラシ等で周知します。
- 開業時・繁忙時等には誘導員を適宜配置し、プラカード等により誘導を行います。

騒音発生源とその稼働時間について

| 項目 | | 稼働時間帯 |
|---------|----------------|---------------------------------------|
| 設備機器 | 給排気口、 空調室外機 | 午前7時～午後10時 (一部換気設備、午前7時～午後9時、24時間) |
| | 冷凍冷蔵室外機 | 24時間 |
| 駐車場 | | 24時間 |
| 荷さばき | | 午前6時～午後9時 |
| 廃棄物収集作業 | | 午前6時～午後9時 |

騒音発生源の種別について

| 騒音種別 | 予測項目 | 騒音発生源名称 |
|------|----------|--------------------------------------------|
| 定常騒音 | 設備稼働音 | 給排気口（ファン）、空調室外機、冷凍冷蔵室外機 |
| 変動騒音 | 荷さばき作業音 | 荷さばき車両後進ブザー音、台車走行音 |
| | 廃棄物収集作業音 | 廃棄物収集車両後進ブザー音 廃棄物収集作業音（圧縮・非圧縮） |
| | 自動車走行音 | 来客車両、荷さばき車両、廃棄物収集車両 |
| 衝撃騒音 | 荷さばき作業音 | 荷さばき車両ドア開閉音 荷さばき作業音（リフトと床面の衝撃音・リフトの昇降音） |
| | 廃棄物収集作業音 | 廃棄物収集車両ドア開閉音 |
| | 自動車ドア開閉音 | 来客車両 |

騒音予測をした位置図

等価騒音

予測地点 → ●

夜間最大騒音

予測地点 → ◎ & ●



騒音予測報告書 図1

平均的な騒音値である等価騒音レベル

| 予測地点 | 階層 | 高さ (m) | 用途地域 | 等価騒音レベル (昼間) | | 等価騒音レベル (夜間) | |
|------|----|-----------|----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | | | | 合成騒音 (dB) | 環境基準 (dB) | 合成騒音 (dB) | 環境基準 (dB) |
| A | 1F | 1.2 | 近隣 商業地域 | 53 | 60 | 38 | 50 |
| | 2F | 4.2 | | 53 | | 38 | |
| B | 1F | 1.2 | | 47 | 60 | 35 | 50 |
| | 2F | 4.2 | | 47 | | 35 | |
| C | 1F | 1.2 | | 53 | 60 | 39 | 50 |
| | 3F | 7.2 | | 53 | | 40 | |
| D | 1F | 1.2 | | 57 | 60 | 40 | 50 |
| | 2F | 4.2 | | 57 | | 40 | |
| E | 1F | 1.2 | 第二種 中高層住居 専用地域 | 47 | 55 | 35 | 45 |
| | 2F | 4.2 | | 47 | | 35 | |

夜間最大の騒音レベル(敷地境界)

届出書 P.4
騒音予測報告書 P.19

敷地境界での予測結果

| 騒音発生源 | 予測地点 | 高さ (m) | 夜間の騒音レベルの最大値 | |
|----------------|------|--------|--------------|-------------------|
| | | | 合成騒音 (dB) | 規制基準 (dB) |
| 設備騒音 (合成値) | a | 1.2 | 53 | 55 (近隣商業地域) |
| | b | 1.2 | 46 | |
| | c | 1.2 | 51 | |
| | d | 1.2 | 51 | |
| | e | 1.2 | 39 | 45 (第二種中高層住居専用地域) |
| 来客車両の 走行音 | a | 1.2 | 32 | 55 (近隣商業地域) |
| | b | 1.2 | 30 | |
| | c | 1.2 | 33 | |
| | d | 1.2 | 35 | |
| | e | 1.2 | 56 | 45 (第二種中高層住居専用地域) |
| 来客車両の ドア開閉音 | a | 1.2 | 31 | 55 (近隣商業地域) |
| | b | 1.2 | 29 | |
| | c | 1.2 | 32 | |
| | d | 1.2 | 34 | |
| | e | 1.2 | 51 | 45 (第二種中高層住居専用地域) |

- ・ 隔地駐車場である予測地点eでは、来客車両走行音及び来客車両ドア開閉音の夜間の等価騒音レベルが環境基準を上回るが、現況の夜間測定値(58.2~61.6 dB)を下回るため、騒音の影響は少ない。
※隔地駐車場の西側は、交通量が多い国道1号・国道170号がある

夜間最大の騒音レベル(直近住宅地)

直近住宅地での予測結果

| 騒音発生源 | 予測地点 | 高さ (m) | 夜間の騒音レベルの最大値 | |
|---------------|---------|---------|--------------|-------------------|
| | | | 合成騒音 (dB) | 規制基準 (dB) |
| 設備騒音 (合成値) | A | 1.2、4.2 | 48 | 55 (近隣商業地域) |
| | B | 1.2、4.2 | 42 | |
| | C | 1.2、7.2 | 47 | |
| | D | 1.2、4.2 | 51 | 45 (第二種中高層住居専用地域) |
| | E | 1.2、4.2 | 39 | |
| 来客車両 走行音 | A | 1.2、4.2 | 31 | 55 (近隣商業地域) |
| | B | 1.2、4.2 | 28 | |
| | C | 1.2、7.2 | 32 | |
| | D | 1.2、4.2 | 34 | 45 (第二種中高層住居専用地域) |
| | E | 1.2、4.2 | 55 | |
| 来客車両 ドア開閉音 | A | 1.2、4.2 | 30 | 55 (近隣商業地域) |
| | B | 1.2、4.2 | 28 | |
| | C | 1.2 | 32 | |
| | | 7.2 | 31 | |
| | D | 1.2、4.2 | 33 | 45 (第二種中高層住居専用地域) |
| E | 1.2、4.2 | 50 | | |

- ・ 隔地駐車場である**予測地点E**では、来客車両走行音及び来客車両ドア開閉音における夜間の等価騒音レベルが環境基準を上回るが、**現況の夜間測定値 (58.2～61.6 dB)**を下回るため、騒音の影響は少ない。
※隔地駐車場の西側は、交通量が多い国道1号・国道170号がある。

2)騒音

□店舗から発生する騒音による周辺的生活環境への影響に関して配慮する事項

- 室外機については低騒音型の機器を選定します。また定期的にメンテナンスを行うことにより機器劣化による影響をなくします。
- 荷さばき作業を行う時間帯を遵守するよう納入業者に指導、徹底するとともに、搬入作業を短時間で終了するよう作業員に指導し、また作業場の整理整頓を行います。
- 来客車両に対しては、『大阪府生活環境の保全等に関する条例』に基づき、アイドリング禁止を周知します。
- 荷さばき車両に対しては、『大阪府生活環境の保全等に関する条例』に基づき、アイドリングを行わないよう指導を徹底します。また、「クラクション・空ぶかしの禁止」、「静かなドア開閉」についても指導を徹底します。
- 荷さばき作業員には、荷さばき作業時における騒音の低減に努めるよう指導します。
- 廃棄物収集車両に対しては、アイドリングを行わないよう指導を徹底します。また、「クラクション・空ぶかしの禁止」、「静かなドア開閉」についても指導を徹底します。
- 早朝の荷さばき車両及び廃棄物収集車両に対しては後進ブザー音を極力停止するように努めます。
- BGM等、屋外への放送は行いません。

廃棄物について

容量は満たしています

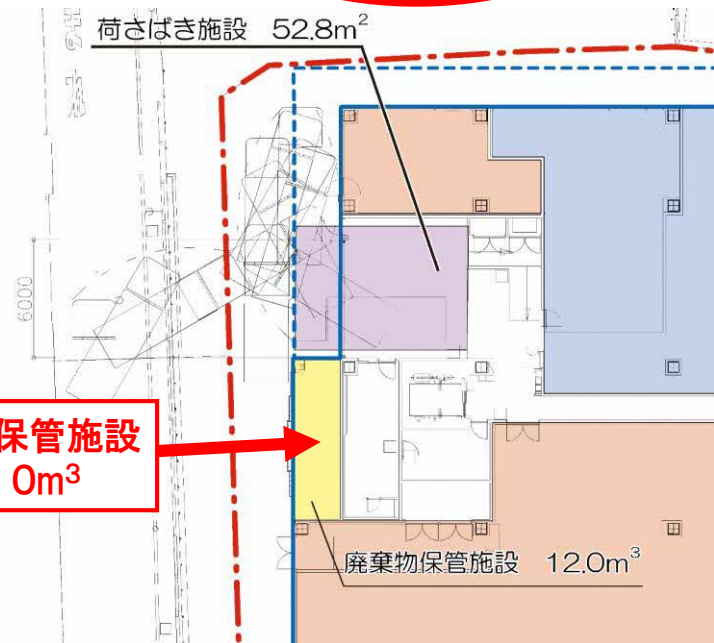
指針上の
必要保管容量
8.51 m³

≧

保管容量
12.0 m³

| | |
|---------------|---------------------|
| A:紙製廃棄物等 | 3.80 m ³ |
| B:金属製廃棄物等 | 0.13 m ³ |
| C:ガラス製廃棄物等 | 0.11 m ³ |
| D:プラスチック製廃棄物等 | 3.65 m ³ |
| E:生ごみ等 | 0.56 m ³ |
| F:その他の可燃性廃棄物等 | 0.26 m ³ |
| 合計 | 8.51 m ³ |

廃棄物保管施設
12.0m³



廃棄物保管施設平面図

届出書 P.4 添付書類2
届出書 P.12 別表5
届出書 添付図面3

3) 廃棄物

□廃棄物等について、適正処理、減量化、リサイクルに関する取組内容及び廃棄物の保管等による周辺の生活環境への影響に関して配慮する事項

- 一般廃棄物については、枚方市一般廃棄物処理基本計画に基づきReduce（発生抑制）、Reuse（再使用）、Recycle（再生利用）等に積極的に取り組むとともに、循環的利用に適さない廃棄物については適正に処理します。
- 産業廃棄物（廃プラスチック類、金属くず、ガラスくず等）については、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」等に基づき適正に保管するとともに、許可を受けた産業廃棄物処理業者に処分を委託します。なお、保管にあたっては、同法の保管基準（囲い、看板の設置、飛散・流出時等の防止のための措置、害虫対策）を遵守します。
- 廃棄物保管施設は、立地法指針に基づく必要保管容量 8.51m^3 を満足する 12.0m^3 を確保します。

□店舗から発生する悪臭による周辺の生活環境への影響に関して配慮する事項

- 廃棄物保管施設は、屋内に配置し臭気の発生・拡散を防止します。
- 生ごみ等廃棄物は、専用ケース等で密閉した上で、空調設備を備えた施設内に保管します。

4)その他

□防災・防犯対策への協力に関して配慮する事項

- 自治体より災害時の防災対策への協力要請があった場合には必要な協力をします。
- 敷地内の照明を十分に確保し、防犯に努めます。
- 営業時間中は、従業員等が定期的に巡回し、不審者への「声かけ」等により防犯や蝟集防止に努めます。
- 大阪府青少年健全育成条例を遵守します。

□街並みづくり、景観に関して配慮する事項

- 周囲の街並みとの調和を図るため、奇抜な看板等は設置しません。
- 「枚方市景観条例」に基づき、街並みづくりや景観に配慮します。

□照明の配置に関して配慮する事項

- 照明は近隣住居に光害が及ばないようにします。
- 営業時間終了後、防犯上必要なものを除き消灯します。

□その他、配慮事項

- 高度利用地区の内容を遵守します。
- 店舗の運営に関して周辺住民等の要望があった場合には、改善の検討を行い、対策に努めます。

□届出書の縦覧期間

| | |
|-------------------------|---------------------|
| 届出書の縦覧期間 住民等意見書の受付期間 | 令和5年3月30日～令和5年7月31日 |
| 住民等意見書の提出 | あり（1件） |

□住民等への説明会

| | |
|-----------|------------------|
| 開催日時 | 令和5年4月25日 |
| 開催場所 | 枚方市立さだ生涯学習市民センター |
| 住民等の出席者総数 | 46人 |