

**令和5年度 第2回
大規模小売店舗立地審議会**

(仮称)ドラッグコスモス山之上北町店【新設】

広域図



設置者・施設等の概要

店舗名称	(仮称)ドラッグコスモス山之上北町店
所在地	枚方市山之上北町 1818番5
店舗面積	1, 103m ²
設置者	株式会社コスモス薬品
小売業者	株式会社コスモス薬品
届出日	令和5年6月16日
新設予定日	令和6年2月17日

届出書の縦覧期間、住民等意見書

枚方市告示第394号

届出書の縦覧期間 住民等意見書の受付期間	令和5年6月26日～令和5年10月26日
住民等意見書の提出	無し（0件）

住民説明会 開催日時・場所	令和5年8月3日 山之上公民館
住民等の出席者総数	2人

周辺見取り図



- 計画地は第二種住居地域・第一種低層住居専用地域にあり、北側は第二種住居地域・準工業地域・市街化調整区域、東側は市街化調整区域、南側は第二種住居地域・第一種低層住居専用地域・第一種中高層住居専用地域、西側は第一種低層住居専用地域に指定
- 計画地周辺は店舗・事業所、住宅等が立地

■ 凡例 ■

: 計画敷地	: 住宅など
: 計画店舗建物	: 併用住宅など
: 駐車場出入口	: 店舗・事業所など
: 来店客車両経路	: クリニックなど
: 退店客車両経路	: 倉庫・車庫など
: 用途地域境界	
: 住宅側の予測地点 (等価騒音レベル)	
: 敷地境界側の予測地点 (騒音レベルの夜間最大値)	

建物配置図及び店舗等 1階・2階平面図



1 階



店舗面積(1階)
48m²

2 階

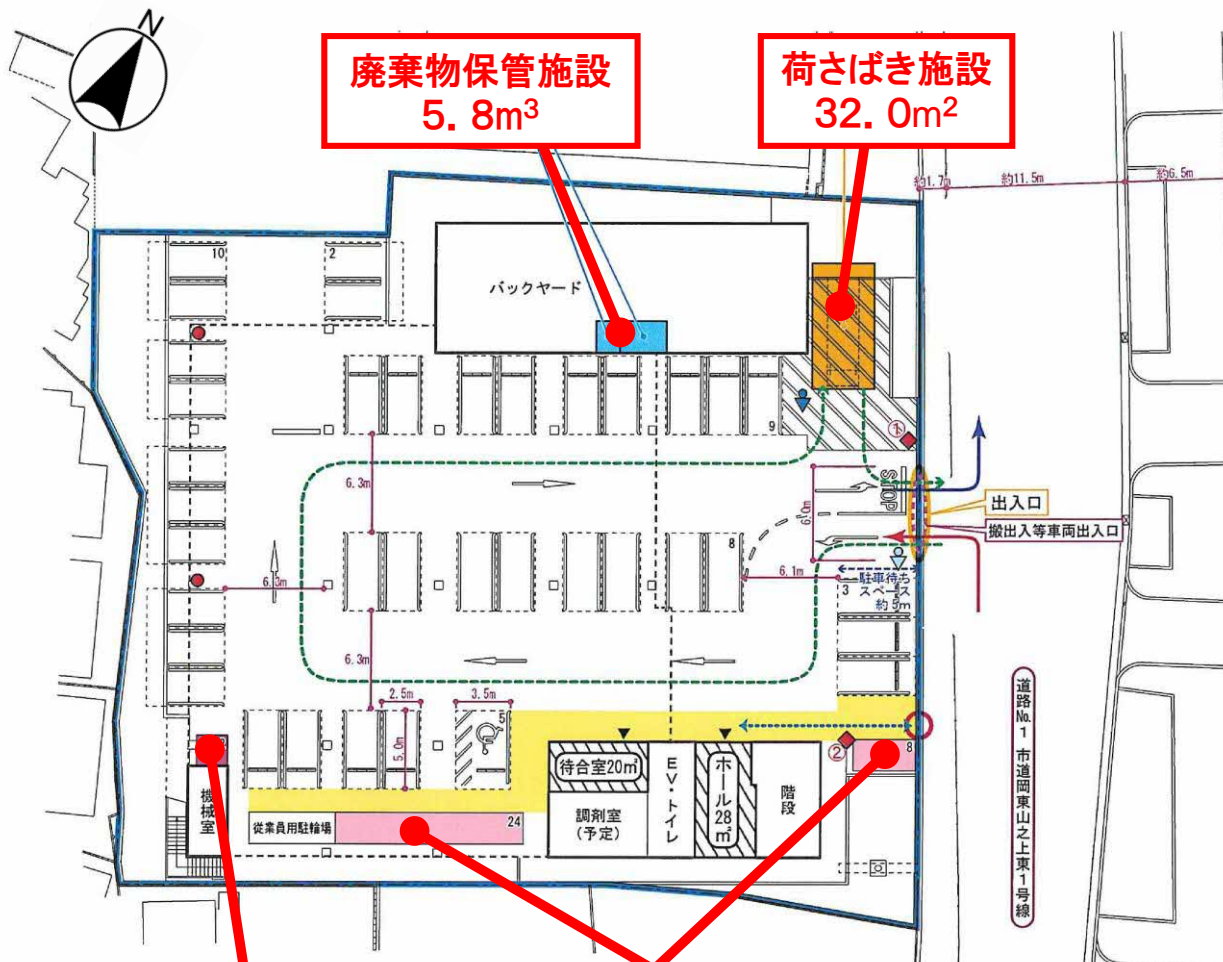


店舗面積(2階)
1,055m²

階	店舗面積
2階	1,055m ²
1階	48m ²
合計	1,103m ²

店舗面積(1~2階合計)
1,103m²

建物配置図及び店舗等 1階平面図



廃棄物保管施設
5.8m³

荷さばき施設
32.0m²

駐車場:36台(全体収容37台、小売店舗用36台、従業員用1台)
駐輪場:32台(別途、従業員用11台を確保)
自動二輪車置き場:2台

- 凡例 ■
- : 敷地境界線
 - ▨ : 売場部分
 - : 荷さばき施設
 - : 廃棄物保管施設
 - : 駐輪場
 - : 自動二輪車置き場
 - : 場内歩道
 - : 駐車場出入口
 - : 搬出入等車両出入口
 - : 歩行者・自転車用出入口
 - ▽ : 店舗入口
 - : 来店客車両経路
 - : 退店客車両経路
 - : 搬出入等車両経路
 - : 駐車待ちスペース
 - : 歩行者動線
 - ◆ : 看板設置予定位置
 - ◇ : 交通整理員配置予定位置(繁忙時)
 - ◇ : 交通整理員配置予定位置(営業時間中の搬入時)

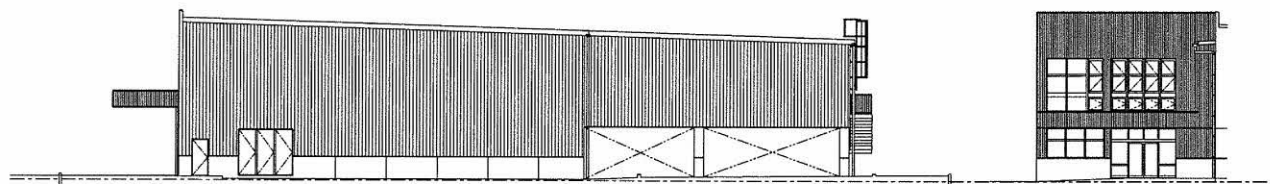
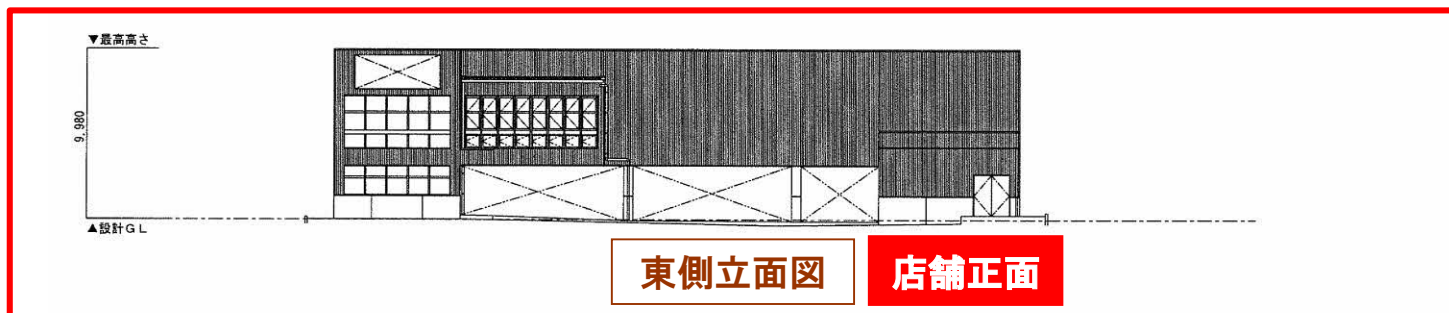
自動二輪車置き場
2台

駐輪場
32台(24台+8台)

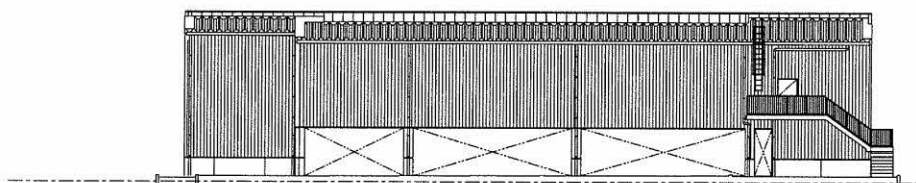
駐車場36台
(全体収容37台、小売店舗用36台、従業員用1台)

届出書 添付書類3
届出書 P.8 別表2
届出書 添付図面3-1

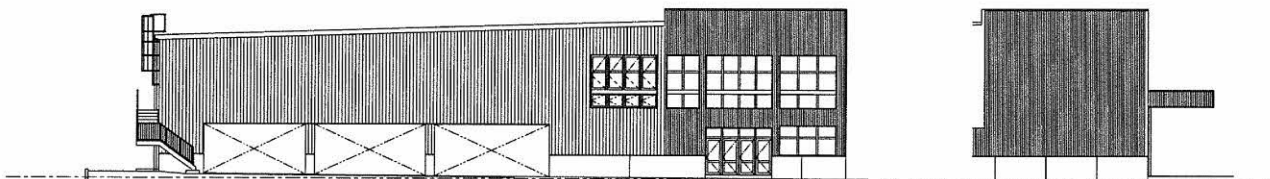
立面图



北側立面图



西側立面图



南側立面图

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9時00分～午後8時50分
駐車場の利用可能時間	午前8時30分～午後9時00分
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	1階	36台 (全体収容台数37台：うち小売店舗用36台、従業員用1台)	指針上の 必要台数36台
駐輪場 収容台数	1階南側	32台 (別途、従業員用11台)	指針上の 必要台数32台
荷さばき施設 の面積	1階北側	32.0m ²	
廃棄物等保管 施設の容量	1階北側	廃棄物 保管施設	5.8m ³ 指針上の 必要保管容量 5.2m ³

指針上の必要駐車台数

必要駐車台数 $A \times S \times (B \div 100) \times (C \div 100) \div D \times E = 36$ 台

→ 必要収容台数の算出結果をもとに、36台と設定

A：店舗面積当たり日來客数原単位 (人/1,000m ²)	1,067	指針値
S：店舗面積÷1,000m ²	1.103	
B：ピーク率 (%)	14.4	指針値
C：自動車分担率 (%)	70.0	指針値
D：平均乗車人員 (人/台)	2.00	指針値 (店舗面積10,000m ² 未満)
E：平均駐車時間係数	0.601	指針値 (店舗面積10,000m ² 未満)
L：駅改札口からの直線距離 (m)	600m	京阪交野線 星ヶ丘駅

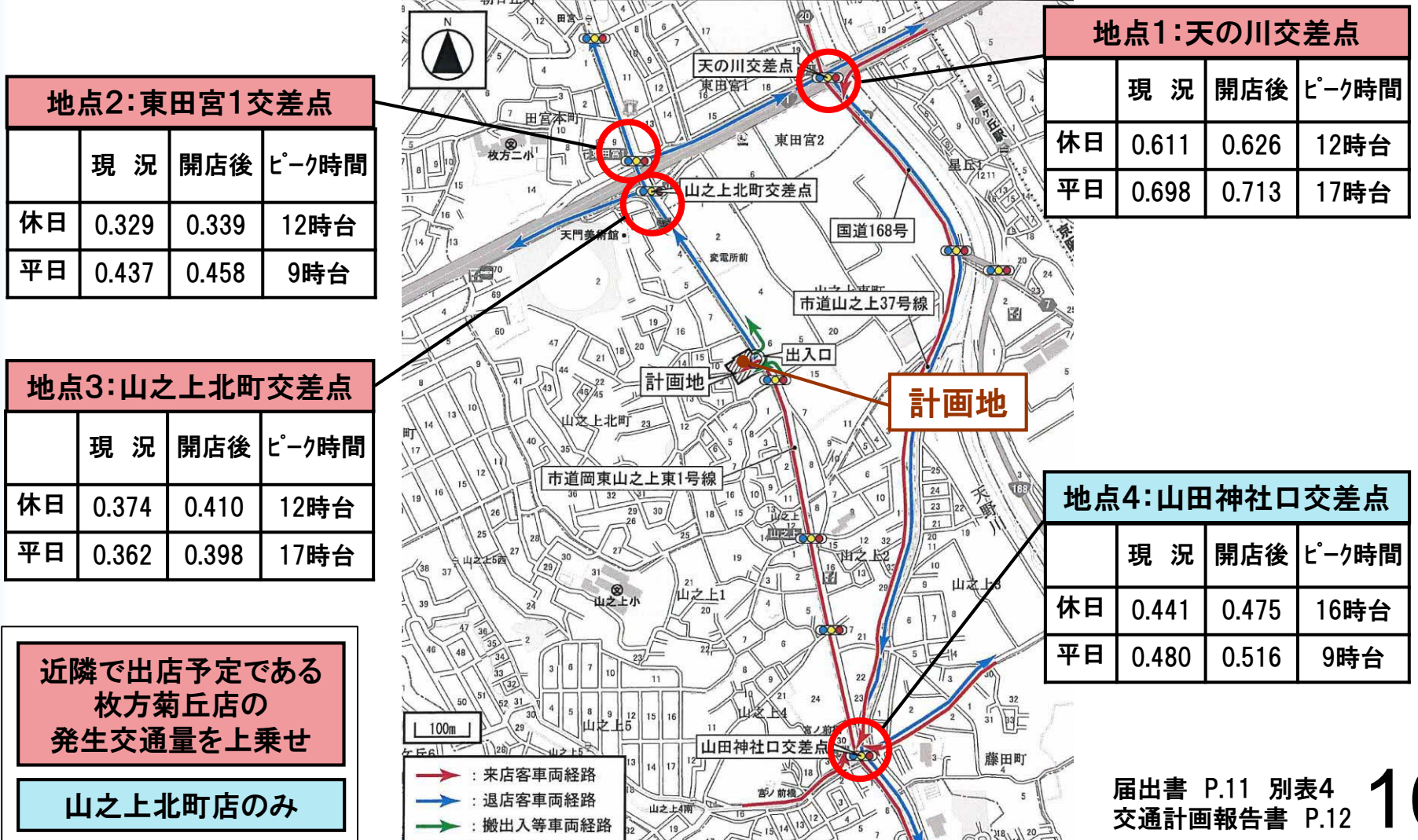
参考：出店地の区分 (商業・その他)

現況：第二種住居地域・第一種低層住居専用地域

届出書 P.8 別表2

自動車 来退店経路・交差点処理能力

全ての地点において、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。



1. 対策(交通)

- 駐車場の出入口には「一旦停止」「左右安全確認」「右折入退場禁止」といった看板を設置し、路面にも左折出庫を促す矢印を標示し、出庫車両の飛び出しを抑制、来退店客車両の誘導を図ることで、一般歩行者の安全確保に努めます。
- 駐車場内の路面には車両の誘導のための矢印を標示します。
- 駐車場出入口には約5mの駐車待ちスペースを設け、公道の一般車両の流れに影響を与えないよう配慮します。
- 歩行者・自転車用出入口を設けます。敷地内には、カラー塗装等によって車路と区分された歩行者・自転車用の歩道を設け、歩行者・自転車の安全を確保します。
- 繁忙時には、駐車場出入口に交通整理員を配置し、来退店客車両の誘導と、一般歩行者の安全確保に努めます。また、オープン後の状況をみながら、配置を検討します。
- 駐車場出入口前面の道路は通学路に指定されていません。
- 営業時間中の荷さばき車両の入出場時や作業中には、従業員により安全確認を行い、来退店客車両及び歩行者の通行の妨げとならないよう安全を確保します。また、作業員には、一旦停止及び場内徐行を厳守し、安全運転に努めるよう指導を徹底します。
- 案内経路は、オープン時や売り出し日の新聞折り込み広告に掲載し、お客さまに周知します。
- 駐車場については、立地法指針式により算出した小売店舗の必要収容台数36台を満たす36台（全体収容台数37台、うち、小売店舗用36台、従業員用1台）を確保します。
- 駐輪場については、指針参考値（店舗面積35㎡当たり1台）により算出した小売店舗の必要収容台数32台を満たす32台を確保します。
- 身障者用駐車スペースは、エントランス近くに1台分設けます。

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	空調室外機、 換気ファン	午前8時30分～午後9時00分
	冷凍庫用室外機	24時間
駐車場		午前8時30分～午後9時00分
荷さばき		午前6時00分～午後9時00分
廃棄物収集作業		午前6時00分～午後9時00分

騒音発生源の種別について

騒音種別	予測項目
定常騒音	空調室外機、冷凍庫用室外機、換気ファン
変動騒音	荷さばき作業音、荷さばき車両の後進ブザー音、廃棄物収集作業音、廃棄物収集車両の後進ブザー音
	来店客等車両走行音、自動二輪車走行音、荷さばき車両走行音、廃棄物収集車両走行音、ショッピングカート走行音
衝撃騒音	車両ドア開閉音

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 → ▲及び●



■ 凡例 ■	
— (Red line)	: 計画敷地
▨ (Hatched)	: 計画店舗建物
○ (Yellow circle)	: 駐車場出入口
→ (Red arrow)	: 来店客車両経路
→ (Blue arrow)	: 退店客車両経路
- - - (Green dashed line)	: 用途地域境界
● (Red circle)	: 住宅側の予測地点 (等価騒音レベル)
▲ (Red triangle)	: 敷地境界側の予測地点 (騒音レベルの夜間最大値)
■ (Yellow)	: 住宅など
■ (Orange)	: 併用住宅など
■ (Blue)	: 店舗・事業所など
■ (Light Green)	: クリニックなど
■ (Grey)	: 倉庫・車庫など

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	市街化 調整区域	43	55	27	45
	2F	4.2		43		27	
B	1F	1.2	第一種 低層住居 専用地域	48	55	31	45
	2F	4.2		48		32	
C	1F	1.2		49	55	34	45
	2F	4.2		49		35	

夜間最大の騒音レベル(敷地境界・直近住宅地)

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	31	45 (第二種住居地域)
	b	1.2	33	40 (第一種低層住居専用地域)
	c	1.2	35	

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	27	45 (第二種住居地域)
		4.2	27	
	B	1.2	31	40 (第一種低層住居専用地域)
		4.2	32	
	C	1.2	34	
		4.2	35	



2. 対策(騒音)

- 夜間帯（21時から翌6時まで）における搬出入作業は行いません。
- 荷さばき車両及び従業員車両に対しては、『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。
- 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。
- 作業員等には、作業時における騒音の低減に努めるよう指導します。
- 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。
- お客さまに対しては、『大阪府生活環境の保全等に関する条例』に基づき、駐車場内にアイドリング禁止の表示を行い周知します。また、駐車場内の表示には、「静かなドア開閉」及び「クラクション・空ぶかしの禁止」についても併記し、お客さまに協力を呼びかけます。
- 設備騒音の発生源となる機器については、低騒音型の機器を導入します。また、定期点検を行い、異常騒音の発生防止に努めます。
- 廃棄物を整理して保管することにより収集作業の効率を高め、短時間化を図ります。
- 屋外に向けてのBGMは流しません。

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
5.2 m³

A:紙製廃棄物等	2.3 m ³
B:プラスチック製廃棄物等	2.2 m ³
C:金属製廃棄物等	0.1 m ³
D:ガラス製廃棄物等	0.1 m ³
E:生ごみ等	0.3 m ³
F:その他の可燃性廃棄物等	0.2 m ³
合計	5.2 m ³



廃棄物保管施設
5.8 m³

廃棄物保管施設平面図

届出書 P.4 添付書類2
届出書 P.13 別表5
届出書 添付図面5



3. 対策(廃棄物)

- 廃棄物保管施設は、必要保管容量 (5.2m³) を超える施設容量 (5.8m³) を確保します。
- 一般廃棄物については、『枚方市一般廃棄物 (ごみ) 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、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』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・流出等防止のための措置、害虫対策) を遵守します。
- 搬入時に発生する梱包材は、可能な限り再利用に努めます。
- 廃棄物は屋内で保管します。さらに、生ごみはポリ袋で密閉した上で保管し、周辺への廃棄物等の臭いの拡散防止に努めます。
- 廃棄物保管施設の内部及び周辺は、従業員により毎日清掃を行います。



4. 対策(その他)

□防災・防犯対策への協力に関して配慮する事項

- 『大阪府青少年健全育成条例』を遵守します。
- 地方公共団体などから災害時の防災対策への協力要請があった場合には協力します。
- 営業時間外は駐車場出入口等を施錠し、店舗関係者以外の立ち入りを禁止します。
- 営業時間中は従業員が巡回し、不審者への声かけを行うなど、防犯対策に努めます。
- 営業時間終了後は、防犯上必要な最小限の照明を点灯します。

□街並みづくり、景観に関して配慮する事項

- 敷地内には、『大阪府自然環境保全条例』の緑化基準を満たす緑地を設けます。
- 『枚方市景観条例』および『枚方市屋外広告物条例』を遵守します。

□照明の配置に関して配慮する事項

- 店舗および駐車場の照明は下方照射とし、周辺住宅等へ光が差し込まないように配慮します。
- 営業時間終了後は、防犯上必要な最小限の照明を除き、速やかに消灯します。

□その他、配慮事項

- 万一、苦情等があった場合には、誠意をもって対応いたします。

枚方市意見について

意見有	<ul style="list-style-type: none">●環境指導課<ul style="list-style-type: none">・敷地境界線における騒音規制基準を遵守すること。・公害関係法令に基づく届出等を適正に行うこと。・周辺住民から、騒音などの苦情が寄せられた場合は、コミュニケーションを十分はかるとともに、必要に応じて、具体的な措置を実施すること。・アイドリングストップの周知をお願いします。●住宅まちづくり課<ul style="list-style-type: none">・建築面積が1,500㎡または延べ面積が3,000㎡を超える場合は景観法第16条第1項に基づく届出が必要です。・枚方市景観計画に定める景観形成基準を遵守すること。・自家用広告物で同一敷地内の合計表示面積が7㎡を超える場合又は非自家用広告物を掲出する場合は、枚方市屋外広告物条例に基づく許可申請が必要です。計画に際し、枚方市屋外広告物ガイドラインを参考とすること。●開発調整課<ul style="list-style-type: none">・今後建築行為等を行う場合は、枚方市開発事業等の手続等に関する条例に基づき協議を行うこと。
意見無	企画課、危機管理政策課、ごみ減量推進課、都市計画課、審査指導課、道路公園管理課、交通対策課、児童生徒支援課、商工振興課

住民説明会の詳細について

住民説明会 開催日時・場所	令和5年8月3日 山之上公民館
住民等の出席者総数	2人
陳述意見	<p>①当初よりも遅れているようですが、開店予定日はいつ頃でしょうか。</p> <p>②計画地の土地の所有者は、地元の方でしょうか。</p> <p>③工事の日程を教えてください。</p> <p>④周辺には他のドラッグストアが立地している。新たに出店することで勝算はあるのでしょうか。</p>
陳述意見に対する 応答内容	<p>①当初の計画から遅れており、開店は令和6年2月頃になると思います。</p> <p>②計画地は、企業が所有しており、地元の方ではありません。</p> <p>③約1年間で、解体、造成、建築の工事を進める予定です。</p> <p>④他社のドラッグストアと比べて、売場面積を広く確保します。そのため、通路等も広いので、ゆったりと買い物していただけます。また、お酒を含む飲料水や冷凍食品等、食料品についても充実させております。また、低価格で販売することで、他社との差別化を図りたいと考えております。</p>



伝達事項(案)について

- ① 開業後は周辺の交通状況を注視し、慢性的な渋滞などが発生する場合は、交通実態調査を行い、関係機関と相談のうえ、対策を検討すること。
- ② 出入口の利用において、車両の右折入退場が懸念されるため、左折の入退場を徹底させるとともに、必要に応じて対策を講じること。
- ③ 廃棄物については、法律を遵守し、分別保管や看板設置を行うとともに、事業系一般廃棄物と産業廃棄物は混合しないよう、契約事業者及び従業員に対し、周知を徹底するとともに、分別やSDGsなどの環境意識を従業員が持つための研修等を行うこと。