

平成29年度 第1回 大規模小売店舗等立地審議会

平成29年7月21日(金)午前10時00分~開催 枚方市民会館 1階 第3集会室



次第

- 1. 開会
- 2. 議事~届出案件の審議について~
 - (1) (仮称)ベルタウン中之芝店【新設】
- 3. 閉会

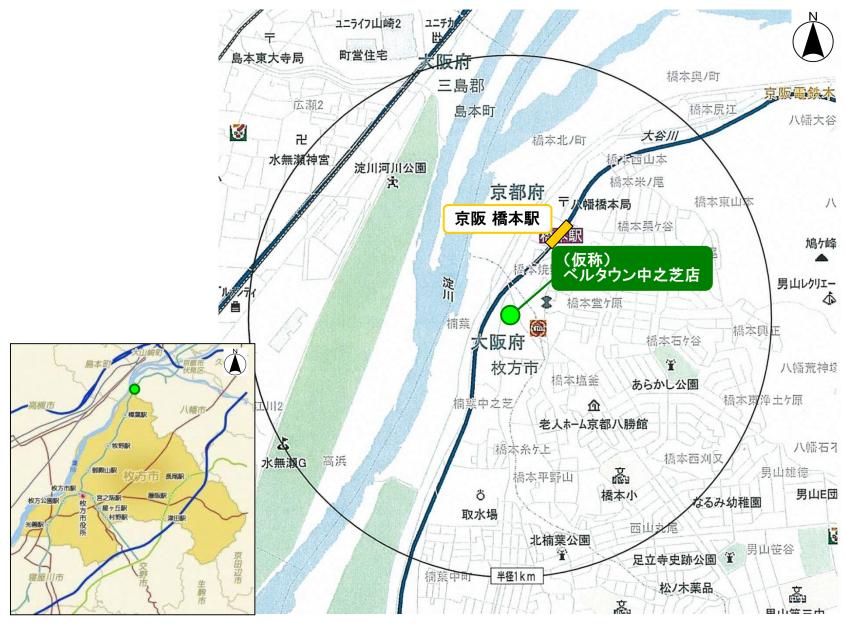


設置者・施設等の概要

店舗名称	(仮称)ベルタウン中之芝店
所在地	枚方市楠葉中之芝二丁目 (楠葉中之芝土地区画整理事業区域内)
店舗面積	4, 435m ²
設置者	株式会社マツモト
小売業者	株式会社マツモト
届出日	平成28年11月29日
新設予定日	平成29年7月30日

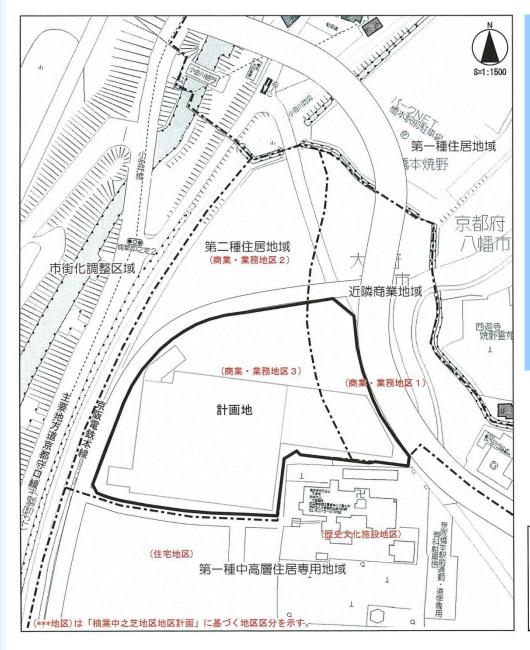


広域図





周辺見取り図



- ■計画地周辺は東側が近隣商業地域、 西側が第2種住居地域、南側が第1種 中高層住居専用地域に指定。
- ■計画地は、「楠葉中之芝地区地区計画」の区域内である。東側は商業・業務地区1、西側は商業・業務地区3、北側は商業・業務地区2に指定。
- ■計画地北側・南側・東側は道路を隔てて更地となっている。また、南側には寺院が立地している。西側は鉄道、道路、河川が立地している。





現地写真

① 北西角より撮影

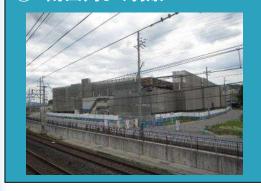


③ 北東角より撮影





② 南西角より撮影

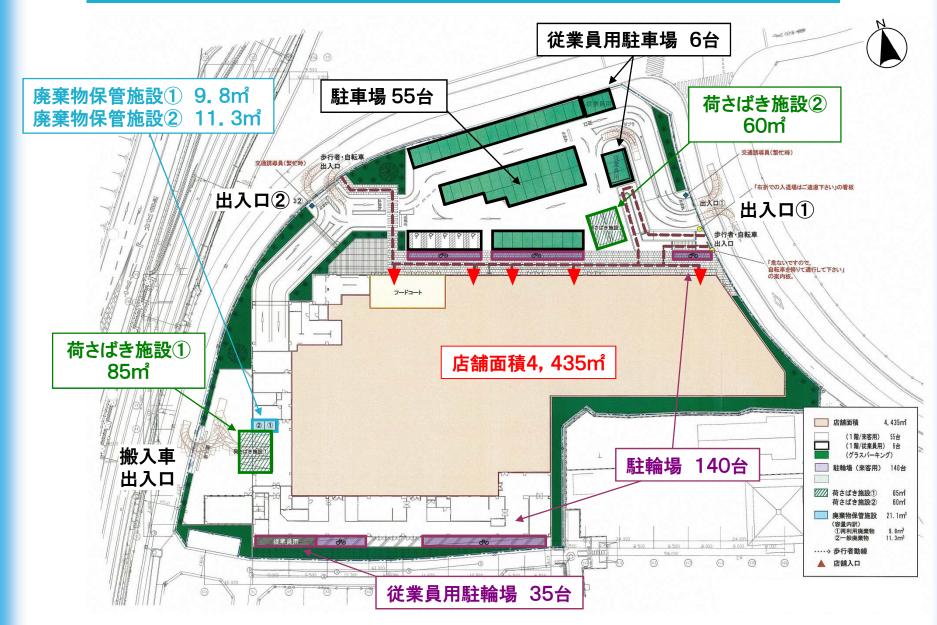


④ 南東角より撮影



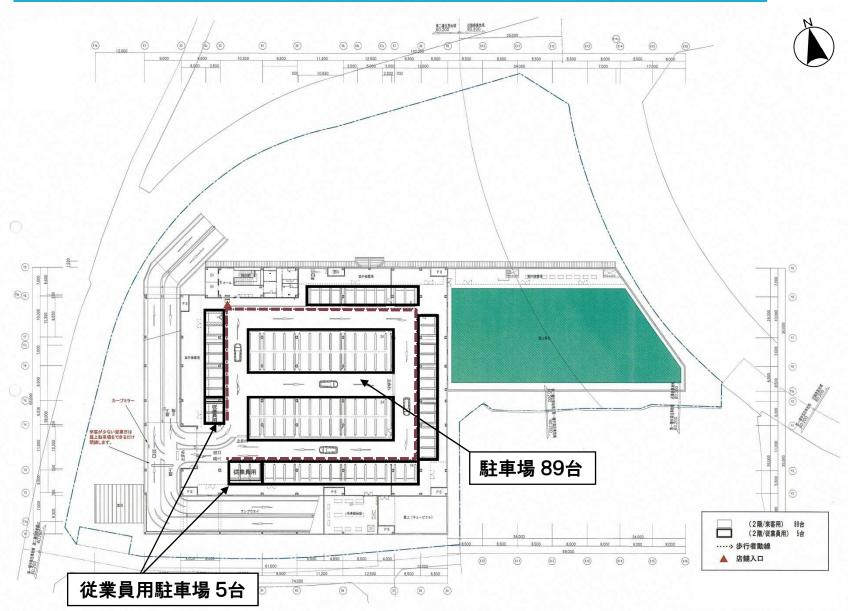


建物配置図及び店舗等 1階平面図





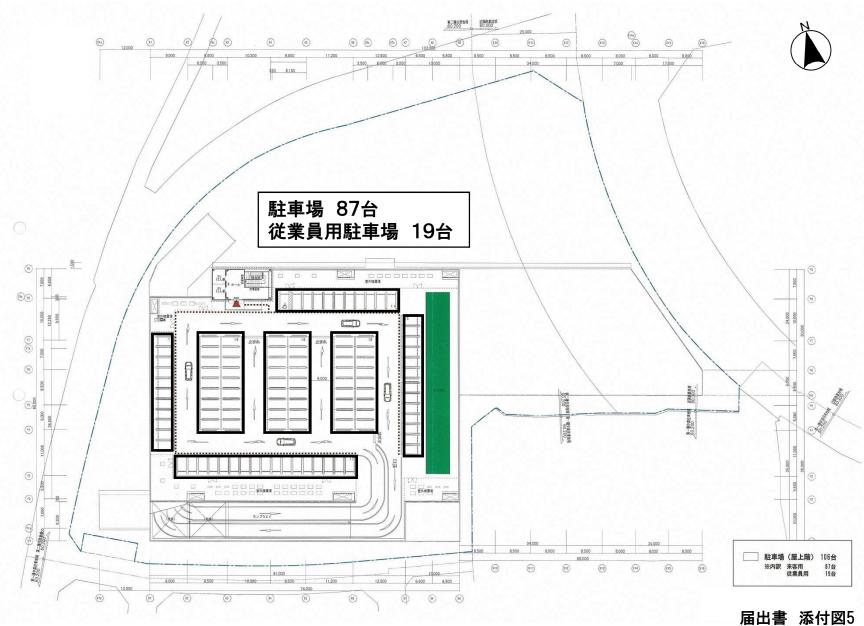
2階平面図



届出書 添付図4



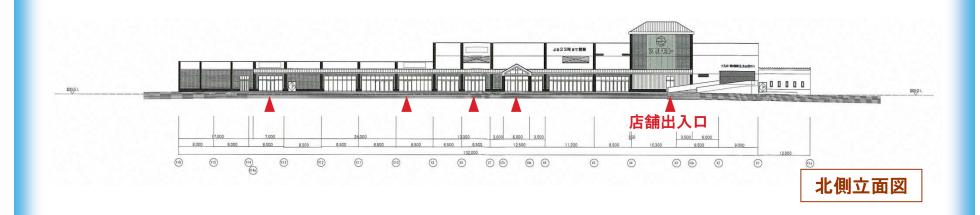
屋上階平面図

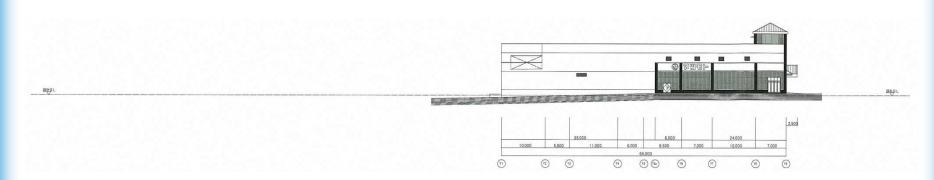


9



立面図(1)

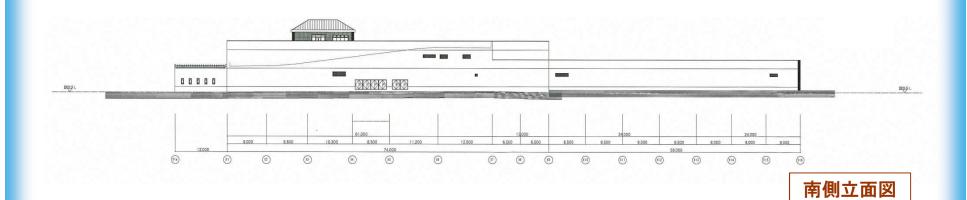


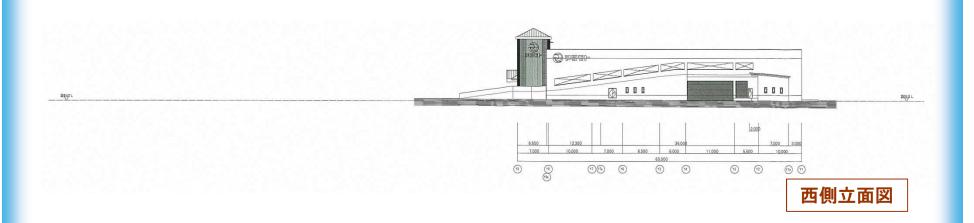


東側立面図



立面図(2)







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~午後11時
駐車場の 利用可能時間	午前8時30分~午後11時30分
駐車場出入口の数	2箇所(出入口2箇所)
荷さばき施設の 使用時間帯	午前6時~午後9時



施設の配置に関する事項

駐車場 収容台数	1階-2階- 屋上階	231台 (全体収容台数261台: うち、小売店舗用231台、 従業員用30台)		<u>必要駐車台数</u> <u>230台</u> (従業員用30台除く)
駐輪場 収容台数	1階南側	140台 (全体収容台数175台: うち、小売店舗用140台、 従業員用35台)		<u>必要駐輪台数</u> <u>127台</u> (従業員用35台除く)
荷さばき施設 の面積	1階北側• 西側	施設①: <u>85㎡</u> 施設②: <u>60㎡</u>		
廃棄物等保管 施設の容量	1階西側	廃棄物 保管施設	21. 1m³	<u>必要保管容量</u> <u>20. 7㎡</u>

届出書 P.2 届出書 P.10 別表2 届出書 P.15 別表5



必要駐車台数

必要駐車台数 A×S×(B÷100)×(C÷100)÷D×E=230台

A:店舗面積当たり日来客数原単 位(人/1,000㎡)	1, 222. 6	指針値 (人口40万人以上)
S:店舗面積÷1,000㎡	4, 435	
B:ピーク率(%)	14. 4	指針値
C:自動車分担率(%)	65. 0	指針値 (人口40万人以上100万人未満)
D: 平均乗車人員(人/台)	2. 0	指針值 (店舗面積10,000m²未満)
E: 平均駐車時間係数	0. 9065	指針值 (店舗面積10,000m²未満)
L:駅改札口からの直線距離(m)	400m	京阪本線 橋本駅

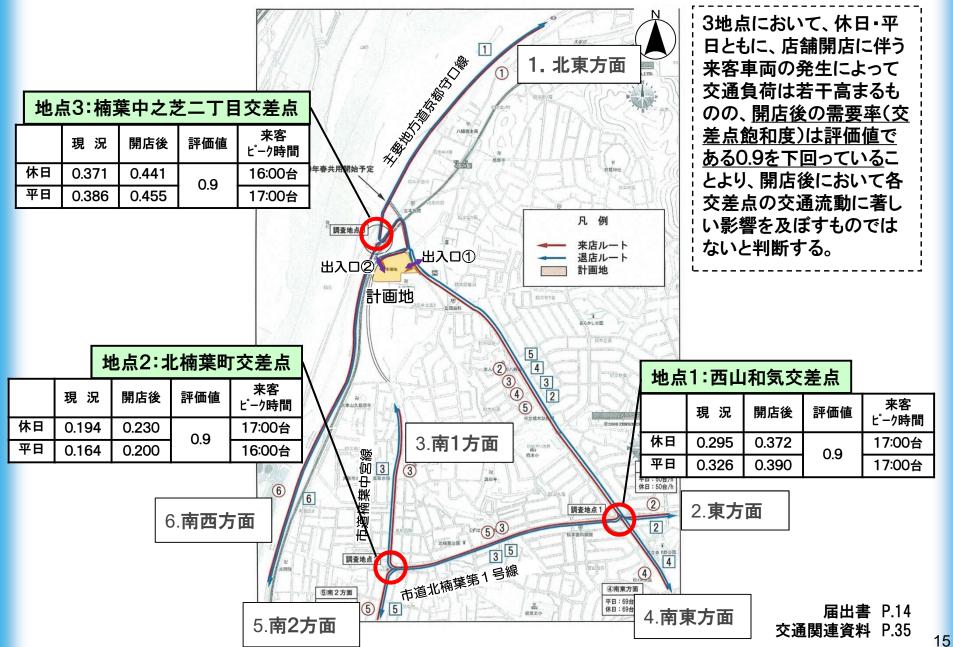
届出書 P.10 別表2

参考:出店地の区分(商業・その他)

現況:第二種住居地域(過半用途)/第一種中高層住居専用地域/近隣商業地域) 14



自動車 来退店経路•交差点処理能力





1)交通

口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

- 〇歩行者・自転車専用出入口を設置し、歩車分離を図ります。
- ○オープン時・繁忙時は駐車場の出入口に誘導員を配置し、車両の速やかな出入りと歩行者の安全を確保します。
- 〇駐車場それぞれの出入口は通学路に該当していません。
- 〇身障者用駐車場を7台確保します。
- 〇段差の解消や点字ブロックの設置など高齢者や身障者に配慮した施設づくりを目 指します。
- ○営業時間中における荷さばき車両の敷地内の走行については、運転手に徐行を 徹底させるとともに、十分安全を確認した中で走行するよう指導します。
- 〇開業時や繁忙時は交通誘導員を出入口や駐車場内に配置し、交通の円滑化及び歩行者・自転車等の安全確保に努めます。
- 〇歩行者・自転車専用出入口については自転車を降りて通行するよう注意啓発の 案内を掲げます。
- 〇出入口①に対しては『右折での入退場はご遠慮ください』との看板を設置します。



- 1)交通
 - 口来店車両の経路設定に関して配慮する事項
 - 〇販売促進チラシに経路を記載し周知に努めるとともに案内看板、路 面表示等で誘導します。



騒音発生源となる設備の稼働時間について

項		稼働時間帯	
駐車場の	利用時間	午前8時30分~午後11時30分	
荷さば	き時間	午前6時~午後9時	
廃棄物収	集作業	午前6時~午後9時	
	換気設備	24時間	
設備機器	室外機 (空調)	午前8時~午後11時	
	室外機(冷凍)	24時間	

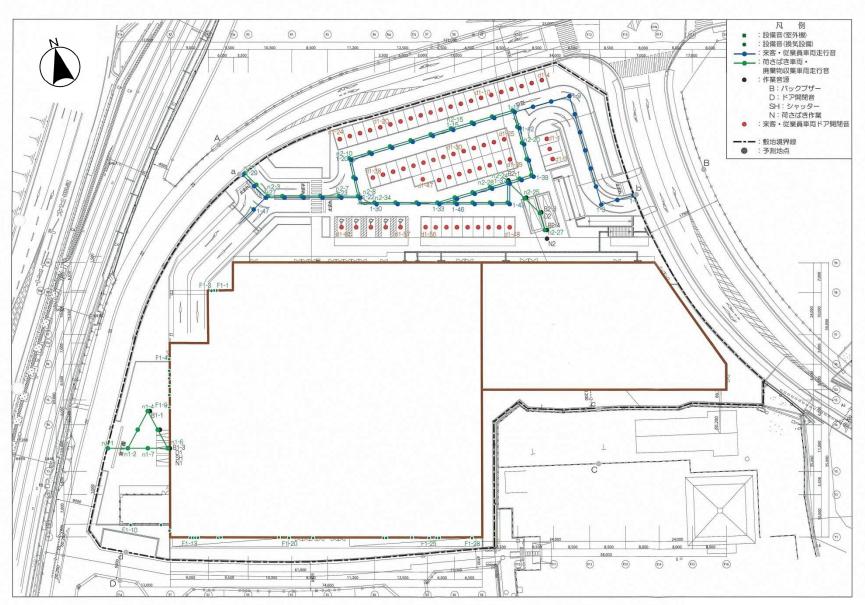


騒音発生源の種別について

騒音種別	予測項目	騒音発生源名称
定常騒音	設備騒音	換気設備 空調室外機、冷凍冷蔵室外機
	荷さばき作業音	荷さばき施設シャッター開閉音 荷さばき車両バックブザー音 台車走行音
変動騒音	廃棄物収集作業音	廃棄物収集車両バックブザー音 廃棄物収集作業音
	自動車走行音	来客車両、従業員車両 荷さばき車両、廃棄物収集車両
	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) 荷さばき作業音(リフトの昇降音)
衝撃騒音	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、従業員車両



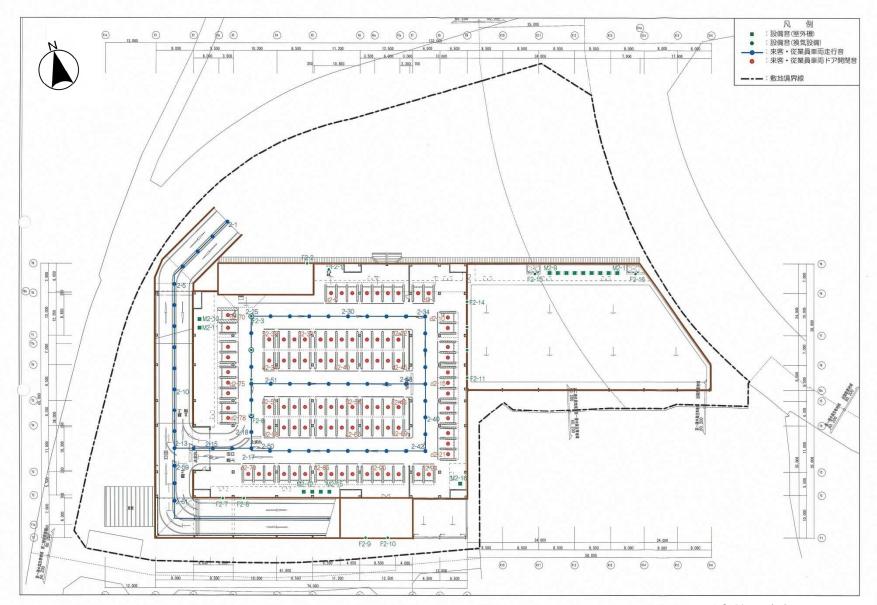
騒音発生源位置図について__1階



騒音検討資料 添付図2



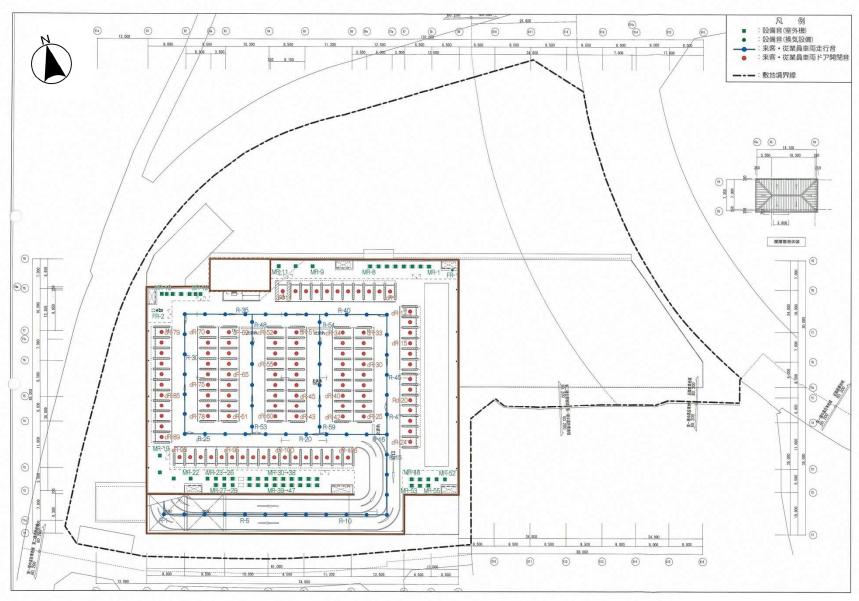
騒音発生源位置図について__2階



騒音検討資料 添付図3



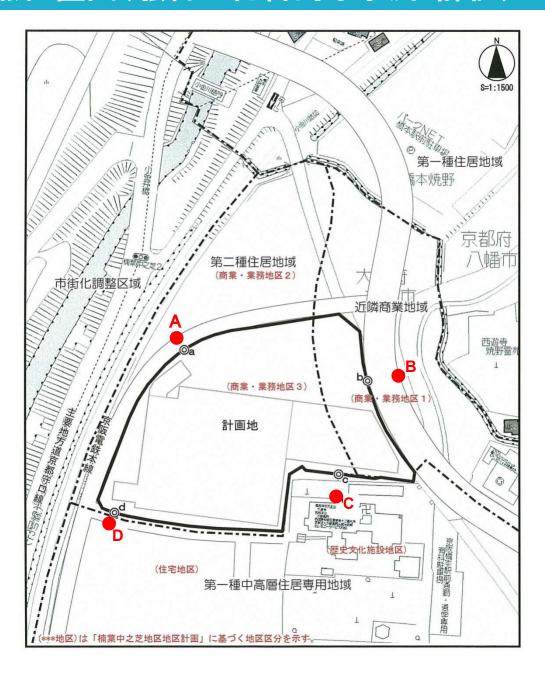
騒音発生源位置図について__屋上階



騒音検討資料 添付図4



予測地点位置図(騒音の総合的な予測・評価)



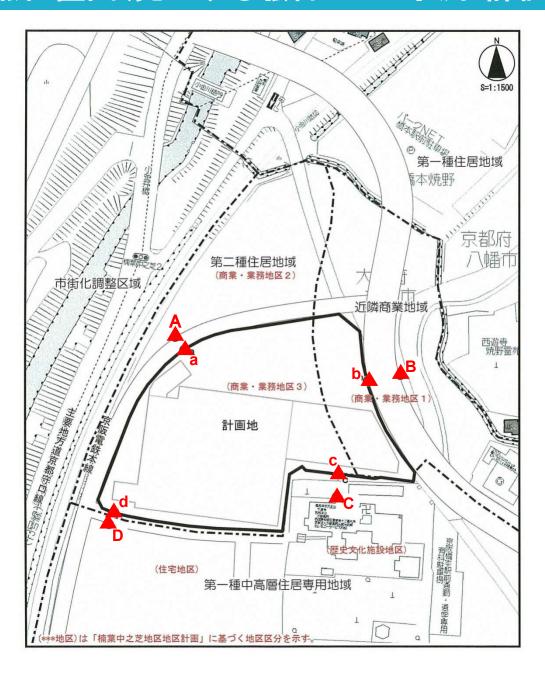


騒音の総合的な予測結果

予測地点 階層		高さ(m)	等価騒音レベル(昼間)		等価騒音レベル(夜間)		
了例记点	PH/E		合成騒音(dB)	環境基準(dB)	合成騒音(dB)	環境基準(dB)	
_	1F	1. 2	51	55	42	45	
A	2F	4. 2	51	55	42	45	
В	1F	1. 2	48	60	39	50	
	2F	4. 2	49	80	39	50	
С	1F	1. 2	41		33		
	2F	4. 2	42	55	34	45	
D	1F	1. 2	48	55	35	45	
	2F	4. 2	49		36		



予測地点位置図(発生する騒音ごとの予測・評価)





夜間の騒音レベルの最大値

敷地境界での予測結果

予測地点	階層	高さ(m)		ベル 最大値 9時~午前6時)
了洪沙西流	PH /	IEJ C'(III)	設備騒音 合成値(dB)	規制基準(dB)
а	1F	1. 2	45	45 (第2種住居地域)
b	1F	1. 2	46	55 (近隣商業地域)
С	1F	1. 2	40	45
d	1F	1. 2	44	(第1種中高層住居 専用地域)



夜間の騒音レベルの最大値

住居境界での予測結果

val		<u></u>	騒音レベル 最大値 夜間(午後9時~午前6時)				
地点	予測 階層 高さ m)		設備騒音 合成値(dB)	来客·従業員車両	来客·従業員車両 ドア開閉音最大値	規制 基準 (dB)	
_	1F	1. 2	44	55	48	45	
A	2F	4. 2	45	54	48	(第2種住居地域)	
В	1F	1. 2	43	49	46	55	
	2F	4. 2	44	49	46	(近隣商業地域)	
С	1F	1. 2	41	23	27		
	2F	4. 2	43	24	29	45	
D	1F	1. 2	43	30	28	(第1種中高層住居 専用地域)	
	2F	4. 2	44	32	32	4711.277	

※計画地北西の予測地点Aで来客・従業員車両の自動車走行音・ドア開閉音が規制基準を上回ると予測されるが、計画地北側一帯は地区計画では商業施設・業務施設整備の方針のため住居立地は想定されず、また当該地区計画区域の西側は道路・河川、北側は現在更地(計画地より約80m離れている)となっており、騒音による実質的な影響はないものと考える。



参考:「楠葉中之芝地区地区計画」による隣接地の土地利用方針

北側	鉄道駅に至近距離である立地性 を活かして、にぎわいのあるアミューズメント系の商業施設や業務 施設の誘導を図る。(商業・業務 地区2)	西側	鉄道、道路、河川
南側	既存住宅との調和を図り、住居系 (主に一戸建ての住宅)の建築物 の誘導を図る。(住宅地区・歴史 文化施設地区)	東側	遊戯施設を規制し、主に沿道商 業系の建築物の誘導を図る。(商業・業務地区1)





2)騒音

口店舗から発生する騒音による周辺の生活環境への影響に 関して配慮する事項-1

- ○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」、「静かなドアの開閉」 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」、「静かなドアの開閉」についても指導を徹底します。
- 〇来客車両に対しては、『大阪府生活環境の保全に関する条例』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、「クラクション・空ぶかしの禁止」、「静かなドアの開閉」についても併記し、来客者に協力を呼び掛けます。
- 〇騒音源となる機器類は低騒音型を採用します。また定期的に点検 を行い、異常騒音の発生防止に努めます。



2)騒音

口店舗から発生する騒音による周辺の生活環境への影響に 関して配慮する事項-2

- 〇作業員や納品業者には、作業時に極力音を立てないように指導を 徹底させるとともに、静音化かつ短縮化に努めます。
- OBGM等、外部への放送はしません。
- 〇夜間(午後9時~翌午前6時)は荷さばき·廃棄物収集作業を行いません。
- 〇荷さばき車両については、配送センターにて配送量を管理しており、 可能な限り来店台数を少なくし、周辺生活環境に配慮します。



廃棄物について

容量は満足しています

排出量予測(合計) 20. 7㎡





	机 袋烧果物寺
廃棄物保管施設①	金属製廃棄物等
	ガラス製廃棄物等
	プラスチック製廃棄物等
廃棄物保管施設②	生ごみ等
	その他の可燃性廃棄物等

延制成套贴体

廃棄物保管施設図

届出書 P.2 届出書 P.15 添付図3



3)廃棄物

- 口廃棄物等について、適正処理、減量化、リサイクルに関する取り組み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-1
 - 〇廃棄物保管施設は、大規模小売店舗立地法指針算定式で求められる容量(20.7m³)以上の容量(21.1m³)を確保します。
 - 〇各廃棄物は所定の(屋内)廃棄物保管施設にて適切に保管します。
 - 〇一般廃棄物については、枚方市の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もの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」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。
 - 〇商品搬入により生じたダンボールは回収し、リサイクルに努めます。



3)廃棄物

- 口廃棄物等について、適正処理、減量化、リサイクルに関する取り組み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-2
- ○ダンボール、缶・びん・ペットボトルを中心にリサイクルに取り組みます。またお客様に対しても再利用可能な廃棄物について店頭にて回収BOXを設けて再資源化を推進します。
- 〇店舗間の商品配送において、通い箱の導入によりダンボールの使用を減らします。
- 〇中元・お歳暮期等のギフト放送の簡素化に努め、お客様にご協力を頂きます。



4)その他

口駐車場・駐輪場の需要に関して取り組む内容

- 〇小売店舗用駐車場231台は、大店立地法指針に基づく必要駐車台数 230台を上回る台数です。
- 〇従業員駐車場を30台確保します。なお使用しない従業員駐車場は、 来客用として開放します。
- 〇「枚方市開発事業等の手続等に関する条例」による必要駐車台数は店舗面積が1,000㎡を超過しているため対象外となっており、大規模小売店舗立地法指針値に準拠しています。
- 〇小売店舗用の駐輪台数140台(原付等の自動二輪車等用を含む)は、 大規模小売店舗立地法指針参考値で求められる台数127台を上回る 台数です。
- 〇「枚方市開発事業等の手続等に関する条例」による必要駐輪台数は店舗面積が1,000㎡を超過しているため対象外となっており、大規模小売店舗立地法指針値に準拠しています。
- 〇従業員駐輪場を別途35台確保します。



4)その他

口防災・防犯対策への協力に関して配慮する事項

- 〇枚方市の防災計画に協力するとともに、災害発生時には地域の一員と して地元市町村と連携しながら対応を図ります。
- 〇従業員等が定期的に巡回し、不審者には声をかけるなど防犯に心が けます。
- ○営業時間終了後においても、防犯上必要な照明は点灯します。
- 〇営業時間終了後は駐車場の出入口をチェーン等で施錠します。
- 〇営業時間中、夜の遅い時間帯まで青少年がたむろするなどの場合は、 従業員が声をかけて注意を促すなど青少年の健全育成に配慮します
- 〇また必要に応じて所轄警察への通報など連携を図り、防犯、非行防止 に努めていきます。



4)その他

口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

- ○廃棄物保管施設は密閉性を確保して臭気の発生を抑制します。その他の悪臭・汚水の発生するおそれのある廃棄物はビニール等で密閉保管して臭気の発生を抑制します。
- 〇廃棄物保管施設は毎日清掃し、臭気の発生を抑制します。
- 〇生ごみや魚アラなどについては、空調設備により施設内の温度を管理 して保管することで臭気の発生を抑制します。
- 〇食品加工場で作業時に発生する汚水の悪臭対策として、加工場にグリストラップを設置するとともに、毎日、清掃します。



4)その他

- 口街並みづくり、景観に関して配慮する事項
 - 〇大阪府自然環境保全条例及び枚方市開発事業等の手続等に関する 条例に基づく緑地を確保します。
 - 〇外壁色は落ち着いた色調とし、周辺の街並みとの調和を図ります。
 - 〇枚方市屋外広告物条例及び枚方市景観条例を遵守します。

口照明の配置に関して配慮する事項

- 〇照明の点灯は直接住居側に光が漏れないように配慮します。
- 〇営業時間終了後、防犯上必要のない照明は速やかに消灯します。



4)その他

口その他、配慮する事項

- 〇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 討をします。
- 〇行政や自治会が取り組む安全·安心のまちづくりにできる範囲で協力します。
- 〇地域の行催事などへの協力要請があった場合は、内容を確認のうえ可能な範囲で協力します。
- 〇従業員についてはできるだけ地元の方々を中心に雇用に努めます。
- ○緊急非常時においては、避難場所として提供することを考えています。