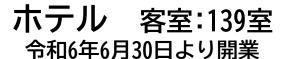
令和6年度 第1回 大規模小売店舗等立地審議会

(仮称)枚方市駅周辺地区第一種市街地再開発事業施設建築物新築工事(第3工区)【新設】

今回の届出のポイント①(パース図)



事務所(オフィス)

令和6年6月1日より順次入居開始

駐車場棟(稼働中)

令和4年度に審議した案件。

複合施設のため、必要駐車台数

以上の余剰駐車台数を確保する

ほか、オフィスやホテルで必要

な台数は別途確保されている。

住宅 賃貸:202戸

住宅用駐車場(機械式80台)を内設 令和6年6月1日より順次入居開始

※下層部は、届出店舗5階の設備と隣接

本件の届出店舗

名称: 枚方モール

令和6年9月上旬開業予定

1F(スーパー・生活雑貨・軽食など)

2F(ファッション・化粧品など)

3F(娯楽・理美容・飲食など)

4F(クリニック・サービスなど)

※車での来場を要しない店舗を中心に構成

今回の届出のポイント②(全体図)



①新規の届出:枚方市駅周辺地区第一種市街地再開発事業施設建築物新築工事(第3工区) Dブロックを廃止の上、再開発エリアと一体で「ステーションヒル枚方」としてオープン

②変更の届出:第3工区の届出に付随して「Bブロック」と「Cブロック」の2件が変更

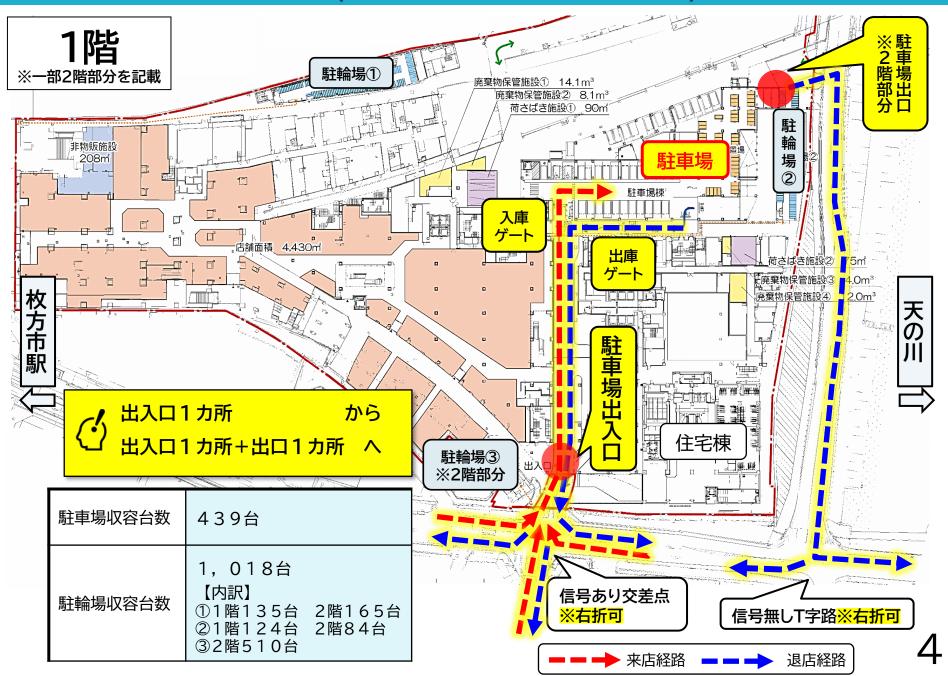
Bブロック:駐車場の出入口を1か所追加

Cブロック:駐車場の出入口を1か所追加、荷捌き施設・廃棄物保管施設の場所を変更

(仮設の場所から、第3工区で整備される場所で運用開始)

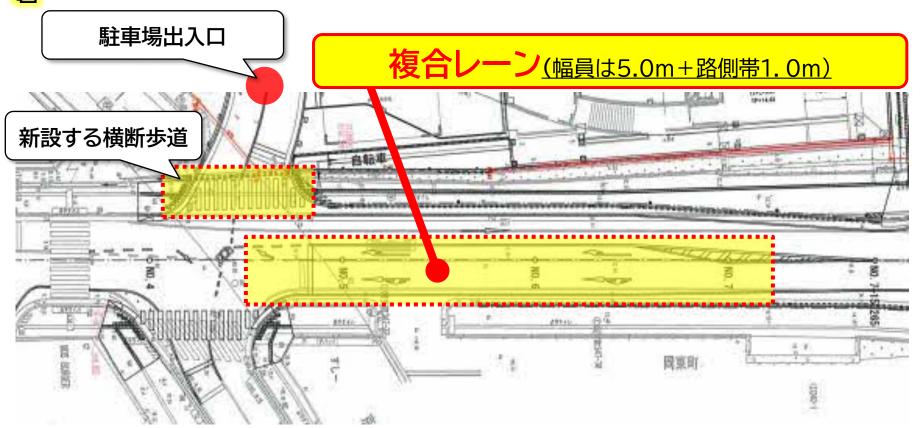
※Aブロックは飲食店街

今回の届出のポイント③(駐車場の出入口と駐輪場)



今回の届出のポイント④(複合レーン)

- ◆ 元々は片側1車線の対面通行道路。
- ◆ 開店に伴い、交差点東側部分を複合レーン(長さ30m)に改良
- (*)新設の横断歩道(歩行者用信号機有)を設けることで、歩行者の安全を確保
- (・) 直進車両の進行を阻害せずに右折待ち車両を縦列させることで、渋滞対策とする。



今回の届出のポイント⑤(廃棄物保管施設・荷さばき施設)





第3工区の新設に伴い、 仮設の荷さばき・廃棄物 保管施設から移動



搬入搬出は来退店車両の 出入口を利用せず、 別個の出入口を用意。



施設を分散させることで、一極集中と比較して 関係車両の円滑な作業と 搬入搬出を可能とする。

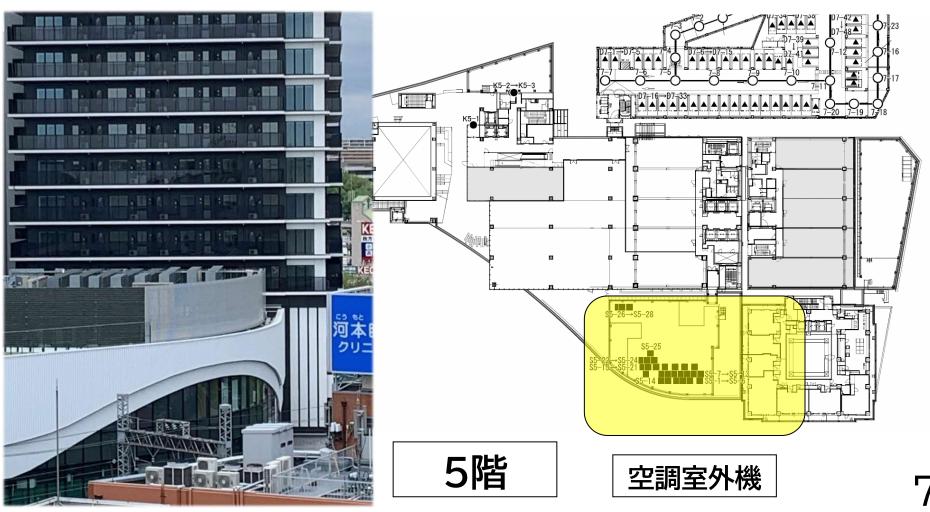


廃棄物保管施設は、 それぞれ2カ所を用意 (オフィス・ホテル用は別個有)

F'3	
荷さばき①	9 0 m ²
荷さばき②	7 5 m²
廃棄物保管施設① ※一部Cブロックと共用	14. 1m³
廃棄物保管施設②	8. 1 m³
廃棄物保管施設③	4. 0 m³
廃棄物保管施設④	12. Om

今回の届出のポイント⑥(枚方モールの設備と住宅棟の隣接)

- ▶ 住宅棟の低階層部と枚方モールの空調室外機が隣接している。
- ▶設備周辺は、壁面で覆われており、物販以外の設備についても設置されている。



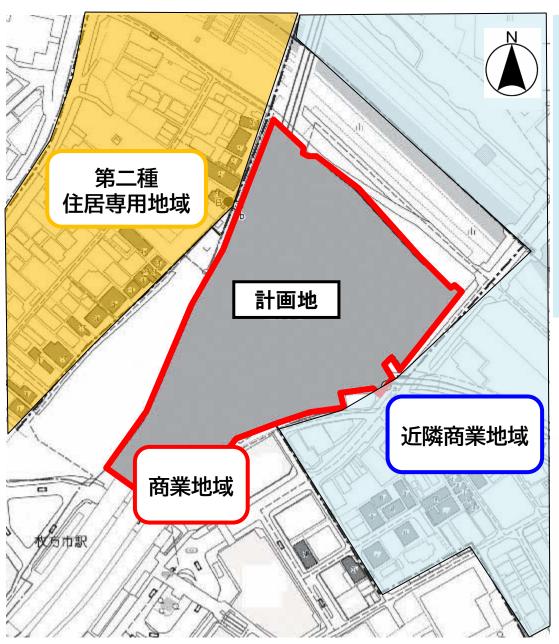
設置者・施設等の概要

店舗名称	(仮称)枚方市駅周辺地区第一種市街地再開発事業施設建築物新築工事(第3工区)			
所在地	枚方市岡東町 173番地の1			
店舗面積	16, 730m ²			
設置者	京阪ホールディングス株式会社			
小売業者	未定 ⇒ プレスリリースをご確認ください			
届出日	令和5年10月31日			
新設予定日	令和6年7月1日 ⇒ 9月上旬開業予定			

届出書の縦覧期間、住民等意見書、住民説明会

届出書の縦覧期間	令和5年11月8日~令和6年3月8日		
住民等意見書の提出	無し(0件) 枚方市告示第627号		
住民説明会 日時・場所	令和5年12月5日 枚方市総合文化芸術センター		
住民等の出席者総数	16人		
陳述意見	無し(0件)		

周辺見取り図



- ✓ 計画地は商業地域
- ✓ 北側から東側は近隣商業地域
- ✓ 西側は第二種住居地域
- ✓ 南側は商業地域
- ✓ 計画地周辺は店舗・事業所、 住居等が立地

凡 例

: 計画地

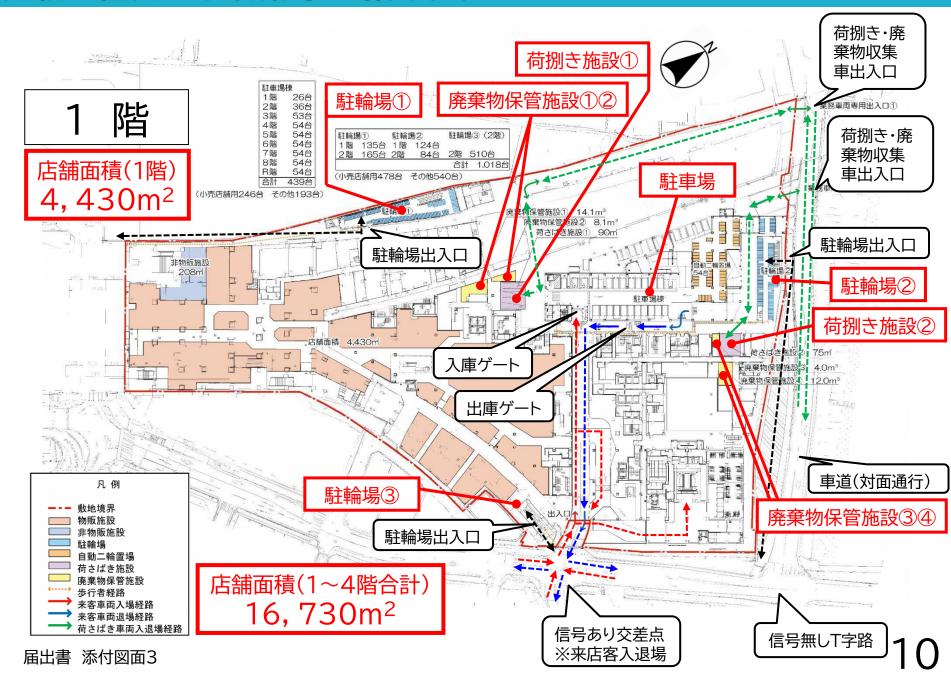
: 住居 (数字は階層を表す)

---:用途地域界

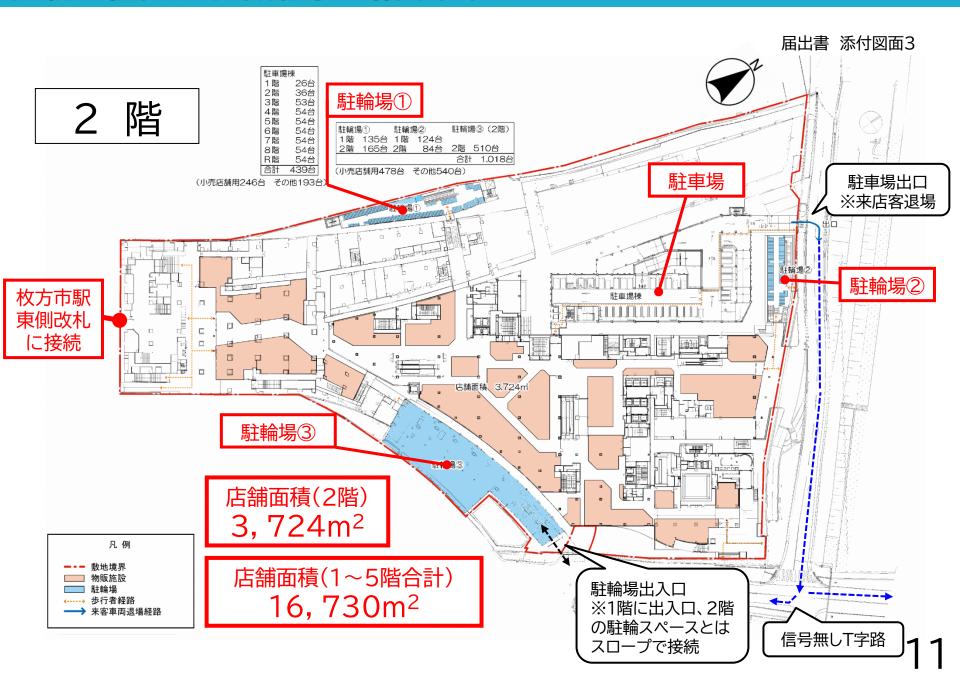
● :騒音の総合的な予測地点

○ :発生する騒音ごとの予測地点

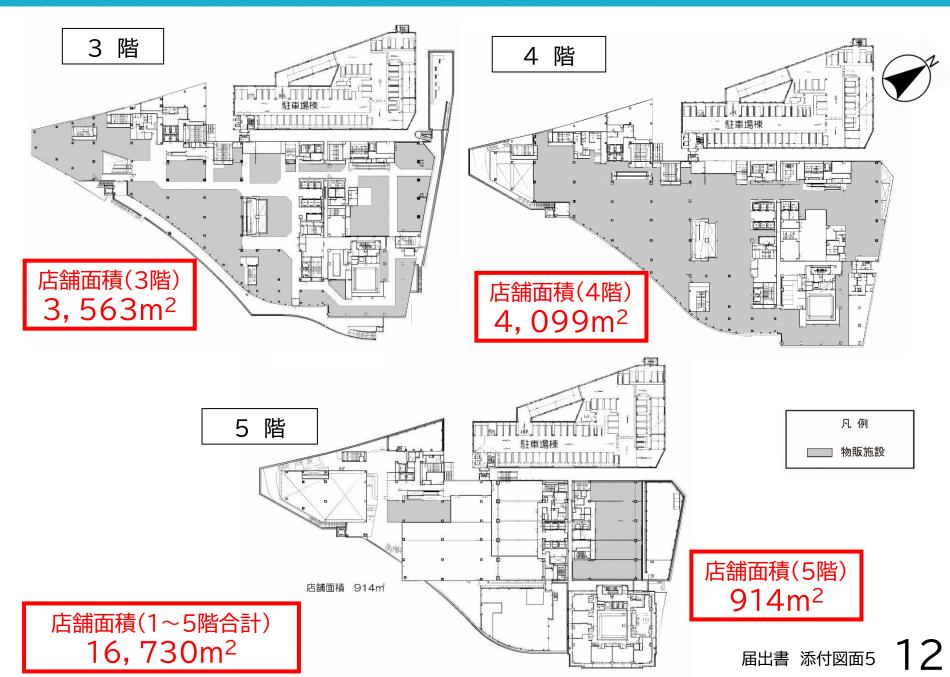
建物配置図及び店舗等 1階平面図



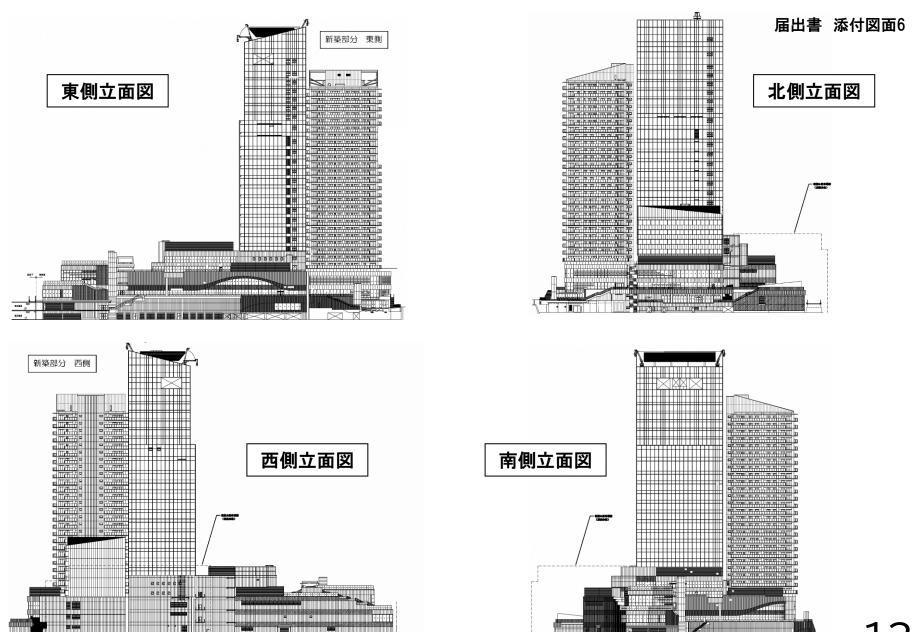
建物配置図及び店舗等 2階平面図



建物配置図及び店舗等 3階・4階・5階平面図



立面図



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7時00分~午後11時00分
駐車場の利用可能時間	午前6時30分~午後11時30分
駐車場出入口の数	2箇所 (うち、出入口1箇所、出口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
廃棄物収集の時間帯	午前6時00分~午後9時00分

駐車場収容台数	246台 全体収容台数439台 (246台+その他193台)	<u>指針上の必要台数</u> 246台
駐輪場収容台数	478台 全体収容台数1,018台 (478台+その他540台)	<u>指針上の必要台数</u> <u>478台</u>
荷さばき施設の面積	165 (2カ所会	
廃棄物等保管施設の容量 38.2 m ³ (4カ所合計)		<u>指針上の必要保管容量</u> 34.8m ³

【参考】指針上の必要駐車台数

必要駐車台数 A×S×(B÷100)×(C÷100)÷D×E=246台 →必要収容台数の算出結果をもとに、246台と設定

A:店舗面積当たり日来客数原単位 (人/1,000㎡)	1, 165	指針値
S:店舗面積÷1,000㎡	16. 730	
B:ピーク率(%)	14.4	指針值
C:自動車分担率(%)	12.5	指針値
D:平均乗車人員(人/台)	2. 34	指針値 (店舗面積10,000m ² 未満)
E:平均駐車時間係数	1. 641	指針值 (店舗面積10,000m ² 未満)
L:駅改札口からの直線距離(m)	0 m	京阪本線 枚方市駅

※出店地区分 (商業)・その他) 現況:商業地域

自動車 交差点処理能力

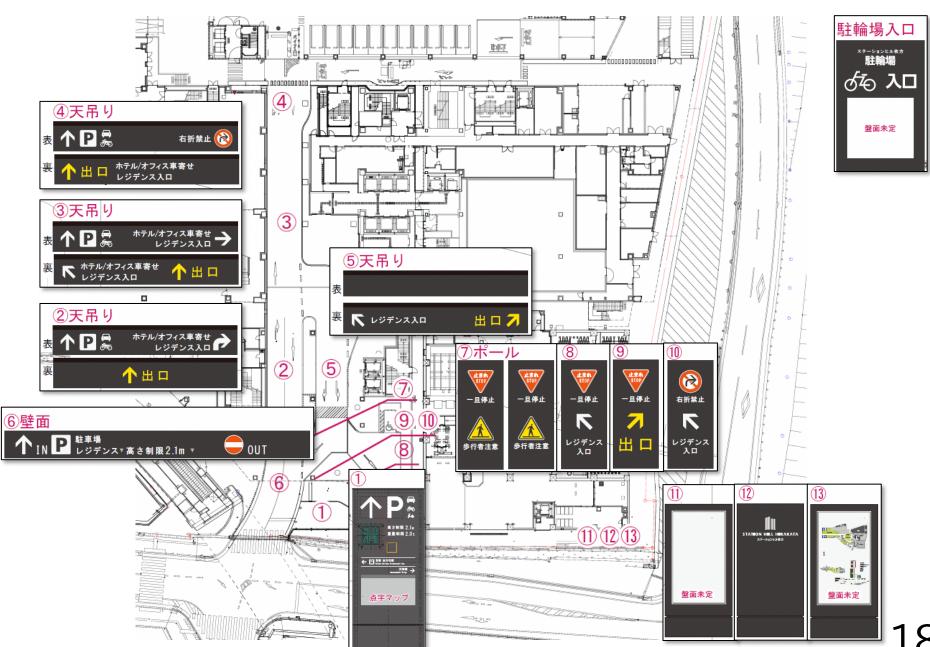
- ●出店に伴う交差点処理能力を確認するため、店舗直近の交差点で交通実態調査を実施。
- ●出店に伴い交通量休日・平日ともに、店舗開店に伴う来客車両の発生によって交通負荷は若干高まるものの、開店後の交差点需要率は評価値である0.9を下回っていることより、開店後において各交差点の交通流動に著しい影響を及ぼすものではないと判断する。



1. 対策(交通)①

- 〇駐車場は、大規模小売店舗立地法指針に基づく必要駐車台数246 台と同 数の246 台を確保します。
 - (全体収容台数439 台うち、小売店舗用246 台、その他193 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478 台と同数の478 台を確保します。 (全体収容台数1,018 台うち、小売店舗用478 台、その他540 台)
- ○<u>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</u> <u>に努めます。</u>
- ○入出庫ゲートから敷地境界(交差点付近)までの距離を十分確保し、交差 点付近の道路に来客車両が溢れ出ないよう配慮します。
- ○開業時、繁忙時(想定は年末・年始)などには駐車場出入口に必要に応じ 誘導員を配置し適切な経路の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。
- ○来客車両の誘導経路はチラシ等で周知します。
- 駐車場の出入口など店舗敷地内には、駐車場への案内経路や歩行者へ の注意喚起に関する表示物を設置し、路面表示を行う予定です。
- 交差点に接した敷地境界付近で駐車場の満空表示を行う予定です。

1. 対策(交通) サイン案



騒音発生源の種別について

騒音種別	予測項目		
定常騒音	給排気口(ファン)、空調室外機、冷凍冷蔵室外機		
荷さばき車両後進ブザー音、台車走行音、廃棄物収集車両後進ブ 変動騒音 廃棄物収集作業音(圧縮・非圧縮)			
来店客車両、荷さばき車両、廃棄物収集車両の走行音			
衝撃騒音	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)、廃棄物収集車両ドア開閉音、来客車両		

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(ファン)、 空調室外機	午前6時00分~午後11時00分(一部、午前6時00分~午後9時00分)	
	冷凍庫用室外機	2 4 時間	
駐車場		午前6時30分~午後11時30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	

騒音予測をした位置図



平均的な騒音値である等価騒音レベル

すべての予測地点において環境基準を下回り、騒音の影響は少ない。

		高さ		等価騒音レ	ベル(昼間)	等価騒音レベル(夜間)	
予測地点	階層	(m)	用途地域	合成騒音 (dB)	環境基準 (dB)	合成騒音 (dB)	環境基準 (dB)
	1 F	1. 2		50		40	
	2 F	4. 2		50		40	
	3 F	7. 2		50		40	
A	4 F	10. 2		50		41	
(9階建	5 F	13. 2	近隣 商業地域	50	60	41	50
て住居)	6 F	16. 2		50		41	
	7 F	19. 2		50		41	
	8 F	22. 2		50		41	
	9 F	25. 2		5 1		41	
B (2階建	1 F	1. 2	第二種	53	5 5	42	15
て住居)	2 F	4. 2	住居地域	53	<u> </u>	42	4 5

夜間最大の騒音レベル

すべての予測地点において規制基準を下回り、騒音の影響は少ない。

敷地境界での予測結果

圣 /凯州·卡	亩 → (m)		夜間の騒音レベル	の最大値
予測地点	高さ(m)	騒音発生源	合成騒音(dB)	規制基準(dB)
а	1. 2	来客車両 走行音最大値	53	ここ()で深分米を持)
b	1. 2	来客車両 走行音最大値	4 5	55(近隣商業地域)

直近住宅地での予測結果

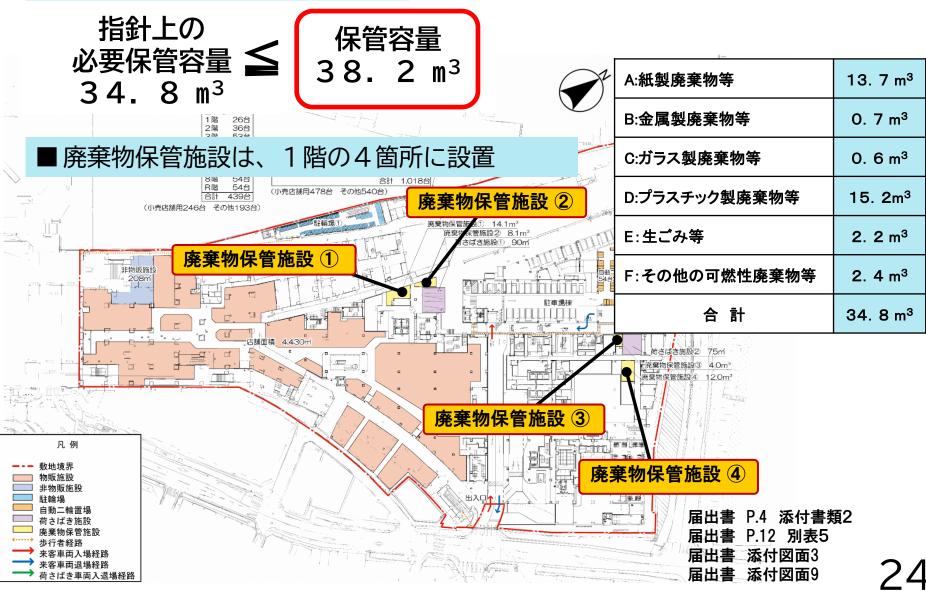
乙油井上		古 →(m)		夜間の騒音レベル	の最大値
予測地点	階層	高さ(m)	騒音発生源	合成騒音(dB)	規制基準(dB)
	1 F	1. 2		48	
	2 F	4. 2		48	
	3 F	7. 2		48	
	4 F	10. 2	日本 設備騒音 日本	48	
A	5 F	13. 2		48	55(近隣商業地域)
	6 F	16. 2		4 9	
	7 F	19. 2		4 9	
	8 F	22. 2		4 9	
	9 F	25. 2		4 9	
D	1 F	1. 2	来客車両走行音	45	4 5 (第二種住居地域)
В	2 F	4. 2	最大値	45	4 0 (

2. 対策(騒音)

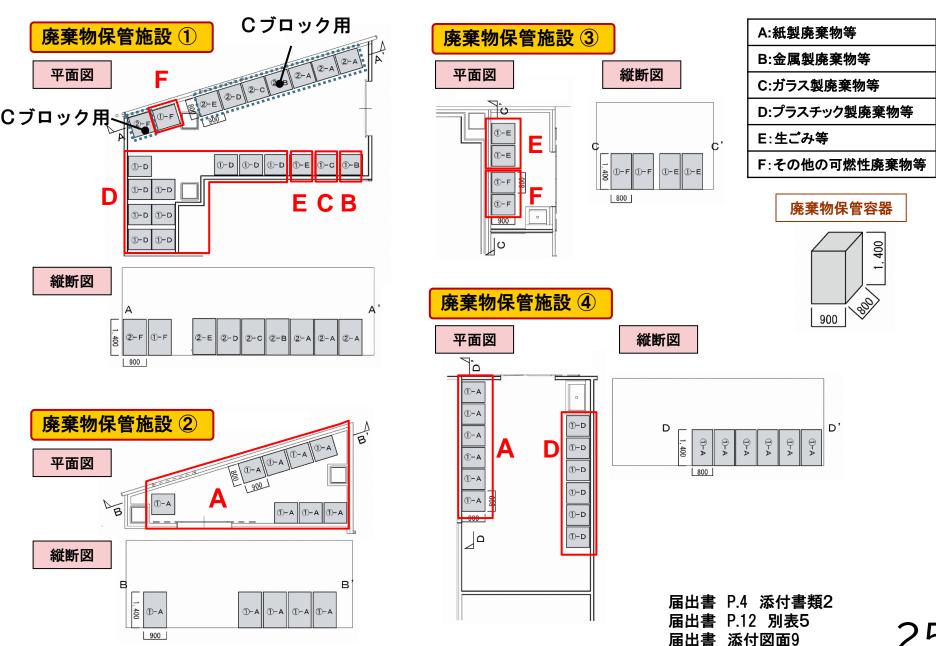
- ○室外機については低騒音型の機器を選定します。また定期的にメンテ ナンスを行うことにより機器劣化による影響をなくします。
- ○荷さばき・廃棄物収集作業を行う時間帯を遵守するよう納入業者に指導、徹底するとともに、搬入作業を短時間で終了するよう作業員に指導し、また作業場の整理整頓を行います。
- ○荷さばき車両・廃棄物収集車両に対しては、『大阪府生活環境の保全等に関する条例』に基づき、アイドリングを行わないよう指導を徹底します。また、「クラクション・空ぶかしの禁止」、「静かなドア開閉」「場内の徐行」についても指導を徹底します。
- ○来客車両に対しては、『大阪府生活環境の保全等に関する条例』に基づき、アイドリング禁止を周知します。
- ○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



廃棄物について



3. 対策(廃棄物)

- ○廃棄物保管施設は、立地法指針に基づく必要保管容量(34.8m³)を満足する施設容量(38.2m³)を確保します。
- ○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、屋内の空調設備を備えた施設内に保管し、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、生ごみ等廃棄物は、生ごみ 処理機により堆肥化をおこない環境に配慮します。
- ○来店者用のごみ箱を設置する場合、分別できるごみ箱の設置を検討します。

4. 対策(その他)

- 口防災・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
 - ○周囲の街並みと調和した景観や広告物となるよう取り組みます。
 - ○「枚方市景観条例」及び「枚方市屋外広告物条例」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
 - ○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。

留意事項(案)について

- ○周辺の道路や交差点(特に敷地南側の交差点)の交通状況を注視し、渋滞などが発生する場合、道路管理者や警察等の関係機関と信号現示や道路の改良について相談し、渋滞緩和の対策を講じること。
- 〇出入口については、来退店車両へ周知を徹底するとともに、開業当初や繁忙期には必要 に応じて追加の人員を配置するなど、円滑な誘導に努めること。
- ○来退店車両による周辺道路の混雑緩和のため、施設ホームページ等で公共交通機関の利用を推奨すること。
- ○荷さばき車両・廃棄物収集車両の来退店経路については、引き続き天津橋の信号無し T字路を左折IN左折OUTするよう関係者へ協力を呼び掛けること。
- ○荷さばき施設・廃棄物保管施設の円滑な運用と車両事故防止のため、利用事業者に向け た効果的な掲示物や利用案内を検討すること。
- ○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(業種問わず)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 行うほか、廃棄物保管施設及び生ごみ処理機については定期的な清掃・洗浄による衛生管理に努めること。
- ○開店後、住宅棟を含む周辺住民から生活環境に関する意見や要望があった場合は、適切 な対応を検討すること。
- ○営業開始後に、周辺住民からの苦情を容易に受けられるよう、窓口を設置して明示し、 コミュニケーションを適切に図ること。