資料1

令和8年度　第1回
大規模小売店舗立地審議会

（仮称）フレッシュバザール枚方藤阪駅前店複合店舗
【新設】

広域図


計画地


1km
計画地
（仮称）フレッシュバザール
枚方藤阪駅前店複合店舗
JR片町線
藤阪駅
N
田口山
長尾西中
田口山小
京阪電鉄
スポーツセンター
山田池北町
山田池
山田池公園
府営山田池公園
山田池東町
山田池南町
長尾谷町
藤阪北町
菅原小
藤阪中町
藤阪西町
藤阪元町
明善寺
藤阪小
王仁公園
菅原東小
藤阪東町
藤阪天神町
杉中
津田病院
惣喜池
枚方津田高
津田北町
津田中
津田東町
津田東トンネル
津田中前
松谷病院
津田小
津田元町
津田南小
津田西町
春日野
野村中町
野村元町
野村南町
大峰南町
大峰北町
高井病院
枚方東局
東署
津田本通
津田山手
E89
枚方学研IC
地蔵池
津田サイエンスヒルズ
長尾口
勝圓寺
長尾霊苑
菅原神社
長尾宮前
称念寺
長尾谷高
瑠璃光寺
枚方公済病院
旧田中家鋳物民俗資料館
市文化財
307
736
144
17

設置者・施設等の概要

店舗名称	（仮称）フレッシュバザール枚方藤阪駅前店複合店舗
所在地	枚方市藤阪南町二丁目１５２番２　他
店舗面積	１，８６６㎡
設置者	株式会社さとう
小売業者	株式会社さとう、未定物販
届出日	令和８年　２月１３日
新設予定日	令和８年１０月１４日

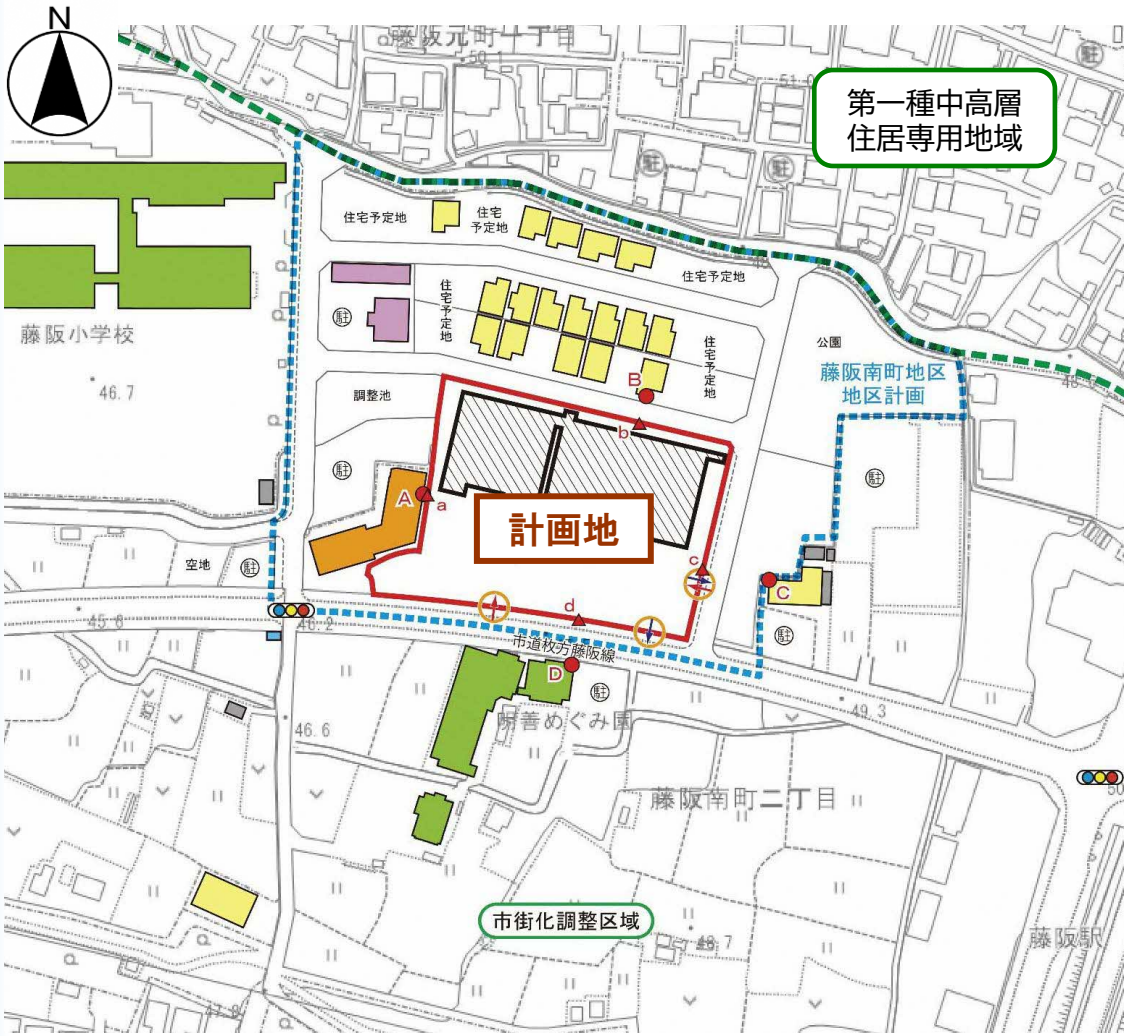
届出書の縦覧期間、住民等意見書

枚方市告示第133号

届出書の縦覧期間 住民等意見書の受付期間	令和８年３月６日～令和８年７月６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８年３月１８日 津田生涯学習市民センター　4階　第１会議室
住民等の出席者総数	２人

周辺見取り図



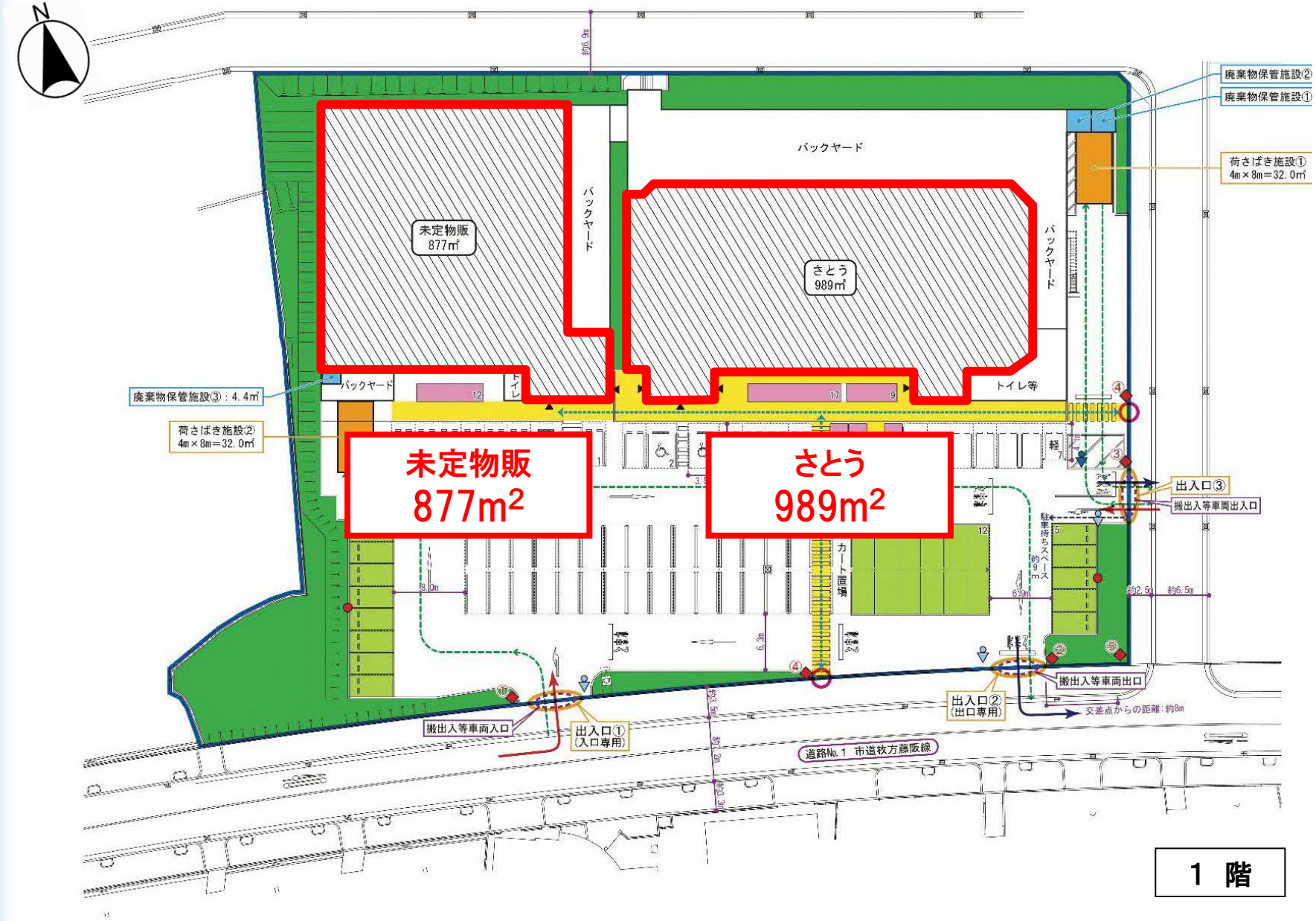
■ 計画地は市街化調整区域にあり、北側は市街化調整区域、第一種中高層住居専用地域、東・南・西側は市街化調整区域に指定

■ 計画地周辺は住宅、特別養護老人ホーム、クリニック、学校・保育園等が立地

■凡例■

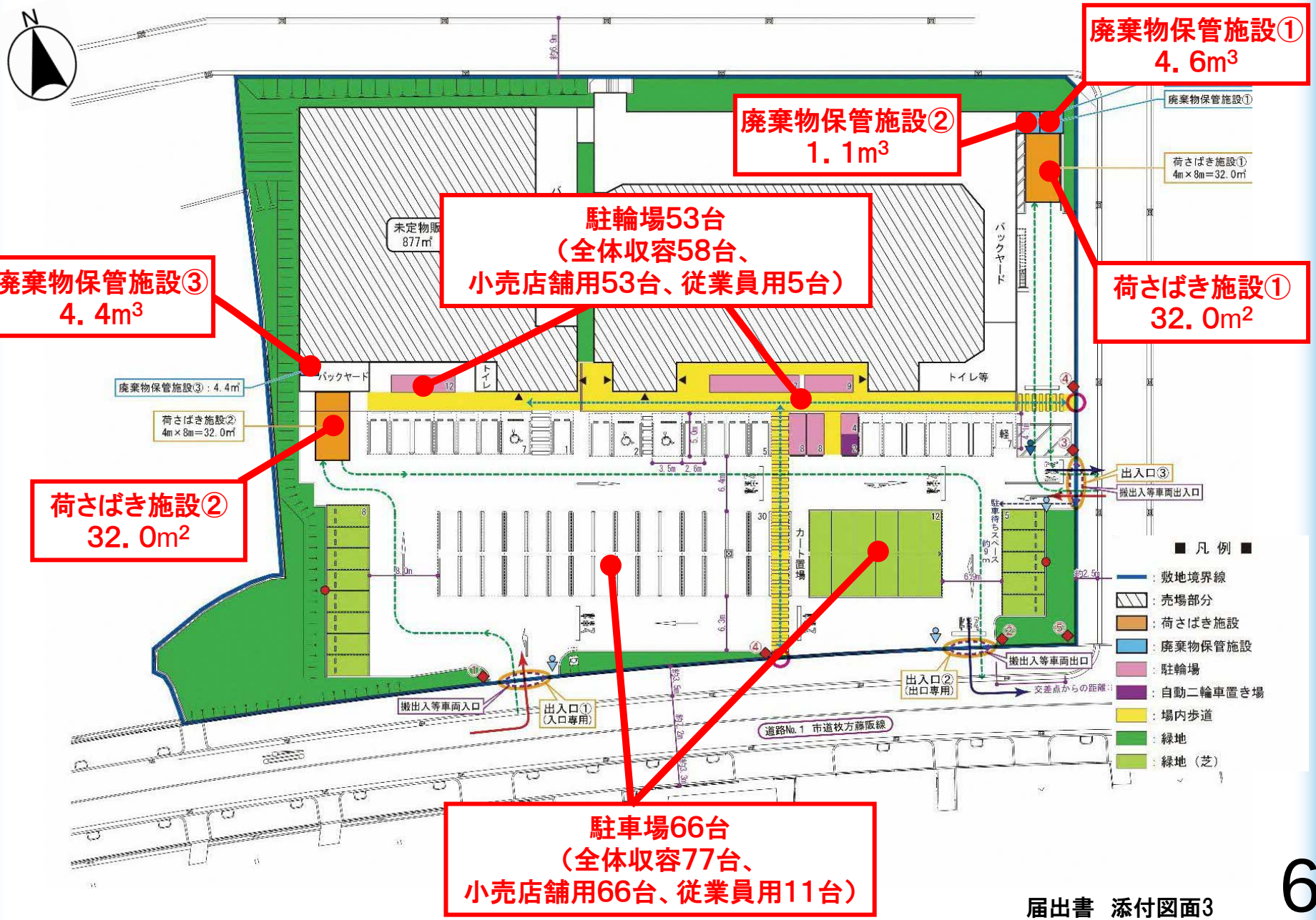
- ：住宅など
- ：特別養護老人ホーム
- ：店舗・事業所など
- ：クリニックなど
- ：学校・保育園など
- ：倉庫・車庫など

建物配置図及び店舗等　1階平面図



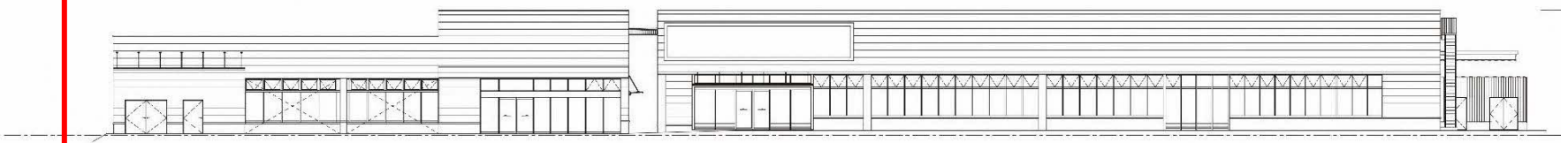
届出書　添付図面3

建物配置図及び店舗等　1階平面図



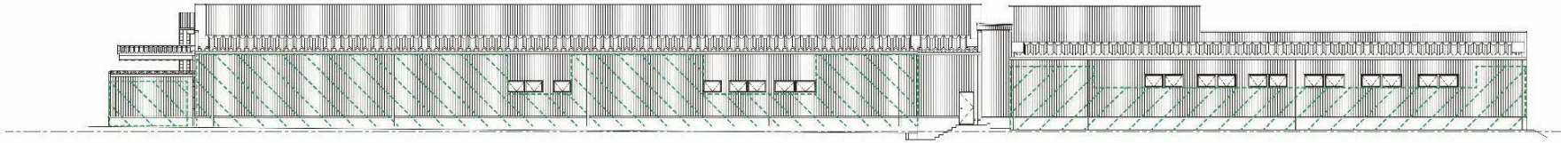
届出書　添付図面3

立面図

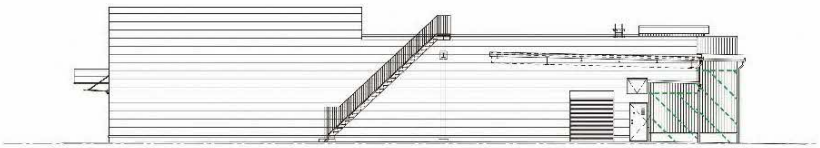


南側立面図

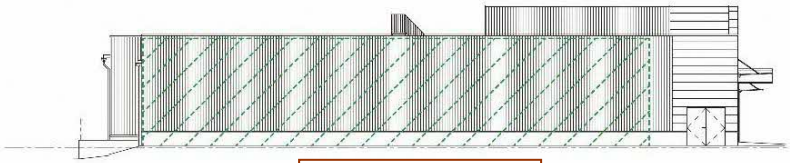
店舗正面



北側立面図



東側立面図



西側立面図

届出書　添付図面4

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～午前０時００分
駐車場の利用可能時間	午前７時３０分～午前０時３０分
駐車場出入口の数	入口1箇所、出口1箇所、出入口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

駐車場 収容台数	１階	６６台 （全体収容台数７７台： うち小売店舗用６６台、従業員用１１台）		立地法指針式を もとに６６台
駐輪場 収容台数	１階	５３台 （全体収容台数５８台： うち小売店舗用５３台、従業員用５台）		指針参考値を もとに５３台
荷さばき施設 の面積	１階東・西側	６４．０㎡		
廃棄物等保管 施設の容量	１階東・西側	廃棄物 保管施設	１０．１㎥	指針算定式、実施値を もとに９．１㎥

届出書　P.2、届出書　P.6 添付書類3、届出書　P.9　別表2、届出書　P.13　別表5、届出書　添付図面3

指針上の必要駐車台数

必要駐車台数　A×S×（B÷１００）×（C÷１００）÷D×E＝６６台

→必要収容台数の算出結果をもとに、６６台と設定

A：店舗面積当たり日来客数原単位（人／1,000㎡）	１，０４４	指針値
S：店舗面積÷1,000㎡	１．８６６	
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10,000㎡未満）
E：平均駐車時間係数	０．６７１	指針値（店舗面積10,000㎡未満）
L：駅改札口からの直線距離（m）	約１５０m	JR片町線　藤阪駅

届出書　P.9　別表2

参考：出店地の区分　（ 商 業 ・ その他）

現況：市街化調整区域

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る交通負荷に大きな影響はなく、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。



藤阪駅前交差点

	現　況	開店後	ピーク時間
休日	0.383	0.465	11時台
平日	0.463	0.496	9時台

届出書　P.12　別表4
交差点計画資料　P.10-11

1. 対策(交通)

○ 駐車場出入口③には約9m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。
○ 駐車場出入口には「一旦停止」「左右安全確認」、「右折入出庫禁止」等の看板を設置します。場内の路面には車両誘導のための矢印を複数箇所設置し、来退店客車両の誘導を図り、一般歩行者の安全確保に努めます。
○ 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。
○ 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66台を満たす66台（全体収容台数77台、うち、小売店舗用66台、従業員用11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53台を満たす53台（全体収容台数58台、うち、小売店舗用53台、従業員用5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３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	室外機	午前７時３０分～午前０時３０分
	換気ファン	午前７時３０分～午前０時３０分（一部２４時間）
駐車場		午前７時３０分～午前０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

騒音発生源の種別について

騒音種別	予測項目
定常騒音	空調用室外機、冷凍庫用室外機、換気ファン
変動騒音	ショッピングカート走行音、大型車両走行音、大型車両後進ブザー音、普通車両走行音、自動二輪車等走行音
	荷さばき作業音、廃棄物収集作業音
衝撃騒音	車両ドア開閉音

騒音予測報告書　P.1、P.14-15

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→

◇「等価騒音レベル」：
施設から発生する騒音全体の時間的な平均値の予測

◇「夜間最大の騒音レベル」：
夜間における騒音源ごとの騒音レベルの最大値の予測

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

住宅側での予測結果

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	1 F	1.2	市街化調整区域	51	55	43	45
	2 F	4.2		51		43	
	3 F	7.2		51		43	
B	1 F	1.2	市街化調整区域	52	55	45	45
	2 F	4.2		52		45	
C	1 F	1.2	市街化調整区域	48	55	41	45
	2 F	4.2		48		41	
D	1 F	1.2	市街化調整区域	49	55	43	45
	2 F	4.2		49		43	

・「等価騒音レベル」：施設から発生する騒音全体の時間的な平均値の予測

届出書　P.4　添付書類2、騒音予測報告書　P.24

夜間最大の騒音レベル（敷地境界）

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（市街化調整区域）
	b	1．2	42 <	45（市街化調整区域）
	c	1．2	30 <	45（市街化調整区域）
	d	1．2	33 <	45（市街化調整区域）

・「夜間最大の騒音レベル」：夜間における騒音源ごとの騒音レベルの最大値の予測

届出書 P.4 添付書類2、騒音予測報告書 P.25

夜間最大の騒音レベル（住宅側）

住宅側での予測結果

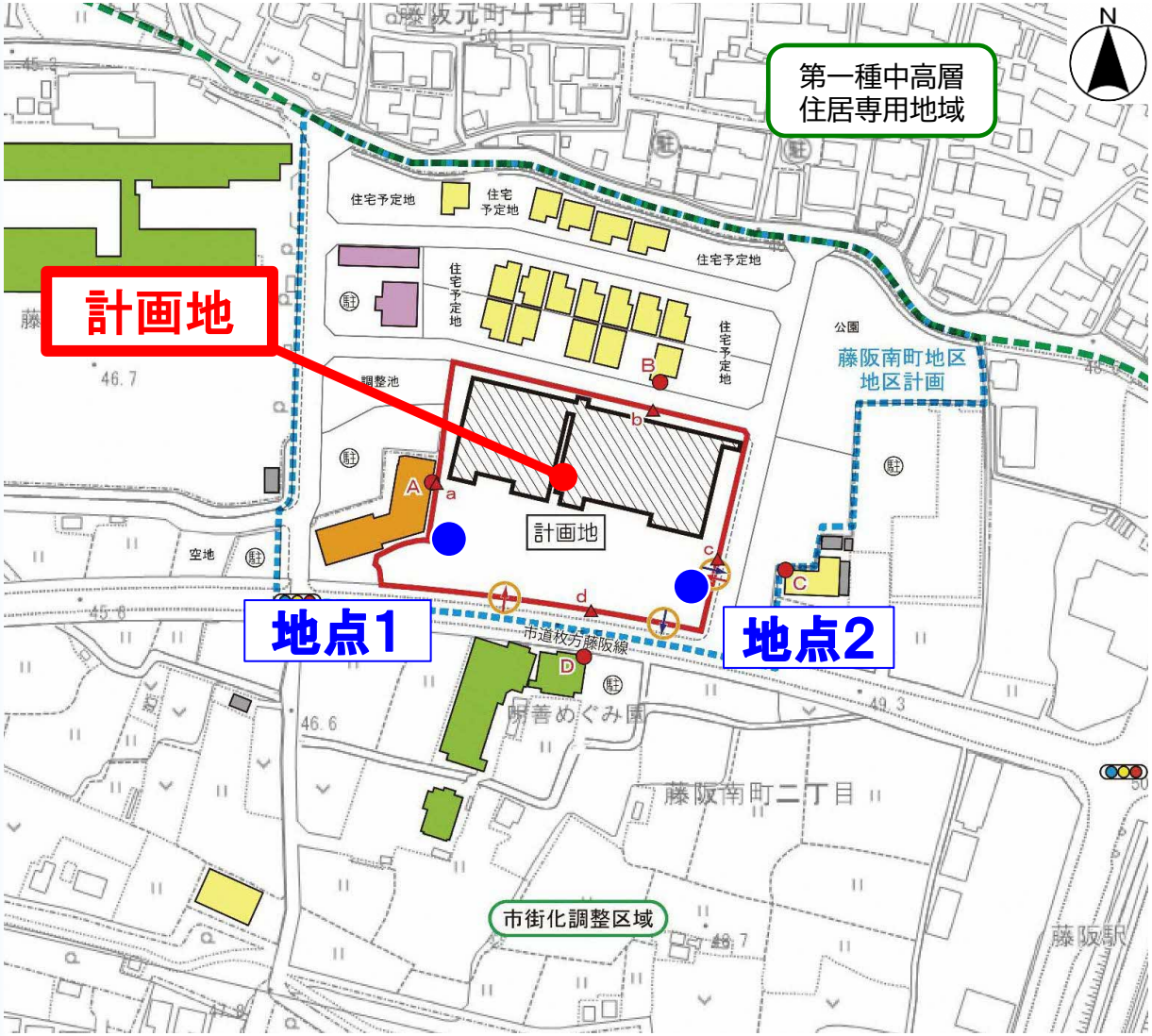
予測地点	階層	高さ（m）	用途地域	予測結果（dB）					規制基準（dB）
				設備騒音（合成値）	来店客等車両走行音	自動二輪車等走行音	ショッピングカート走行音	来店客等車両ドア開閉音	
A	１Ｆ	1.2	市街化調整区域	４４	４７	４６	４１	４７	４５
	２Ｆ	4.2		４４	４７	４６	４１	４７	
	３Ｆ	7.2		４４	４７	４５	４０	４６	
B	１Ｆ	1.2	市街化調整区域	３６	１３	１２	１５	２３	４５
	２Ｆ	4.2		３９	１４	１３	１６	２３	
C	１Ｆ	1.2	市街化調整区域	２８	４６	４４	３６	４２	４５
	２Ｆ	4.2		３１	４６	４４	３６	４２	
D	１Ｆ	1.2	市街化調整区域	３２	４７	４６	３９	４３	４５
	２Ｆ	4.2		３４	４７	４６	３９	４３	

・予測地点A・C・Dにおける夜間最大の騒音レベルの予測結果（来店客等車両走行音、自動二輪車等走行音、来店客等車両ドア開閉音）は規制基準を上回るが、現況の環境騒音の等価騒音レベル（５６．５dB～５９．２dB）と比較して低いことから、著しい騒音の影響は無いものと考える。

届出書　P.4-5　添付書類2、騒音予測報告書　P.25

現況の環境騒音レベル実態調査

環境騒音レベル調査地点→



騒音予測報告書　図7

現況の環境騒音レベル実態調査結果

時間帯	測定値（等価騒音レベルＬeq）	
	地点１（dB）	地点２（dB）
２１時台	５８．５	５８．４
２２時台	５７．５	５７．８
２３時台	５９．２	５８．５
２４時台	５６．５	５６．９

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。
○ 住宅地側の空調用室外機の横に遮音壁を設置します。

廃棄物について （さとう用）

容量は満たしています

指針算定式、実施値の必要保管容量
最大　４．９ ㎥ ≦ 保管容量 ５．７ ㎥

A:紙製廃棄物等(ﾀﾞﾝﾎﾞｰﾙ等)	1．4m³
B:紙製廃棄物等(紙ﾊﾟｯｸ)	0．7m³
C:金属製廃棄物等	0．2m³
D:ガラス製廃棄物等	0．2m³
E:ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ製廃棄物等(食品ﾄﾚｲ)	0．7m³
F:ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ製廃棄物等(ﾍﾟｯﾄﾎﾞﾄﾙ)	0．7m³
G:ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ製廃棄物等(その他)	0．7m³
合　計	4．6m³

H:生ごみ等(生ごみ)	0．5m³
I:生ごみ等(魚あら)	0．2m³
J:生ごみ等(廃油)	0．2m³
K:その他の可燃性廃棄物等	0．2m³
合　計	1．1m³



廃棄物等保管施設②
1．1m³

廃棄物等保管施設①
4．6m³

廃棄物保管施設①②平面図

届出書　P.5　添付書類2、届出書　P.13-16　別表5、届出書　添付図面5-1

廃棄物について（未定物販用）

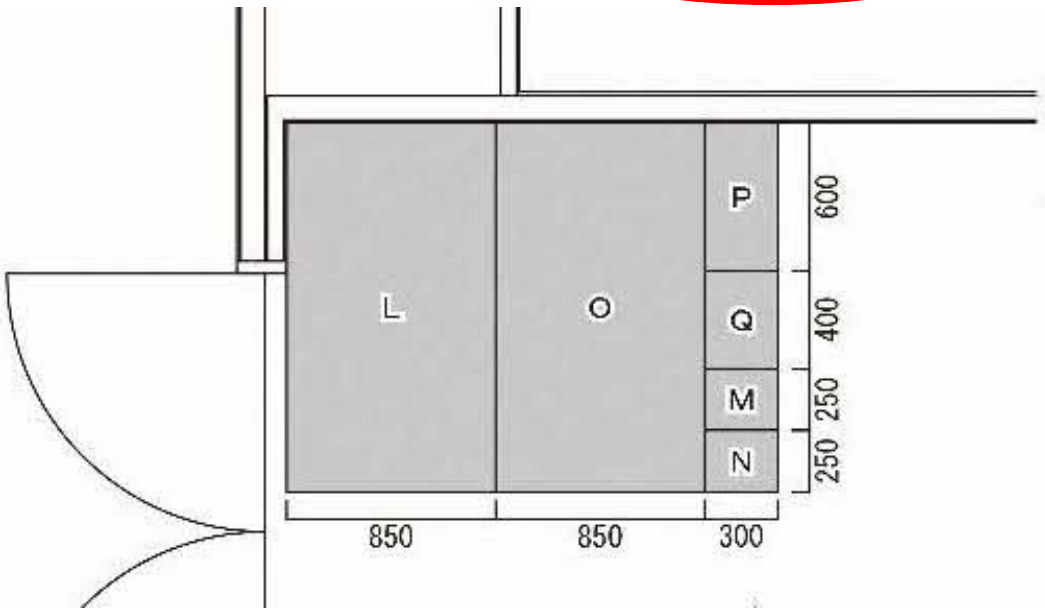
容量は満たしています

指針算定式の必要保管容量
4．2m³

≦

保管容量
4．4 m³

L:紙製廃棄物等	1．9m³
M:金属製廃棄物等	0．1m³
N:ガラス製廃棄物等	0．1m³
O:ﾌﾟﾗｽﾁｯｸ製廃棄物等	1．9m³
P:生ごみ等	0．3m³
Q:その他の可燃性廃棄物等	0．1m³
合　計	4．4m³



廃棄物等保管施設③
4．4m³

廃棄物保管施設③平面図

届出書　P.5　添付書類2、届出書　P.13-16　別表5、届出書　添付図面5-2

3. 対策(廃棄物)

○ 廃棄物保管施設は、必要保管容量（9.1㎥）を超える施設容量（10.1㎥）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。
○ さとうでは、再利用可能な廃棄物（紙パック、食品トレイ、ペットボトル）の店頭回収を行い、再資源化に努めます。
○ 生ごみについては、食品リサイクル法に基づき処理します。食品の売れ残りを削減するため計画的な仕入れや、タイムセール等を行い、厨芥等の廃棄物の発生抑制・減量化に取り組みます。

3. 対策(悪臭)

○ 廃棄物は密閉型の廃棄物保管施設内又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。
○ 食品加工場には、汚水対策及び悪臭対策として、グリストラップを設置します。また、グリストラップの清掃は定期的に行います。
○ 食品加工場から発生する調理臭の対策として、グリスフィルタを設置します。

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、拡散の少ないLED照明を採用し、周辺住宅等へ光が差し込まないよう配慮します。
○ 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。

届出書 P.6-7 添付書類3

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８年３月１８日 津田生涯学習市民センター　４階　第１会議室
住民等の出席者総数	２人
陳述意見	無し
陳述意見に対する 応答内容	無し

（事前照会時）関係課意見について①（令和8年1月時点）

意見有	●環境指導課 ・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。 ●都市計画課 ・藤阪南町地区地区計画の内容を遵守すること。 ・建築物を建築または工作物の建設をしようとするときは、工事に着手する30日前までに都市計画法第58条の２の規定に基づく届出を行ってください。 ●開発調整課 ・大規模小売店舗の新設に関する行為が枚方市開発事業等の手続等に関する条例（以下「開発条例」という。）第２条第１号又は同条第５号に規定する行為に該当する場合、開発条例を遵守すること。

（事前照会時）関係課意見について②（令和8年1月時点）

意見有	●住宅まちづくり課 ・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。 ・太陽光発電設備を設置する場合は計画に際し、太陽光発電設備の設置に関する景観形成ガイドラインを参考とすること。 ・自家用広告物で同一敷地内の広告物すべての表示面積が7㎡を超える場合には枚方市屋外広告条例に基づく申請が必要です。その他、非自家用広告物は大きさ・面積に関係な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。 ●新しい学校推進課 ・届出のあった大規模小売店舗の周辺道路は、藤阪小学校・杉中学校の通学路となっております。当該店舗の配置及び運営に当たり、通学児童・生徒の安全確保に留意するとともに、当該小・中学校長と協議すること。
意見無	企画課、危機管理政策課、環境事業課、審査指導課、道路河川管理課、交通対策課、商工振興課

留意事項(案)について

①新たな店舗の開店による周辺の交通状況の変化を注視し、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早朝の荷捌き作業および廃棄物収集作業、夜間の騒音を含め、店舗から発生する騒音が周辺の生活環境に影響を及ぼすことのないよう、届出内容を遵守した運営に努めること。

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。

④開店後、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。