

令和6年度 第2回 大規模小売店舗等立地審議会

(仮称) 伊加賀緑町SC 新築工事【新設】



設置者・施設等の概要

- ◆ 店舗面積は5,720㎡で小売業者はライフとコーナンです。

店舗名称	(仮称)伊加賀緑町ＳＣ 新築工事
所在地	枚方市伊加賀緑町 798番 1
店舗面積	5, 7 2 0㎡
設置者	特定目的会社枚方商業施設開発
小売業者	株式会社ライフコーポレーション コーナン商事株式会社
届出日	令和5年12月26日
新設予定日	令和6年8月27日（営業開始は今秋以降）

届出書の縦覧期間、住民等意見書

枚方市告示第12号

- ◆ 説明会には48人の出席がありました。意見書の提出はありませんでした。

住民説明会 開催日時・場所	令和6年2月8日 午後7時00分～8時00分
住民等の出席者総数	48人
届出書の縦覧期間 住民等意見書の受付期間	令和6年1月9日～令和6年5月9日
住民等意見書の提出	無し(0件)

広域図

◆ 枚方市と高槻市を結ぶ国道170号線の枚方大橋の南側に立地しています。



周辺見取り図



◆ 計画地の東側と南側が、第二種中高層住居専用地域と隣接しており、戸建て住居が多く立地しています。

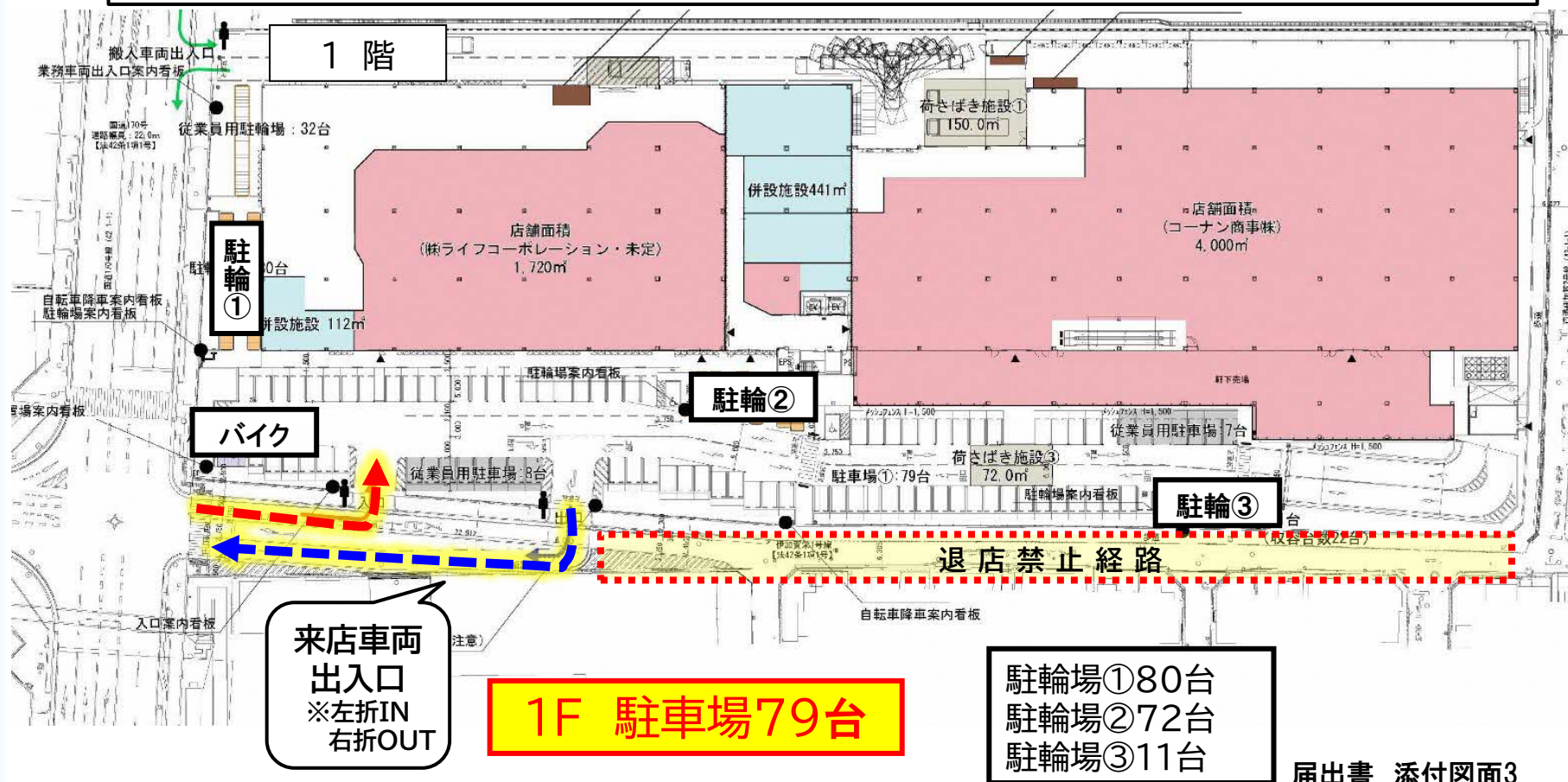
- 計画地周辺：住宅
工場
店舗併用住宅
事務所等
- 計画地：準工業地域
北側：第二種中高層住居専用地域
準工業地域、
東側：第二種中高層住居専用地域
南側：第二種中高層住居専用地域
準工業地域
西側：第二種住居地域
第一種中高層住居専用地域

- ◆ 店舗面積はライフが1,720㎡、コーナンが4,000㎡となります。
- ◆ 荷さばき施設・廃棄物保管施設は3カ所確保されているほか、施設関係者は北側で作業し、来店者は南側を利用するため、分離しています。
※一部コーナンの荷さばき施設のみ営業時間外に南側で実施



1階平面図(駐車場・駐輪場・バイク置き場)

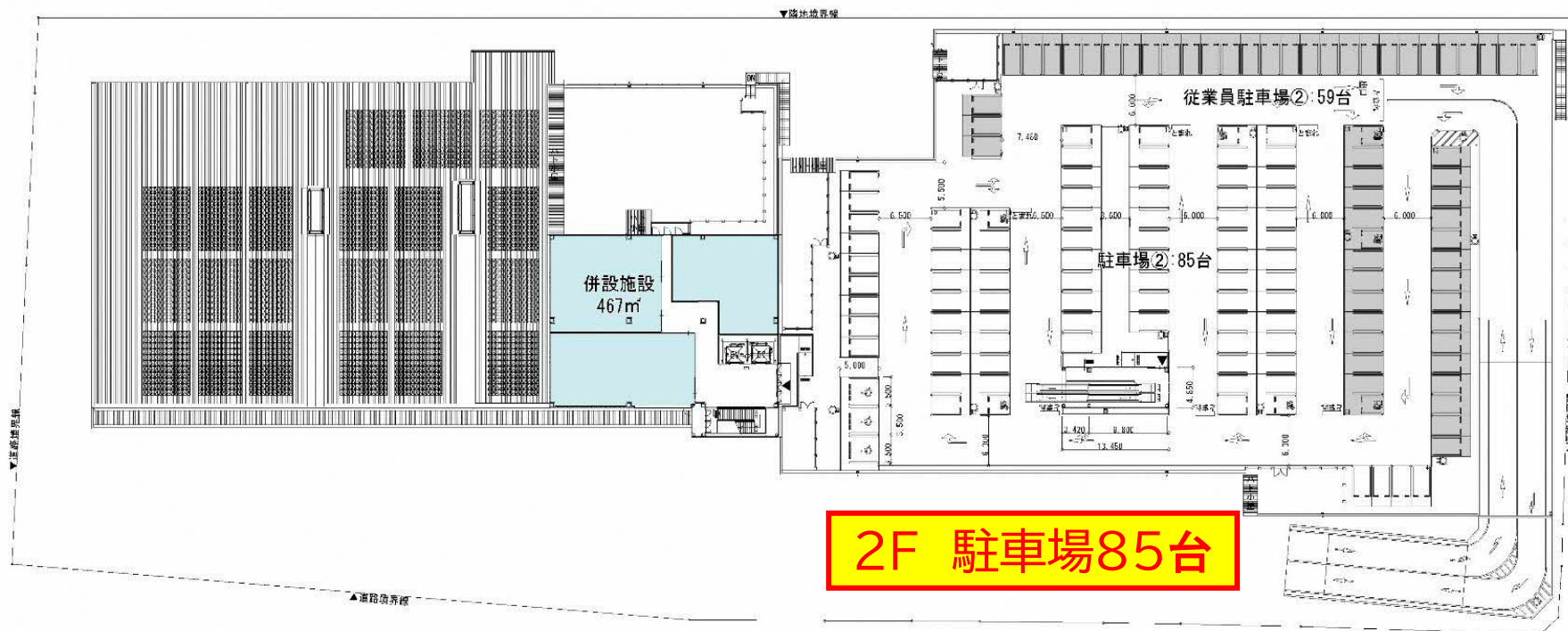
- ◆ 来退店車両は南側の入口・出口から左折 I N・右折 O U T とすることにより東側の生活道路への進入を抑止し、国道170号線へ誘導します。
- ◆ 駐輪場は3カ所確保されているほか、バイク置き場も確保されています。
- ◆ 駐車場内は、入口周辺の幅員にゆとりをもたせることにより、混雑緩和を図るほか、適切にサインを設置されています。(別紙参照)



建物配置図及び店舗等 2階平面図

- ◆ 2階は併設施設(クリニック予定)及び駐車場85台のみであり、小売店舗はありません。

2 階



施設の運営方法に関する事項

◆ ライフは夜間帯も営業予定です。駐車場は夜間帯に一部区画が制限されます。

小売業者の開閉店時刻	・株式会社ライフコーポレーション 午前8時45分～翌午前0時00分 ・コーナン商事株式会社 午前8時45分～午後9時00分
駐車場の利用可能時間	午前8時30分～翌午前0時30分(一部夜間帯は閉鎖)
駐車場出入口の数	2箇所(うち、入口1箇所、出口1箇所)
荷さばき施設の使用時間帯	・荷さばき施設①、② 午前6時00分～午後9時00分 ・荷さばき施設③ 午前6時00分～午前8時30分

◆ 駐車場、駐輪場、廃棄物等保管施設は必要台数及び容量を満たします。

駐車場 収容台数	1階 2階	164台 1階：79台、2階：85台 (総収容台数238台：うち、小売店舗用164台、従業員等用74台)	既存店舗実績等を もとに164台
駐輪場 収容台数	1階 西側・南側	163台 (総収容台数206台：うち、小売店舗用163台、従業員等用43台)	指針上の必要台数 163台
荷さばき施設 の面積	1階 北側・南側	264.0㎡	
廃棄物等保管施設 の容量	1階北側	廃棄物 保管施設	32.1㎡ 指針上の必要保管容量 26.61㎡ ³



必要駐車台数

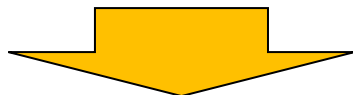
小売業者別に必要駐車台数を算出した結果を踏まえ、
164台と設定

【コーナン商事(株)】

→既存店舗実績をもとに、77台と設定

【(株)ライフコーポレーション】

→必要収容台数の算出結果をもとに、60台と設定



計画施設全体の必要駐車台数137台に対して、
164台(総収容台数238台)を確保

※指針に基づいた場合の必要駐車台数は 281台

必要駐車台数(参考)

【コーナン商事(株)】

→既存店舗実績をもとに、77台と設定

	貝塚東山店	岸和田 バイサイド店	大東御領店	計画店舗
S：店舗面積	7,912 千㎡	11,777 千㎡	5,694 千㎡	4,000 千㎡
A：日來客数原単位	437 人/千㎡	<u>459 人/千㎡</u>	421 人/千㎡	459 人/千㎡
B：ピーク率	10.9%	11.0%	<u>12.5%</u>	12.5%
C：自動車分担率	<u>91.5%</u>	81.0%	56.5%	91.5%
D：平均乗車人員	<u>1.19</u>	1.27	1.31	1.19
E：平均駐車時間係数	0.370	<u>0.438</u>	0.362	0.438
必要駐車台数	—	—	—	<u>77 台</u>

必要駐車台数 $A \times S \times (B \div 100) \times (C \div 100) \div D \times E = 77 \text{ 台}$

参考：出店地の区分(商業 ・ その他 【準工業地域】)



必要駐車台数(参考)

【(株)ライフコーポレーション】

→必要収容台数の算出結果をもとに、60台と設定

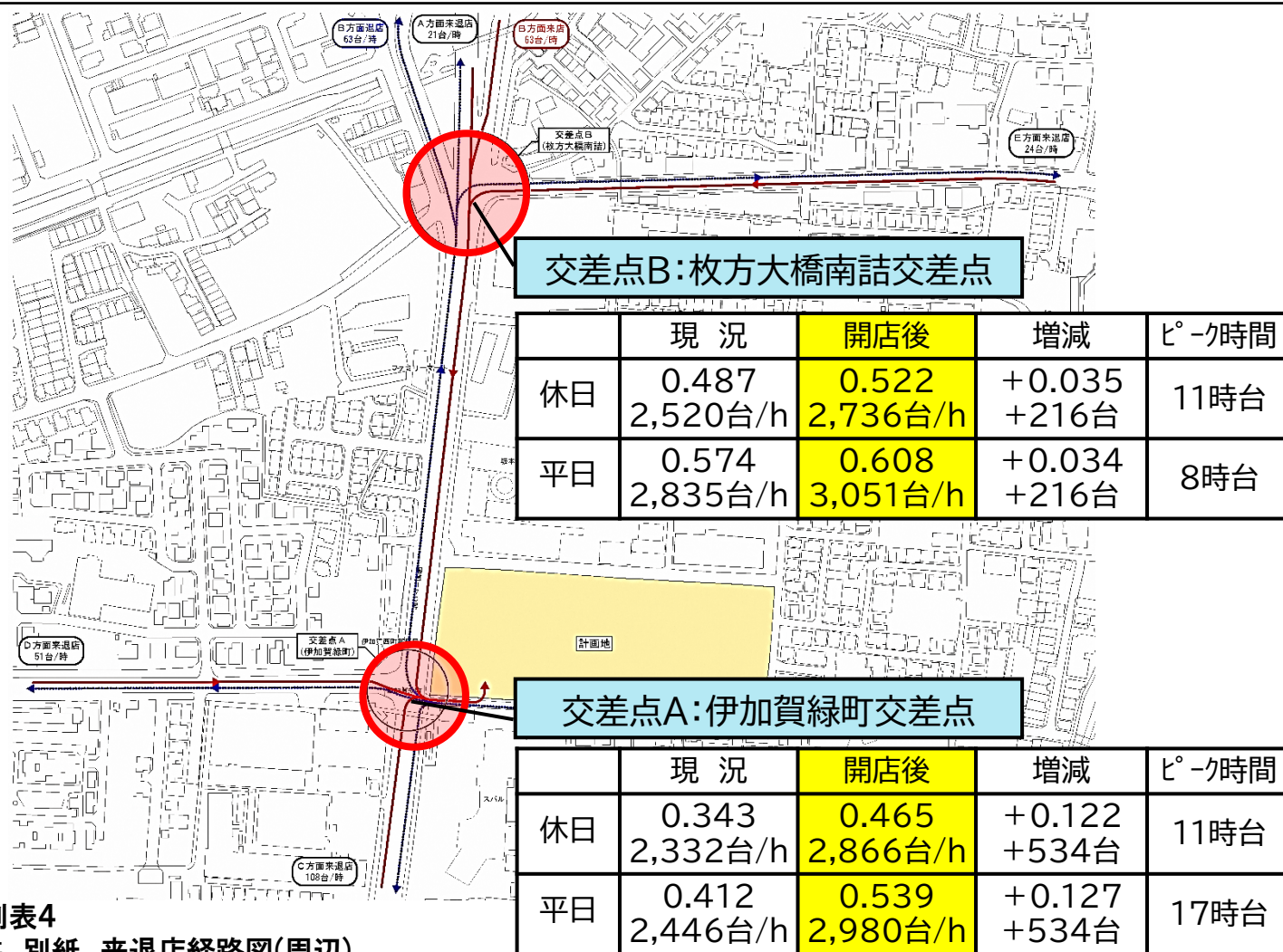
A：店舗面積当たり日來客数原単位 (人／1,000㎡)	1, 0 6 7	指針値
S：店舗面積÷1,000㎡	1. 7 2 0	
B：ピーク率(%)	1 4. 4	指針値
C：自動車分担率(%)	7 0. 0	指針値
D：平均乗車人員(人／台)	2. 0 0	指針値 (店舗面積10,000㎡未満)
E：平均駐車時間係数	0. 6 5 8	指針値 (店舗面積10,000㎡未満)
L：駅改札口からの直線距離(m)	7 0 0 m	京阪本線 枚方公園駅

必要駐車台数 $A \times S \times (B \div 100) \times (C \div 100) \div D \times E = 60$ 台

参考：出店地の区分(商 業 ・ そ の 他 【準工業地域】)

自動車 交差点処理能力

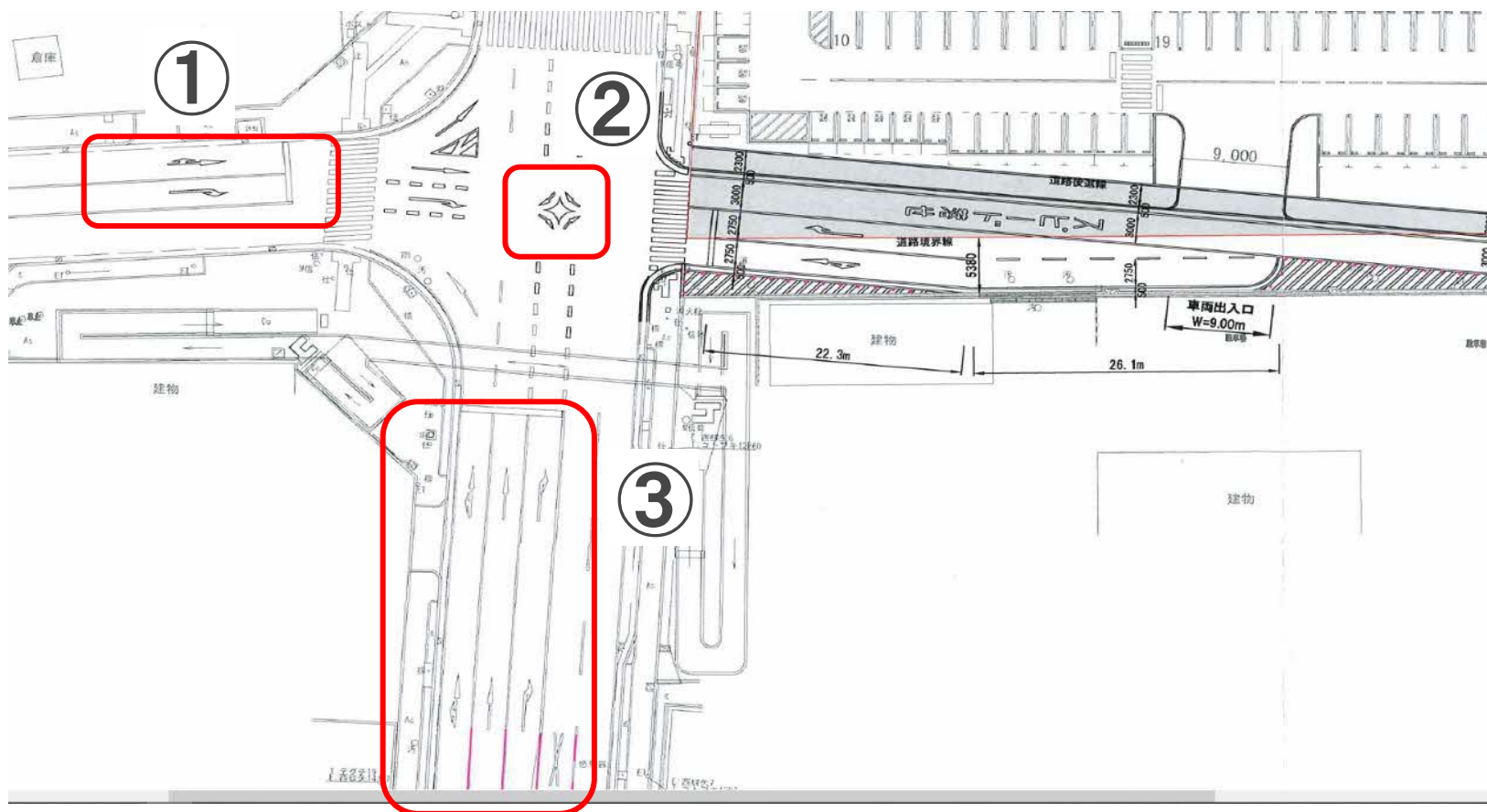
全ての地点において、休日・平日ともに、店舗開店に伴う来客車両の発生によって交通負荷は若干高まるものの、開店後の交差点需要率は評価値である0.9を下回っていることより、開店後において各交差点の交通流動に著しい影響を及ぼすものではないと判断します。
※増減は最も多い休日の増加台数を平日にも反映



自動車 交差点処理能力

店舗の開店までに行われる道路改良と信号現示の追加

- ①「左折専用レーン+右折・直進レーン」から「左折・直進レーン、右折専用レーン」に変更
- ②信号機（南北）に右折専用現示を新たに取り付ける
- ③南側の右折専用レーンを30mから50mへと延伸を行う





1. 対策(交通)

- 駐車場について、指針及び既存類似店の実績に基づく必要駐車台数137台に対して、164台(総収容台数238台(うち、小売店舗用164台、従業員等用74台))を確保します。
- 駐輪場について、大規模小売店舗立地法指針より算出される必要駐車台数163台と同台数の163台(総収容台数206台)を確保致します。
- 駐車場出入口及び搬入車両出入口は、歩行者及び自転車での来店者の動線と分離した位置に設置します。
- 駐車場内は十分な車路幅員及び視距を確保するとともに、歩行者の通行帯及び横断帯を設置することで安全の確保を図ります。
- 駐車場及び駐輪場の出口部には路面標示(停止線・とまれ)及び注意喚起看板を設置し、車や自転車の飛び出しを抑制するほか、前面道路には通学路の路面標示を行います。
- オープン時や繁忙時等においては、状況に応じて駐車場出入口等に適宜交通整理員を配置し歩行者の安全確保と車両の円滑な誘導を行うほか、小学生の下校時間帯には交通整理員を配置し、安全確保を行います。
- 搬入車両の入出庫時においては、歩道上の歩行者等の通行に十分注意するよう指導を徹底します。
- 周辺の道路状況を踏まえ駐車場出入口は左折入庫・右折出庫での運用とし、主要幹線道路である国道170号を主とした来退店経路を設定しております。
- 駐車場の入口及び出口を示す看板を設置します。
- 新聞の折込広告や店内掲示にて店舗への案内経路を掲載し、来客への経路周知を図ります。



騒音発生源とその稼働時間について

- ◆ 駐車場は小学校の登校時間後の午前8時30分以降に開場されます。
- ◆ 荷さばき及び廃棄物収集作業は、夜間帯に行いません。

項目		稼働時間帯
設備機器	冷凍庫用室外機、 空調室外機、排気口、給気口	午前8時15分～翌午前2時30分
	キュービクル	24時間
駐車場		午前8時30分～翌午前0時30分
荷さばき		午前6時00分～午後9時00分 (一部、午前6時00分～午前8時30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	キュービクル、冷凍機室外機、空調機室外機、排気口、給気口
変動騒音	台車平坦走行音、荷さばき車両後進ブザー音、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)
	来店客車両、荷さばき車両、廃棄物収集車両、従業員車両の走行音
衝撃騒音	荷さばき作業音、車両ドア開閉音(荷さばき車、廃棄物収集車、来客車、従業員車)



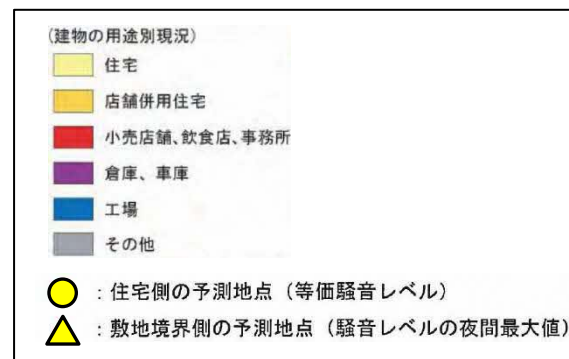
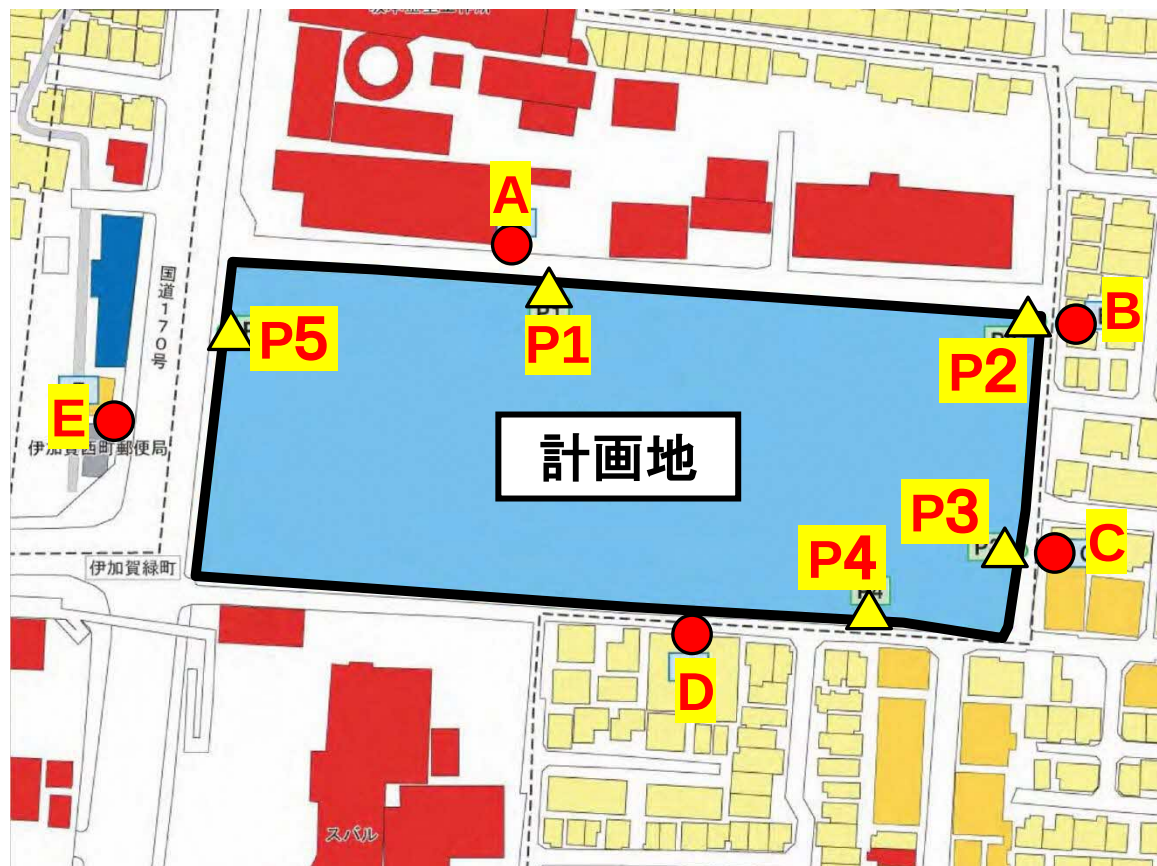
騒音予測をした位置図



直近住宅地等
敷地境界

予測地点 → ●

予測地点 → ▲





平均的な騒音値である等価騒音レベル

- ◆ 全ての予測地点において、昼間の等価騒音レベルは環境基準を満たします。
- ◆ 予測地点Aにおいて、夜間の等価騒音レベルが環境基準を上回りますが、当該地点は非住居であり、最も近い住居の予測数値は45db以下で基準を満たします。

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	準工業地域	58	60	51	50
B	2 F	4. 2	第二種中高層住居専用地域	41	55	37	45
	3 F	7. 2		42		38	
	4 F	10. 2		46		40	
C	5 F	13. 2		43		37	
	6 F	16. 2		44		38	
D	7 F	19. 2		47		40	
	8 F	22. 2		47		40	
E	9 F	25. 2	第二種住居地域	43	55	35	45
	1 F	1. 2		44		36	
	2 F	4. 2		45		39	



夜間最大の騒音レベル(敷地境界・直近住宅地)

◆ 全ての予測地点において、夜間の騒音最大値レベルは規制基準を満たします。

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)	P 1	1. 2	5 4	5 5 (準工業地域)
	P 2	1. 2	4 3	
		4. 2	4 3	
		7. 2	4 4	
	P 3	1. 2	5 4	
		4. 2	5 1	
	P 4	1. 2	4 6	
		4. 2	5 0	
		7. 2	5 2	
	P 5	1. 2	4 8	
		4. 2	4 8	
		7. 2	4 9	

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)	A	1. 2	5 2	5 5 (準工業地域)
	B	1. 2	3 8	4 5 (第二種中高層住居地域)
		4. 2	3 9	
		7. 2	4 4	
	C	1. 2	4 3	
		4. 2	4 4	
	D	1. 2	4 2	
		4. 2	4 4	
	E	1. 2	3 7	4 5 (第二種住居地域)
		4. 2	3 7	
		7. 2	4 2	



2. 対策(騒音)

- 夜間(21時から翌6時まで)において、駐車場の一部の利用制限を行います。
- 室外機や給排気口等については低騒音機器を導入するとともに、可能な限り周辺住居への影響が少ない位置(屋上等)に設置します。
- 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、アイドリングストップ、クラクション・空ぶかしの禁止を呼びかける看板を設置し、周知するよう努めます。
- 夜間(21時から翌6時まで)における搬出入作業及び廃棄物収集作業は行いません。
- BGMなど屋外への宣伝活動は行いません。
- 将来的に周辺の住居等の立地状況に変化が生じた場合は、必要に応じて対策を講じます。

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
26.61 m³

≤

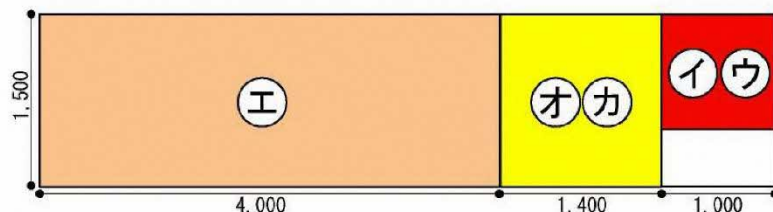
保管容量
32.1 m³

	コーナン商事 (株)	(株)ライフ コーポレーショ ン	合計
ア:紙製廃棄物等	8.32 m ³	3.58 m ³	11.90 m ³
イ:金属製廃棄物等	0.28 m ³	0.12 m ³	0.40 m ³
ウ:ガラス製廃棄物等	0.24 m ³	0.10 m ³	0.34 m ³
エ:プラスチック製廃棄物等	8.00m ³	3.40 m ³	11.40m ³
オ:生ごみ等	1.23 m ³	0.53 m ³	1.76 m ³
カ:その他の可燃性廃棄物等	0.57 m ³	0.24 m ³	0.81 m ³
合 計	18.64 m ³	7.97 m ³	26.61 m ³

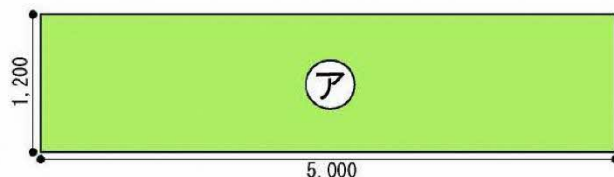
■廃棄物保管施設は、1階の3箇所に設置

コーナン商事(株)

■平面図 (廃棄物保管施設①)

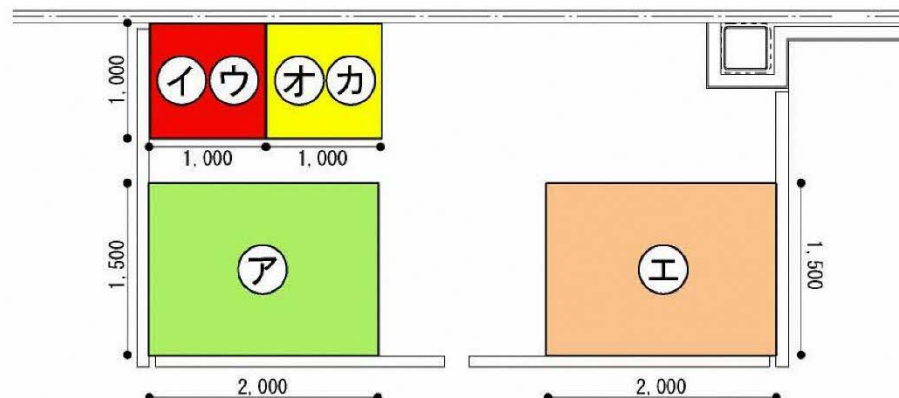


■平面図 (廃棄物保管施設②)



(株)ライフコーポレーション

■平面図 (廃棄物保管施設③)



届出書 P.5 添付書類2、届出書 P.10～ P.12 別表5、届出書 添付図面6



3. 対策(廃棄物)

- 廃棄物保管施設は、必要容量(26.61m³)を満たす施設容量(32.10m³)を確保します。
- 一般廃棄物については、枚方市の一般廃棄物処理計画に基づき、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、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ております。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。
- レジ袋、包装資源の削減に努め、廃棄物の発生抑制に努めます。
- ダンボール等については、専門業者に委託の上、リサイクルの促進を図ります。
- 各種廃棄物は所定の廃棄物保管施設内に適切に保管します。
- 施設は、毎日(定期的)清掃を実施し、生ごみ保管庫は密閉式で空調設備による温度管理を行い、臭気の発生を抑制します。
- 食品加工場からの排水対策としてグリストラップを設置し、定期的に清掃します。換気扇や排気口については、定期的な清掃を行い、臭気の発生を抑制します。



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

- 定期的に従業員等が店内及び敷地周囲を巡回し、声掛け等により防犯に努めます。
さらに必要に応じて、所轄警察署と連携し、適切に対応できるよう努めます。
- 未成年の深夜の来店に対しては、店内放送及び掲示等で注意を促します。また大阪府青少年健全育成条例を遵守します。
- 店舗周囲には、防犯上必要な照明を設置します。
- 枚方市より災害時の防災対策への具体的な協力要請等があれば、可能な限り協力いたします。

□街並みづくり、景観に関して配慮する事項

- 「枚方市屋外広告物条例」に基づいた建物形状や色彩、看板デザインとします。
- 「枚方市景観条例」に基づいた施設とします。

□照明の配置に関して配慮する事項

- 照射方向を調整し、周辺住宅や施設に対して光害とならないよう配慮します。



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6年2月8日 枚方市立枚方公園青少年センター 午後7時00分～8時00分
住民等の出席者総数	48人

【質疑一部抜粋】

- Q① 敷地南側の通学路に対して、どのように安全対策を行うのでしょうか。
- A① 運営に関しては朝の通学時間帯を避けて、開店時間を9時からにします。
また、下校時間帯は交通誘導員を配置して安全確保に努めます。
- Q② 敷地の東側は生活道路となっていますが、退店車両の進入の抑制や安全対策はどのように行うのでしょうか。
- A② 駐車場出口部の看板の設置や交通誘導員により、車両の誘導を行います。
その他、敷地内への注意喚起の掲出等を検討します。
- Q③ 自転車出入り口で歩行者との接触事故が起きないか心配しています。
- A③ 駐輪場の出入口の位置や幅、市道部の歩道幅員を限定することで、自転車と歩行者等の交錯の抑制に配慮しておりますが、開店後においては注意して運用いたします。
- Q④ 開店後に、意見がある場合の連絡先を教えてください。
- A④ 敷地内に連絡先を記載する予定です。



留意事項(案)について

- 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、関係機関と相談のうえ、対策を検討すること。
- 退店経路については、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。
- 騒音規制法及び大阪府生活環境の保全等に関する条例の規制基準を遵守すること。
- 早朝の荷さばき作業及び夜間営業の際には静穏を保つよう努めること。
- 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に対し、周知を徹底するとともに、分別やSDG s 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。
- 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、個別に受付することのないよう適切な連絡体制及び対応を検討すること。
- 将来、店舗北側に住宅や病院、福祉、学校、幼稚園、保育所、図書館等、静穏な環境が望まれる施設が出現する場合は、当該住宅及び施設についても、既設住宅等と同様に対応すること。
- 従業員用駐車場の利用者については、登下校中の小学生に細心の注意を払って駐車場の入退場を行うこと。