審議案件　（仮称）和泉市観音寺複合施設について　　資料①

整理番号	No.85	届出条項	法第5条第1項（新設）							
大規模小売店舗の名称	（仮称）和泉市観音寺複合施設	設置者	住所	東京都千代田区神田三崎町三丁目3番21号						
所在地（番地）	和泉市観音寺町683番1　他		氏名又は名称	大和ハウスリアルティマネジメント株式会社						
			代表者名	代表取締役　伊藤　光博						
用途地域	第二種住居地域	店舗面積の合計						6,460 ㎡		
届出年月日	令和8年3月13日									
公告年月日	令和8年3月27日	施設の運営に関する事項	開店・閉店時刻		①	前	7:00 ～ 0:00			
新設年月日	令和8年11月14日					後	～			
変更年月日					②	前	～			
小売業者	株式会社万代　他					後	～			
					③	前	～			
						後	～			
			駐車場の利用時間帯		①	前	6:30 ～ 0:30			
						後	～			
					②	前	～			
						後	～			
					③	前	～			
						後	～			
施設の配置に関する事項	駐車場	収容台数	前	338 台						
			後	台						
		位置変更								
	駐輪場	収容台数	前	287 台						
			後	台						
		位置変更								
	荷さばき施設	面積	前	176.0 ㎡						
			後							
		位置変更								
	廃棄物保管施設	容量	前	119.4 ㎥						
			後							
		位置変更								
			駐車場の出入口	数		前	3 箇所			
						後				
				位置変更						
			荷さばき時間帯		①	前	6:00 ～ 21:00			
						後	～			
					②	前	～			
						後	～			

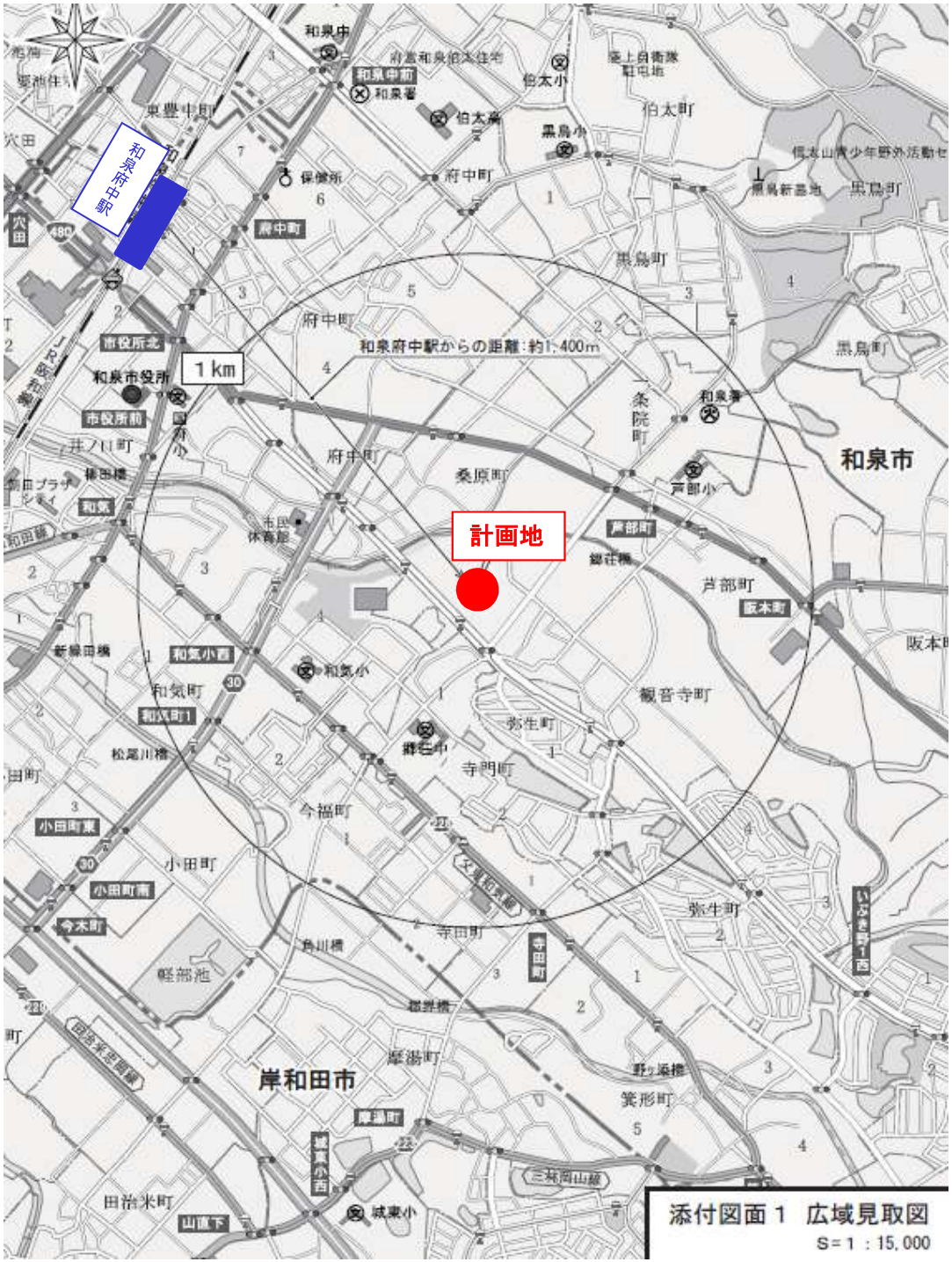
住民等への説明会開催年月日	令和8年4月27日	出 席 者	14　名

住民意見の概要			
		提出件数	0　件

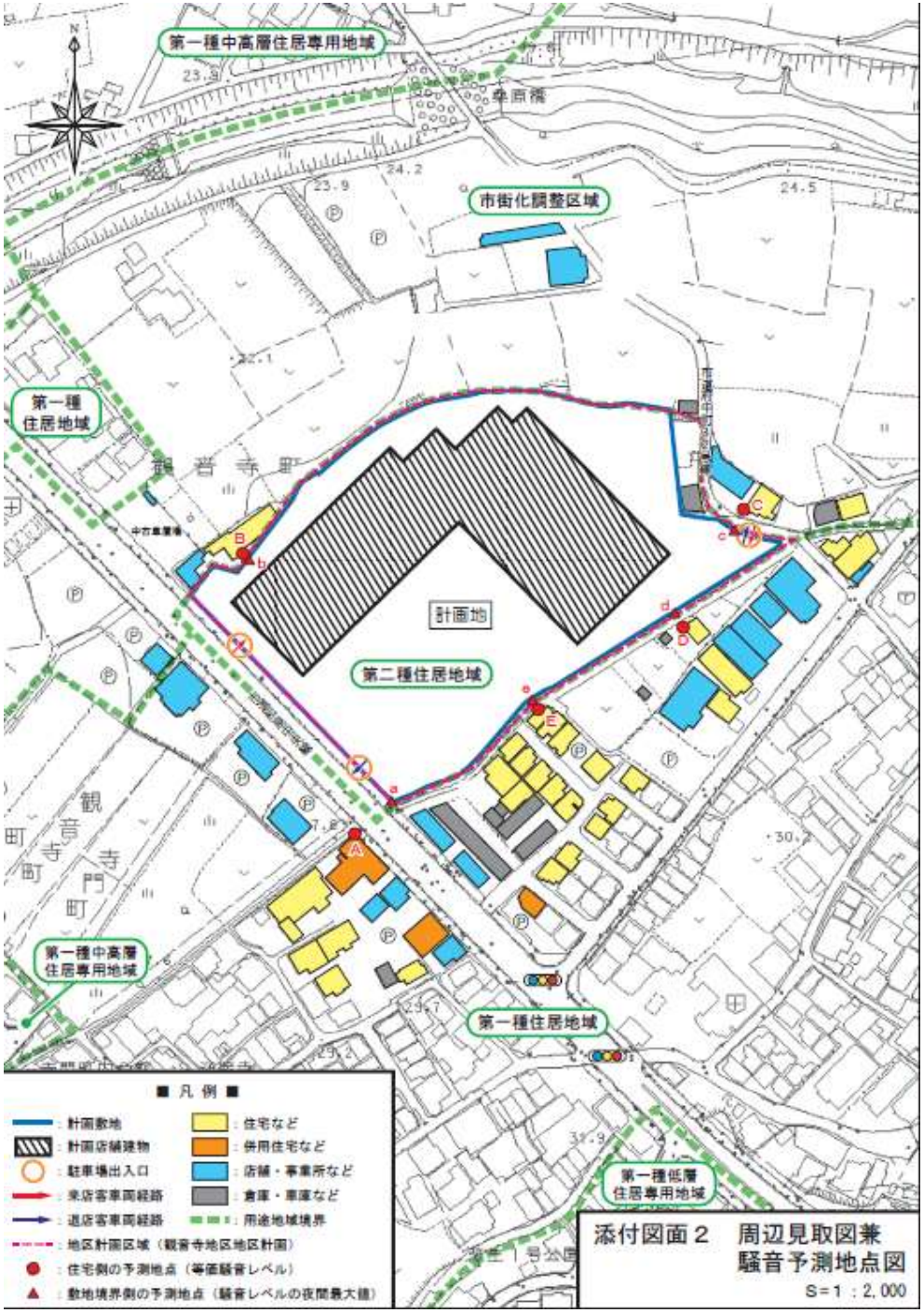
（仮称）和泉市観音寺複合施設

施設概要

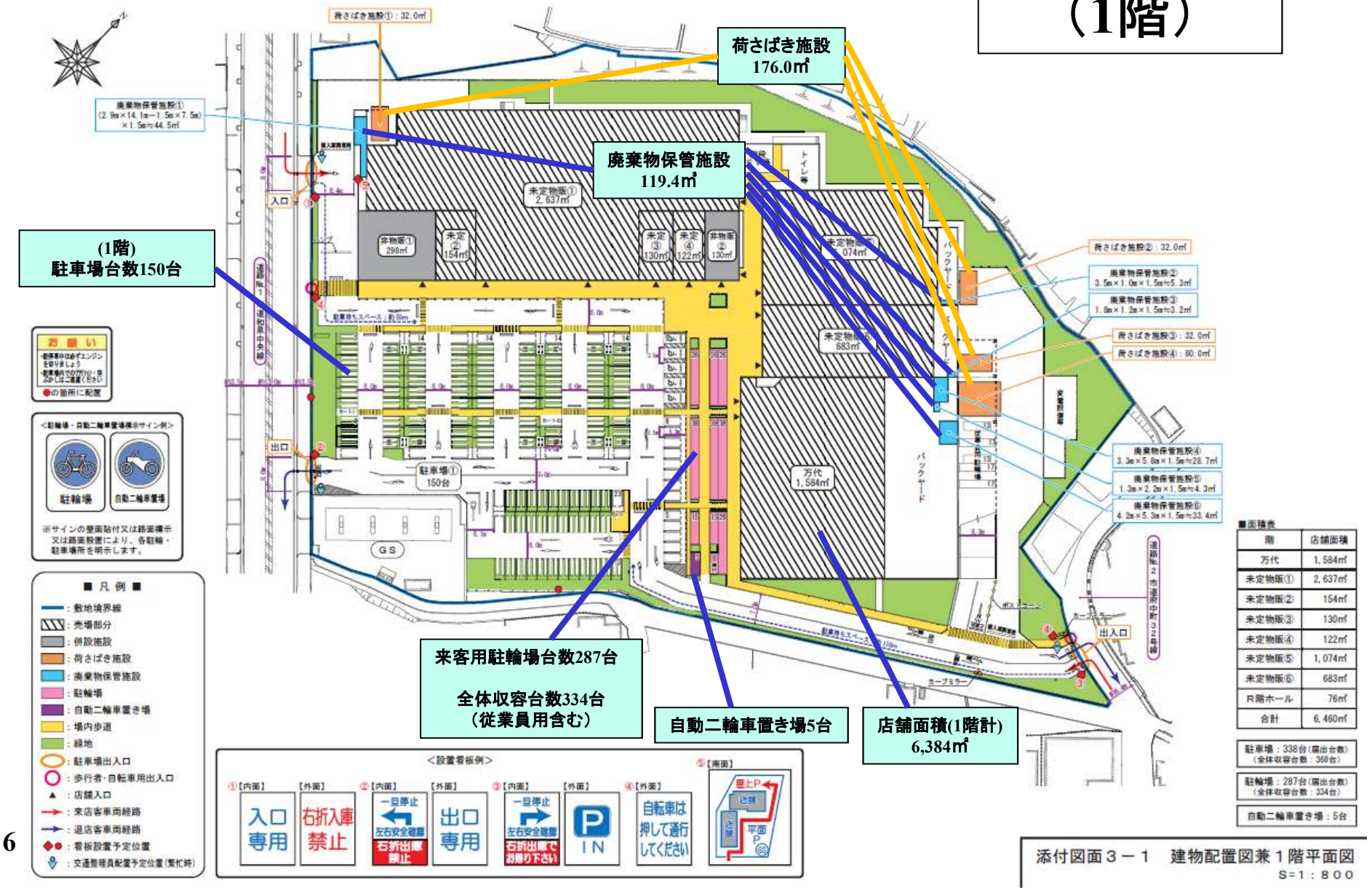
出店位置


和泉中
和泉中前
和泉署
伯太小
伯太町
黒鳥小
黒鳥町
府中町
保健所
穴田
東豊中町
和泉府中駅
1 km
和泉府中駅からの距離：約1,400m
市役所北
和泉市役所
市役所前
府小
井ノ口町
和気
和気小前
和気小
和気町
和気町1
松尾川橋
小田町東
小田町南
今木町
小田町
今福町
弥生小
弥生町
寺門町
観音寺町
寺田町
角川橋
軽部池
岸和田市
厚海町
箕形町
野々垣橋
田治米町
山直下
成東小
三林岡山線
桑原町
条院町
和泉市
戸部小
戸部町
芦部町
阪本町
計画地
添付図面１　広域見取図
S＝1：15,000

用途地域及び周辺状況


第一種中高層住居専用地域
市街化調整区域
第一種住居地域
計画地
第二種住居地域
第一種中高層住居専用地域
第一種住居地域
第一種低層住居専用地域
観音寺町
観音寺門町
■ 凡 例 ■
：計画敷地
：計画店舗建物
：駐車場出入口
：来店客車両経路
：退店客車両経路
：地区計画区域（観音寺地区地区計画）
：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）
：住宅など
：併用住宅など
：店舗・事業所など
：倉庫・車庫など
：用途地域境界
添付図面２　周辺見取図兼騒音予測地点図
S＝1：2,000

建物の配置（1階）



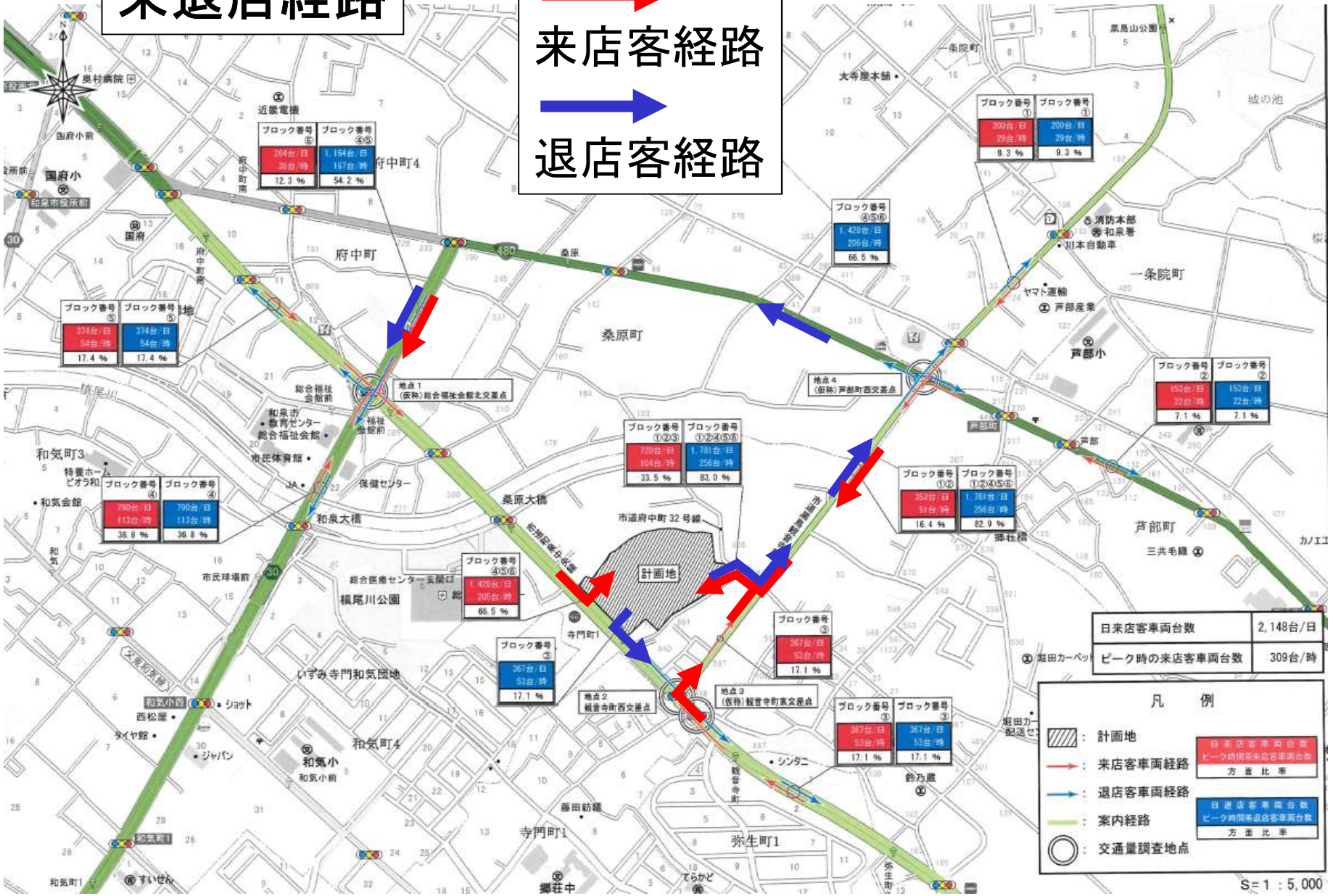
添付図面３－１　建物配置図兼１階平面図
S=1：800

建物の配置（R階）



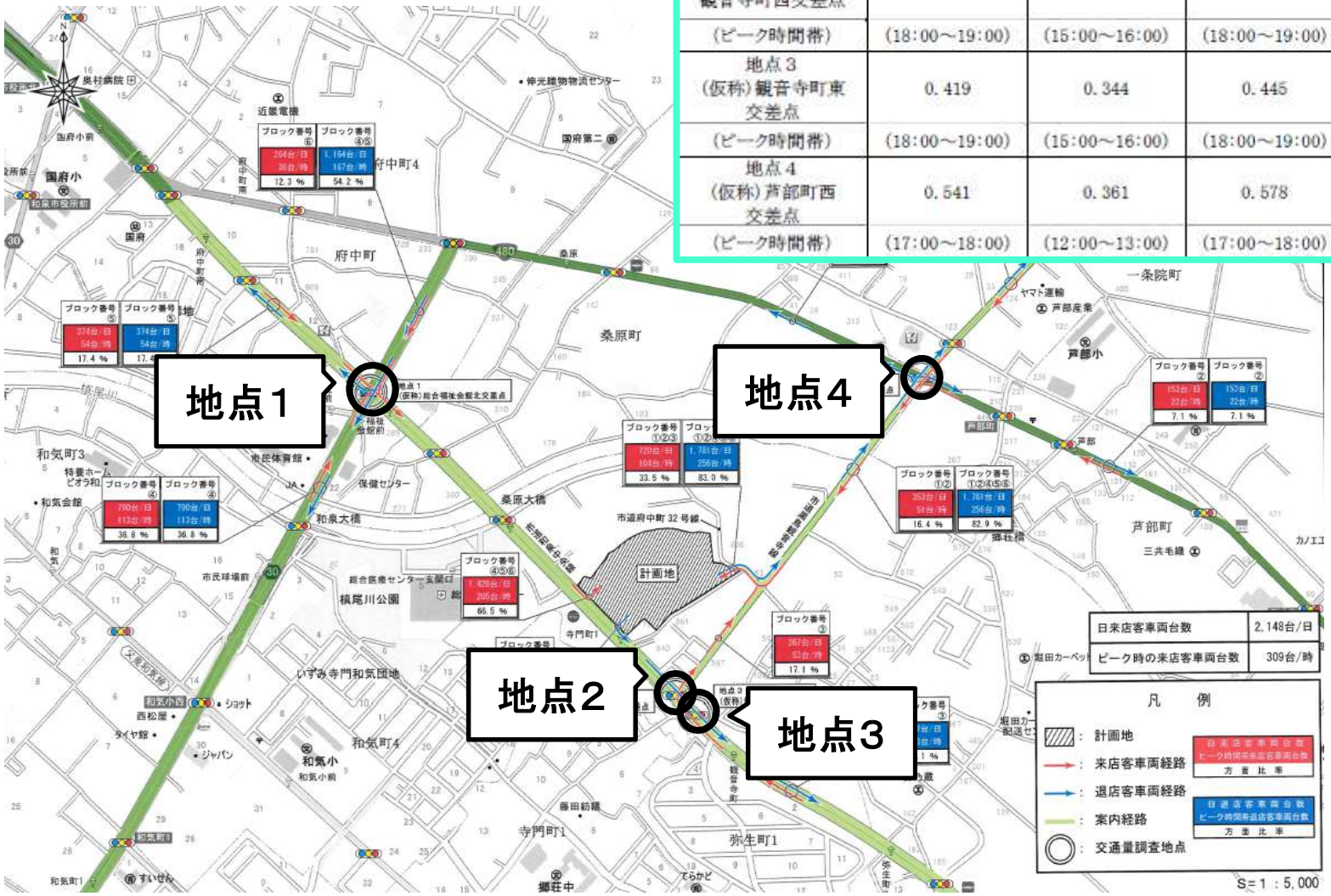
添付図面３－２　R階平面図
S=1：800

来退店経路

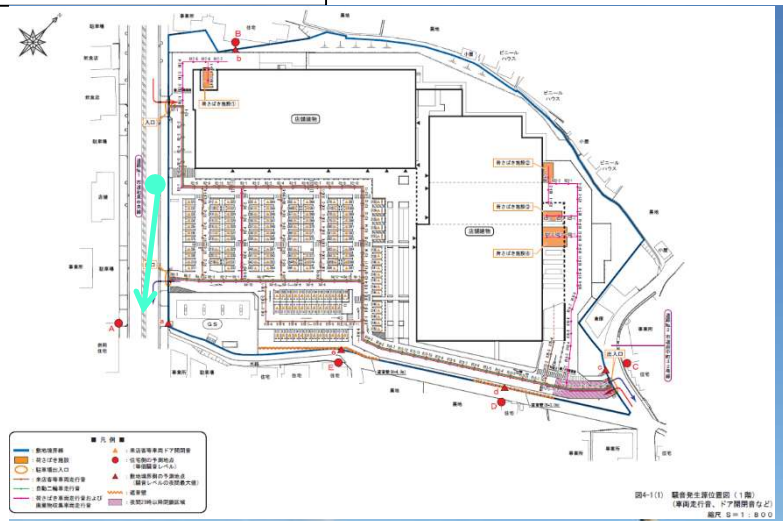

来店客経路
退店客経路
計画地
日来店客車両台数 2,148台/日
ピーク時の来店客車両台数 309台/時
凡　例
：計画地
：来店客車両経路
：退店客車両経路
：案内経路
：交通量調査地点
S=1：5,000

交差点飽和度

項　目	現　況		将　来	
	平　日	休　日	平　日	休　日
地点１ （仮称）総合福祉会館北交差点	0.385	0.367	0.475	0.457
（ピーク時間帯）	(17:00～18:00)	(11:00～12:00)	(17:00～18:00)	(11:00～12:00)
地点２ 観音寺町西交差点	0.530	0.381	0.587	0.437
（ピーク時間帯）	(18:00～19:00)	(15:00～16:00)	(18:00～19:00)	(15:00～16:00)
地点３ （仮称）観音寺町東交差点	0.419	0.344	0.445	0.351
（ピーク時間帯）	(18:00～19:00)	(15:00～16:00)	(18:00～19:00)	(15:00～16:00)
地点４ （仮称）芦部町西交差点	0.541	0.361	0.578	0.442
（ピーク時間帯）	(17:00～18:00)	(12:00～13:00)	(17:00～18:00)	(12:00～13:00)

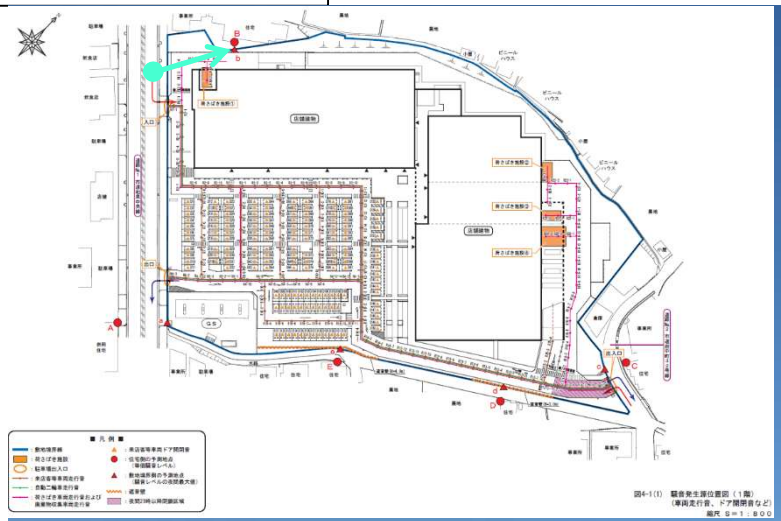


現場写真①



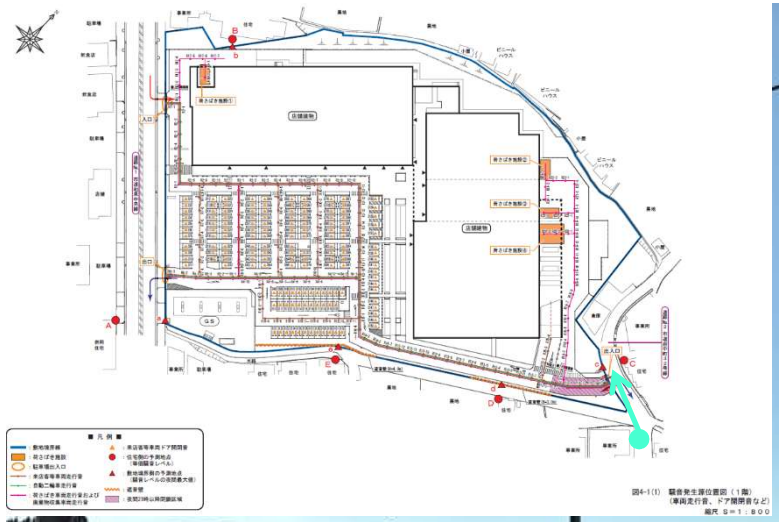
COSMO
資さんうどん
和泉観音寺店
今秋予定
OPEN!
営業時間 7~24時
オープニングスタッフ
オープニング時給
1350~1750円
a
A

現場写真②



B
b
工事中は大変ご迷惑をかけ
申し訳ございません。
ご近隣の皆様へ
今週の作業予定
10 12 月 外構工事
13 火 内装工事
14 水 外部仕上工事
開発事業構想のおしら
開発事業の名称
(仮称) 和泉市観音寺町複合施設 新
届出年月日
令和6年 8月
事業区域の位置
大阪府和泉市観音寺町 94 番 11、
大阪府和泉市寺門町 107 番 1、他
地先 水路敷、・里道敷
事業区域の面積
22,271.70 ㎡
建築物の規模
高さ 10.300 m 階数 2 階
事業主
住所 東京都千代田区神田三
氏名又は名称 大和ハウスリアルティマ
代表取締役 伊藤 光博

現場写真③



現場写真④

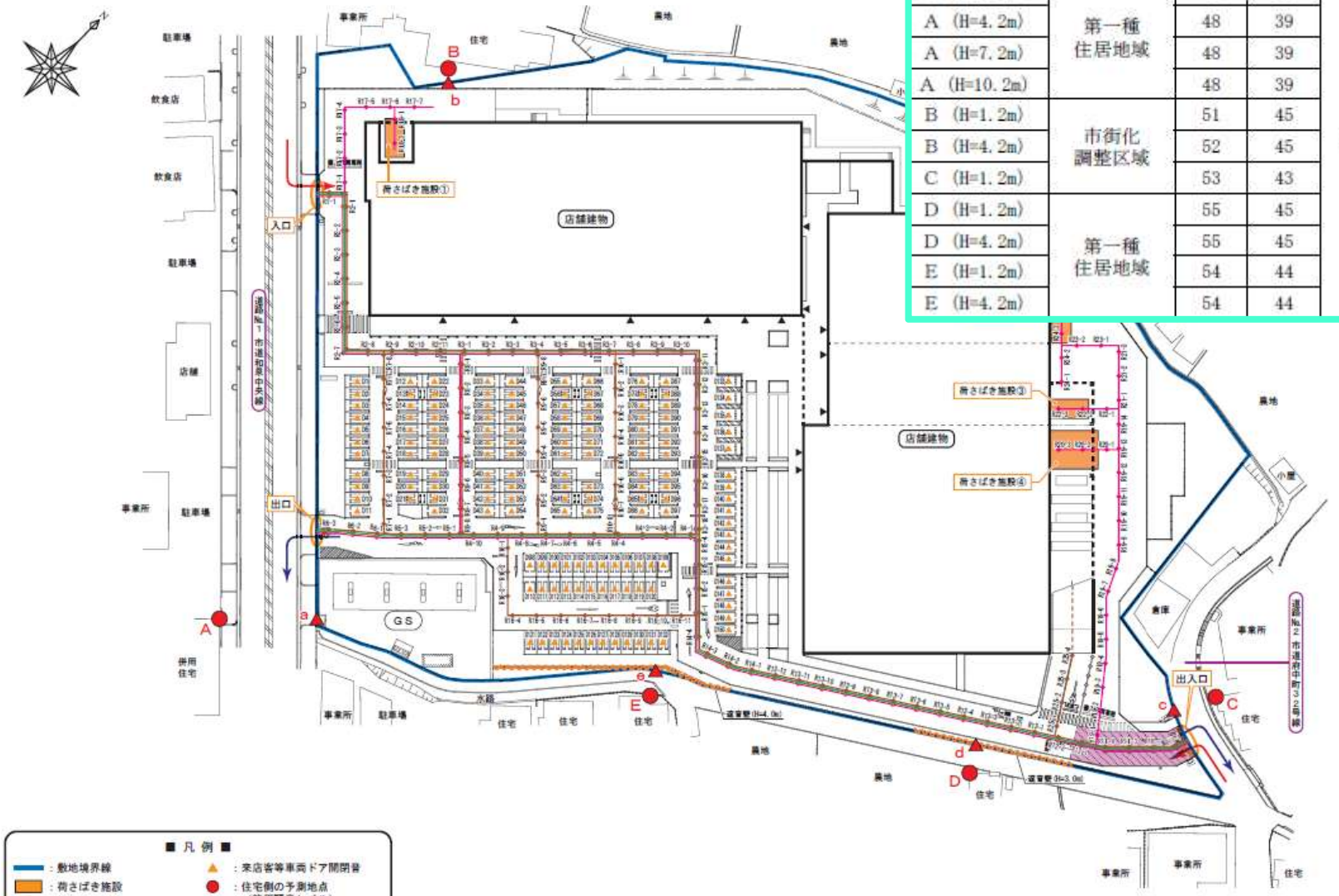


現場写真⑤



騒音予測（1階）

予測地点	用途地域	予測結果(dB)		環境基準(dB)	
		昼間	夜間	昼間	夜間
A (H=1.2m)	第一種住居地域	48	39	55	45
A (H=4.2m)		48	39		
A (H=7.2m)		48	39		
A (H=10.2m)		48	39		
B (H=1.2m)	市街化調整区域	51	45		
B (H=4.2m)		52	45		
C (H=1.2m)		53	43		
D (H=1.2m)	第一種住居地域	55	45		
D (H=4.2m)		55	45		
E (H=1.2m)		54	44		
E (H=4.2m)		54	44		



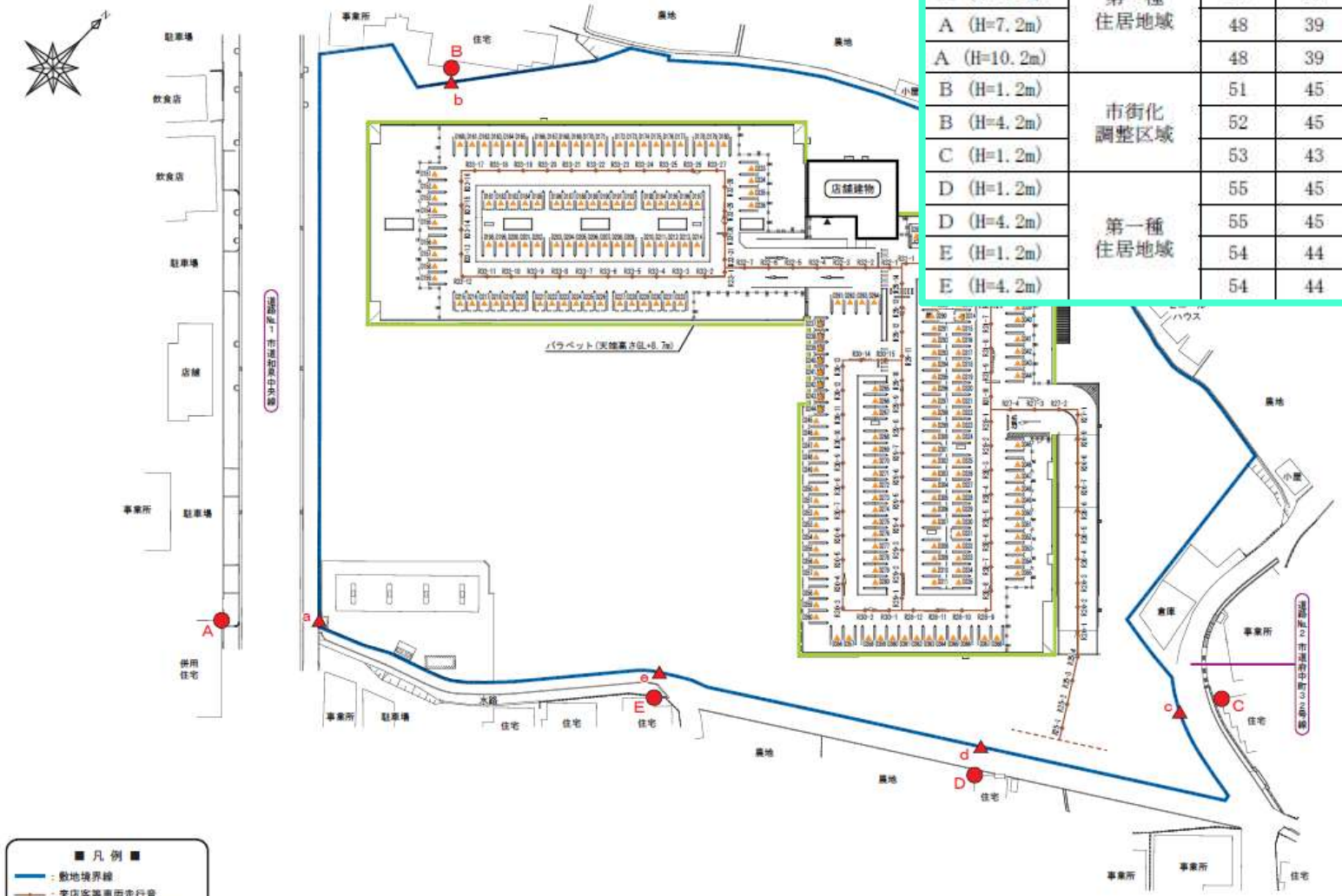
■ 凡 例 ■

- ：敷地境界線
- ：荷さばき施設
- ：駐車場出入口
- ：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および廃棄物収集車両走行音
- ：来店客等車両ドア開閉音
- ：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）
- ：遮音壁
- ：夜間21時以降閉鎖区域

図4-1(1)　騒音発生源位置図（1階）
（車両走行音、ドア開閉音など）
縮尺 S＝1：800

騒音予測（R階）

予測地点	用途地域	予測結果(dB)		環境基準(dB)	
		昼間	夜間	昼間	夜間
A (H=1.2m)	第一種住居地域	48	39	55	45
A (H=4.2m)		48	39		
A (H=7.2m)		48	39		
A (H=10.2m)		48	39		
B (H=1.2m)	市街化調整区域	51	45		
B (H=4.2m)		52	45		
C (H=1.2m)		53	43		
D (H=1.2m)	第一種住居地域	55	45		
D (H=4.2m)		55	45		
E (H=1.2m)		54	44		
E (H=4.2m)		54	44		


駐車場
飲食店
飲食店
駐車場
店舗
事業所
駐車場
併用住宅
事業所
駐車場
水路
住宅
住宅
住宅
住宅
住宅
住宅
住宅
住宅
住宅
住宅
事業所
事業所
事業所
倉庫
小屋
ハウス
店舗建物
バラペット(天端高さ GL+8.7m)
農地
農地
農地

廃棄物等の排出量及び廃棄物等保管容量

1) 廃棄物等の排出量の予測方法

①予測方法（該当する方法に○印を記入すること。）

(イ) 指針算定式　　ロ. 実績値からの予測(類似店舗・当該店舗)　　ハ. その他(　　)

2) 廃棄物等の排出量を予測するための条件

小売店舗面積	6,460㎡			
廃棄物等の種類	平均保管日数	指針算定式による予測の場合	実績値等からの予測の場合	
		比重(t/㎥)	実績値等(㎥/日)	見込み率(%)
紙製廃棄物等	1日	0.10		
金属製廃棄物等	1日	0.10		
ガラス製廃棄物等	1日	0.10		
プラスチック製廃棄物等	1日	0.01		
生ごみ等	1日	0.55		
その他の可燃性廃棄物等	1日	0.38		

3) 廃棄物等の予測排出量及び処分方法等

(端数処理：四捨五入)

廃棄物等の種類	予測排出量(㎥/日)			回収者	処分方法等
	種類別排出量	詳細な分別がある場合			
		分別項目	内訳別排出量		
紙製廃棄物等	12.5	—	—	リサイクル業者	再資源化
金属製廃棄物等	0.4	—	—		
ガラス製廃棄物等	0.4	—	—		
プラスチック製廃棄物等	12.1	—	—		
生ごみ等	1.9	—	—	許可業者	焼却処分
その他の可燃性廃棄物等	0.9	—	—		
合計	28.2	—	—	—	—

4) 廃棄物等の保管場所の構造等

保管場所	施設等の寸法 (幅×奥行×高さ(m)) (面積(㎡)) (容積(㎥))	実保管容量 (幅×奥行×高さ(m)) (面積(㎡)) (容積(㎥))	保管場所の構造	臭気対策等
廃棄物保管施設① 紙製廃棄物等 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 生ごみ等 その他の可燃性廃棄物等	(2.9×14.1−1.5×7.5)×3.3 29.6 97.8	(2.9×14.1−1.5×7.5)×1.5 29.6 44.5	屋内施設	悪臭の発生するおそれがある廃棄物はビニール等で密閉保管 清掃
廃棄物保管施設② 紙製廃棄物等 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 生ごみ等 その他の可燃性廃棄物等	3.5×1.0×3.3 3.5 11.6	3.5×1.0×1.5 3.5 5.3	屋内施設	悪臭の発生するおそれがある廃棄物はビニール等で密閉保管 清掃
廃棄物保管施設③ 紙製廃棄物等 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 生ごみ等 その他の可燃性廃棄物等	1.8×1.2×3.3 2.2 7.1	1.8×1.2×1.5 2.2 3.2	屋内施設	悪臭の発生するおそれがある廃棄物はビニール等で密閉保管 清掃
廃棄物保管施設④ 生ごみ等 その他の可燃性廃棄物等	3.3×5.8×3.3 19.1 63.2	3.3×5.8×1.5 19.1 28.7	屋内密閉型施設	悪臭の発生するおそれがある廃棄物はビニール等で密閉保管 毎日の水洗い清掃 冷蔵保管
廃棄物保管施設⑤ 金属製廃棄物等 ガラス製廃棄物等	1.3×2.2×3.3 2.9 9.4	1.3×2.2×1.5 2.9 4.3	屋内施設	悪臭の発生するおそれがある廃棄物はビニール等で密閉保管 毎日清掃
廃棄物保管施設⑥ 紙製廃棄物等 プラスチック製廃棄物等	4.2×5.3×3.3 22.3 73.5	4.2×5.3×1.5 22.3 33.4	屋内施設	悪臭の発生するおそれがある廃棄物はビニール等で密閉保管 毎日清掃
合計	(面積) 79.6 (容量) 262.6	(面積) 79.6 (容量) 119.4	—	—