

神戸市大規模小売店舗等立地審議会 平成26年度 第1回 資料	
資料 No.	提出年月日
1	H26. 5. 29

平成26年度 第1回大規模小売店舗等立地審議会資料  
(大規模小売店舗立地法案件)

1. 届出内容審議案件

(1) 第181号案件「(仮称)小東山複合商業施設」新設届

- ・新設計画の概要..... 1

2. 届出内容説明案件

(1) 第182号案件「ショッピングプラザ鈴蘭台」変更届

- ・変更計画の概要..... 10

(2) 第183号案件「神戸三田プレミアム・アウトレット」変更届

- ・変更計画の概要..... 14

3. その他

## 「(仮称)小東山複合商業施設」新設計画の概要

### 1. 届出の概要

※は届出書のページを示す

大規模小売店舗の名称及び所在地	(仮称)小東山複合商業施設 神戸市垂水区多聞町字小東山 868 番 753 他	※図面 P. 1, P. 2
大規模小売店舗の設置者	三井住友ファイナンス&リース株式会社 東京都港区西新橋 3 丁目 9 番 4 号	
小売業者の氏名及び住所	株式会社万代 大阪市生野区小路東 3 丁目 1 0 番 1 3 号 ゼビオ株式会社 福島県郡山市朝日 3 丁目 7 番 3 5 号	
新設をする日	平成 2 6 年 8 月 5 日	
店舗面積の合計	4, 9 1 5 m <sup>2</sup>	
駐車場の収容台数	2 5 0 台 (うち届出台数 2 2 0 台) 内訳 駐車場① 建物西側 145 台 駐車場② 建物屋上 105 台	※図面 P. 3, P. 5
駐輪場の収容台数	2 5 8 台 内訳 駐輪場① 建物西側 236 台 駐輪場② 建物西側 22 台	※図面 P. 3
荷さばき施設の面積	1 4 0 m <sup>2</sup> 内訳 荷さばき施設① 建物北側 70 m <sup>2</sup> 荷さばき施設② 建物北側 70 m <sup>2</sup>	※図面 P. 3
廃棄物等保管施設の容量	8 2. 1 立方 m 内訳 廃棄物保管施設① 建物内北側 22. 3 立方 m 廃棄物保管施設② 建物内北側 13. 1 立方 m 廃棄物保管施設③ 建物内北側 24. 2 立方 m 廃棄物保管施設④ 建物内北側 22. 5 立方 m	※図面 P. 3
開店時刻及び閉店時刻	株式会社万代 開店時刻：午前 7 時 閉店時刻：午前 0 時 ゼビオ株式会社 開店時刻：午前 9 時 閉店時刻：午後 9 時	
駐車場利用可能時間帯	駐車場① 午前 6 時 3 0 分から午前 0 時 3 0 分まで 駐車場② 午前 6 時 3 0 分から午後 1 0 時まで (夜間利用制限)	
駐車場出入口の数	出入口 2 箇所 店舗敷地西面、店舗敷地南面	※図面 P. 3
荷さばき施設利用可能時間帯	午前 6 時から午後 1 0 時まで	
届出年月日	平成 2 5 年 1 2 月 4 日	

### <参考>

用途地域	準工業地域	※図面 P. 2
街並みづくり計画の有無及び内容	学園南インターチェンジ南地区地区計画	※図面 P. 13
敷地面積、現況	敷地面積：11, 511 平方メートル 現況：更地	
建築面積、延床面積	建築面積：4, 876 m <sup>2</sup> 延床面積：7, 909 m <sup>2</sup>	
建物の構造、規模	鉄骨造、地上 3 階 (高さ約 15. 35m)	

## 2. 大型店新設にあたっての配慮事項

### ○ 駐車場の設置・運営計画

収容台数	250台（うち、届出台数：220台）	※P. 2																			
算出根拠	<ul style="list-style-type: none"> <li>指針基準による必要台数：202台</li> <li>（計算式：店舗面積当り日来店客数原単位 1,203人/千㎡×店舗面積 4.915千㎡×ピーク率 14.4%×自動車分担率 50%÷平均乗車人員 2.0人/台×平均駐車時間係数 0.95）</li> <li>従業員用駐車場：20台（別途）</li> </ul>	※P. 4																			
駐車場の形式	店舗駐車場 自走式平面駐車場、自走式屋上平面駐車場																				
出入口の形式	<ul style="list-style-type: none"> <li>出入口2箇所（店舗敷地西面1ヶ所、店舗敷地南面1ヶ所）</li> <li>ゲート：無</li> </ul>	※P. 5																			
開店後の交通状況予測	<p>&lt;時間帯別来店車両数・根拠&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>供用開始後の新設道路にて経路を設定。</li> <li>需要率の算定にあたっては、現況交差点交通量のピーク時間帯交通量に開店に伴い増加するピーク時交通量及び計画地周辺にて出店予定2店舗のピーク時交通量を加算。</li> <li>発生予測量について、日來・ピーク時とも指針の基準による数値を使用（日來：1,479台/日、ピーク時：213台/時）。なお、方面別來台数は商圈（店舗から半径2km）におけるゾーン別世帯数構成比により算出。</li> <li>地点1（小東山6丁目交差点）、地点2（小東山小学校西交差点）の2箇所で交通量調査を実施。</li> </ul> <p>&lt;交差点の開店後における需要率&gt;</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">地点1</th> <th colspan="2">地点2</th> </tr> <tr> <th>計画施設開店後</th> <th>周辺他店舗分上乗せ後</th> <th>計画施設開店後</th> <th>周辺他店舗分上乗せ後</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平日</td> <td>0.710</td> <td>0.815</td> <td>0.382</td> <td>0.407</td> </tr> <tr> <td>休日</td> <td>0.739</td> <td>0.844</td> <td>0.395</td> <td>0.421</td> </tr> </tbody> </table> <p>&lt;無信号交差点(地点3：店舗北西交差点)の交通処理検討&gt;</p> <p>「信号機の無い交差点の交通容量の計算方法(出典：改訂 平面交差の計画と設計 基礎編 第2版、(社)交通工学研究会、丸善、平成16年7月)」のモデル式により検証。左折が可能かどうかを検討。</p> <p>「交通容量」&gt;「実交通量」となっており処理が可能。</p>		地点1		地点2		計画施設開店後	周辺他店舗分上乗せ後	計画施設開店後	周辺他店舗分上乗せ後	平日	0.710	0.815	0.382	0.407	休日	0.739	0.844	0.395	0.421	<p>※P. 7, 交通資料 P. 16~17</p> <p>※図面 P. 7、交通資料 P. 3, P. 16~17</p> <p>※交通資料 P. 18~19</p>
	地点1		地点2																		
	計画施設開店後	周辺他店舗分上乗せ後	計画施設開店後	周辺他店舗分上乗せ後																	
平日	0.710	0.815	0.382	0.407																	
休日	0.739	0.844	0.395	0.421																	
来店経路の案内・誘導方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>駐車場出入口付近に入出庫方向等を示す案内板を設置する。</li> <li>広域誘導についてはオープン時等に配布する広告チラシに案内経路を掲載し周知する。</li> </ul>	※P. 8																			
交通への支障を回避するための方策等	<p>&lt;広域の交通誘導&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>オープン時等に配布する広告チラシに案内経路を掲載し周知するとともに、店舗にも案内経路を掲示する。</li> </ul> <p>&lt;交通整理員の配置&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>オープン時や繁忙期には駐車場出入口に交通整理員を配置し、来退店車両を誘導する。</li> </ul> <p>&lt;スムーズな入出庫の誘導&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>駐車場出入口②については、前面道路の一般交通流への影響を軽減させるよう、左折イン・左折アウト誘導に努める。</li> </ul> <p>&lt;看板の設置&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一旦停止、左右安全確認の看板や路面表示にて注意を呼びかける。</li> </ul>	※P. 29																			
歩行者通行の利便性確保のための方策等	<ul style="list-style-type: none"> <li>一旦停止線の標示により、出庫車両の飛び出しを抑制する。</li> <li>歩行者・自転車の安全確保のため、歩行者・自転車用出入口を2箇所設ける。</li> <li>駐車場内や駐輪場には照明を設置する</li> </ul>	<p>※P. 30</p> <p>※図面 P. 3</p>																			

○ 駐輪場の設置・運営計画

収容台数	258台（うち、自動二輪車用4台）	※P. 2, 29
算出根拠	・要綱基準による必要台数：245台	
構造等	・平面式	
駐輪場の管理体制	・従業員等が適宜巡回し、整理整頓に努める。	
駐輪場案内の表示方法	・サインの建物壁面貼付又は路面表示により、各駐輪場所を明示する。	

○ 荷さばき施設の設置・運営計画

施設面積	合計140.0㎡ 荷さばき施設① 70㎡（建物北側） 荷さばき施設② 70㎡（建物北側）	※図面 P. 3
同時作業可能台数	荷さばき施設① 2t車、4t車 2台 荷さばき施設② 2t車、4t車 2台	※P. 30
荷さばき可能時間帯	午前6時から午後10時まで	
荷さばき計画	専用出入口の有無：有（2カ所） 入口専用、出口専用各1カ所	
その他	<p>&lt;車両の大きさ、台数&gt; ※P. 8</p> <p>荷さばき施設①・4t車未満：1日あたり18台、4t車以上：1日あたり10台</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平均荷さばき処理時間：15分/台</li> <li>・ピーク時の搬出入車両の台数：2台 (6:00～12:00, 13:00～14:00, 15:00～20:00)</li> </ul> <p>荷さばき施設②・4t車未満：1日あたり5台、4t車以上：1日あたり2台</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平均荷さばき処理時間：15分/台</li> <li>・ピーク時の搬出入車両の台数：2台（8:00～9:00）</li> </ul>	

○ 騒音発生に対する対策

騒音対策	<p>&lt;荷さばき施設及び作業に係る騒音対策&gt; ※P. 31</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・スロープ下に配置し、騒音の低減に努める。</li> <li>・十分なスペース確保、作業の効率化により荷さばき作業時間を短縮する。</li> <li>・荷さばき車両のアイドリングストップを徹底する。</li> <li>・作業員への騒音防止意識を周知・徹底する。</li> </ul> <p>&lt;BGM等の営業宣伝活動の予定&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・有り（店内のみ）</li> </ul> <p>&lt;冷暖房設備の室外機、送風機等に関する騒音対策&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・低騒音型機器を導入する。</li> <li>・定期点検による異常騒音の発生を防止する。</li> </ul> <p>&lt;駐車場の騒音対策&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・場内の路面段差を解消する。</li> <li>・来店者に掲示物等によりアイドリングストップ及び徐行運転への協力を呼びかける。</li> </ul> <p>&lt;廃棄物収集作業に係る騒音対策&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設を屋内化する。</li> <li>・作業員への騒音防止意識を周知・徹底する</li> <li>・早朝、深夜のゴミ回収は実施しない。</li> </ul>	
等価騒音レベル等の予測	<p>&lt;予測計算方法&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・設備機器類についてはメーカーカタログ値を、自動車走行音については手引書による値を、車両ドア開閉音のうち、荷さばき車両は手引書による値を、来店客車両は実測値を、荷さばき作業及び廃棄物作業については手引書による値をそれぞれ用いた。</li> </ul>	

等価騒音レベル等の予測	<予測結果>				
	① 予測地点における等価騒音レベルの予測結果 (単位: dB) ※騒音資料 P. 8、9				
	予測地点	A 店舗北側 道路境界	B 店舗東側 道路境界	C 店舗南側 道路境界	D 店舗西側 道路境界
	昼間 (6~22)	50 (H=1.2)	52 (H=4.4, 7.6)	49 (H=1.2)	48 (H=1.2)
	環境基準	60	55	60	60
	夜間 (22~6)	42 (H=1.2)	44 (H=1.2, 4.4)	43 (H=1.2)	42 (H=1.2)
	環境基準	50	45	50	50
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・予測地点は、周囲4方向において店舗等から発生する騒音の影響を最も受ける地点に立地している住居等の敷地境界線上等に設定。</li> <li>・予測の結果、昼間、夜間ともに全地点で環境基準以下である。</li> </ul>				
	② 予測地点における夜間の最大値の予測結果 (単位: dB) ※騒音資料 P. 8、10				
	予測地点	a (H=1.2) 北側敷地境界	b (H=1.2, 4.4) 東側敷地境界	c (H=1.2) 南側敷地境界	d (H=1.2) 西側敷地境界
夜間 (22~6)	<u>59</u>	49	<u>64</u>	<u>65</u>	
規制基準	50				
予測地点	a' (H=1.2) 北側道路境界	c' (H=1.2) 南側空地敷地境界	d' (H=1.2) 西側空地敷地境界		
夜間 (22~6)	<u>52</u>	<u>52</u>	<u>53</u>		
規制基準	50				
予測地点	a'' (H=1.2)	c'' (H=1.2)	d'' (H=1.2)		
夜間 (22~6)	24	22	21		
規制基準	45	40	45		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・予測の結果、bを除く全地点において規制基準を上回る。このうち、c及びdは駐車場出入口で、aは隣接して住居等保全対象の実態が無い地点であるため、各地点の最寄の住居立地(可能)地点としてa'、c'、d'で予測を行った。その結果、すべての地点で規制基準値を上回る。これらの地点は事業所等の建設予定地で、住居等保全対象実態が無いが、今後土地利用に変更が生じる場合は速やかに対策を講じる。</li> <li>なお、補足として予測地点a'、c'、d'周辺の現状の立地利用において、住居等保全対象が立地している地点a''、c''、d''では規制基準値を下回っている。</li> </ul>					

○ 廃棄物等の保管施設の設置・運営計画

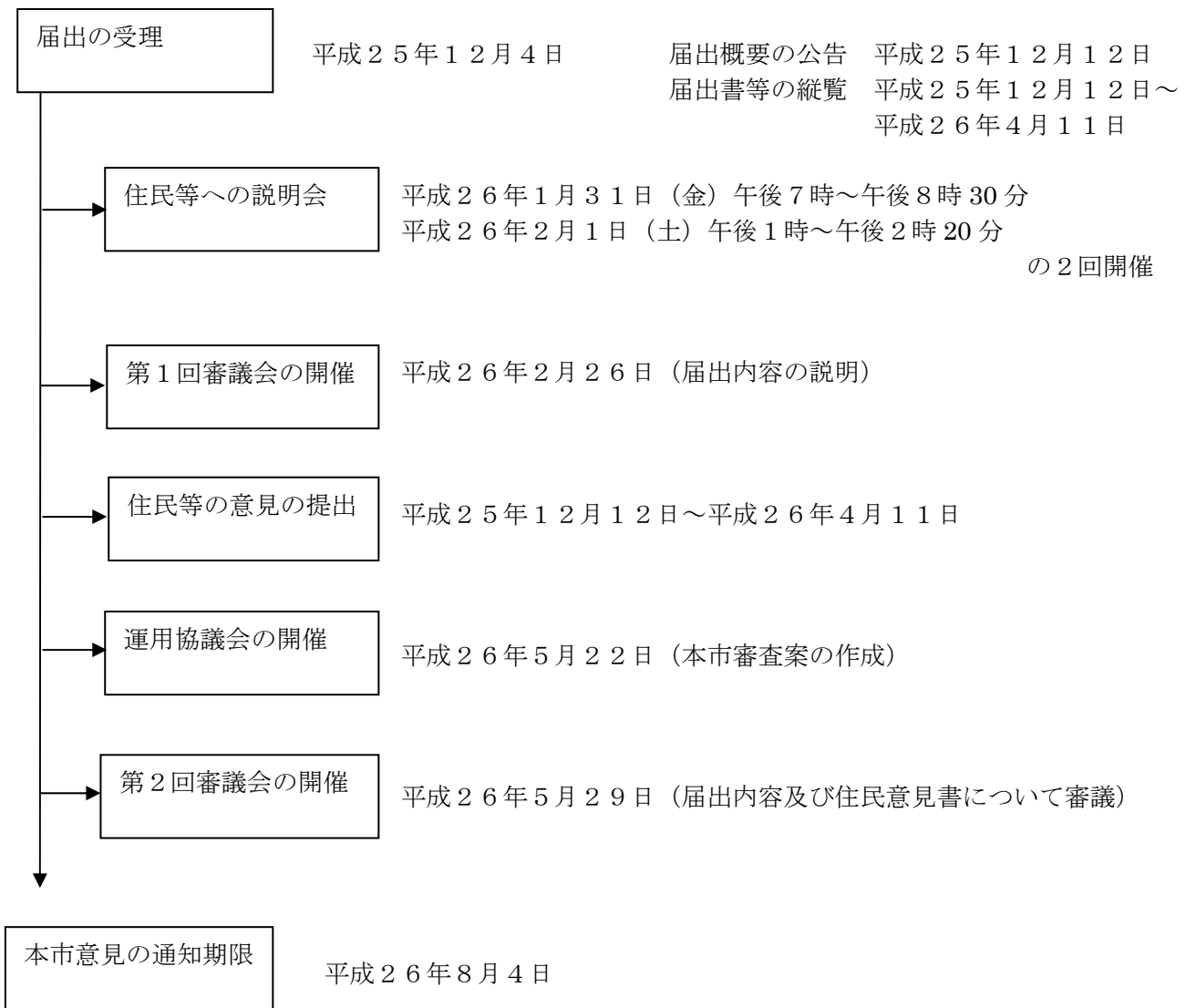
保管施設 容量	合計 8 2. 1 立方m	廃棄物保管施設① 2 2. 3 立方m	※図面 P. 3
		廃棄物保管施設② 1 3. 1 立方m	
		廃棄物保管施設③ 2 4. 2 立方m	
		廃棄物保管施設④ 2 2. 5 立方m	

算出根拠	指針の基準に基づく必要量：22.9立方m ※P.26、27 (計算式：紙製廃棄物 10.22 立方m＋金属製廃棄物 0.34 立方m＋ガラス製廃棄物 0.29 立方m＋プラスチック製廃棄物 9.80 立方m＋生ごみ等 1.51 立方m＋その他の可燃性廃棄物等 0.70 立方m)
------	---

○ 街並みづくり等への配慮に関する事項

景観・街並みづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「神戸市建築物等における環境配慮の推進に関する条例」に基づき、敷地内に緑地を確保する。 ※P.33</li> </ul>
緑化計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・緑地面積：3,272㎡(緑化28.4%) ※図面P.3、4、5</li> <li>・植栽：2,557㎡、屋上緑化：320㎡、壁面緑化395㎡</li> </ul>
屋外広告物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「神戸市屋外広告物条例」を遵守する。</li> </ul>
屋外照明等の計画と光害対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・看板面及び駐車場内に向けての照射とし、敷地外への光害とならないよう配置する。</li> <li>・照明の明るさは必要最低限のものとする。</li> <li>・点灯時間は、日没から営業時間終了までとする。</li> <li>・必要最小限の点灯計画とし、周辺住居に光が差し込まないように充分配慮したものとする。</li> </ul>
景観に関する要望事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 緑地への植栽樹木について、一般利用者の出入口(南面道路)側への高木配置により緑の景観づくりに留意されたい。また、法面の種子吹付部分は、管理を定期的に行い景観が維持されるよう努められたい。</li> <li>2. 屋上部分の緑化区域に植栽予定のツルマンネングサは風により飛散する事も想定されるので、管理に留意されたい。</li> <li>3. 色彩関係の判断根拠となる資料を提示いただきたい</li> </ol>
回答	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 一般利用者の出入口付近は法面が多く、高木の設置は難しいです。また、出入口の視認性を確保する必要もあります。なお、法面の種子吹付部分は定期的に管理を行い、景観の維持に努めます。</li> <li>2. 緑地の管理には定期的に行い、ツルマンネングサの飛散防止に努めます。</li> <li>3. 立面図に色相と彩度を記載しました。</li> </ol>

### 3. 本届出に係る大規模小売店舗立地法手続の経緯・予定



縦覧の状況	7件
住民等の意見	0件

**【参考】「神戸市大規模集客施設の立地に係る都市機能の調和に関する条例」の手続き**

- ・事業者から基本計画書の提出：平成25年10月24日
- ・審議会意見具申：平成25年11月18日（「意見なし」）※要請事項付加
- ・市長の意見通知：平成25年11月20日（「意見なし」）※要請事項付加

第 181 号案件「(仮称)小東山複合小施設」新設届

1. 前回の審議会における質疑事項及び回答

質 疑 事 項	設置者からの回答																																								
<p>(1). 騒音について</p> <p>騒音の予測計算に際し、予測地点 B について、一番騒音の影響が高いと思われるガソリンスタンドで予測をしていますが、その北側は住宅で 4 階建てか 5 階建てぐらいになっていたと思いますが、設備機器も並んでいる面であることもあり、実際に住宅と隣接している部分についても、予測計算を行って検証をしていただきたい。</p>	<p>(1). 住宅と隣接している部分についても、予測計算を行いました(別紙参照)。結果は、等価騒音レベル、夜間において発生する騒音の最大値ともに、基準を下回っております。</p> <p>①等価騒音レベル</p> <table border="1" data-bbox="826 584 1474 813"> <thead> <tr> <th>予測地点</th> <th>E 1 (1.2m)</th> <th>E 2 (4.4m)</th> <th>E 3 (7.6m)</th> <th>E 4 (10.8m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>昼間</td> <td>5 2</td> <td>5 2</td> <td>5 2</td> <td>5 2</td> </tr> <tr> <td>環境基準</td> <td colspan="4">5 5</td> </tr> <tr> <td>夜間</td> <td>4 3</td> <td>4 3</td> <td>4 3</td> <td>4 3</td> </tr> <tr> <td>環境基準</td> <td colspan="4">4 5</td> </tr> </tbody> </table> <p>②夜間の最大値の予測</p> <table border="1" data-bbox="826 893 1474 1048"> <thead> <tr> <th>予測地点</th> <th>e 1 (1.2m)</th> <th>e 2 (4.4m)</th> <th>e 3 (7.6m)</th> <th>e 4 (10.8m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>昼間</td> <td>4 1</td> <td>4 1</td> <td>4 1</td> <td>4 1</td> </tr> <tr> <td>規制基準</td> <td colspan="4">5 0</td> </tr> </tbody> </table>	予測地点	E 1 (1.2m)	E 2 (4.4m)	E 3 (7.6m)	E 4 (10.8m)	昼間	5 2	5 2	5 2	5 2	環境基準	5 5				夜間	4 3	4 3	4 3	4 3	環境基準	4 5				予測地点	e 1 (1.2m)	e 2 (4.4m)	e 3 (7.6m)	e 4 (10.8m)	昼間	4 1	4 1	4 1	4 1	規制基準	5 0			
予測地点	E 1 (1.2m)	E 2 (4.4m)	E 3 (7.6m)	E 4 (10.8m)																																					
昼間	5 2	5 2	5 2	5 2																																					
環境基準	5 5																																								
夜間	4 3	4 3	4 3	4 3																																					
環境基準	4 5																																								
予測地点	e 1 (1.2m)	e 2 (4.4m)	e 3 (7.6m)	e 4 (10.8m)																																					
昼間	4 1	4 1	4 1	4 1																																					
規制基準	5 0																																								
<p>(2). 緑化について</p> <p>①屋上緑化の樹種(ツルマンネグサの飛散)</p> <p>街並みづくりの緑化について、当初の景観に関する要望事項は、屋上部分の植栽予定であるツルマンネグサが、風によって飛散するというのを念頭に、管理を留意してほしいことから出たものですが、「飛散防止に努めます」という回答になっています。</p> <p>少し細かいですが、このマンネグサは、余り土に定着するようなものではなくて、どんどん伸びていき、その茎が非常に切れやすく、風に乗って飛んでいって、周辺の住宅地などあちこちで繁殖していく可能性があります。しかし、そのような繁殖が拡大することが望ましくないような植物ですので、どちらかというとな樹種を変えたほうがいいのではないかという意見です。</p> <p>屋上には余り土を入れることができませんので、低量土壌でも生育し、安価であるツルマンネグサの利用が拡大していますが、今、やや問題が出てきていますので、そこはしっかりと確認して導入樹種を決めていただきたい、導入する植物についての知識といえますか、そういうことも踏まえて緑化をしていただきたいと考えており、飛散防止も</p>	<p>(2). 緑化について</p> <p>①屋上緑化の樹種 (ツルマンネグサの飛散)</p> <p>誠に申しわけございませんが、予算の関係上、樹種を変更することはできません。ツルマンネグサ(セダム類)は、軽量薄層緑化で乾燥に強く、ローコスト、ローメンテであることから選択しました。なお、風によって飛散するというのを念頭におき、注視し管理して参りたいと思います。</p>																																								



<p>簡単ではないことから、樹種を変更できないか、再度検討いただきたい。</p> <p>②高木植栽について 法面（のりめん）だから高木植栽ができないという回答ですが、説明会での住民の皆さんからの意見にも高木植樹が出ていたことも踏まえ、現在、高木植栽ができなくても、将来ある程度、樹木による緑化が想定されるような種子の吹きつけの方法もあります。住民の要望を踏まえた上で、緑化計画に対して再度検討いただきたい。</p>	<p>②高木植栽について 法面については、草本等の種子の吹きつけを行う計画です。地元自治会へは、東側法面は高木植栽が困難ですが、草本等の種子を吹きつけし、建物東面は壁面緑化にすることを説明し、ご了承いただきました。</p>
---	---

## 2. 縦覧の状況

- ・縦覧期間 平成25年12月12日（木）～平成26年4月11日（金）
- ・縦覧件数 7件

## 3. 意見書の提出状況

- ・ 0通

## 4. 市運用協議会における見解

当該店舗の計画地は、神戸市営地下鉄西神・山手線学園都市駅から南約1,400mの準工業地域に位置しており、学園南インターチェンジ南地区地区計画の複合地区に指定されている。

計画地の北側にある国道2号バイパスや東側にある市道多聞小寺線の沿道では、商業施設などが連担し、また周囲では住宅開発も進められるなど、今後も開発が進む地域である。

事業者からの届出書によると、当該店舗の来退店経路は、小東山6丁目の交差点、あるいは、改良された小東山小学校西交差点を経由する計画となっており、いずれも交通予測の交差点飽和度による検証結果においては、要件を満たした数字となっている。

しかし、地元住民等への法定説明会においては、現在でも交通渋滞が多い市道多聞小寺線や、届出書提出後も開発が進む当該地域の交通状況の変化に対する懸念が示され、事業者は、あらかじめ、届出書提出後にオープンした一部の商業施設の現況交通量を反映した

調査内容について説明するなどの対応を行っており、その後、意見書は提出されていない。

市運用協議会としては、事業者が行おうとしている配慮・対応については、周辺生活の環境保持という大店立地法の趣旨において、一定の努力がなされていると考えるが、新設された道路を利用した来退店経路となっていることや当該地域が開発過程にあることから店舗開店後における交通状況や地域内住民に対する影響について、事業者が行うとしている対策を引き続き注視する必要があると判断している。

このため、事業者に対しては、周辺の交通状況に配慮するよう努めること、また開店後に交通処理の状況に問題が発生した場合には、地域の一員としての自覚のもと、誠意をもって対応し、速やかに必要な対策を講じるよう要請することが必要であると考えている。

## 5. 市運用協議会における審査案

意見なし

ただし要請事項として、

周辺の交通状況に配慮するよう努めること、また、開店後に交通処理の状況に問題が発生した場合には、地域の一員としての自覚のもと、誠意をもって対応し、速やかに必要な対策を講じること

## 「ショッパーズプラザ鈴蘭台」変更計画の概要

### 1. 大規模小売店舗の名称及び所在地

※は届出書のページを示す

名称	ショッパーズプラザ鈴蘭台	
所在地	神戸市北区鈴蘭台南町6-1-43	※図面1、2

### 2. 変更事項及び変更内容

(1) 大規模小売店舗の施設の運営方法に関する事項

①大規模小売店舗において小売業を行う者の開店時刻及び閉店時刻

変更内容		開店時刻	閉店時刻
	変更前	午前9時	午後9時50分
	変更後	午前7時	午後9時50分

②来客が駐車場を利用することができる時間帯

変更内容	(変更前) 午前8時30分から午後10時まで (変更後) 午前6時30分から午後10時まで
------	--

### 3. 変更する年月日

平成26年3月29日

### 4. 届出年月日

平成26年3月27日

### 5. 上記のほか、変更に係わるもの以外の事項

大規模小売店舗の設置者	株式会社ダイエー 神戸市中央区港島中町4丁目1番1	
大規模小売店舗において小売業を行う者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・株式会社ダイエー 神戸市中央区港島中町4丁目1番1</li> <li>・株式会社山口忠兵衛商店 京都市下京区松原通東洞院東入本燈籠町20番地</li> <li>・有限会社デルタベーシック 神戸市須磨区常磐町1丁目1番4号</li> <li>・他1名</li> </ul>	
店舗面積	4,718㎡	
駐車場の収容台数	78台(隔地駐車場(建物南側))	※図面3-6
駐輪場の収容台数	30台(建物1階東側)	※図面3-1
荷さばき施設の面積	148㎡(建物3階西側)	※図面3-3
廃棄物等保管施設の容量	38立方m(建物3階西側)	※図面3-3
駐車場出入口の数	出入口1箇所(駐車場敷地西側)	※図面3-6
荷さばき施設利用可能時間帯	午前6時から午後10時まで	

<参 考>

用途地域	第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、 第二種住居地域 ※図面 2
街なみづくり計画の有無及び内容	無し
敷地面積	3, 9 3 5 m <sup>2</sup>
建築面積、延床面積	建築面積：1, 8 0 7 m <sup>2</sup> 、延床面積：8, 5 4 6 m <sup>2</sup>
建物の構造、規模	R C造、地上5階建て

6. 変更に関する周辺生活環境への配慮事項

配慮事項 及び内容	①等価騒音レベル等の予測 <予測計算方法> ※資料 P4④図面 2 平成 15 年 6 月 13 日付大規模小売店舗立地法附則第 5 条第 1 項の届出における等価騒音 レベル予測値（以下、平成 15 年予測という。）を利用した簡易な予測を実施 <予測結果> ○ 各予測地点における等価騒音レベルの予測結果は、平成 15 年予測に比して、ほとん ど変化がないと考えられ、また、環境基準を下回っている。 ・ 開店時刻及び来客が駐車場を利用することができる時間帯は「夜間」（午後 10 時～ 午前 6 時）に係る変更がなく、「昼間」（午前 6 時～午後 10 時）の時間帯内における 営業時間が 2 時間増加するのみである。 ・ 音源について ①前回届出からの設備機器の変更は、店舗 1 階東側にあった室外機 1 台を撤去、店 舗 4 階北側に排気ファン 1 台を設置した以外にはない。（追加した排気ファンの騒音 レベル=73dB（基準距離 1 m）、予測地点 4 カ所のうち、A1 においては音源から 5 m道路を挟んでおり距離減衰により、C1 においては距離減衰及び店舗建物に遮蔽さ れているため、いずれも、参考に示すような予測となった。 ・ 搬入車両等の台数について変更なし ・ 店舗周辺に騒音評価が必要な新たな住居等の立地なし （参考） (1)平成 15 年 6 月 13 日付大規模小売店舗立地法附則第 5 条第 1 項の届出添付資料 （単位：dB）																																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">予測地点</th> <th colspan="2">A1</th> <th colspan="3">B 1</th> <th colspan="3">C 1</th> <th colspan="2">D1</th> </tr> <tr> <th>2 階 5.2m</th> <th>1 階 13.3m</th> <th>2 階 16.3m</th> <th>3 階 19.3m</th> <th>1 階 17.4m</th> <th>2 階 20.4m</th> <th>3 階 23.4m</th> <th>1 階 1.2m</th> <th>2 階 4.2m</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>昼間（6～22）</td> <td>44</td> <td>45</td> <td>47</td> <td>48</td> <td>53</td> <td>55</td> <td>55</td> <td>31</td> <td>42</td> </tr> <tr> <td>環境基準</td> <td colspan="9">55</td> </tr> </tbody> </table>	予測地点	A1		B 1			C 1			D1		2 階 5.2m	1 階 13.3m	2 階 16.3m	3 階 19.3m	1 階 17.4m	2 階 20.4m	3 階 23.4m	1 階 1.2m	2 階 4.2m	昼間（6～22）	44	45	47	48	53	55	55	31	42	環境基準	55								
	予測地点		A1		B 1			C 1			D1																														
		2 階 5.2m	1 階 13.3m	2 階 16.3m	3 階 19.3m	1 階 17.4m	2 階 20.4m	3 階 23.4m	1 階 1.2m	2 階 4.2m																															
	昼間（6～22）	44	45	47	48	53	55	55	31	42																															
	環境基準	55																																							
	*予測地点…地点 A1：店舗敷地北側住宅敷地境界、地点 B：店舗敷地南側住宅敷地境界 地点 C：店舗敷地西側住宅敷地境界、地点 D：駐車場南側住宅敷地境界																																								
	(2)平成 1 5 年 6 月（昼間の営業時間の延刻）を基本に、新しく設置された排気ファン（店 舗北側に 1 台（騒音レベル 基準距離 1 m73 dB）を組み込んだ騒音予測 （単位：dB）																																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">予測地点</th> <th>A1</th> <th colspan="3">C 1</th> </tr> <tr> <th>2 階 5.2m</th> <th>1 階 17.4m</th> <th>2 階 20.4m</th> <th>3 階 23.4m</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>昼間（6～22）</td> <td>51</td> <td>53</td> <td>55</td> <td>55</td> </tr> <tr> <td>環境基準</td> <td colspan="4">55</td> </tr> </tbody> </table>	予測地点	A1	C 1			2 階 5.2m	1 階 17.4m	2 階 20.4m	3 階 23.4m	昼間（6～22）	51	53	55	55	環境基準	55																								
	予測地点		A1	C 1																																					
2 階 5.2m		1 階 17.4m	2 階 20.4m	3 階 23.4m																																					
昼間（6～22）	51	53	55	55																																					
環境基準	55																																								

②騒音対策

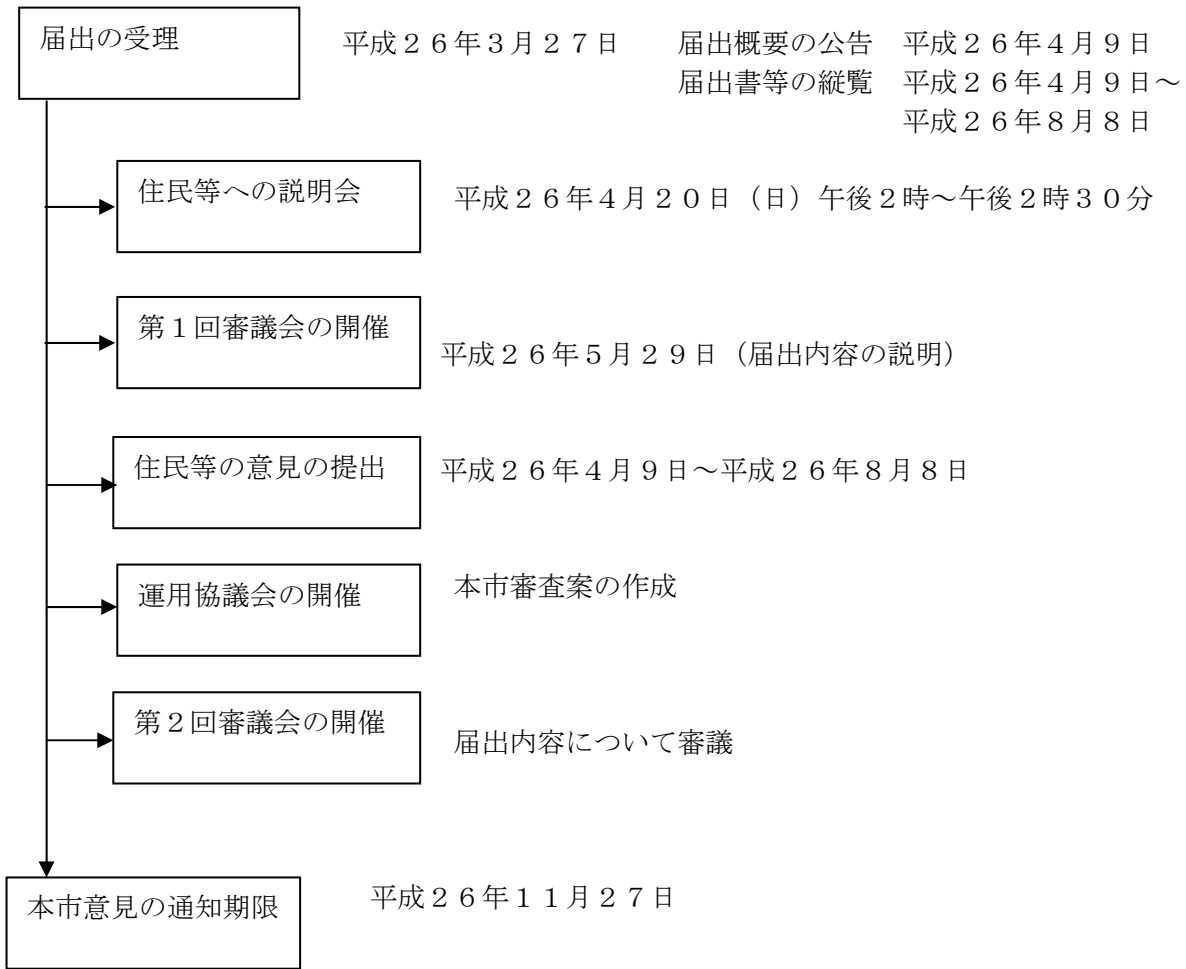
<荷さばき施設及び作業、廃棄物収集作業にかかる騒音対策>

- ・荷さばき施設を十分確保し、荷さばき時間を短縮
- ・西側敷地境界に遮音壁を設置
- ・早朝・深夜における作業の回避
- ・荷捌き車両のアイドリング禁止

③交通対策（通学路対策）

・店舗周辺道路は通学路に指定されていない。隔地駐車場周辺は通学路に指定されているが道路反対側の歩道を歩行。

7. 本届出に係る大規模小売店舗立地法手続の経緯・予定



縦覧の状況	1件(平成26年5月19日現在)
住民等の意見	0件(平成26年5月19日現在)

## 「神戸三田プレミアム・アウトレット」変更計画の概要

### 1. 大規模小売店舗の名称及び所在地

※は届出書のページを示す

名 称	神戸三田プレミアム・アウトレット	※図 1-1、1-2
所在地	神戸市北区上津台7丁目3番 外	

### 2. 変更事項及び変更内容

(1) 大規模小売店舗において小売業を行う者の開店時刻及び閉店時刻

変更内容		開店時刻	閉店時刻
	変更前	午前10時	午後9時
	変更後	午前9時	午後9時

### 3. 変更する年月日

平成26年4月26日

### 4. 届出年月日

平成26年4月8日

### 5. 上記のほか、変更に係わるもの以外の事項

大規模小売店舗の設置者	三菱地所・サイモン株式会社 東京都千代田区大手町1丁目9番7号	
大規模小売店舗において小売業者を行う者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・株式会社グッチグループジャパン 東京都港区北青山3丁目6番7号</li> <li>・ヴァレンチノジャパン株式会社 東京都港区北青山3丁目9番19号 他179店舗</li> </ul>	
店舗面積の合計	40,789㎡	
駐車場の収容台数	4,033台 (建物外:建物南側立体駐車場、建物南西側、北西側及び南東側他平面駐車場5カ所) ※図面 3-1(1)	
駐輪場の収容台数	150台 (建物北西側及び西側) ※図面 3-1(2)	
荷さばき施設の面積	1,911㎡ (建物周辺16カ所) ※図面 3-1(2)	
廃棄物等保管施設の容量	188立方m (建物北周辺13カ所) ※図面 3-1(2)	
駐車場出入口の数	出入口6箇所 (敷地北側及び南東側他) ※図面 2-2	
荷さばき施設利用可能時間帯	午前7時から午後10時まで	

### <参 考>

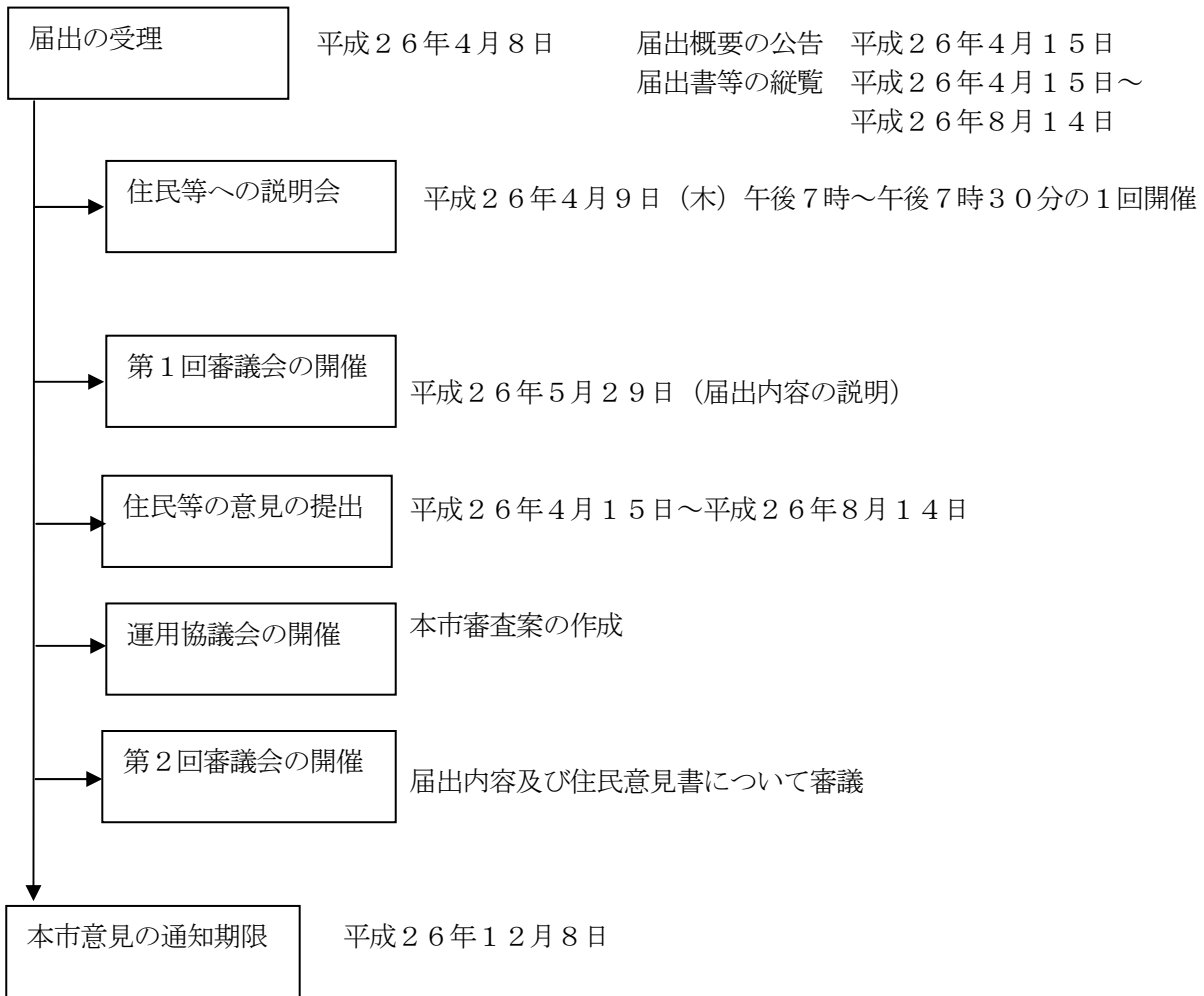
用途地域	準工業地域	※図面 1-3
敷地面積	敷地面積: 307,851.72㎡	
建築面積、延床面積	建築面積: 約55,300㎡ 延床面積: 約49,600㎡	
建物の構造、規模	鉄骨造、地上1階、高さ6.8m	

6. 変更に関する周辺生活環境への配慮事項

配慮事項 及び内容	(1) 騒音に関する事項					
	① 等価騒音レベル等の予測			※P. 6～8、騒音資料図面 3		
	<予測計算方法>					
	・設備機器類は三期増床の際の機器類についてはカタログ値、その他は実測値、荷捌き及び廃棄物収集作業（後進ブザー音、カゴ台車走行・収納音）は実測値、来店車両走行音は指針に基づく自動車工学に基づくパワーレベル式、荷さばき及び廃棄物車両走行音については指針に基づく「ASJ モデル 2008」をそれぞれ用いた。					
	<予測結果>					
	○各予測地点における等価騒音レベルの予測結果（単位：dB） ※騒音資料 P. 18、19 （店舗予測地点）（場外駐車場予測値）					
	予測地点	A (H=0.0) 店舗北側 隣地敷地境界	B (H=0.0) 店舗西側 設敷地境界	C (H=0.0) 店舗南側 住居敷地境界	D (H=0.0) 店舗東側 隣地敷地境界	E (H=0.0) 場外駐車場北側 隣地敷地境界
	昼間	51	55	54	57	50
	環境基準	55			60	55
	予測地点	F (H=0.0) 場外駐車場西側 事業所敷地境界	G (H=0.0) 場外駐車場南側 住居敷地境界	H (H=0.0) 場外駐車場東側 隣地敷地境界	I (H=0.0) 店舗東側 隣地敷地境界	
昼間	50	44	55	52		
環境基準	60	55				
・予測地点は、建物の周囲 4 方向、あるいは建物外隔地駐車場から最も騒音の影響を受けやすい地点の隣地敷地境界に設定。						
・予測の結果、昼間・夜間の時間帯とも全地点で、環境基準値以下となる。						
② 騒音対策			※P. 11			
<荷さばき施設及び作業に係る騒音対策>						
・北側や近傍住宅との離隔距離を確保できる箇所に配置						
・集合集配による荷さばき車両台数の削減						
・荷さばき車両のアイドリング禁止						
<BGM等の営業宣伝活動の予定>						
・あり 店舗敷地、駐車場で使用予定、周辺への影響を考慮						
<発電機の騒音対策>						
・建物に囲まれた場所に設置						
<廃棄物収集作業に係る騒音対策>						
・屋内あるいは北側・近傍住宅と離隔距離を確保できる箇所に配置し、作業の効率化に努める。						
(2) 交通に関する事項						
現況店舗（平成 23 年 11 月 30 日変更届、三期増床（店舗面積 33,799 m <sup>2</sup> →40,789 m <sup>2</sup> ）。平成 24 年 12 月 12 日オープン）における日来場台数の予測結果を変えるものではない。早い時間帯からの来客の入場を可能にするため、来場ピークの低減や周辺道路の混雑の緩和が見込まれることから、セール等の特異日を対象に実施する予定						
① 日来客台数：三期増床予測台数>三期増床実績平均台数						
三期増床の届出時 8,750 台（プレミアム・アウトレット 6,902 台+イオンモール神戸北 1,758 台）						
平成 25 年 2 月 3 日（日）～平成 26 年 1 月 26 日（日）の 1 年間の日曜日実績平均 約 8,400 台						
② 変更対象となる特異日						
来場車両が通常より多くなるセール時（来場台数約 7,180 台以上、年間トップ 10%（ゴールデンウィーク、年末年始、11 月セール等））を対象とした渋滞緩和対策						



## 7. 本届出に係る大規模小売店舗立地法手続の経緯・予定



縦覧の状況	0件(平成26年5月19日現在)
住民等の意見	0件(平成26年5月19日現在)