

神戸市大規模小売店舗等立地審議会 平成26年度 第2回 資料	
資料 No.	提出年月日
1	H26.11.7

平成26年度 第2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. 届出内容説明案件

(1) 第184号案件「(仮称) G-7 モール上津台」新設届

- ・新設計画の概要..... 1

2. その他

「(仮称) G-7モール上津台」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) G-7モール上津台 神戸市北区上津台9丁目1番7	※図面1 (P.26)
大規模小売店舗の設置者	株式会社G-7ホールディングス 神戸市須磨区弥栄台3丁目1番地の6	
小売業者の氏名及び住所	株式会社ヤマダ電機 群馬県高崎市栄町1番1号 未定7店舗	
新設をする日	平成27年4月1日	
店舗面積の合計	7,097㎡	
駐車場の収容台数	328台 (373台のうち) 内訳 ピロティ駐車場 A棟1階 130台のうち 平面駐車場 B棟北側 243台のうち	※図面3 (P.28)
駐輪場の収容台数	103台 内訳 駐輪場① A棟1階 19台 駐輪場② B棟北側 84台	※図面3 (P.28)
荷さばき施設の面積	195㎡ 内訳 荷さばき施設① A棟1階東側 135㎡ 荷さばき施設② B棟1階西側 60㎡	※図面3 (P.28)
廃棄物等保管施設の容量	45.4立方m 内訳 廃棄物保管施設① A棟1階東側 25.8立方m 廃棄物保管施設② B棟1階西側 19.6立方m	※図面3 (P.28)
開店時刻及び閉店時刻	開店時刻 午前9時 閉店時刻 午後10時	
駐車場利用可能時間帯	午前8時30分から午後10時30分まで (※一部夜間利用制限)	
駐車場出入口の数	出入口4箇所 内訳 入口①、入口②及び出口 敷地北側 出入口 敷地西側	※図面3 (P.28)
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	
届出年月日	平成26年7月31日	

<参考>

用途地域	第二種住居地域	※図面2 (P.27)
街並みづくり計画の有無及び内容	北神戸第二地区地区計画	※P.24
敷地面積、現況	敷地面積：28,391平方メートル 現況：更地	
建築面積、延床面積	建築面積：7,765㎡ (A棟5,659㎡ B棟2,106㎡) 延床面積：13,511㎡	
建物の構造、規模	A棟 鉄骨造、地上2階 (高さ21.3m) B棟 鉄骨造、地上2階 (高さ7.9m)	

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	328台 (全体373台のうちの届出台数) ※P. 1																								
算出根拠	<ul style="list-style-type: none"> 指針基準による必要台数：328台 ※P. 3 (計算式：店舗面積当り日来店客数原単位 1,116人/千㎡×店舗面積 7.097千㎡×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 1.15) 従業員用駐車場：94台 (共用45台、別途49台) 																								
駐車場の形式	・店舗駐車場 自走式平面駐車場																								
出入口の形式	<ul style="list-style-type: none"> 出入口4箇所 (敷地北側 入口2ヶ所、出口1か所、敷地西側 出入口1ヶ所) ※P. 2 ゲート：無 ※P. 4 																								
開店後の交通状況予測	<p><時間帯別来店車両数・根拠> ※P. 5, 交通資料 P. 8~13</p> <ul style="list-style-type: none"> 開店時に既に供用している道路により経路を設定。 飽和度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を加算。 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：1,980台/日、ピーク時：285台/時)。なお、方面別来台数は商圈 (店舗から半径5km) におけるゾーン別世帯数構成比により算出。 地点A (上津東)、地点B ((仮)イオン北西)、地点C ((仮)計画地北西)、地点D (長尾交番前) の4箇所で交通量調査を実施。 <p><交差点の開店後における交差点飽和度> ※図面5 (P. 30)、交通資料 P. 4, P. 18~19</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>地点A (上津東)</th> <th>地点B ((仮)イオン北西)</th> <th>地点C ((仮)計画地北西)</th> <th>地点D (長尾交番前)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平日</td> <td>0.191</td> <td>0.303</td> <td>0.328</td> <td>0.596</td> </tr> <tr> <td>休日</td> <td>0.414</td> <td>0.630</td> <td>0.485</td> <td>0.785</td> </tr> </tbody> </table> <p><西側出入口を全て左折出庫した場合の交差点飽和度></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>地点B ((仮)イオン北西)</th> <th>地点C ((仮)計画地北西)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平日</td> <td>0.387</td> <td>0.252</td> </tr> <tr> <td>休日</td> <td>0.677</td> <td>0.390</td> </tr> </tbody> </table> <p>西側出入口は、西側道路の交通状況によって、左折出庫誘導し、地点B (イオン北西交差点) を経由した退案内を実施。</p>		地点A (上津東)	地点B ((仮)イオン北西)	地点C ((仮)計画地北西)	地点D (長尾交番前)	平日	0.191	0.303	0.328	0.596	休日	0.414	0.630	0.485	0.785		地点B ((仮)イオン北西)	地点C ((仮)計画地北西)	平日	0.387	0.252	休日	0.677	0.390
	地点A (上津東)	地点B ((仮)イオン北西)	地点C ((仮)計画地北西)	地点D (長尾交番前)																					
平日	0.191	0.303	0.328	0.596																					
休日	0.414	0.630	0.485	0.785																					
	地点B ((仮)イオン北西)	地点C ((仮)計画地北西)																							
平日	0.387	0.252																							
休日	0.677	0.390																							
来店経路の案内・誘導方法 交通への支障を回避するための方策等	<ul style="list-style-type: none"> <チラシ等の配布> ※P. 5、P14 ・オープン時のチラシ等販促物に入退場経路を記載し周知する。 <店頭掲示> ・店頭に入退場経路を掲示して周知する。 <交通整理員の配置> ・開業時等の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。 ・入口① (敷地北側) は基本的には搬入車両用であり、繁忙期等のみ一般開放する。開放時には誘導員を配置する。出入口 (西側出入口) については基本的には右折での出庫を案内するが、前面道路で滞留等が発生し、右折が困難な場合は、誘導員を立てて左折での出庫を案内する。 <看板の設置> ・駐車場出入口及び敷地内に設置する。 ※図面6 (P. 31) 																								
歩行者通行の利便性確保のための方策等	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内に歩行者通路を設置、一部車両と交錯する部分は横断歩道を設置する。 ※P. 16 ・夜間照明については適宜照明を配置し、歩行者通路の安全を確保する。 																								

○ 駐輪場の設置・運営計画

収容台数	103台	※P. 2、15、16
算出根拠	<ul style="list-style-type: none"> ・A棟 類似店舗実績による必要台数：11台 ・B棟 要綱基準による必要台数の面積按分：92台 (要綱基準による必要駐輪台数 303台×2,138㎡/7,097㎡) (参考) 要綱基準による必要台数：303台 (7,097㎡-5,000㎡) ÷40台+5,000㎡÷20台 	
構造等	・平面式	
駐輪場の管理体制	・従業員等が適宜巡回する。	
駐輪場案内の表示方法	・路面表示と案内看板の設置。	

○ 荷さばき施設の設置・運営計画

施設面積	合計195㎡	荷さばき施設① 135㎡ (A棟東側)	※図面3 (P. 28)
		荷さばき施設② 60㎡ (B棟西側)	
同時作業可能台数	荷さばき施設① 4t車 1台	荷さばき施設② 4t車 1台	※P. 16
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：無 3か所の一般車両出入口のうち、入口①については、通常は搬入車専用入口として運用し、繁忙期のみ一般車両の入口とする。		
その他	<p><車両の大きさ、台数></p> <p>荷さばき施設①・4t車以下：1日あたり8台</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平均荷さばき処理時間：15分/台 ・ピーク時の搬出入車両の台数：2台 (6:00~9:00) <p>荷さばき施設②・4t車以下：1日あたり7台、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平均荷さばき処理時間：10分/台 ・ピーク時の搬出入車両の台数：2台 (8:00~9:00) 		※P. 6

○ 騒音発生に対する対策

騒音対策	<p><荷さばき施設及び作業に係る騒音対策></p> <ul style="list-style-type: none"> ・A棟は運営方法により騒音に対する配慮を行い、B棟は付近に住居がない位置とする。 ・荷さばき作業時間の特定を行い、早朝・夜間には行わない。 ・荷さばき車両のアイドリング禁止を徹底する。 ・作業員への騒音防止意識を徹底する。 <p><BGM等の営業宣伝活動の予定></p> <ul style="list-style-type: none"> ・有り (店内のみ) <p><冷暖房設備の室外機、送風機等に関する騒音対策></p> <ul style="list-style-type: none"> ・低騒音型機器を導入する。 ・定期的なメンテナンスを実施する。 <p><駐車場の騒音対策></p> <ul style="list-style-type: none"> ・段差のない構造とする。 ・掲示物等による場内走行の円滑化、徐行運転及びアイドリングストップを促す。 ・午後10時以降に自動車が行走可能な範囲を限定する。午後9時30分ごろから当該車路の封鎖を行い、午後10時に合わせて入口及び北出口方向へ車路を封鎖。午後10時以降従業員用駐車場からの出庫がないよう予め制限のかからないA棟西側の駐車場に移動する。 <p><廃棄物収集作業に係る騒音対策></p> <ul style="list-style-type: none"> ・早朝、深夜のゴミ回収は実施しない。 		※P. 17

<予測計算方法>

- ・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。

<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. 3、7

予測地点	A1 店舗北側 道路境界	A2 店舗北側 道路境界	B 店舗西側 道路境界	C1 店舗南西側 道路境界	C2 店舗南東側 道路境界	D 店舗東側 道路境界
昼間 (6~22)	47 (H=-1.8)	46 (H=-2.8, 0.2)	46 (H=0.2)	47 (H=14.2)	54 (H=1.2)	45 (H=1.2)
環境基準	55					
夜間 (22~6)	33 (H=-4.8, -1.8)	37 (H=2.8, 0.2)	37 (H=0.2)	35 (H=14.2)	38 (H=1.2)	31 (H=1.2)
環境基準	45					

- ・予測地点は、周囲4方向6地点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。
- ・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。

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、9

予測地点	a1 (H=-4.8, -1.8) 北側敷地境界	a2 (H=-2.8) 北側敷地境界	b (H=0.2) 西側敷地境界	c1 (H=14.2) 南側敷地境界	c2 (H=1.2) 南側敷地境界	d (H=1.2) 東側敷地境界
夜間 (22~6)	45	<u>66</u>	<u>64</u>	42	<u>54</u>	37
規制基準	45					

最寄りの住居立地・住居立地可能地点

予測地点	a2' (H=-2.8, 0.2) 北側道路境界	b' (H=0.2) 南側空地敷地境界	c2' (H=1.2) 西側空地敷地境界	c2'' (H=1.2) 西側空地敷地境界
夜間 (22~6)	<u>44</u>	<u>49</u>	<u>50</u>	<u>46</u>
規制基準	40	45		

夜間対策後の住居立地点

予測地点	a2' (H=-2.8, 0.2)	c2'' (H=1.2)
夜間 (22~6)	39	44
規制基準	40	45

- ・予測地点は、周囲4方向6地点で、店舗から発生する騒音の影響を受ける計画地敷地の境界上で設定。予測の結果、a2, b, c2 地点において規制基準を上回る。このうち、a2、bは駐車場出入口で、隣接して住居等保全対象の実態が無い地点であるため、最寄りの住居立地(可能)地点としてa2'、b' 地点で予測を行った。また、南東側のc2 地点周辺は隣接して住居等保全対象の実態がないため、住居立地可能地点としてc2' 及び住居立地点としてc2'' 地点で予測を行った。その結果、いずれの地点でも自動車走行音及び自動車ドア開閉音が基準値を上回っている。b' 地点は周辺一帯が商業施設の駐車場として利用されており、今後土地利用に変更が生じ住居等保全対象が立地する際には、必要な対策を講じる。

等価騒音
レベル等
の予測

等価騒音レベル等の予測	a2' 及び c2'' 地点については夜間駐車区画の利用制限を行い、対策後はいずれも規制基準値を下回る。(※図面 P. 11) 開店後店舗からの騒音に対し、苦情等が寄せられた場合には、誠意を持って対応するとともに、計画地周辺の土地利用の変更等が発生した場合には、生活環境に与える影響を検討した上、適切な対応を講じる計画とする。
-------------	--

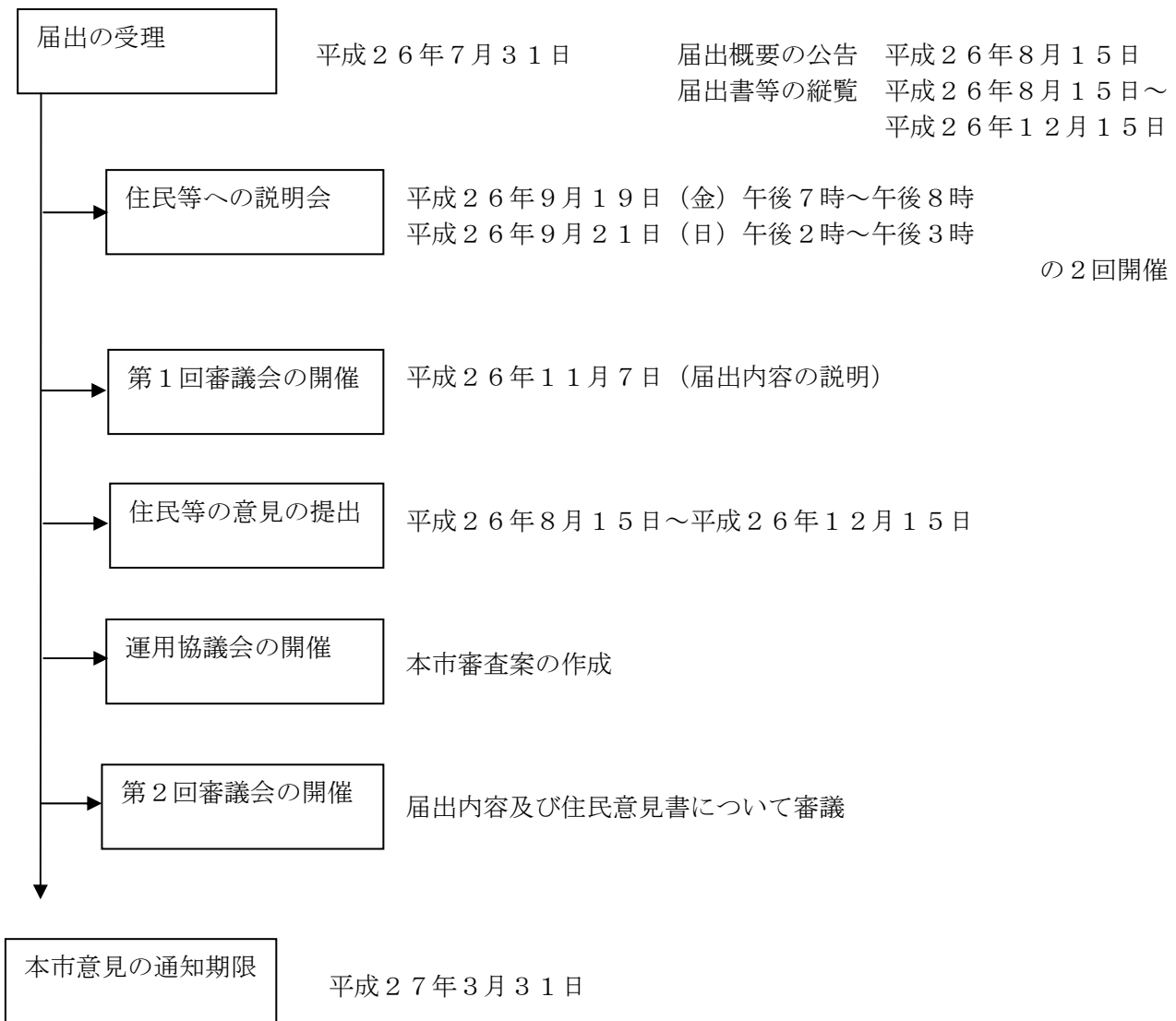
○ 廃棄物等の保管施設の設置・運営計画

保管施設容量	合計 45.4 立方m 廃棄物保管施設① 25.8 立方m 廃棄物保管施設② 19.6 立方m	※図面 3 (P. 28)
算出根拠	指針の基準に基づく必要量：32.9 立方m ※P. 10、11 (計算式：施設①紙製廃棄物 10.3 立方m＋金属製廃棄物 0.3 立方m＋ガラス製廃棄物 0.3 立方m＋プラスチック製廃棄物 9.9 立方m＋生ごみ等 1.5 立方m＋その他の可燃性廃棄物等 0.7 立方m 施設②紙製廃棄物 4.4 立方m＋金属製廃棄物 0.1 立方m＋ガラス製廃棄物 0.1 立方m＋プラスチック製廃棄物 4.3 立方m＋生ごみ等 0.7 立方m＋その他の可燃性廃棄物等 0.3 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	・「神戸市都市景観条例」に基いた計画とし、周辺の街なみとの調和に努める。外壁色は不必要に華やかな彩色は避け、落ち着いたものとする。 ※P. 20	
緑化計画	・緑地面積：7,191.96 m ² (緑化 25.3%)	※図面 3 (P. 28)、P. 20
屋外広告物	・「神戸市屋外広告物条例」を遵守する。	
屋外照明等の計画と光害対策	・敷地外周に適切な間隔で照明塔を配置し、歩行者・車が安全に行き来できる照度とする。 ・周辺エリアに直接照射しない。 ・不必要な照度の強さ避ける。 ・点灯時間は、日没から営業時間終了までとする。	
景観に関する要望事項	1. 敷地の北と西部分は沿道景観形成に寄与するよう、中高木による緑化を積極的に行っていただきたい。 2. 立面図にマンセル値を記入するとともに、現立面図では赤色の部分が、色相・明度・彩度ともに、壁面のグレードコントラストが強いように思われる。	
回答	1. 計画地と道路は、高低差が大きく道路境界の大部分が擁壁になります。その擁壁の上に中高木を植えると圧迫感が大きいと考えています、低木のサツキ、ツツジを植える計画としている。 2. 別途立面図を提出する。	

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(平成26年10月28日現在)
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26年6月18日
- ・市長の意見通知：平成26年7月9日(「意見なし」) ※要請事項付加