

神戸市大規模小売店舗等立地審議会 平成26年度 第3回 資料	
資料 No.	提出年月日
1	H27. 2. 23

平成26年度 第3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. 届出内容審査案件

(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. 届出内容説明案件

(1) 第185号案件「スーパーマルハチ箕谷店」

- ・新設計画の概要..... 10

3. 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。 需要率 (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需要率 (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需要率 (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	<p><チラシ等の配布> ※P. 5, P14</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p><店頭掲示></p> <ul style="list-style-type: none"> 店頭に入退場経路を掲示して周知する。 <p><交通整理員の配置></p> <ul style="list-style-type: none"> 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専用であり、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。 <p><看板の設置></p> <ul style="list-style-type: none"> 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) 西側住居敷地境界
夜間 (22~6)	<u>44</u>	<u>49</u>	<u>50</u>	<u>46</u>
規制基準	40			

夜間対策後の住居立地地点

予測地点	a2' (H=-2.8, 0.2) 北側道路境界	c2'' (H=1.2) 西側住居敷地境界
夜間 (22~6)	39	44
規制基準	40	

- ・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

等価騒音
レベル等
の予測

等価騒音レベル等の予測	<p>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。住居立地地点である 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)</p> <p>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。</p>
-------------	--

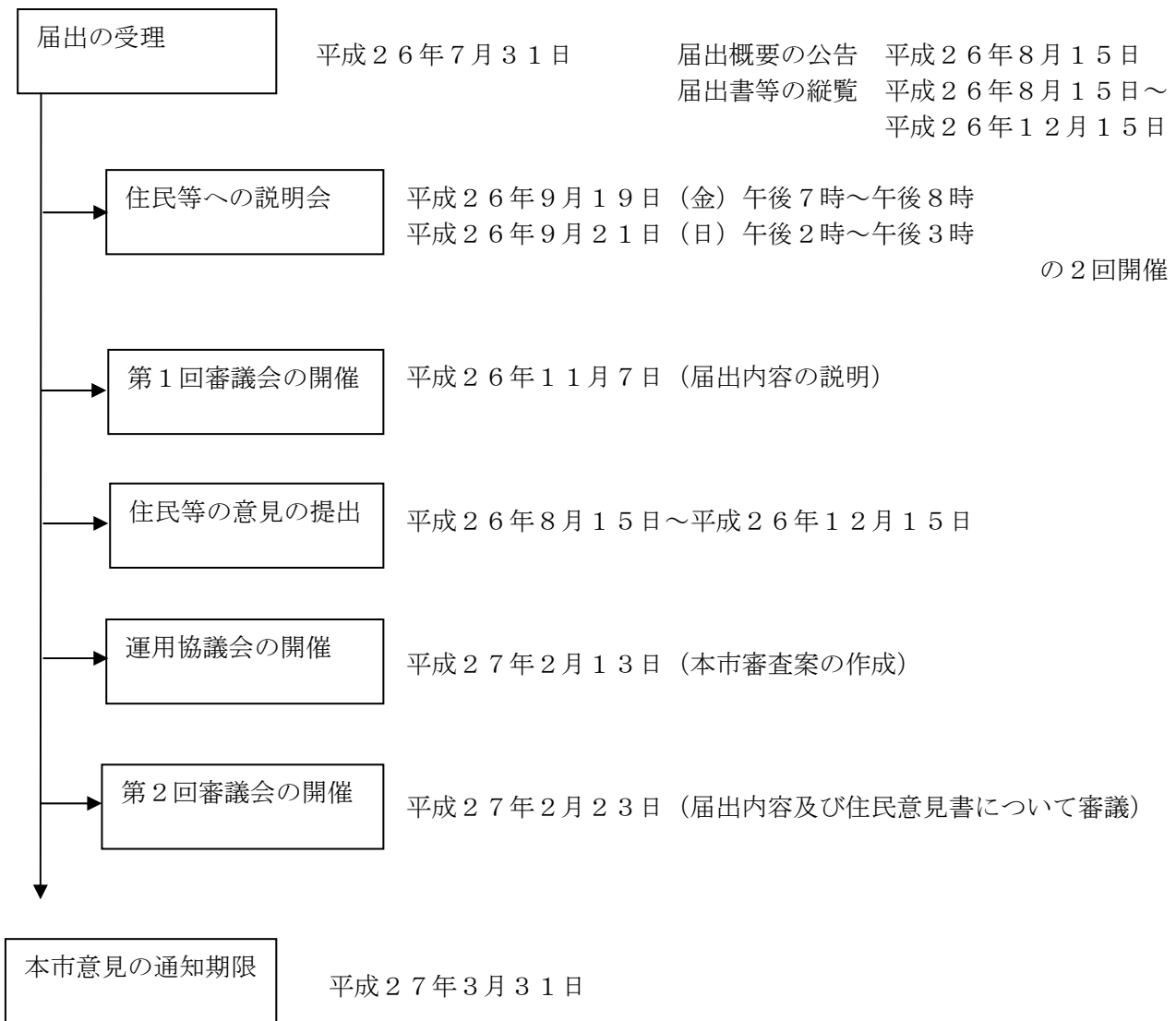
○ 廃棄物等の保管施設の設置・運営計画

保管施設容量	<p>合計 45.4 立方m 廃棄物保管施設① 25.8 立方m ※図面 3(P. 28)</p> <p>廃棄物保管施設② 19.6 立方m</p>
算出根拠	<p>指針の基準に基づく必要量：32.9 立方m ※P. 10、11</p> <p>(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)</p>

○ 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	<p>・「神戸市都市景観条例」に基づいた計画とし、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</p>
緑化計画	<p>・緑地面積：7,191.96㎡ (緑化 25.3%) ※図面 3 (P. 28)、P. 20</p>
屋外広告物	<p>・「神戸市屋外広告物条例」を遵守する。</p>
屋外照明等の計画と光害対策	<p>・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。</p> <p>・周辺エリアに直接照射しない。</p> <p>・不必要な照度の強さを避ける。</p> <p>・点灯時間は、日没から営業時間終了までとする。</p>
景観に関する要望事項	<p>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。</p> <p>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、壁面のグレーとのコントラストが強いように思われる。</p>
回答	<p>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。</p> <p>2. 別途立面図を提出する。</p>

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

第 184 号案件「(仮称)G-7 モール上津台」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). 景観等について</p> <p>①中高木の植栽 敷地北側が第一種低層住居専用地域であり、一番いい形で住環境を守ろうとしているところですので、いかにしてうまく緑を植えて連担させていくか、また、大規模小売店舗の建築ボリュームを見かけ上隠すかという配慮が必要だと思えます。特に北側の道路の接道部分は、かなりの急こう配になっていますが植え方の工夫によって可能であると思われるので、北側の緑地部分に中高木を植えていただけないか検討いただきたい。</p> <p>②色彩他 戸建住宅のある場所に赤とシルバーという色の構成に疑問があり、更に赤色がややきついのではないかと思います。また、夏至など時期によって朝日や夕日が反射するような色になりかねません。光害を生む懸念がある訳で、シルバーをマットにすることで解消できるとか、方法はあると思いますが、そこまでお考えになって決められたのかお聞きしたい。併せて、色のサンプルを提示願いたい。</p> <p>③広告物 立面図中に屋外広告物を反映させたものを早急に提出していただきたい。</p>	<p>(1).</p> <p>① 台風等の災害時に中高木が倒木した場合のリスクを鑑みて低木(ひらど・さつき)としております。また、北側の道路の設置部分に低木を植えることで、近隣住民の方への圧迫感の軽減に配慮しております。</p> <p>② これまでのヤマダ電機の建物の色彩は黄色でありましたが、最近赤とシルバーに変更し、全国においても新店はもちろん、既存店も現在の色彩へ変更しております。シルバーに関してマット系のシルバーを使用しており、それにおいて、近隣住民の方よりお問い合わせをいただいたことはございません。今後、近隣住民の方よりご意見をいただくことがあれば、真摯に対応します。</p> <p>③ 承知しました。 壁面の屋外広告物はすでに景観担当部署に届出を提出しております。自立ポール看板の位置は決定しておりませんが、計画地北西を予定しています。</p>

2. 縦覧の状況

・縦覧期間 平成26年8月15日(金)～平成26年12月15日(月)

・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、最寄駅である神戸電鉄三田線道場南口駅から西へ約 2 キロの第二種住居地域に位置しており、北側にある長尾線沿い西側には、イオンモール神戸北及び神戸・三田プレミアムアウトレットの大型商業施設が立地し、また、北側には開発された戸建住宅が並んでいる地域である。

事業者からの届出書によると、当該店舗の来退店経路は、長尾線及び上津台環状線を経由する計画となっている。地元住民等への法定説明会においては、現在でも、イオンモール神戸北や神戸・三田プレミアムアウトレットの繁忙日等には交通が渋滞していることや危険な U ターンが発生していることなどから、これらの来店車両と計画地来店車両の影響で長尾線が 2 車線とも渋滞しないか、あるいは、退店車両の無理な U ターンや住宅地への進入がないかなどの懸念が示され、事業者は、繁忙期には交通誘導員により対策を講じ、開店後に問題が生じれば、地域の住民と協議し検討していくとしている。

その後、住民からの意見書の提出はなかったが、市運用協議会としては、周辺他店舗の商業施設の繁忙期には長尾線に交通渋滞が発生している状況や、上津台環状線にある当該計画地の出入口が長尾線との交差点の渋滞の影響を受ける可能性があることを考慮する必要があると考えており、事業者が交通への支障を回避するため行うとしている、店頭掲示や看板の設置による入退場経路の掲示、また、交通整理員の配置といった方策については、一定の効果が期待できるが、開店後においても、引き続き注視する必要があると考えている。

このため、周辺の交通状況に配慮するよう努め、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を求めると同時に、開業時及び平常時の休日における交通状況や交通誘導員を含む交通対策状況について報告を求め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
- ・ 開業時及び平常時の休日における交通状況や交通誘導員を含む交通対策状況について調査し、開業1か月後を目途に報告すること

「スーパーマルハチ箕谷店」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	スーパーマルハチ箕谷店 神戸市北区山田町下谷上字皆森 6-1 の一部他	※図面 P. 1, P. 2
大規模小売店舗の設置者	株式会社マルハチ 神戸市灘区水道筋 2 丁目 6 番地	
小売業者の氏名及び住所	株式会社マルハチ 神戸市灘区水道筋 2 丁目 6 番地	
新設をする日	平成 27 年 8 月 13 日	
店舗面積の合計	1,822 m ²	
駐車場の収容台数	100 台 (全体収容台数 241 台のうち) 内訳 駐車場① 建物北側 78 台 駐車場② 建物 2 階 48 台 駐車場③ 建物 3 階 51 台 駐車場④ 建物屋上 64 台	※図面 P. 3~P. 6
駐輪場の収容台数	91 台 内訳 駐輪場① 建物北側 70 台 駐輪場② 建物南東側 21 台	※図面 P. 3
荷さばき施設の面積	196 m ² 内訳 荷さばき施設① 建物西側 100 m ² 荷さばき施設② 建物北側 96 m ²	※図面 P. 3
廃棄物等保管施設の容量	17.9 立方 m 建物西側	※図面 P. 3
開店時刻及び閉店時刻	開店時刻：午前 9 時 閉店時刻：午後 9 時 50 分	
駐車場利用可能時間帯	午前 8 時 30 分から午後 10 時まで	
駐車場出入口の数	出入口 1 箇所 敷地東面、 出口 1 箇所 敷地西面	※図面 P. 3
荷さばき施設利用可能時間帯	荷さばき施設① 午前 6 時から午後 10 時まで 荷さばき施設② 午前 6 時から午前 10 時まで (店舗営業時間前)	
届出年月日	平成 26 年 12 月 12 日	

<参考>

用途地域	準住居地域	※図面 P. 2
街並みづくり計画の有無及び内容	なし	
敷地面積、現況	敷地面積：5,537 平方メートル 現況：駐車場	
建築面積、延床面積	建築面積：2,654 m ² 延床面積：7,760 m ²	
建物の構造、規模	鉄骨造 3 階 (高さ約 17.0m)	

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	241台（うち、届出台数：100台） 現在パーク アンド ライドの駐車場 ※P.2									
算出根拠	<ul style="list-style-type: none"> ・指針基準による必要台数：58台 ※P.4 （計算式：店舗面積当り来店客数原単位 1,327人/千㎡×店舗面積 1.822千㎡×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 0.67） ・従業員用駐車場：5台（別途） 									
駐車場の形式	・店舗駐車場 自走式平面駐車場（建物外、建物内及び屋上）									
出入口の形式	<ul style="list-style-type: none"> ・出入口1箇所（店舗敷地東面）、出口1箇所（店舗敷地西面） ※P.3 ・ゲート：有 駐車待ちスペース（10m）あり 									
開店後の交通状況予測	<p><時間帯別来店車両数・根拠> ※P.6, 交通資料 P.16~17</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開店時に既に供用開始している道路にて経路を設定 ・需要率（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発生交通量を上乘せして算出。 ・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：605台/日、ピーク時：87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。 ・地点1（皆森交差点）、地点2（皆森西交差点）の2箇所で交通量調査を実施。 <p><交差点の開店後における飽和度> ※図面 P.8, 交通資料 P.8, P.14</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>地点1 皆森交差点</th> <th>地点2 皆森西交差点</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平日</td> <td>0.617</td> <td>0.284</td> </tr> <tr> <td>休日</td> <td>0.567</td> <td>0.284</td> </tr> </tbody> </table> <p><無信号交差点(地点3：計画地南東角交差点)の交通処理検討> ※交通資料 P.15~16 「信号機のな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。右折が可能かどうかを検討。 「交通容量」>「実交通量」となっており処理が可能。</p>		地点1 皆森交差点	地点2 皆森西交差点	平日	0.617	0.284	休日	0.567	0.284
	地点1 皆森交差点	地点2 皆森西交差点								
平日	0.617	0.284								
休日	0.567	0.284								
来店経路の案内・誘導方法	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場出入口付近に出入庫方向等を示す案内板を設置する。 ※P.3 ・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。 									
交通への支障を回避するための方策等	<p><広域の交通誘導> ※P.29</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p><交通整理員の配置></p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場出口に交通整理員を配置し、退店車両の安全誘導に努める。交通整理員の配置については、開業後の状況を見て、関係機関と相談の上、見直す。 <p><スムーズな入出庫の誘導></p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場出入口には、約10mの駐車待ちスペースを設け、一般車両への影響の低減に努める。 ・出口には交通整理員を配置し、スムーズな出庫に努める。 <p><看板の設置等></p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 									
歩行者通行の利便性確保のための方策等	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ※P.20 ・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1箇所設ける。 ※図面 P.3 ・駐車場内や駐輪場には照明を設置する 									

○ 駐輪場の設置・運営計画

収容台数	91台	※P. 2, 18
算出根拠	・要綱基準による必要台数：91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。	

自動二輪駐車場については、別途3台 ※図面 P. 4

○ 荷さばき施設の設置・運営計画

施設面積	合計 196㎡	荷さばき施設① 100㎡ (建物西側)	※図面 P. 3
		荷さばき施設② 96㎡ (建物北側)	
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. 19
荷さばき可能時間帯	荷さばき施設① 午前6時から午後10時まで 荷さばき施設② 午前6時から午前10時まで 営業時間中は、来店車両との交錯を避けるため、荷さばき施設②は利用しない。		
荷さばき計画	専用出入口の有無：荷さばき施設① 有 (1カ所) 荷さばき施設② 無 搬入車両専用出入口には、従業員や整理員等を配置する。出庫ランプ (回転灯) を設置し、一般車両に対して注意喚起する。作業員には、一旦停止や場内徐行を厳守し、安全運転に努めるよう指導する。 入出庫時には、作業員や整理員によって安全誘導に努める。		
その他	<p><車両の大きさ、台数></p> <p>荷さばき施設①・2～4t車：1日あたり18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：3台 (6:00～7:00) <p>荷さばき施設②・2～4t車：1日あたり14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：7台 (6:00～7:00) 		※P. 7

○ 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"> ・隣接地への影響が少ない国道側と式との中央部分の店舗前に配置する。 ・荷さばき作業時間の短縮化に努める。 ・荷さばき車両のアイドリングストップを徹底する。 ・作業員への騒音防止意識を周知・徹底する。 <p><BGM等の営業宣伝活動の予定></p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋外無 <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。 ・定期点検による異常騒音の発生を防止する。 <p><駐車場の騒音対策></p> <ul style="list-style-type: none"> ・場内の路面段差を解消する。 ・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。 <p><廃棄物収集作業に係る騒音対策></p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設を密閉・専用化された屋内とする。 ・作業員への騒音防止意識を周知・徹底する ・早朝、深夜のゴミ回収は実施しない。 	※P. 20

等価騒音レベル等の予測	<p><予測計算方法></p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p><予測結果></p> <p>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</p>				
	予測地点	A1 店舗西側 道路境界	B 店舗北側 道路境界	C 店舗東側 道路境界	D 店舗南側 道路境界
	昼間 (6～22)	49 (H=1.2)	41 (H=1.2)	48 (H=1.2)	48 (H=4.4, 7.6)
	環境基準	55			
	夜間 (22～6)	25 (H=4.4)	21 (H=1.2)	29 (H=1.2)	31 (H=7.6)
	環境基準	45			
	<ul style="list-style-type: none"> ・予測地点は、周囲4方向4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を下回っている。 				
	<p>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</p>				
	予測地点	a1 (H=1.2, 4.4) 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	D3 (H=7.6) 西側敷地境界
	夜間 (22～6)	23	19	35	33
規制基準	45				
<ul style="list-style-type: none"> ・予測地点は、周囲4方向4地点で、夜間店舗から発生する騒音（冷凍庫用室外機）の影響を受ける計画地敷地の境界上で設定。 ・予測の結果、全地点で規制基準値を下回る。 					

○ 廃棄物等の保管施設の設置・運営計画

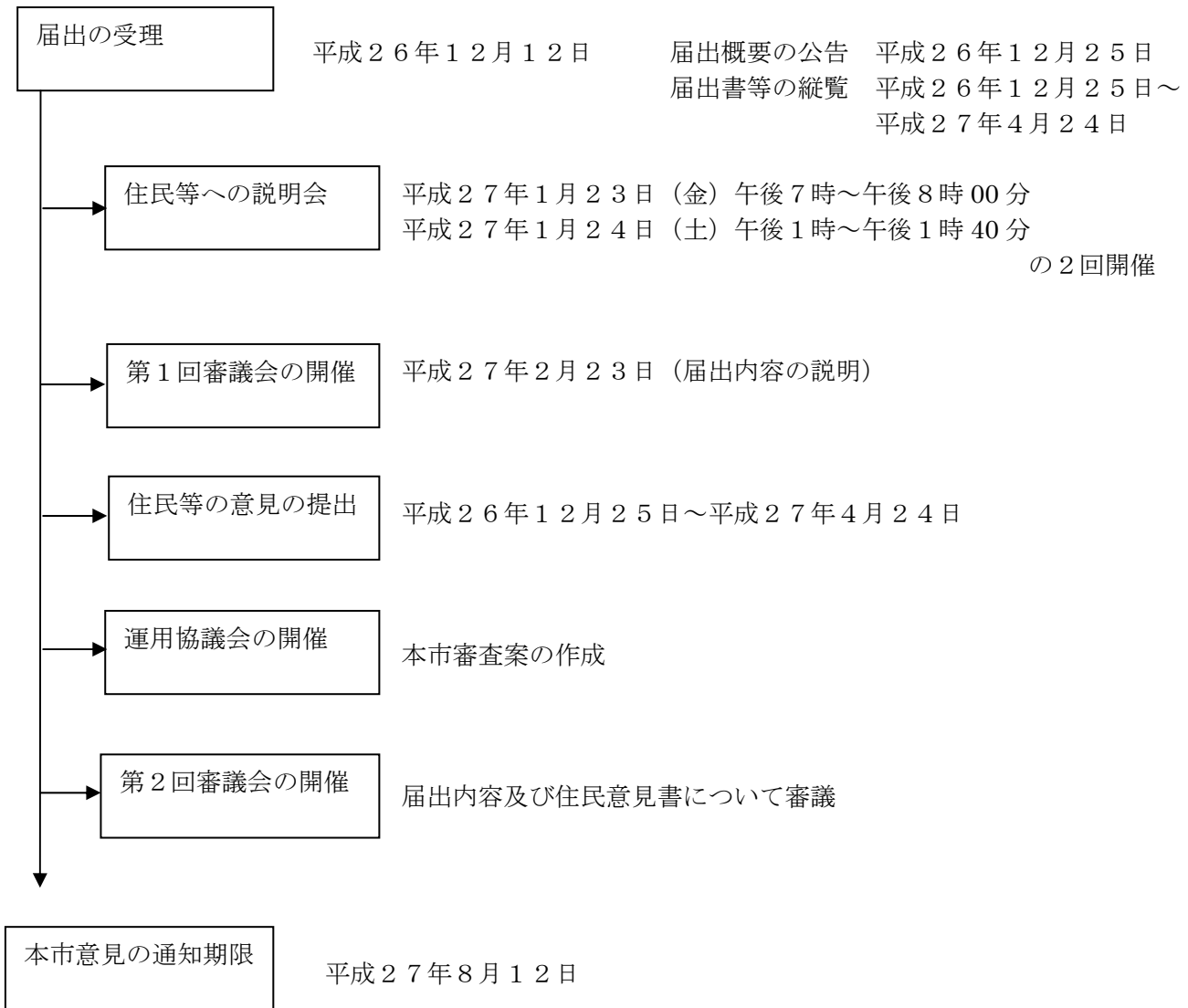
保管施設容量	合計 17.9 立方m ※図面 P. 3
算出根拠	<p>指針の基準に基づく必要量：8.45 立方m ※P. 16</p> <p>(計算式：紙製廃棄物 3.79 立方m + 金属製廃棄物 0.13 立方m + ガラス製廃棄物 0.11 立方m + プラスチック製廃棄物 3.60 立方m + 生ごみ等 0.56 立方m + その他の可燃性廃棄物等 0.26 立方m)</p>

○ 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	<p>・「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. 22</p>
緑化計画	<p>・緑地面積：1,611 m² (29.1%) ※図面 P. 3、6、7</p> <p>植栽：476 m²、屋上緑化：279 m²、壁面緑化 856 m²</p>
屋外広告物	<p>・「神戸市屋外広告物条例」を遵守する。</p>
屋外照明等の計画と光害対策	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・照明の明るさは必要最低限のものとする。 ・点灯時間は、日没から営業時間終了までとする。 ・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充分配慮したものとする。

景観に関する要望事項	周辺環境との景観的調和を保持するため外壁の色相・明度・彩度を十分に検討の上、アースカラーに近い外壁色を選択されるよう希望します。
回 答	外壁は、ベージュ色を基調とし、茶色をアクセントとした、自然系の色を採用する計画です。なお、色見本付きの建物立面図を添付します。(別紙)

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	2件(平成27年2月18日現在)
住民等の意見	0件(平成27年2月18日現在)

【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11月11日
- ・市長の意見通知：平成26年12月5日(「意見なし」)