

神戸市大規模小売店舗等立地審議会 平成28年度 第3回 資料	
資料 No.	提出年月日
1	H28.12.2

平成28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. 届出内容審議案件

(1) 第190号案件「(仮称)ドラッグコスモス水谷店」

- ・新設計画の概要…………… 1

(2) 第191号案件「(仮称)マックスバリュ垂水畑店」

- ・新設計画の概要…………… 8

(3) 第192号案件「(仮称)ライフ須磨区大池町店」

- ・新設計画の概要…………… 15

(4) 第194号案件「(仮称)東京インテリア家具神戸店」

- ・新設計画の概要…………… 22

「(仮称) ドラッグコスモス水谷店」新設計画の概要

1. 届出の概要

※は図面、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) ドラッグコスモス水谷店 神戸市西区水谷3丁目216-3 他	※図面 P.1~P.2
大規模小売店舗の設置者	株式会社コスモス薬品 福岡市博多区博多駅東2丁目10番1号	
小売業者の氏名及び住所	株式会社コスモス薬品 福岡市博多区博多駅東2丁目10番1号	
新設をする日	平成28年12月22日	
店舗面積の合計	1,363㎡	※図面 P.3
駐車場の収容台数	45台 (全体収容台数61台のうち) 建物南側及び東側 (自走式平面駐車場)	※図面 P.3
駐輪場の収容台数	36台 建物南側及び東側	※図面 P.3
荷さばき施設の面積	40㎡ 建物南側	※図面 P.3
廃棄物等保管施設の容量	13.5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10時 閉店時刻：午後9時50分	
駐車場利用可能時間帯	午前9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 敷地西側	※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10時まで	
届出年月日	平成28年4月21日	

<参考>

用途地域	第一種低層住居専用地域、第一種住居地域	※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：4,784㎡ 現況：更地	
建築面積、延床面積	建築面積：1,716㎡ 延床面積：1,692㎡	
建物の構造、規模	鉄骨造平屋建 (高さ8.2m)	

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	届出台数 45 台（全体収容台数：61 台）									
算出根拠	<ul style="list-style-type: none"> ● 指針基準による必要台数：41 台 ※届出書 P. 3 店舗面積当り日来店客数原単位 1,345 人/千㎡×店舗面積 1.363 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 0.62 ● 従業員用駐車場：5 台（共用） 									
出入口の形式	出入口 1 箇所（店舗敷地西面）、ゲート：無									
開店後の交通状況予測	<p>【時間帯別来店車両数・根拠】 ※届出書 P. 5 及び交通計画報告書 P. 3～P. 11</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 開店時に供用している道路にて経路を設定 ● 需要率（飽和度）の算定は、 <ul style="list-style-type: none"> ・ 現状の交差点（地点 1 および地点 2）で交通量調査を実施 ・ H24/1/29(日)および 31(火)の 9 時～23 時に交通量調査を実施したが、届出まで日数が経過していたことから、H27/10/4(日) および 5(月)13 時～20 時に再調査を実施 ・ それぞれの地点のより高い方の調査日のピーク時間帯交通量に、開店に伴い増加する発生予測交通量を加算。 ● 発生予測交通量は、1 日の来店車両台数・ピーク時来店車両台数とも指針の基準による数値を使用（日来：458 台/日、ピーク時：66 台/時）。 方面別発生交通量は、店舗から半径 2 km における方面別世帯数比率により算出。 <p>【交差点の開店後における需要率（飽和度）】 ※図面 P. 8、交通計画報告書 P. 14</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>地点 1 〔二ツ屋交差点〕</th> <th>地点 2 〔玉津中学校前交差点〕</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>休日</td> <td>0.486</td> <td>0.543</td> </tr> <tr> <td>平日</td> <td>0.610</td> <td>0.695</td> </tr> </tbody> </table>		地点 1 〔二ツ屋交差点〕	地点 2 〔玉津中学校前交差点〕	休日	0.486	0.543	平日	0.610	0.695
	地点 1 〔二ツ屋交差点〕	地点 2 〔玉津中学校前交差点〕								
休日	0.486	0.543								
平日	0.610	0.695								
来店経路の案内・誘導方法	<p><案内看板の設置> ※届出書 P. 6</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 駐車場出入口を示す案内板を設置する。 <p><ちらし等の配布></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。 									
交通への支障を回避するための方策等	<p><交通整理員の配置> ※届出書 P. 18</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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。 <p><スムーズな入出庫の誘導></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 出入口は、県道小部明石線の一般交通流への影響を軽減させるよう、左折イン・左折アウト誘導を徹底する。 ● 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。 <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。 									

○ 駐輪場の設置・運営計画

収容台数	36台（別途、自動二輪車3台）	
算出根拠	必要台数：14台	※届出書 P. 18
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40㎡（建物南側）	
同時作業可能台数	2t車、4t車：1台	※届出書 P. 19
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	
その他	<p><車両の大きさ、台数></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 2t車又は4t車：1日あたり5台 ● 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：1台 	※届出書 P. 6

○ その他の施設の配置及び運営方法に関する計画

歩行者の通行の利便の確保等のための計画	<p><歩行者通路確保対策></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 一旦停止線および看板の標示により、出庫車両の飛び出しを抑制する。 ● 歩行者・自動車の安全確保のため、歩行者・自転車用出入口および専用通路を設ける。 <p><夜間照明等の設置></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 駐車場内や駐輪場には照明を設置する。 	※届出書 P. 19
地域の防犯対策への協力	<ul style="list-style-type: none"> ● 営業時間内には青少年の溜まり場とならないよう従業員等が巡回する。また、必要に応じて警察等の関係機関と連携し、防犯および非行防止に努める。 ● 営業時間終了後、駐車場の出入口は施錠する。 	※届出書 P. 20

○ 騒音発生に対する対策

<p>騒音対策</p>	<p><荷さばき施設及び作業に係る騒音対策> ※届出書 P. 20</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 荷さばき施設は隣接地への影響の少ない県道側に配置する。 ● 荷さばき施設の十分なスペース確保による荷さばき時間の短縮化。 ● 作業の効率化による荷さばき時間の短縮。 ● 荷さばき車両のアイドリングストップの徹底。 ● 作業員への騒音防止意識の周知・徹底。 <p><BGM等の営業宣伝活動の予定> 無</p> <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"> ● 低騒音型機器の導入。 ● 定期点検による異常騒音の発生防止。 <p><駐車場の騒音対策></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 排水蓋等の設置による路面段差解消。 ● 掲示物等により、アイドリングストップおよび場内徐行運転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"> ● 廃棄物保管施設の屋内設置。 ● 作業人員へ騒音防止意識の周知・徹底する。 ● 廃棄物収集作業は、早朝・深夜に実施しない。 																																																																																																																																		
<p>等価騒音レベル等の予測</p>	<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> ※届出書 P. 8～P. 15 及び騒音報告書</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)】 ※図面 P. 10</p> <table border="1" data-bbox="343 1064 1444 1456"> <thead> <tr> <th rowspan="2">予測地点</th> <th colspan="2">店舗北側敷地境界</th> <th colspan="2">店舗東側敷地境界</th> <th>店舗南側敷地境界</th> <th colspan="2">店舗西側敷地境界</th> <th colspan="3">店舗北西側敷地境界</th> </tr> <tr> <th>A 1</th> <th>A 2</th> <th>B 1</th> <th>B 2</th> <th>C</th> <th>D 1</th> <th>D 2</th> <th>E 1</th> <th>E 2</th> <th>E 3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>H=8.8</td> <td>H=12.0</td> <td>H=9.6</td> <td>H=12.8</td> <td>H=1.2</td> <td>H=1.2</td> <td>H=4.4</td> <td>H=1.2</td> <td>H=4.4</td> <td>H=7.6</td> </tr> <tr> <td>昼間 (6～22)</td> <td>44</td> <td>44</td> <td>39</td> <td>39</td> <td>44</td> <td>42</td> <td>42</td> <td>44</td> <td>44</td> <td>44</td> </tr> <tr> <td>環境基準</td> <td colspan="10">55</td> </tr> <tr> <td>夜間 (22～6)</td> <td>36</td> <td>36</td> <td>24</td> <td>24</td> <td>26</td> <td>26</td> <td>27</td> <td>32</td> <td>33</td> <td>33</td> </tr> <tr> <td>環境基準</td> <td colspan="10">45</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ● 予測地点は、周囲4方向 (A、B、C、D) および北西 (E) の5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に設定。 ● 予測の結果、全地点で環境基準値を下回っている。 <p>【② 予測地点における夜間の最大値の予測結果 (単位：dB)】 ※図面 P. 10</p> <table border="1" data-bbox="343 1680 1444 1948"> <thead> <tr> <th rowspan="2">予測地点</th> <th colspan="2">店舗北側敷地境界</th> <th colspan="2">店舗東側敷地境界</th> <th>店舗南側敷地境界</th> <th colspan="2">店舗西側敷地境界</th> <th colspan="3">店舗北西側敷地境界</th> </tr> <tr> <th>a 1</th> <th>a 2</th> <th>b 1</th> <th>b 2</th> <th>c</th> <th>d 1</th> <th>d 2</th> <th>e 1</th> <th>e 2</th> <th>e 3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>H=8.8</td> <td>H=12.0</td> <td>H=9.6</td> <td>H=12.8</td> <td>H=1.2</td> <td>H=1.2</td> <td>H=4.4</td> <td>H=1.2</td> <td>H=4.4</td> <td>H=7.6</td> </tr> <tr> <td>夜間 (22～6)</td> <td>33</td> <td>33</td> <td>21</td> <td>21</td> <td>23</td> <td>27</td> <td>27</td> <td>30</td> <td>30</td> <td>31</td> </tr> <tr> <td>規制基準</td> <td colspan="5">40</td> <td colspan="5">45</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ● 予測地点は、周囲4方向および北西の5地点において、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 (a、b、c、d、e) に設定。 ● 予測の結果、全地点で規制基準値を下回っている。 	予測地点	店舗北側敷地境界		店舗東側敷地境界		店舗南側敷地境界	店舗西側敷地境界		店舗北西側敷地境界			A 1	A 2	B 1	B 2	C	D 1	D 2	E 1	E 2	E 3		H=8.8	H=12.0	H=9.6	H=12.8	H=1.2	H=1.2	H=4.4	H=1.2	H=4.4	H=7.6	昼間 (6～22)	44	44	39	39	44	42	42	44	44	44	環境基準	55										夜間 (22～6)	36	36	24	24	26	26	27	32	33	33	環境基準	45										予測地点	店舗北側敷地境界		店舗東側敷地境界		店舗南側敷地境界	店舗西側敷地境界		店舗北西側敷地境界			a 1	a 2	b 1	b 2	c	d 1	d 2	e 1	e 2	e 3		H=8.8	H=12.0	H=9.6	H=12.8	H=1.2	H=1.2	H=4.4	H=1.2	H=4.4	H=7.6	夜間 (22～6)	33	33	21	21	23	27	27	30	30	31	規制基準	40					45				
予測地点	店舗北側敷地境界		店舗東側敷地境界		店舗南側敷地境界	店舗西側敷地境界		店舗北西側敷地境界																																																																																																																											
	A 1	A 2	B 1	B 2	C	D 1	D 2	E 1	E 2	E 3																																																																																																																									
	H=8.8	H=12.0	H=9.6	H=12.8	H=1.2	H=1.2	H=4.4	H=1.2	H=4.4	H=7.6																																																																																																																									
昼間 (6～22)	44	44	39	39	44	42	42	44	44	44																																																																																																																									
環境基準	55																																																																																																																																		
夜間 (22～6)	36	36	24	24	26	26	27	32	33	33																																																																																																																									
環境基準	45																																																																																																																																		
予測地点	店舗北側敷地境界		店舗東側敷地境界		店舗南側敷地境界	店舗西側敷地境界		店舗北西側敷地境界																																																																																																																											
	a 1	a 2	b 1	b 2	c	d 1	d 2	e 1	e 2	e 3																																																																																																																									
	H=8.8	H=12.0	H=9.6	H=12.8	H=1.2	H=1.2	H=4.4	H=1.2	H=4.4	H=7.6																																																																																																																									
夜間 (22～6)	33	33	21	21	23	27	27	30	30	31																																																																																																																									
規制基準	40					45																																																																																																																													

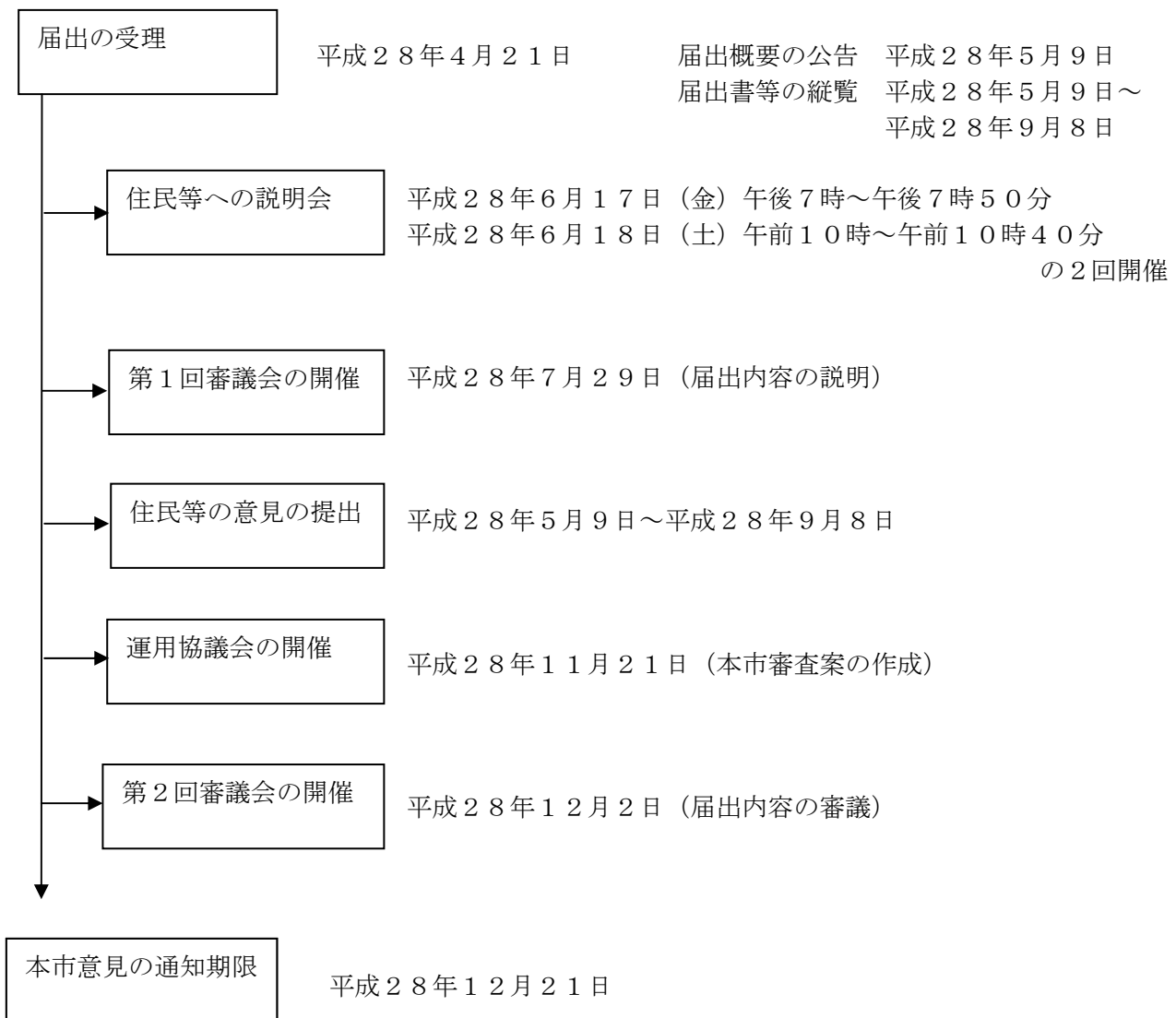
○ 廃棄物等の保管施設の設置・運営計画

保管施設 容量	計 13.5 立方m
算出根拠	指針の基準に基づく必要量：6.33 立方m ※届出書 P. 16 (内訳：紙製廃棄物 2.84m ³ + 金属製廃棄物 0.1m ³ + ガラス製廃棄物 0.08m ³ + プラスチック製廃棄物 2.7m ³ + 生ごみ等 0.42m ³ + その他の可燃性廃棄物等 0.19m ³)

○ 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。 ※届出書 P. 22
緑化計画	● 緑地面積：1,510 m ² (31.6%) ※図面 P. 3, 11、届出書 P. 22 (植栽：1,141 m ² 、壁面緑化 369 m ²) ● 樹種：(植栽) 芝、シャリンバイ、レッドロビン、シラカシ (壁面) ツタ
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	● 照明は看板面およ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、周辺住宅に光が差し込まないように十分配慮する。
景観に 関する 要望事項	周辺環境に比するとピンク色がややきつく思われるため、明度や彩度を少し落とせないか。
回 答	弊社では、これまでピンク色を基調とした外壁で、ピンク色の面積を少しでも小さくするよう、ご指導を頂戴しておりました。そこで、ホワイト色を基調とした外壁に変更しました。なお、コーポレートカラーのピンク色は変わらないため、一部、ピンク色を利用させていただいております。明度や彩度については、現計画で進めさせていただきたいと考えています。

3. 本届出に係る大規模小売店舗立地法手続の経緯・予定



【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28年3月11日
- ・市長の意見通知：平成28年3月29日（「意見なし」）

第 190 号案件「(仮称) ドラッグコスモス水谷店」新設届の審議

1. 前回の審議会における質疑事項及び回答

質疑事項	設置者および神戸市からの回答
<p>○近隣住宅地への配慮について</p> <p>南側からの来店車両は、非常に大回りをする経路となっているが、実際には住宅地の中を通る車が出てくるのが予測される。開店時のみだけでなく、常に周りの住宅地に来店車両が進入しないよう、周辺地域への配慮を十分に行うこと。</p>	<p>(設置者)</p> <p>案内経路については、オープン時等に配布する広告に掲載し、来店客へ周知したいと考えております。また、場内にも、住宅地内は道路が狭いため、進入できない旨を記載した看板を設置し、住宅地内へ進入防止に努めます。</p>
<p>○騒音予測について</p> <p>夜間の等価騒音レベル (Leq) の予測値と夜間最大の予測値を比較した場合、ほとんどの地点で等価騒音レベルの予測値が高い値になっている。夜間の騒音発生源は定常騒音を発する室外機のみであるので、夜間最大値のほうが高い値になると思われるが、そうならない理由は。</p>	<p>(神戸市)</p> <p>ご指摘の件については、夜間稼働機器が室外機 4 台のみであることから、各予測点において 4 台それぞれの騒音レベルを予測し、そのうち最大のもを当該地点における夜間最大値とする考え方としたもので、4 台を合成した値である等価騒音レベルより最大値が小さい値となったものです。</p> <p>「大規模小売店舗から発生する騒音予測の手引き (H20 経済産業省)」では、複数機器が稼働する場合の夜間最大値の予測方法を明確には記していませんが、通常、同時稼働しているものについては、合成して予測すべきと考えます。そのため、当件についても 4 台の騒音レベルを合成して再予測した結果、基準値以下の値となりました。</p> <p>今後は、夜間に同時稼働しているものについては、複数台の騒音レベルを合成した値を夜間最大値とするよう指導し、騒音レベルが変動する機器で、そのうち最大値がカタログ等に示されている場合は、単独で予測するよう指導します。</p>

2. 縦覧の状況 縦覧期間：平成 28 年 5 月 9 日～9 月 8 日、縦覧件数：6 件

3. 意見書の提出状況 0 通

4. 市運用協議会における審査案 意見なし

「(仮称) マックスバリュ垂水下畑店」新設計画の概要

1. 届出の概要

※は図面、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) マックスバリュ垂水下畑店 神戸市垂水区下畑町字口唐戸 371-1 他	※図面 P. 12~P. 13
大規模小売店舗の設置者	マックスバリュ西日本株式会社 広島市南区段原南 1 丁目 3-52	
小売業者の氏名及び住所	マックスバリュ西日本株式会社 広島市南区段原南 1 丁目 3-52	
新設をする日	平成 29 年 1 月 31 日	
店舗面積の合計	1,513 m ²	※図面 P. 14
駐車場の収容台数	47 台 (全体収容台数 71 台のうち) 建物北側 (自走式平面駐車場)	※図面 P. 14
駐輪場の収容台数	76 台 建物北側	※図面 P. 14
荷さばき施設の面積	42 m ² 建物西側	※図面 P. 14
廃棄物等保管施設の容量	12 立方m 建物西側	※図面 P. 14
開店時刻及び閉店時刻	開店時刻：午前 7 時 閉店時刻：午後 9 時 45 分	
駐車場利用可能時間帯	午前 6 時 45 分から午後 10 時まで	
駐車場出入口の数	出入口 2 箇所 敷地西側および敷地北側	※図面 P. 14
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 28 年 5 月 30 日	

<参考>

用途地域	第一種住居地域、第二種住居地域	※図面 P. 13
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：4,912 m ² 現況：更地	
建築面積、延床面積	建築面積：2,155 m ² 延床面積：2,030 m ²	
建物の構造、規模	鉄骨造地上 1 階 (高さ 8.7m)	

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	届出台数 47 台 (全体収容台数 : 71 台)												
算出根拠	<ul style="list-style-type: none"> 指針基準による必要台数 : 47 台 ※届出書 P. 3 店舗面積当り日来店客数原単位 1,339 人/千㎡×店舗面積 1.513 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 0.639 従業員等駐車場 : 24 台 (共用) 												
出入口の形式	出入口 2 箇所 (店舗敷地西側、北側)、ゲート : 無												
開店後の交通状況予測	<p>【時間帯別来店車両数・根拠】 ※届出書 P. 5 及び交通影響検討報告書</p> <ul style="list-style-type: none"> 開店時に供用している道路にて経路を設定 需要率(飽和度)の算定は、 <ul style="list-style-type: none"> 現状の交差点(地点1～地点3)で交通量調査を実施 H28/1/17(日)および20(水)の6時～25時に交通量調査を実施 それぞれの地点のピーク時間帯交通量に、開店に伴い増加する発生予測交通量を加算。 発生予測交通量は、1日の来店車両台数・ピーク時来店車両台数とも指針の基準による数値を使用(日來:507台/日、ピーク時:73台/時)。 方面別発生交通量は、店舗から半径2kmにおける方面別世帯数比率により算出。 <p>【交差点の開店後における需要率(飽和度)】 ※図面 P. 18、交通影響検討報告書 P. 33</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>地点1 〔塩屋北町交差点〕</th> <th>地点2 〔(仮称)下畑東交差点〕</th> <th>地点3 〔下畑交差点〕</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>休日</td> <td>0.362</td> <td>0.429</td> <td>0.572</td> </tr> <tr> <td>平日</td> <td>0.523</td> <td>0.446</td> <td>0.515</td> </tr> </tbody> </table>		地点1 〔塩屋北町交差点〕	地点2 〔(仮称)下畑東交差点〕	地点3 〔下畑交差点〕	休日	0.362	0.429	0.572	平日	0.523	0.446	0.515
	地点1 〔塩屋北町交差点〕	地点2 〔(仮称)下畑東交差点〕	地点3 〔下畑交差点〕										
休日	0.362	0.429	0.572										
平日	0.523	0.446	0.515										
来店経路の案内・誘導方法	<p><チラシ等の配布> ※届出書 P. 6、P. 13</p> <ul style="list-style-type: none"> オープニング時期に合わせて、新聞折り込みチラシにて経路等を掲載 <p><誘導看板の設置></p> <ul style="list-style-type: none"> 県道を西からの来店客に対し、右折交差点を示す看板設置 												
交通への支障を回避するための方策等	<p><交通整理員の配置></p> <ul style="list-style-type: none"> オープニングセール及び来店客数が多くなると予想される日(販促計画に合わせて検討)に、交通整理員を配置 												

○ 駐輪場の設置・運営計画

収容台数	76 台
算出根拠	必要台数 : 76 台 ※届出書 P. 13
構造等	平面式
駐輪場の管理体制	従業員等により随時巡回し整理
駐輪場案内の表示方法	案内看板の掲示

○ 荷さばき施設の設置・運営計画

施設面積	合計 4 2 m ² (建物西側)	
同時作業可能台数	4 t 車 1 台	※届出書 P. 14
荷さばき可能時間帯	午前 6 時から午後 1 0 時まで	
荷さばき計画	専用出入口の有無：無	
その他	<p><車両の大きさ、台数></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 2 t 車以下又は 4 t 車：1 日あたり 21 台 ● 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 ~ 10 : 00 他) 	※届出書 P. 6

○ その他の施設の配置及び運営方法に関する計画

歩行者の通行の利便の確保等のための計画	<p><歩行者通路確保対策></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 場内に歩道を設置、駐車場横断については横断歩道設置。 <p><夜間照明等の設置></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 店頭照明、サイン照明で明るさ確保。 	※届出書 P. 14
地域の防犯対策への協力	<ul style="list-style-type: none"> ● 営業中、防犯及び青少年の非行防止のため巡回を実施。 ● 閉店後、駐車場は施錠閉鎖による防犯等の対策。 	※届出書 P. 14

○ 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"> ● 荷さばき施設は、住居に面しない位置とする。 ● 夜間の時間帯は、荷さばき作業を行わない。 ● 非冷蔵商品配送車両の荷さばき中のアイドリングは禁止。 <p><BGM等の営業宣伝活動の予定></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 外部への放送は行わない。 <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"> ● 低騒音型機器の導入。 <p><駐車場の騒音対策></p> <ul style="list-style-type: none"> ● エンジンの空ぶかし、アイドリング禁止等、静穏を促す看板の設置。 <p><廃棄物収集作業に係る騒音対策></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 廃棄物保管施設の屋内設置。 ● 廃棄物収集作業は、早朝・深夜に実施しない。 	※届出書 P. 15
------	---	------------

<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>

※届出書 P. 8～10 及び騒音報告書

【①予測地点における等価騒音レベルの予測結果（単位：dB）】※図面 P. 20

予測地点	店舗北側 敷地境界		店舗西側 敷地境界	店舗南側 敷地境界			店舗東側 敷地境界				
	A		B	C			D			E	
	H=1.2	H=4.4	H=1.2	H=1.2	H=4.4	H=7.6	H=1.2	H=4.4	H=7.6	H=1.2	H=4.4
昼間 (6～22)	43	43	52	51	51	49	43	41	41	42	42
環境基準	55										
夜間 (22～6)	25	25	30	<u>47</u> [34]	<u>46</u> [34]	44	34	34	33	28	28
環境基準	45										

※[]内数値は、C' での再予測数値

等価騒音
レベル等
の予測

- 予測地点は、周囲4方向、5地点（A～E）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に設定。
- 予測の結果、昼間は全地点で環境基準値を下回っている。
夜間は、南側C地点の1階、2階レベルで環境基準値を上回っているが、南側隣接地は、現在、建築資材置き場として利用されており、建物は建っていない。また、道路を隔てたC'（介護老健施設敷地境界）上で再予測した結果、環境基準値を下回っている（[]内数値が再予測結果）。

【②予測地点における夜間の最大値の予測結果（単位：dB）】※図面 P. 20

予測地点	店舗北側 敷地境界		店舗西側 敷地境界	店舗南側 敷地境界			店舗東側 敷地境界				
	a		b	c			d			e	
	H=1.2	H=4.4	H=1.2	H=1.2	H=4.4	H=7.6	H=1.2	H=4.4	H=7.6	H=1.2	H=4.4
夜間 (22～6)	27	27	29	<u>47</u> [34]	<u>46</u> [34]	44	34	34	33	28	28
規制基準	45										

※[]内数値は、C' での再予測数値

- 予測地点は、周囲4方向、5地点において、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（a～e）に設定。
- 予測の結果、南側c地点の1階、2階レベルで規制基準値を上回っているが、南側隣接地は、現在、建築資材置き場として利用されており、建物は建っていない。また、道路を隔てたC'（介護老健施設敷地境界）上で再予測した結果、規制基準値を下回っている（[]内数値が再予測結果）。

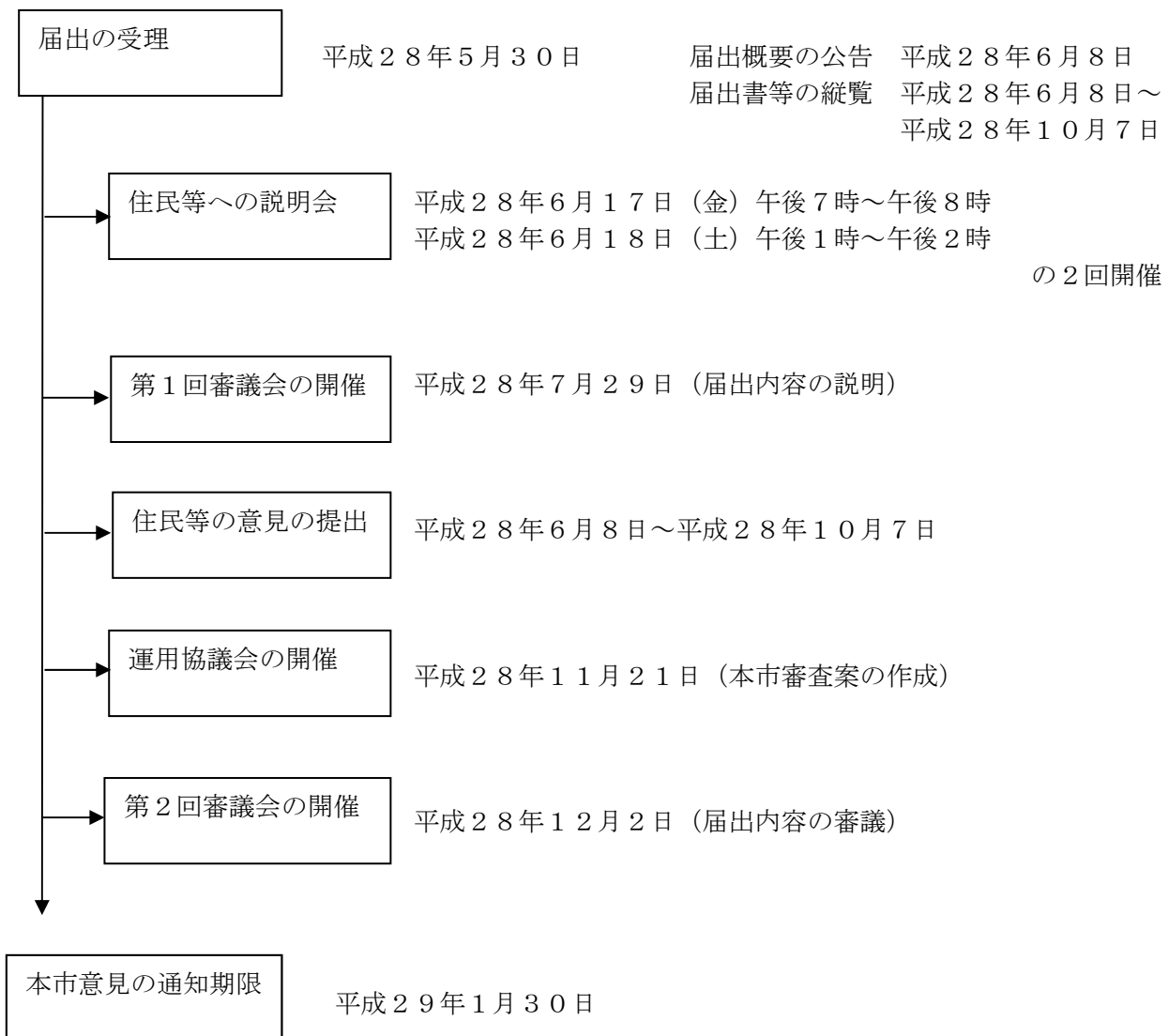
○ 廃棄物等の保管施設の設置・運営計画

保管施設 容量	計 12 立方m
算出根拠	指針の基準に基づく必要量：4.8 立方m ※届出書 P. 11 (内訳：紙製廃棄物 3.2m ³ + 金属製廃棄物 0.1m ³ + ガラス製廃棄物 0.0m ³ + プラスチック製廃棄物 0.8m ³ + 生ごみ等 0.5m ³ + その他の可燃性廃棄物等 0.2m ³)

○ 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」に基づき、景観上支障のないよう配慮する。 ※届出書 P. 17
緑化計画	● 緑地面積：990 m ² (20.2%) ※図面 P. 14, 21、届出書 P. 17 (植栽：565 m ² 、壁面緑化 425 m ²) ● 樹種：クスノキ、シラカシ
屋外広告物	「神戸市屋外広告物条例」に基づき、景観上支障のないよう配慮する。
屋外照明等 の計画と 光害対策	● 店舗建物に、店名看板を照らす程度の照明を設置。 ● 歩行者及び車両への安全確保のため、駐車場内には適切な間隔で照明灯を設置。 ● 点灯時間は、日没から営業時間終了までとする。 ● 住居エリアの直近に配置しない。不必要な照明の強さを避けること等により、影響を少なくする。
景観に 関する 要望事項	(1) 壁面緑化に使用する植物名は。 (2) 壁面緑化は管理が重要であるが、その考え方は。
回 答	(1) ヘデラカナリエンス (2)・開店後の植栽管理については店舗従業員にて実施いたします。 ・定期的に水やり、除草、剪定、ゴミや蜘蛛の巣等の除去を行います。 ・枯死・病虫害発生等については専門業者に委託し、適切な処置を施します。

3. 本届出に係る大規模小売店舗立地法手続の経緯・予定




【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28年3月10日
- ・市長の意見通知：平成28年3月31日（「意見なし」）

第 191 号案件「(仮称) マックスバリュ垂水下畑店」新設届の審議

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>○緑化計画について</p> <p>緑化を 990 m² (敷地面積に対し 20.1%) 行うことであるが、もう少し増やすことはできないか。例えば、他店舗では駐車場部分にも緑化を実施しており、増やす工夫をしていただきたい。</p>	<p>下記、配置図のとおり、緑地面積を 38 m² 拡大し、合計で 1,028.3 m² (敷地面積に対し 20.9%) とします。店舗北側の県道神戸明石線および店舗西側の市道下畑5号線に面しているこの場所にて緑化面積を拡大することで、より良い景観を形成いたします。</p> 

2. 縦覧の状況 縦覧期間：平成 28 年 6 月 8 日～10 月 7 日、縦覧件数：5 件

3. 意見書の提出状況 0 通

4. 市運用協議会における審査案 意見なし

「(仮称) ライフ須磨区大池町店」新設計画の概要

1. 届出の概要

※は図面・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) ライフ須磨区大池町店 神戸市須磨区大池町3丁目7～10, 12	※図面 P. 22～P. 23
大規模小売店舗の設置者	株式会社ライフコーポレーション 東京都中央区日本橋本町3丁目6番2号	
小売業者の氏名及び住所	株式会社ライフコーポレーション 東京都中央区日本橋本町3丁目6番2号	
新設をする日	平成29年2月1日	
店舗面積の合計	2,479㎡	※図面 P. 24～P. 25
駐車場の収容台数	84台 (全体収容台数117台のうち) 内訳 建物屋上駐車場 63台 (全体63台) 建物西側駐車場 11台 (全体13台) 店舗西側隔地駐車場 10台 (全体41台) ※屋上駐車場の一部(北側12区画)および、 店舗西側隔地駐車場は、午後10時以降利用制限	※図面 P. 24～P. 25
駐輪場の収容台数	124台 建物東側	※図面 P. 24
荷さばき施設の面積	150㎡ 建物西側	※図面 P. 24
廃棄物等保管施設の容量	18.12立方m 建物西側	※図面 P. 24
開店時刻及び閉店時刻	開店時刻：午前7時 閉店時刻：午前0時	
駐車場利用可能時間帯	午前6時50分から午前0時10分まで	
駐車場出入口の数	出入口3箇所 出入口① 敷地北西側(建物屋上駐車場) 出入口② 敷地西側(建物西側駐車場) 出入口③ 隔地駐車場東側(店舗西側隔地駐車場)	※図面 P. 24
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28年5月31日	

<参考>

用途地域	準工業地域	※図面 P. 23
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：4,487㎡ 現況：更地	
建築面積、延床面積	建築面積：2,515㎡ 延床面積：5,054㎡	
建物の構造、規模	鉄骨造 地上2階(高さ14.6m)	

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	84台（全体収容台数：117台）									
算出根拠	<ul style="list-style-type: none"> ● 指針基準による必要台数：84台 ※届出書 P.5 店舗面積当り日来店客数原単位 1,300.84 人/千㎡×店舗面積 2.479 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 0.727 ● 従業員用駐車場：2台 									
出入口の形式	出入口3箇所（店舗敷地北西側、店舗敷地西側、隔地駐車場東側）、ゲート：有									
開店後の交通状況予測	<p><時間帯別来店車両数・根拠> ※届出書 P.7 及び交通報告書</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 開店時に供用している道路にて経路を設定 ● 需要率(飽和度)の算定は、 <ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺の交差点（地点1、2）で交通量調査を実施〔H28.1.31(日)および2.1(月)〕。 ・ 調査日のピーク時交通量に、開店に伴い増加する発生予測交通量を加算。 ● 発生予測交通量は、1日の来店車両台数・ピーク時来店車両台数とも指針の基準による数値を使用（日來：806台/日、ピーク時：116台/時）。 方面別発生交通量は、店舗から半径1kmにおける方面別世帯数比率により算出。 <p><予測結果></p> <p>【交差点の開店後における需要率（飽和度）】 ※図面 P.31、交通報告書 P.27</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>地点1 〔大田町交差点〕</th> <th>地点2 〔計画地南東交差点〕</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平日</td> <td>0.475</td> <td>0.303</td> </tr> <tr> <td>休日</td> <td>0.327</td> <td>0.238</td> </tr> </tbody> </table>		地点1 〔大田町交差点〕	地点2 〔計画地南東交差点〕	平日	0.475	0.303	休日	0.327	0.238
	地点1 〔大田町交差点〕	地点2 〔計画地南東交差点〕								
平日	0.475	0.303								
休日	0.327	0.238								
来店経路の案内・誘導方法	<p><チラシ等の配布・店内案内> ※届出書 P.8、P.15</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 新聞等の折り込みチラシに入場・退場経路を記載し配布する。駐車場の位置や経路を記したチラシを用意する。 ● 店舗内インフォメーションで案内に努める。 <p><看板の設置></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 駐車場出入口である旨の案内看板を掲示する。 ● 隔地駐車場には提携駐車場である旨の看板を設置する。 <p><交通整理員の配置></p> <ul style="list-style-type: none"> ● オープン時や繁忙時等には駐車場出入口に交通整理員を配置して適切に誘導するとともに、隔地（提携）駐車場への誘導など、円滑な車両入出場を保ち、交通流に支障が生じないようにする。 									
交通への支障を回避するための方策等	<p><隔地（提携）駐車場への誘導></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 来店車両については、屋上駐車場の利用が最も多くなると想定されるため、屋上駐車場を最優先として、その後、平面駐車場、隔地（提携）駐車場へ分散誘導する計画である。 ● 繁忙時等におけるそれぞれの駐車場への案内は、店舗内インフォメーションでの周知や、隔地（提携）駐車場の位置や経路を記したチラシの配布で対応する。 									

○ 駐輪場の設置・運営計画

収容台数	1 2 4 台	
算出根拠	必要台数：1 2 3 台	※届出書 P. 16
構造等	平面式	
駐輪場の管理体制	従業員等が適宜巡回	
駐輪場案内の表示方法	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 1 5 0 m ² (建物北西側)	
同時作業可能台数	4 t 車、 1 台	※届出書 P. 16
荷さばき可能時間帯	午前 6 時から午後 1 0 時まで	
荷さばき計画	専用出入口の有無：無 搬出入車両の出入口の数：1 箇所	
その他	<p><車両の大きさ、台数></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 4 t 以下車：1 日あたり 18 台 ● 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：3 台 (6:00~8:00) 	※届出書 P. 9

○ その他の施設の配置及び運営方法に関する計画

歩行者の通行の利便の確保等のための計画	<p><歩行者通路確保対策></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 来客車両の出入口と歩行者出入口を分離。 ● 店舗敷地北側をセットバックし、歩行者用通路の確保。 <p><夜間照明等の設置></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 適宜照明を配置し、歩行者通路の安全確保を実施。 	※届出書 P. 17
地域の防犯対策への協力	<ul style="list-style-type: none"> ● 営業時間内には警備員が巡回を実施し、必要に応じ警察等と連携。 ※届出書 P. 17 ● 営業時間外は駐車場出入口を施錠し、機械警備を実施。 	

○ 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"> ● 荷さばき施設は半屋内構造とする。 ● 荷さばき作業時間の特定を行い、早朝・夜間の荷さばき作業は実施しない。 ● 荷さばき作業車両のアイドリングの禁止を徹底する。 ● 作業人員への騒音防止意識の徹底を図る。 <p><BGM等の営業宣伝活動の予定></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 外部への放送は無 <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"> ● 低騒音型を採用し、定期的なメンテナンスを行う 	※届出書 P. 18
------	--	------------

<駐車場の騒音対策>

- 駐車場内を段差のない構造とする。
- 掲示物等により場内走行の円滑化、徐行運転及びアイドリングストップを促す。
- 午後 10 時以降は、来客車両を屋上駐車場へ誘導することにより、平面・隔地駐車場の利用制限を行う。また、屋上駐車場北側 12 区画分の利用制限を行う。

<廃棄物収集作業に係る騒音対策>

- 施設を屋内化する。
- 早朝・深夜のゴミ回収は実施しない。

<予測計算方法>

- 空調用室外機や給排気口から発生する騒音についてはメーカーカタログ値より基準距離(1m)における騒音レベルを、車両走行音のパワーレベルは自動車工学に基づくパワーレベル式を、荷さばき作業及び廃棄物収集作業の騒音については手引書による値を、車両ドア開閉音は既存店での実測値をそれぞれ用いた。

<予測結果>

※届出書 P. 10~12 及び騒音検討資料

【① 予測地点における等価騒音レベルの予測結果 (単位: dB)】 ※図面 P. 33

予測地点	北側 敷地境界 A						東側 敷地境界 B		
	1階 H=1.2	2階 H=4.2	3階 H=7.2	4階 H=10.2	5階 H=13.2	6階 H=16.2	1階 H=1.2	2階 H=4.2	3階 H=7.2
昼間 (6~22)	45	47	49	50	53	57	37	39	42
環境基準	60								
夜間 (22~6)	32	33	34	36	40	41	27	29	32
環境基準	50								

予測地点	南東側 敷地境界 C							
	1階 H=1.2	2階 H=4.2	3階 H=7.2	4階 H=10.2	5階 H=13.2	6階 H=16.2	7階 H=19.2	8階 H=22.2
昼間 (6~22)	32	33	35	38	42	49	51	51
環境基準	60							
夜間 (22~6)	22	23	25	28	31	37	40	40
環境基準	50							

予測地点	南西側 敷地境界 D			隔地駐車場 [すべて1階(H=1.2)]		
	1階 H=1.2	2階 H=4.2	3階 H=7.2	隔地南側 E	隔地西側 F	隔地北側 G
昼間 (6~22)	47	48	50	54	51	52
環境基準	60					
夜間 (22~6)	37	39	43	37	35	36
環境基準	50					

- 予測地点は、計画地周囲 3 方向 4 地点 (A、B、C、D) および隔地駐車場 3 方向 (E、F、G) 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、全地点で環境基準値を下回っている。

等価騒音
レベル等
の予測

【② 予測地点における夜間の最大値の予測結果（単位：dB）】 ※図面 P. 33

予測地点	北側 敷地境界 a						東側 敷地境界 b		
	1階 H=1.2	2階 H=4.2	3階 H=7.2	4階 H=10.2	5階 H=13.2	6階 H=16.2	1階 H=1.2	2階 H=4.2	3階 H=7.2
夜間 (22～6)	36	37	40	45	50	53	33	35	38
規制基準	50								

予測地点	南東側 敷地境界 c							
	1階 H=1.2	2階 H=4.2	3階 H=7.2	4階 H=10.2	5階 H=13.2	6階 H=16.2	7階 H=19.2	8階 H=22.2
夜間 (22～6)	27	29	30	33	36	47	49	48
規制基準	50							

予測地点	南西側 敷地境界 d			隔地駐車場 [すべて1階(H=1.2)]		
	1階 H=1.2	2階 H=4.2	3階 H=7.2	隔地南側 e	隔地西側 f	隔地北側 g
夜間 (22～6)	49	49	49	47	44	46
規制基準	50					

- 予測地点は、計画地周囲3方向および隔地駐車場3方向において、夜間店舗から発生する騒音（設備騒音、来客車両関連騒音）の影響を受ける計画地敷地の境界上の7地点（a、b、c、dおよびe、f、g）に設定。
- 予測の結果、北側（地点a）の6階で屋上駐車場（4台分）の車両ドア開閉音が規制基準値を超過。
- 地点aは住居側敷地境界線上の「地点A」において再予測を実施。

再予測地点	北側 住居側敷地境界 A
	6階 H=16.2
夜間 (22～6)	48
規制基準	50

- 再予測の結果、地点Aで規制基準値を下回っている。

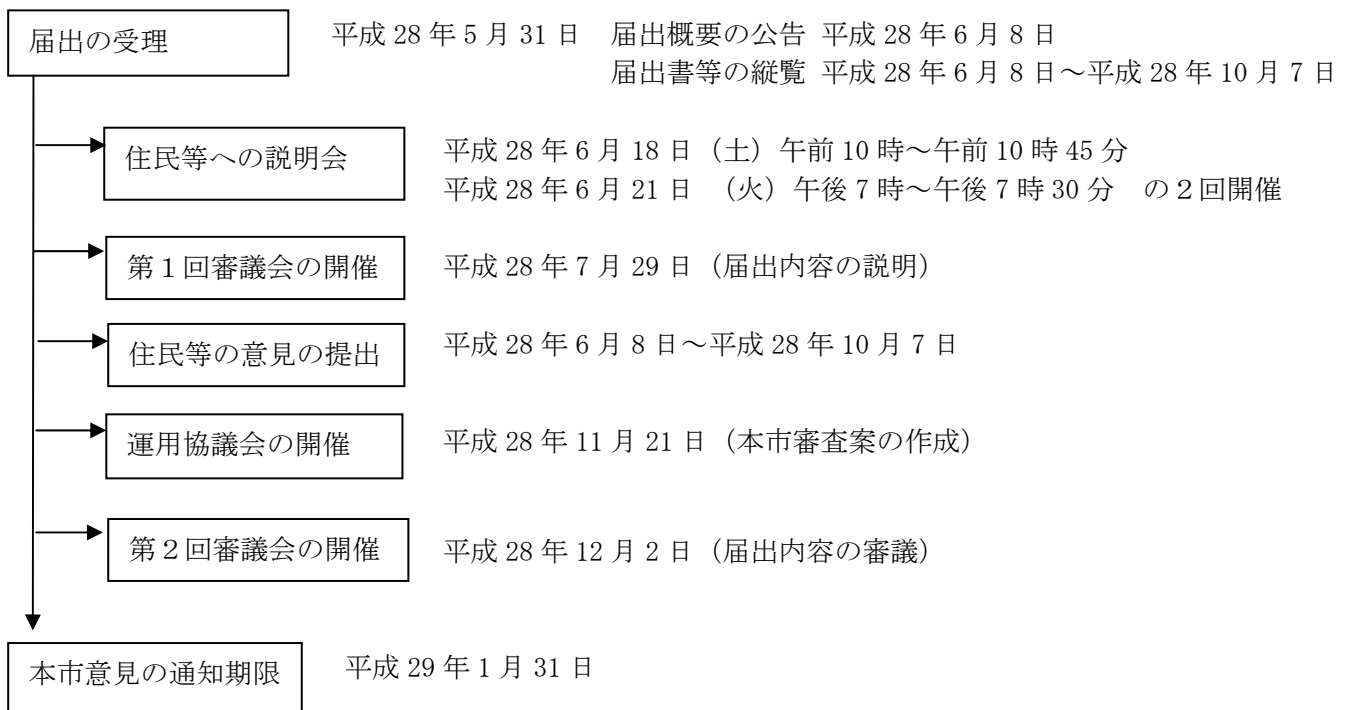
○ 廃棄物等の保管施設の設置・運営計画

保管施設容量	計18.12立方m (一般廃棄物保管施設10.12立方m、資源化物保管施設8.00立方m)
算出根拠	指針の基準に基づく必要量：11.7立方m ※届出書 P. 13 (内訳：紙製廃棄物5.2m ³ +金属製廃棄物0.2m ³ +ガラス製廃棄物0.1m ³ + プラスチック製廃棄物5.0m ³ +生ごみ等0.8m ³ +その他の可燃性廃棄物等0.4m ³)

○ 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"> ● 神戸市都市景観条例に基づいた計画とし、周辺の街並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。 ※届出書 P. 20
緑化計画	<ul style="list-style-type: none"> ● 緑地面積：1, 252.638㎡ (27.9%) ※図面 P. 24, 35、届出書 P. 20 (敷地外周：498.909㎡、壁面緑化753.729㎡)
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	<ul style="list-style-type: none"> ● 敷地外周に適切な間隔で照明等を配置し、歩行者・車が安全に行き来出来る照度とする。 ● 点灯時間は、日没から営業時間終了までとする。 ● 不必要な照度の強さは避ける。また、周辺エリアに直接照射を行わない。
景観に関する要望事項	図面には樹木の凡例があるが、樹種一覧表には高麗芝等との記載しかない。樹木を植栽する予定であれば、樹種を明示いただきたい。
回答	平面部分は基本的にすべて「高麗芝」を採用し、壁面緑化としてトケイソウ、ヤマホロシ、ピグノニアといった木々を採用します。

3. 本届出に係る大規模小売店舗立地法手続の経緯・予定



【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28年4月8日
- ・ 市長の意見通知：平成28年4月25日（「意見なし」）

第 192 号案件「(仮称) ライフ須磨区大池町店」新設届の審議

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
○緑化計画について 壁面緑化が建物の上部の方まで6メートル以上にも及ぶため管理が大変であると思うが、開店後の管理の考え方について伺いたい。 また、壁面緑化の樹種として、トケイソウ、ヤマホロシ、ピグノニアという3種類の樹種を選択しているが、その理由を確認したい。	開店後の管理については、従業員による灌水を行います。 壁面緑化の樹種については、届出時点ではトケイソウ・ヤマホロシ・ピグノニアを選定しておりましたが、他店舗の選定樹種・管理実績を考慮し、現在、ヘデラへの変更で、担当部署と協議しています。

2. 縦覧の状況 縦覧期間：平成 28 年 6 月 8 日～10 月 7 日、縦覧件数：4 件

3. 意見書の提出状況 0 通

4. 市運用協議会における審査案 意見なし

「(仮称) 東京インテリア家具神戸店」新設計画の概要

1. 届出の概要

※は図面・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) 東京インテリア家具神戸店 神戸市中央区港島南町1丁目2番他	※図面 P. 36～P. 37
大規模小売店舗の設置者	株式会社東京インテリア家具 東京都荒川区荒川4丁目32番5号	
小売業者の氏名及び住所	株式会社東京インテリア家具 東京都荒川区荒川4丁目32番5号	
新設をする日	平成29年2月4日	
店舗面積の合計	12,683㎡	※図面 P. 38
駐車場の収容台数	251台 建物北側	※図面 P. 38
駐輪場の収容台数	423台 駐輪場① (建物北側) 178台 駐輪場② (建物東側) 191台 駐輪場③ (建物北側) 54台	※図面 P. 38
荷さばき施設の面積	65㎡ 建物東側屋内	※図面 P. 38
廃棄物等保管施設の容量	34立方m 建物東側屋内	※図面 P. 38
開店時刻及び閉店時刻	開店時刻：午前10時 閉店時刻：午後8時	
駐車場利用可能時間帯	午前9時30分から午後8時30分まで	
駐車場出入口の数	出入口3箇所 出口① 敷地東側 出入口② 敷地北側 入口③ 敷地西側	※図面 P. 38
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28年6月3日	

<参考>

用途地域	商業地域	※図面 P. 37
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：26,446㎡ 現況：更地	
建築面積、延床面積	建築面積：15,744㎡ 延床面積：15,579㎡	
建物の構造、規模	鉄骨造 地上1階 (高さ約17m)	

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	251台												
算出根拠	<ul style="list-style-type: none"> ● 指針に示される「特別の事情」による必要駐車台数：237台 ※届出書 P.5 「大きな家具を主として扱う家具店、大きな工作用品や園芸用品を主として扱うホームセンター、自動車販売店のように店舗面積に比して1日に来店する客数が極端に少ない場合等当該店舗の特性により指針の日来客数原単位を用いることが著しく不適當な場合」は、既存類似店のデータ等その根拠を明確に示して他の方法で算出することができる。 ⇒ 既存類似店3店舗の実績値のうち、すべての項目について各店舗の最大値を採用することにより、より安全側の観点から必要駐車台数を算出。 店舗面積当り日来店客数原単位 267 人/千㎡×店舗面積 12.683 千㎡×ピーク率 17.2%×自動車分担率 99.2%÷平均乗車人員 2.05 人/台×平均駐車時間係数 0.84 ● 従業員用駐車場：23台（別途：建物東側） 												
出入口の形式	出入口3箇所（敷地東側出口①、敷地北側出入口②、敷地西側入口③）、ゲート：無												
開店後の交通状況予測	<p><時間帯別来店車両数・根拠> ※届出書 P.7 及び交通報告書</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 開店時に供用している道路にて経路を設定 ● 需要率(飽和度)の算定は、 <ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺の交差点①～③で交通量調査を実施 [H26.10.19(日)および10.20(月)]。 ・ 県立こども病院 (H28.5開院) のピーク時来店台数 (152台) を方面別に算出し加算。 ・ 調査日のピーク時交通量等に、開店に伴い増加する発生予測交通量を加算。 ● 発生予測交通量は、1日の来店車両台数・ピーク時来店車両台数とも、上記「算出根拠」の必要駐車台数の数値から算出した値を使用（日来：1,639台/日、ピーク時：282台/時）。 方面別発生交通量は、店舗から半径5kmにおける方面別世帯数比率により算出。 <p><予測結果></p> <p>【交差点の開店後における需要率(飽和度)】 ※図面 P.43、交通報告書 P.資料2-27</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>交差点① 〔港島6丁目南交差点〕</th> <th>交差点② 〔港島6丁目南その2交差点〕</th> <th>交差点③ 〔港島6丁目南その3交差点〕</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>休日</td> <td>0.358</td> <td>0.381</td> <td>0.368</td> </tr> <tr> <td>平日</td> <td>0.764</td> <td>0.475</td> <td>0.439</td> </tr> </tbody> </table>		交差点① 〔港島6丁目南交差点〕	交差点② 〔港島6丁目南その2交差点〕	交差点③ 〔港島6丁目南その3交差点〕	休日	0.358	0.381	0.368	平日	0.764	0.475	0.439
	交差点① 〔港島6丁目南交差点〕	交差点② 〔港島6丁目南その2交差点〕	交差点③ 〔港島6丁目南その3交差点〕										
休日	0.358	0.381	0.368										
平日	0.764	0.475	0.439										
来店経路の案内・誘導方法	<p><チラシ等の配布・ホームページへの記載> ※届出書 P.8</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 店舗オープン時や売り出し日の折込みチラシや、ホームページにより、来店ルートに掲載・案内する。 <p><交通整理員の配置></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 開店後の交通集中時には、店舗に至る道路沿線への案内看板を持った交通整理員の配置による交通誘導を実施する。 												
交通への支障を回避するための方策等	<p>上記、「チラシ等の配布・ホームページへの記載」「交通整理員の配置」に加え、</p> <p><錯綜入庫の抑制> ※届出書 P.13</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 搬出入車両出入口を設けることで来客車両の錯綜入庫の抑制を図る。 <p><右折入庫禁止看板の設置></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 駐車場の出入口には右折入庫禁止の看板を設置する。 <p><信号現示の変更></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 開店後に交差点で混雑が発生した場合は、信号サイクルの変更による対応について警察等関係機関と協議する。 												

○ 駐輪場の設置・運営計画

収容台数	423台
算出根拠	必要台数：420台 ※届出書 P.13
構造等	平面式
駐輪場の管理体制	専用出入口の設置（駐輪場①）、定期的に従業員等が巡回・声掛け、整理を行う。
駐輪場案内の表示方法	出入口の案内看板の設置

○ 荷さばき施設の設置・運営計画

施設面積	65㎡（建物東側）
同時作業可能台数	4t車、1台 ※届出書 P.14
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（従業員駐車場出入口と共用） 搬出入車両の出入口の数：1箇所
その他	<p><車両の大きさ、台数> ※届出書 P.8</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 4t以下：1日あたり12台 ● 平均荷さばき処理時間：20分/台 ● ピーク時の搬出入車両の台数：2台（11:00～12:00）

○ その他の施設の配置及び運営方法に関する計画

歩行者の通行の利便の確保等のための計画	<p><歩行者通路確保対策> ※届出書 P.14</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 歩行者動線を敷地内に確保し、歩行者用通路を設置する。 ● 開業時等の繁忙期は状況に応じ誘導員を配置し、歩行者の安全・利便性を確保する。 ● 出入口には看板を設置して出入口であることを周知し、歩行者に注意喚起する。 <p><夜間照明等の設置></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 夜間の歩行者の安全を確保するため、夜間照明は平均3ルクス以上の明るさを確保する。
地域の防犯対策への協力	<ul style="list-style-type: none"> ● 照明施設を適切に配置し、死角を作らないようにするとともに、青少年や不審者のたまり場にならないように営業時間終了後は消灯する。 ● 店舗内は、余裕を持った商品陳列を心がけ、防犯カメラ等を設置するとともに、従業員による「声掛け運動」を奨励し、万引き等が発生しにくい環境とする。 ● 防犯カメラの設置や運用にあたっては、各種指針や条例を踏まえ適切な管理を行う。 ● 警察等から協力要請があった場合には、必要な協力を行う。

○ 騒音発生に対する対策

<p>騒音対策</p>	<p><荷さばき施設及び作業に係る騒音対策> ※届出書 P. 15・16</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 県立こども病院から最も離れた位置に荷さばき施設を設置し、屋内化構造とする。 ● 荷さばき施設は十分なスペースを確保することにより、荷さばき時間の短縮を図る。 ● 荷降ろしに伴う衝撃騒音の発生を低減するように努める。 ● 車両のアイドリングストップを徹底する。 ● 荷受後の検品作業等を屋内にて実施する。 <p><BGM等の営業宣伝活動の予定> 無</p> <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"> ● 低騒音機器を導入する。 <p><駐車場の騒音対策></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 駐車場内を段差の少ない構造とする。 ● 混雑時は整理員による場内走行の円滑化を図る。 ● 不必要なアイドリング、クラクション、空ぶかし等を行わないよう掲示板等による周知を行う。 <p><廃棄物収集作業に係る騒音対策></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 県立こども病院から離れた屋内に保管庫を配置する。 ● 専用の保管庫を設け、廃棄物は周囲から隔離する。 																																																																																																							
<p>等価騒音レベル等の予測</p>	<p><予測計算方法></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 空調用室外機や給排気口から発生する騒音についてはカタログ値より基準距離(1m)における騒音レベルを、車両走行音のパワーレベルは自動車工学に基づくパワーレベル式を、荷さばき作業及び廃棄物収集作業の騒音については手引書による値および既存店での実測値を、車両ドア開閉音は既存店での実測値をそれぞれ用いた。 ● 現在、南側は更地であるが、立地の可能な施設（県立こども病院と同規模の病院）が立地することを想定して予測計算した。 <p><予測結果> ※届出書 P. 9・10 及び騒音検討資料</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）】 ※図面 P. 45</p> <table border="1" data-bbox="343 1232 1244 1579"> <thead> <tr> <th rowspan="2">予測地点</th> <th colspan="2">北側敷地境界 A</th> <th colspan="2">東側敷地境界 B</th> <th colspan="2">南側敷地境界 C</th> </tr> <tr> <th>1階</th> <th>H=1.2</th> <th>1階</th> <th>H=1.2</th> <th>1階</th> <th>8階 H=31.5</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>昼間 (6~22)</td> <td>47</td> <td></td> <td>46</td> <td></td> <td>50</td> <td>49</td> </tr> <tr> <td>環境基準</td> <td colspan="6">60</td> </tr> <tr> <td>夜間 (22~6)</td> <td>30</td> <td></td> <td>35</td> <td></td> <td>32</td> <td>31</td> </tr> <tr> <td>環境基準</td> <td colspan="6">50</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="343 1601 1428 1948"> <thead> <tr> <th rowspan="2">予測地点</th> <th colspan="8">西側敷地境界 D</th> </tr> <tr> <th>1階</th> <th>2階</th> <th>3階</th> <th>4階</th> <th>5階</th> <th>6階</th> <th>7階</th> <th>8階</th> </tr> <tr> <td></td> <td>H=1.2</td> <td>H=4.5</td> <td>H=9.0</td> <td>H=13.5</td> <td>H=18.0</td> <td>H=22.5</td> <td>H=27.0</td> <td>H=31.5</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>昼間 (6~22)</td> <td>49</td> <td>49</td> <td>48</td> <td>48</td> <td>48</td> <td>48</td> <td>48</td> <td>48</td> </tr> <tr> <td>環境基準</td> <td colspan="8">60</td> </tr> <tr> <td>夜間 (22~6)</td> <td>29</td> <td>29</td> <td>29</td> <td>29</td> <td>29</td> <td>29</td> <td>29</td> <td>29</td> </tr> <tr> <td>環境基準</td> <td colspan="8">50</td> </tr> </tbody> </table> <p>● 予測地点は、周囲4方向（A、B、C、D）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相手側（病院等）の敷地境界線上等に設定。</p> <p>● 予測の結果、全地点で環境基準値を下回っている。</p>	予測地点	北側敷地境界 A		東側敷地境界 B		南側敷地境界 C		1階	H=1.2	1階	H=1.2	1階	8階 H=31.5	昼間 (6~22)	47		46		50	49	環境基準	60						夜間 (22~6)	30		35		32	31	環境基準	50						予測地点	西側敷地境界 D								1階	2階	3階	4階	5階	6階	7階	8階		H=1.2	H=4.5	H=9.0	H=13.5	H=18.0	H=22.5	H=27.0	H=31.5	昼間 (6~22)	49	49	48	48	48	48	48	48	環境基準	60								夜間 (22~6)	29	29	29	29	29	29	29	29	環境基準	50							
予測地点	北側敷地境界 A		東側敷地境界 B		南側敷地境界 C																																																																																																			
	1階	H=1.2	1階	H=1.2	1階	8階 H=31.5																																																																																																		
昼間 (6~22)	47		46		50	49																																																																																																		
環境基準	60																																																																																																							
夜間 (22~6)	30		35		32	31																																																																																																		
環境基準	50																																																																																																							
予測地点	西側敷地境界 D																																																																																																							
	1階	2階	3階	4階	5階	6階	7階	8階																																																																																																
	H=1.2	H=4.5	H=9.0	H=13.5	H=18.0	H=22.5	H=27.0	H=31.5																																																																																																
昼間 (6~22)	49	49	48	48	48	48	48	48																																																																																																
環境基準	60																																																																																																							
夜間 (22~6)	29	29	29	29	29	29	29	29																																																																																																
環境基準	50																																																																																																							

等価騒音レベル等の予測	【② 予測地点における夜間の最大値の予測結果（単位：dB）】 ※図面 P. 45								
	予測地点	北側敷地境界 a		東側敷地境界 b		南側敷地境界 c			
		1階 H=1.2	1階 H=1.2	1階 H=1.2	8階 H=31.5				
	夜間(22～6)	33	50	32	32				
	規制基準	55							
	予測地点	西側敷地境界 d							
		1階 H=1.2	2階 H=4.5	3階 H=9.0	4階 H=13.5	5階 H=18.0	6階 H=22.5	7階 H=27.0	8階 H=31.5
	夜間(22～6)	30	30	30	30	30	30	30	30
	規制基準	50							
	<ul style="list-style-type: none"> ● 予測地点は、周囲4方向で、夜間店舗から発生する騒音（設備騒音）の影響を受ける計画地敷地の境界上（a、b、c、d）に設定。 ● 予測の結果、全地点で規制基準値を下回っている。 								

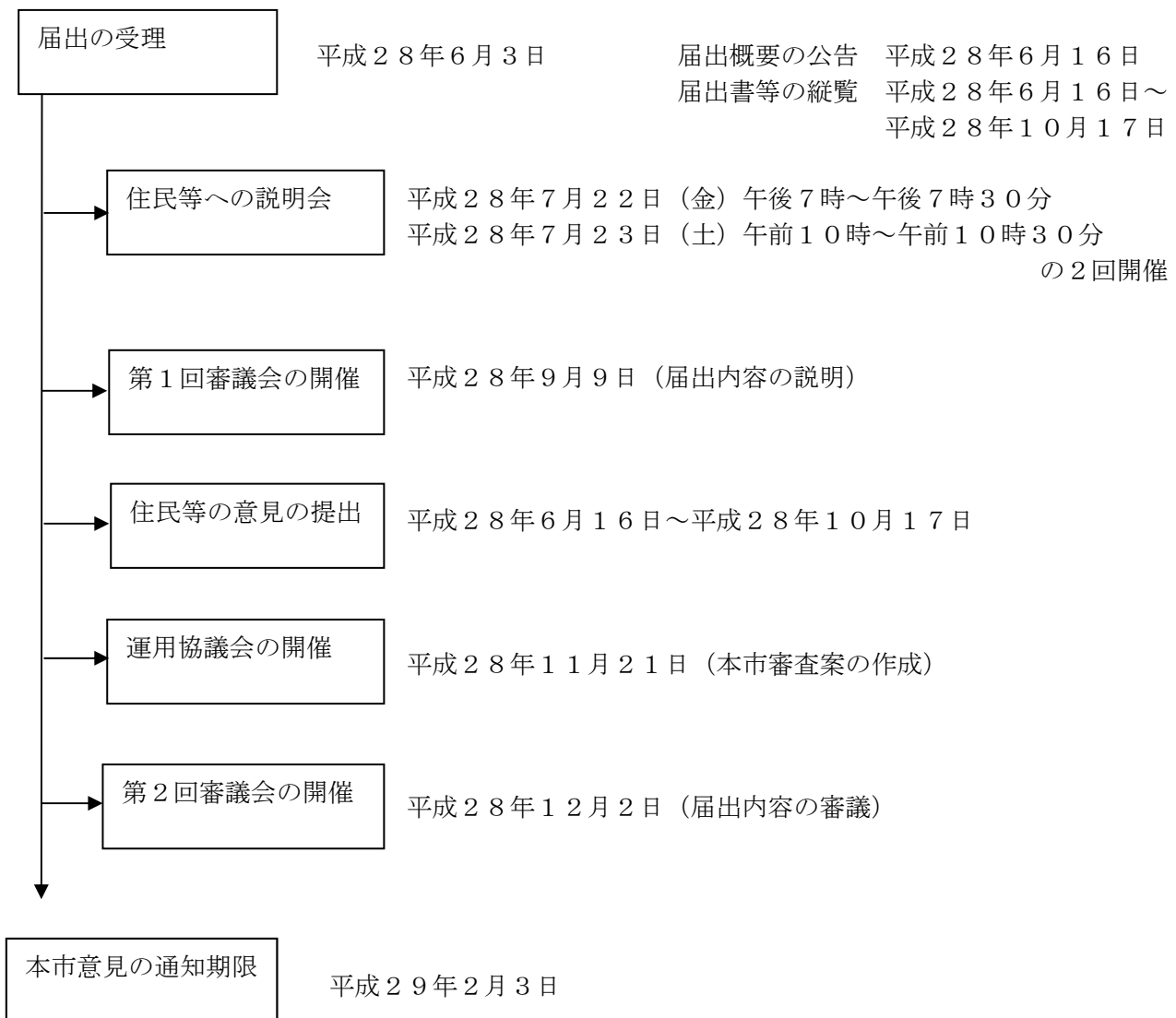
○ 廃棄物等の保管施設の設置・運営計画

保管施設容量	計34立方m (一般廃棄物保管施設 24.0立方m、資源化物保管施設 10.0立方m)
算出根拠	指針の基準に基づく必要量：32.22立方m ※届出書 P. 11 (内訳：紙製廃棄物 13.22m ³ + 金属製廃棄物 0.62m ³ + ガラス製廃棄物 0.49m ³ + プラスチック製廃棄物 14m ³ + 生ごみ等 2.09m ³ + その他の可燃性廃棄物等 1.8m ³)

○ 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"> ● 神戸市都市景観条例に基き、建物形状を極力シンプルにおさめ、建物外観は白色を基調にし、あまり華美にならないような色調・色彩を念頭に置き、周辺環境との調和に充分配慮する。 ● 将来立地する地域において街並みづくりが行われていく場合は、阻害することのないよう調和を図ることに努める。 ※届出書 P. 17
緑化計画	<ul style="list-style-type: none"> ● 緑地面積：1,108.07m² (4.2%) ※図面 P. 38、届出書 P. 18 (高木：クスノキ、ヤマモモ、低木：ヒラドツツジ)
屋外広告物	「神戸市屋外広告物条例」の基準に適合させる。
屋外照明等の計画と光害対策	<ul style="list-style-type: none"> ● 屋外照明については、駐車場及び歩行者の安全に配慮するとともに、敷地外への光の拡散を抑えて設置する。 ● 広告等照明についても、看板面を照らす方向に設置することで周辺への光の拡散を少なくする。
景観に関する要望事項	無

3. 本届出に係る大規模小売店舗立地法手続の経緯・予定



【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27年2月16日
- ・事業者から基本計画書(変更)の提出：平成28年4月4日
- ・市長の意見通知：平成28年5月19日(「意見なし」)

第 194 号案件「(仮称) 東京インテリア家具神戸店」新設届の審議

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>○緑化計画について 市から何度も依頼しているにもかかわらず、緑化率は低いままである。緑化率を上げるようにすること。</p>	<p>計画店舗敷地内の緑地については、これまでにお示しした緑地に加え、新たに駐輪場の一部(駐輪場①)を緑化することを検討しています。</p> <p>新たに設ける緑地は、店舗敷地東側に位置する駐輪場の一部に緑化ブロックや芝生等を設置するものです。また、緑地上に自転車が安全に駐輪できるよう、駐車ラックも併せて設置することを検討しています。</p> <p>計画店舗は、敷地面積が大きいため、駐輪場の一部を緑化しても緑化率の上昇はわずかではありますが、少しでも緑視の割合を高め、店舗周辺の環境・景観との調和に努めたいと考えています。</p>

2. 縦覧の状況 縦覧期間：平成 28 年 6 月 16 日～10 月 17 日、縦覧件数：5 件

3. 意見書の提出状況 0 通

4. 市運用協議会における審査案 意見なし