

神戸市大規模小売店舗等立地審議会 平成28年度 第4回 資料	
資料 No.	提出年月日
1	H29.1.23

平成28年度 第4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195号案件「(仮称)イオンモール神戸南」

- ・新設計画の概要..... 1

2. 届出内容説明案件

(1) 第196号案件「(仮称)ドン・キホーテ垂水店」

- ・新設計画の概要..... 9

3. その他

「(仮称) イオンモール神戸南」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) イオンモール神戸南 神戸市兵庫区中之島2丁目1番5, 6, 10, 11, 15, 16	※図面 P. 1~2
大規模小売店舗の設置者	イオンモール株式会社 千葉市美浜区中瀬1丁目5番地1	
小売業者の氏名及び住所	イオンリテール株式会社 (千葉市美浜区中瀬1丁目5番地1) 他未定 (約140区画)	
新設をする日	平成29年6月30日	
店舗面積の合計	33,000㎡	※図面 P. 3~5
駐車場の収容台数	1,100台 (全体収容台数1,379台のうち) 駐車場① 屋上駐車場 (建物屋上階) 470台 駐車場② 立体駐車場 (建物南東側) 630台	※図面 P. 3~6
駐輪場の収容台数	993台 建物北東側及び中央	※図面 P. 3
荷さばき施設の面積	450㎡ 荷さばき施設① (建物1階南側) 230㎡ 荷さばき施設② (建物1階北側) 220㎡	※図面 P. 3
廃棄物等保管施設の容量	157立方m 廃棄物保管施設① (建物1階南東側) 129m ³ 廃棄物保管施設② (建物1階北東側) 28m ³	※図面 P. 3
開店時刻及び閉店時刻	開店時刻: 午前7時 閉店時刻: 午後11時	
駐車場利用可能時間帯	午前6時から午前0時まで	
駐車場出入口の数	出入口5箇所 出入口① (建物北側 市道会下山線沿) 入口①、出口① (建物東側 市道高松線沿) 入口②、出口② (建物南側 新設道路沿)	※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6月20日	

<参考>

用途地域	商業地域	※図面 P. 2
街並みづくり計画の有無及び内容	中之島地区地区計画、兵庫運河周辺都市景観形成地域	
敷地面積、現況	敷地面積: 37,384.81㎡ 現況: 更地	
建築面積、延床面積	建築面積: 26,657.24㎡ 延床面積: 81,013.12㎡	
建物の構造、規模	商業棟: 鉄骨造 地下1階、地上3階 (高さ20.297m) 駐車場棟: 鉄骨造 5層6段	

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 1,100 台 (全体収容台数: 1,379 台)												
算出根拠	<ul style="list-style-type: none"> ● 指針基準による必要台数: 357 台 ※届出書 P. 4 ● 店舗面積当り日来店客数原単位 1,100 人/千㎡×店舗面積 33 千㎡×ピーク率 14.4%×自動車分担率 9.75%÷平均乗車人員 2.5 人/台×平均駐車時間係数 1.75 												
出入口の形式	出入口 5 箇所、ゲート: 有 (入口①のみ無)												
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. 6 及び交通計画報告書</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 1～3) で交通量調査を実施 [H25/2/3(日)および 7(木)] ・ 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。ただし、地点 2 (第 4 門交差点) は、店舗開店に伴い廃止され、地点 2 の南側の交差点 (第 5 門交差点) が新設道路とつながるため、需要率(飽和度)は、地点 2 の調査結果を用いて、地点 2' (第 5 門交差点) で予測した。 ● 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、より安全側の観点から類似店実績より設定した年間来客数予測を用いて算出した数値を使用。 (休日) 日來 15,100 台/日、ピーク時 907 台/時 (平日) 日來 8,100 台/日、ピーク時 405 台/時 方面別発生交通量は、店舗から半径 5 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. 11、交通計画報告書 P. 25・26</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>地点 1 〔築島交差点〕</th> <th>地点 2' 〔第 5 門交差点〕</th> <th>地点 3 〔中の島交差点〕</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>休日</td> <td>0.331</td> <td>0.426</td> <td>0.435</td> </tr> <tr> <td>平日</td> <td>0.391</td> <td>0.347</td> <td>0.309</td> </tr> </tbody> </table>		地点 1 〔築島交差点〕	地点 2' 〔第 5 門交差点〕	地点 3 〔中の島交差点〕	休日	0.331	0.426	0.435	平日	0.391	0.347	0.309
	地点 1 〔築島交差点〕	地点 2' 〔第 5 門交差点〕	地点 3 〔中の島交差点〕										
休日	0.331	0.426	0.435										
平日	0.391	0.347	0.309										
来店経路の案内・誘導方法	<p><チラシ等の配布・インターネット> ※届出書 P. 7</p> <ul style="list-style-type: none"> ● オープン時等にチラシ等で駐車場の案内経路を示す。 ● 店舗ホームページ等で駐車場への誘導ルートを記載する。 <p><場内誘導・交通整理員等の配置></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 路面標示による誘導を行う。 ● 混雑時には、必要に応じて交通整理員を駐車場出入口付近に配置する。また、周辺交差点にも交通整理員を適宜配置する。 												
交通への支障を回避するための方策等	<p>上記の「来店経路の案内・誘導方法」に加え、 ※届出書 P. 14</p> <p><道路・交差点の改良></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 築島交差点 (地点 1) 北側流入部に右折車線の延伸及び右折専用現示の設定 ● 第 5 門交差点 (地点 2') 北側流入部に右折車線の設置及び右折専用現示の設定 ● 第 4 門交差点 (地点 2) の廃止・撤去 ● 市道高松線の現市営バス停留所の移設 												

○ 駐輪場の設置・運営計画

収容台数	993台	
算出根拠	必要台数：950台	※届出書 P. 15
構造等	二段式（自転車）及び平面式（原付）	
駐輪場の管理体制	従業員が適宜巡回を実施	

○ 荷さばき施設の設置・運営計画

施設面積	合計450㎡（建物1階南側及び北側）	
同時作業可能台数	4t車 8台（荷さばき施設①4台、荷さばき施設②4台）	※届出書 P. 15
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：荷さばき施設① 有、荷さばき施設② 無	
その他	<p><車両の大きさ、台数></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 4t以下：1日あたり125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：20台（6：00～7：00） 	※届出書 P. 7

○ 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"> ● 来客車両出入口と歩行者出入口の分離 ● 歩行者専用通路の確保、表示 ● 横断歩道の設置 <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行う。 	※届出書 P. 16
地域の防犯対策への協力	<ul style="list-style-type: none"> ● 営業時間中は、従業員が巡回し、声かけなどにより防犯に努める。※届出書 P. 17 ● 営業時間外は、青少年の溜まり場とならないように、警備員等が適宜巡回するなどの防犯対策を行い、非行防止に努める。 ● 駐車場施設への適切な夜間照明を配置する。 ● 所轄の警察署と連帯した緊急時の通報体制を整備する。 	

○ 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> ※届出書 P. 17</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 作業車両のアイドリングの禁止。 ● 作業者への騒音防止意識の徹底。 ● 荷さばき施設は半屋内構造とする。 <p>< BGM等の営業宣伝活動の予定></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 店外では使用しない。 <p><駐車場の騒音対策></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 出来るだけ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停止の呼びかけ。 <p><廃棄物収集作業に係る騒音対策></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 廃棄物保管施設の半屋内化。 ● 作業の短縮、静穏化の徹底。 ● 廃棄物収集作業は、早朝・深夜に実施しない。
------	--

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、荷さばき作業及び廃棄物作業については実測値による値をそれぞれ用いた。 <p><予測結果> ※図面 P. 13、届出書 P. 9、10 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)】</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">予測地点</th> <th colspan="2">店舗北側敷地境界</th> <th>店舗東側敷地境界</th> <th>店舗南側敷地境界</th> <th colspan="6">店舗南西側敷地境界</th> </tr> <tr> <th>A 1 H=1.2</th> <th>A 2 H=4.2</th> <th>B 1 H=1.2</th> <th>C 1 H=1.2</th> <th>D 1 H=1.2</th> <th>D 2 H=4.2</th> <th>D 3 H=7.2</th> <th>D 4 H=10.2</th> <th>D 5 H=13.2</th> <th>D 6 H=16.2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>昼間 (6～22)</td> <td>48</td> <td>48</td> <td>51</td> <td>53</td> <td>39</td> <td>40</td> <td>41</td> <td>42</td> <td>43</td> <td>44</td> </tr> <tr> <td>環境基準</td> <td colspan="10">60</td> </tr> <tr> <td>夜間 (22～6)</td> <td>41</td> <td>42</td> <td>43</td> <td>45</td> <td>38</td> <td>39</td> <td>40</td> <td>41</td> <td>42</td> <td>43</td> </tr> <tr> <td>環境基準</td> <td colspan="10">50</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">予測地点</th> <th colspan="3">店舗南西側敷地境界</th> <th colspan="6">店舗北西側敷地境界</th> </tr> <tr> <th>D 7 H=19.2</th> <th>D 8 H=22.2</th> <th>D 9 H=25.2</th> <th>E 1 H=1.2</th> <th>E 2 H=4.2</th> <th>E 3 H=7.2</th> <th>E 4 H=10.2</th> <th>E 5 H=13.2</th> <th>E 6 H=16.2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>昼間 (6～22)</td> <td>46</td> <td>48</td> <td>50</td> <td>43</td> <td>43</td> <td>44</td> <td>44</td> <td>45</td> <td>46</td> </tr> <tr> <td>環境基準</td> <td colspan="9">60</td> </tr> <tr> <td>夜間 (22～6)</td> <td>45</td> <td>47</td> <td>49</td> <td>41</td> <td>41</td> <td>42</td> <td>43</td> <td>44</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>環境基準</td> <td colspan="9">50</td> </tr> </tbody> </table> <p>● 予測地点は、周囲4方向5地点 (A、B、C、D、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。</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	店舗北側敷地境界		店舗東側敷地境界	店舗南側敷地境界	店舗南西側敷地境界						A 1 H=1.2	A 2 H=4.2	B 1 H=1.2	C 1 H=1.2	D 1 H=1.2	D 2 H=4.2	D 3 H=7.2	D 4 H=10.2	D 5 H=13.2	D 6 H=16.2	昼間 (6～22)	48	48	51	53	39	40	41	42	43	44	環境基準	60										夜間 (22～6)	41	42	43	45	38	39	40	41	42	43	環境基準	50										予測地点	店舗南西側敷地境界			店舗北西側敷地境界						D 7 H=19.2	D 8 H=22.2	D 9 H=25.2	E 1 H=1.2	E 2 H=4.2	E 3 H=7.2	E 4 H=10.2	E 5 H=13.2	E 6 H=16.2	昼間 (6～22)	46	48	50	43	43	44	44	45	46	環境基準	60									夜間 (22～6)	45	47	49	41	41	42	43	44	45	環境基準	50								
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	店舗南西側敷地境界																																																																																																																								
	A 1 H=1.2	A 2 H=4.2	B 1 H=1.2	C 1 H=1.2	D 1 H=1.2	D 2 H=4.2	D 3 H=7.2	D 4 H=10.2	D 5 H=13.2	D 6 H=16.2																																																																																																																			
昼間 (6～22)	48	48	51	53	39	40	41	42	43	44																																																																																																																			
環境基準	60																																																																																																																												
夜間 (22～6)	41	42	43	45	38	39	40	41	42	43																																																																																																																			
環境基準	50																																																																																																																												
予測地点	店舗南西側敷地境界			店舗北西側敷地境界																																																																																																																									
	D 7 H=19.2	D 8 H=22.2	D 9 H=25.2	E 1 H=1.2	E 2 H=4.2	E 3 H=7.2	E 4 H=10.2	E 5 H=13.2	E 6 H=16.2																																																																																																																				
昼間 (6～22)	46	48	50	43	43	44	44	45	46																																																																																																																				
環境基準	60																																																																																																																												
夜間 (22～6)	45	47	49	41	41	42	43	44	45																																																																																																																				
環境基準	50																																																																																																																												

【②予測地点における夜間の最大値の予測結果（単位：dB）】

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	店舗南西側敷地境界					
	a 1 H=1.2	a 2 H=4.2	b 1 H=1.2	c 1 H=1.2	d 1 H=1.2	d 2 H=4.2	d 3 H=7.2	d 4 H=10.2	d 5 H=13.2	d 6 H=16.2
夜間 (22～6)	<u>65</u>	<u>60</u>	<u>64</u>	<u>70</u>	35	36	37	39	42	45
規制基準	50									

予測地点	店舗南西側敷地境界			店舗北西側敷地境界					
	d 7 H=19.2	d 8 H=22.2	d 9 H=25.2	e 1 H=1.2	e 2 H=4.2	e 3 H=7.2	e 4 H=10.2	e 5 H=13.2	e 6 H=16.2
夜間 (22～6)	<u>53</u>	<u>54</u>	<u>54</u>	45	46	48	50	<u>53</u>	<u>56</u>
規制基準	50								

- 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（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（a、b、c、d、e）に設定。
- 予測の結果、地点a～cで来客車両関連騒音が、地点d、eで設備騒音が規制基準値を超過。
- 超過している予測地点について、それぞれ住居等敷地境界線上で再予測を実施。

再予測地点	店舗北側敷地境界		店舗東側敷地境界	店舗南側敷地境界	店舗南西側敷地境界			店舗北西側敷地境界	
	A 1 H=1.2	A 2 H=4.2	B 1 H=1.2	C 1 H=1.2	D 7 H=19.2	D 8 H=22.2	D 9 H=25.2	E 5 H=13.2	E 6 H=16.2
夜間 (22～6)	45	45	44	<u>52</u>	45	47	49	44	45
規制基準	50							45	

- 再予測の結果、地点A、B、D、Eで環境基準値を下回っているが、地点Cで来客車両関連騒音が規制基準値を超過。
- 地点C(c)は、現在、隣接地に住居等がないため、近接する住居（寺院）C'において再々予測を実施。

再々予測地点	店舗南側敷地境界	
	C' 1 H=1.2	C' 2 H=4.2
夜間 (22～6)	43	44
規制基準	50	

- 再々予測の結果、地点C'において規制基準値を下回っている。
- 将来、南側隣接地に住居等が立地した場合は、必要な対策を行う。

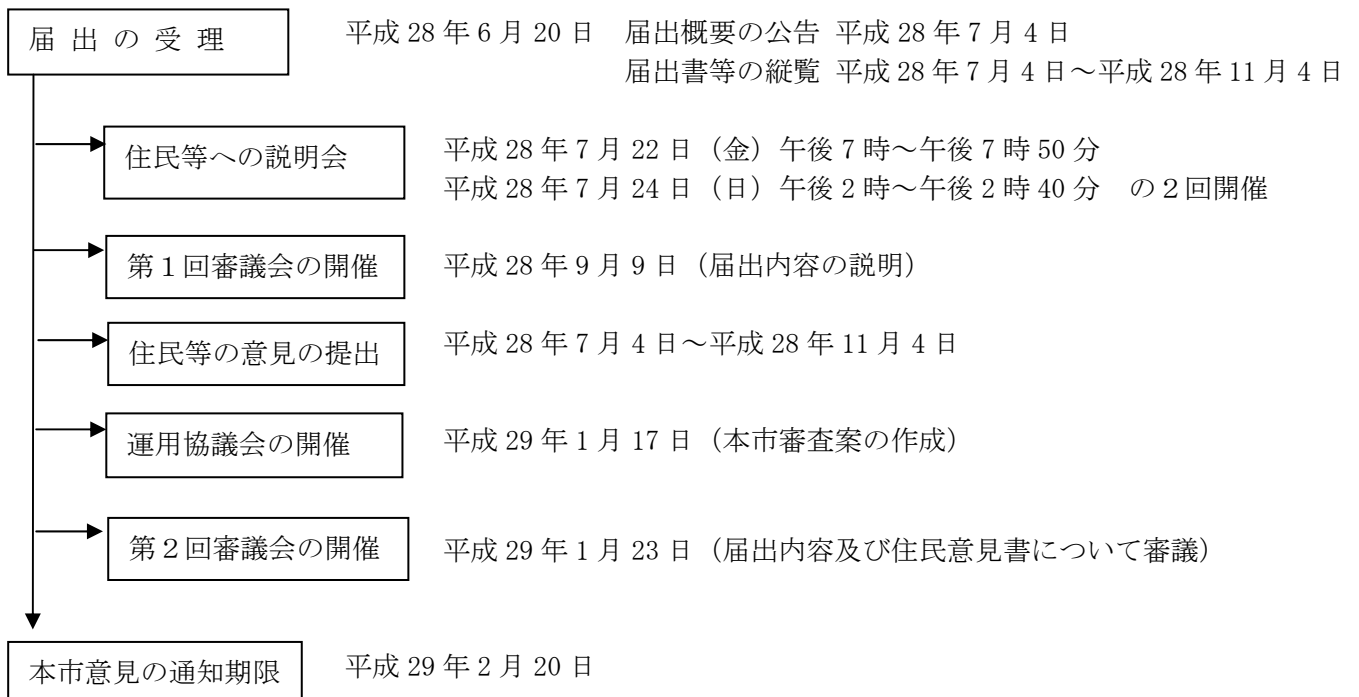
○ 廃棄物等の保管施設の設置・運営計画

保管施設容量	計157立方m
算出根拠	指針の基準に基づく必要量：45.19立方m ※届出書P.11 (内訳：紙製廃棄物15.45m ³ +金属製廃棄物1.23m ³ +ガラス製廃棄物0.90m ³ +プラスチック製廃棄物20.10m ³ +生ごみ等2.82m ³ +その他可燃性廃棄物等4.69m 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	<p style="text-align: right;">※届出書 P. 19</p> <ul style="list-style-type: none"> 兵庫運河周辺都市景観形成地域に含まれることから、「都市景観形成地区等内における行為の届出」を行っており、景観上支障のないように配慮する。 ベーシックなモノトーンを基調とし、運河の景観及びテナント色との調和を考慮した配色とする。
緑化計画	<ul style="list-style-type: none"> 緑地面積：3,646.11㎡ (9.8%) ※図面 P. 14・15、届出書 P. 19 (屋上：1,096.20㎡、植栽：1,654.31㎡、壁面 895.60㎡) 樹種：(屋上) KNOX、ヒューケラ、セダム (植栽) シラカシ、ツツジ、高麗芝 (壁面) KNOX、ヒューケラ、ヘデラ
屋外広告物	「神戸市屋外広告物条例」を遵守し、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	<ul style="list-style-type: none"> 店舗敷地内には、建物に店名看板を照らす程度の照明を、外構部には来客の通行用の照明を設置。駐車場内には歩行者及び車両の安全確保のため、適切な間隔で照明灯を設置。 屋外照明は安全確保のための照度とし、不必要な照明の明るさは避ける。 周辺住居等に直接照射しない等、周辺住宅地への影響を極力少なくする。
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

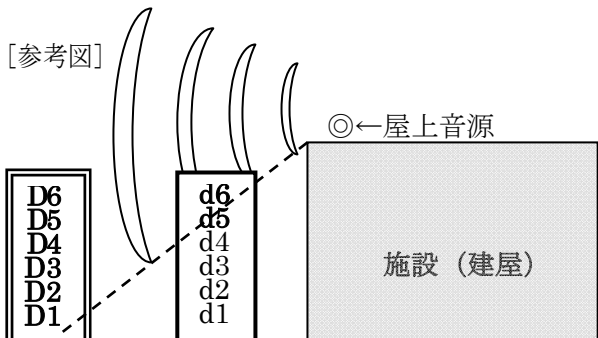


【参考】「神戸市大規模集客施設の立地に係る都市機能の調和に関する条例」の手続き

- ・事業者から基本計画書の提出：平成 27 年 12 月 22 日
- ・事業者から基本計画書 (変更) の提出：平成 28 年 3 月 16 日
- ・市長の意見通知：平成 28 年 3 月 31 日 (「意見なし」)

第 195 号案件「(仮称) イオンモール神戸南」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>○テナントについて</p> <p>140店のテナントについて、届出時点ではどういったテナントが入るかは未定ということであるが、次回の審議会には、テナントミックスについての情報提供ができないか。</p>	<p>(設置者)</p> <p>テナントミックスについての情報は、テナントの経済条件など出店に関する法人情報でもあるため、次回の審議会のタイミングでの提示は差し控えさせていただきます。</p> <p>テナントの情報につきましては、テナントの出店の目途がたった段階で、「大規模小売店舗において小売業を行う者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては代表者の氏名」に関する変更届出(6条1項)を速やかに行うことで開示させていただきたいと考えております。</p>
<p>○兵庫運河の水質について</p> <p>高い建物が建った時に、運河に対する東側からの日の当たり方が変わる可能性がある。例えば、藻が異常に繁殖したり、臭いがしたりなど、環境に対して負荷がかかるようになった時、設置者として協力することは可能か。</p>	<p>(設置者)</p> <p>商業施設の立地により、建物北西側に位置する運河への日照状況は変化するもの考えられますが、運河の水は流れがあり滞留している訳ではないため、その影響により、運河の水質環境が著しく悪化することはないものと考えております。なお、本事業を原因とする水質環境の悪化が明らかな場合は、その対応策について、貴市と相談させていただきます。</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、d 1～d 4については、等価騒音レベルの予測値の方が高くなっている。等価騒音レベルの予測値と最大値の関係では、最大値の方が大きくなるのが当然であるが、そうっていない。</p> <p>さらに等価騒音レベルの予測地点の方が騒音発生源からは遠いにも関わらず、夜間最大値よりも高くなっている。</p> <p>両方とも逆になっているが、測定条件に変更があったなど何か理由はあるのか。</p>	<p>(神戸市)</p> <p>d 及びD地点付近は、24時間稼働の定常音源(排風ファン等)の寄与が大きいため、同一地点で等価騒音 (Leq) と夜間の最大値 (Lmax) を予測した場合、ほぼ同じになります。</p> <p>さらに、d地点の方が音源に近いものの、音源は建屋屋上に設置されているため、距離が近いほど建屋による回折効果が大きくなり、結果的に到達音が小さくなります。</p> <p>以上の理由により、d 1～d 4とD 1～D 4で予測値が逆転することとなります。</p> <p>[参考図]</p> 

2. 縦覧の状況

縦覧期間：平成 28 年 7 月 4 日～平成 28 年 11 月 4 日

縦覧件数：2 件

3. 意見書の提出状況

0 件

4. 市運用協議会の見解

- 当該店舗は、中央卸売市場と兵庫運河に隣接するという立地を活かし、兵庫区南部地域のにぎわいと活性化に資するため、“食”をテーマに施設の計画がされている。

事業者から提出された届出書によれば、小売店舗面積 33,000 m²のほか、飲食店舗やホールなど 6,200 m²を設置する計画であり、市内南部地域を商圈として、多くの来店者（750 万人/年）が見込まれている。市営地下鉄「中央市場前駅」に直結し、現在、周辺の交通量は、それほど多くはないものの、開店後は、休日には1日 15,100 台、ピーク時1時間あたり 907 台の来店車両があるとの予測であり、開店後の発生交通量は著しく増加する。

- 昨年7月に開催された住民説明会でも、来店車両の動線や渋滞対策についての質問があり、設置者からは「オープン時や繁忙時には予測以上の来店車両があると思われるため、警備員を周辺道路に配置して広域の誘導を行う」旨の回答をしている。

また、兵庫運河に隣接するという立地を活かした施設計画や、地域貢献への配慮についても意見・要望があり、周辺地域の住民の関心の高さがうかがえる。

- 市運用協議会としては、これまで市内に立地した大型店舗等の状況から、オープン時や繁忙時には多くの来店車両が発生し、周辺の交通量が増加し、渋滞が発生することが予測されるため、警察等の関係部署と十分な協議を行い、臨時駐車場を含めた駐車場所を確保した上、広域にわたって警備員等による誘導を行うことにより、周辺地域の生活環境を保持する努力を行うことを要請するとともに、開店後の周辺施設等への影響も含め、問題が発生した場合は、速やかに必要な対策を講じることを求める。

また、中央卸売市場と兵庫運河に隣接するという立地を活かし、兵庫区南部地域のにぎわいと活性化に資するためには、どのような小売店舗が営業するかも重要な要素の一つであり、周辺地域の住民等も関心のある小売店舗名について、すみやかに公表することを求める。

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、

- 1 開業後の交通処理等の状況について問題が発生した場合は、関係機関と協議の上、地域の一員としての自覚のもと誠意を持って対応し、速やかに必要な対策を講じること。
- 2 届出時点で未定となっている小売業を行う者の名称等について、法第6条第1項に基づき、開業前であっても、速やかに変更届を提出することを求めるものとする。

「(仮称) ドン・キホーテ垂水店」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) ドン・キホーテ垂水店 神戸市垂水区小東山手2丁目868番648 他	※図面 P. 16~P. 17
大規模小売店舗の設置者	合同会社アセツブレイン 東京都目黒区青葉台2丁目19番10号	
小売業者の氏名及び住所	株式会社ドン・キホーテ 東京都目黒区青葉台2丁目19番10号	
新設をする日	平成29年6月14日	
店舗面積の合計	3,353㎡	※図面 P. 18~P. 19
駐車場の収容台数	116台 (全体収容台数169台のうち) 内訳 建物外平面駐車場① 59台 (全体59台) 建物屋上駐車場② 57台 (全体110台)	※図面 P. 18~P. 19
駐輪場の収容台数	176台 建物西側	※図面 P. 18
荷さばき施設の面積	76.5㎡ 建物南東側	※図面 P. 18
廃棄物等保管施設の容量	23.18立方m 建物南東側	※図面 P. 18
開店時刻及び閉店時刻	24時間	
駐車場利用可能時間帯	24時間	
駐車場出入口の数	出入口1箇所 敷地南東側	※図面 P. 18
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10月13日	

<参考>

用途地域	近隣商業地域	※図面 P. 17
街並みづくり計画の有無及び内容	多聞地区地区計画	
敷地面積、現況	敷地面積：8,280㎡ 現況：更地	
建築面積、延床面積	建築面積：4,610㎡ 延床面積：5,441㎡	
建物の構造、規模	鉄骨造 地上2階 (高さ17.1m)	

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	116台（全体収容台数：169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.3 店舗面積当り日来店客数原単位 1,432.94 人/千㎡×店舗面積 3.353 千㎡×ピーク率 14.4%×自動車分担率 30%÷平均乗車人員 2.0 人/台×平均駐車時間係数 0.807 従業員等用駐車場：53台 														
出入口の形式	出入口1箇所（敷地南東側）、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（A～C）で交通量調査を実施 [H27.12.20(日)および12.21(月)]。 交差点Cについては、上記交通量調査結果におけるピーク時間帯の前後1時間を含めた計3時間の再調査を実施 [H28.3.6(日)および4.5(火)]。 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（日来：721台/日、ピーク時：104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><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.24、交通報告書 P.12</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>交差点A 〔芸工大前交差点〕</th> <th>交差点B 〔計画地南西交差点〕</th> <th>交差点C 〔小束山6交差点〕</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>休日</td> <td>0.369</td> <td>0.588</td> <td>0.692</td> </tr> <tr> <td>平日</td> <td>0.472</td> <td>0.540</td> <td>0.731</td> </tr> </tbody> </table>				交差点A 〔芸工大前交差点〕	交差点B 〔計画地南西交差点〕	交差点C 〔小束山6交差点〕	休日	0.369	0.588	0.692	平日	0.472	0.540	0.731
	交差点A 〔芸工大前交差点〕	交差点B 〔計画地南西交差点〕	交差点C 〔小束山6交差点〕												
休日	0.369	0.588	0.692												
平日	0.472	0.540	0.731												
来店経路の案内・誘導方法	<p><看板の設置> ※届出書 P.5</p> <ul style="list-style-type: none"> 駐車場の出入口を示す看板を設置する。 駐車場の出入口に右折入庫禁止看板及び右折出庫誘導看板を設置する。 <p><チラシの配布></p> <ul style="list-style-type: none"> オープン時のチラシ配布やホームページ等により経路を周知する。 <p><交通整理員の配置></p> <ul style="list-style-type: none"> オープン時等の混雑が予想される場合には、状況に応じて交通整理員を配置し、来店車両の誘導・案内を行う。 														
交通への支障を回避するための方策等	<p><歩行者の安全確保> ※届出書 P.12</p> <ul style="list-style-type: none"> オープン時等の混雑が予想される場合には、状況に応じて交通整理員を配置し、歩行者等の安全確保に努める。 駐車場出口に停止線等の路面標示を設置し、出庫車両に対して一旦停止を促す。 <p><歩行者の利便性の確保></p> <ul style="list-style-type: none"> 自転車・歩行者専用出入口及び通路を確保する。 <p><駐車場出入口周辺での一般車両への影響></p> <ul style="list-style-type: none"> 駐車場出口に停止線等の路面標示を設置し、出庫車両に対して一旦停止を促す。 出入口付近における必要な視距を確保する。 駐車場の出入口に右折入庫禁止看板及び右折出庫誘導看板を設置する。 <p><路線バスへの影響></p> <ul style="list-style-type: none"> 駐車場出入口は、路線バス駐車場から十分な離隔を確保する。 														

○ 駐輪場の設置・運営計画

収容台数	176台
算出根拠	必要台数：168台 ※届出書 P.12
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	掲示等により駐輪場を案内

○ 荷さばき施設の設置・運営計画

施設面積	合計76.5㎡ (建物南東側)
同時作業可能台数	2～4t車、1台 ※届出書 P.13
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 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.6</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 2～4t以下車：1日あたり20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：3台 (6:00～7:00 他)

○ 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><歩行者通行の利便性確保> ※届出書 P.13</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 歩行者・自転車専用の出入口を設置する。 ● 駐車場出口に停止線等の路面表示をし、出庫車両に対して一旦停止を促す。 <p><夜間照明の設置></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 駐車場内に適宜照明を設置し、夜間の歩行者の安全を確保する。 <p><交通整理員の配置></p> <ul style="list-style-type: none"> ● オープン時等の混雑が予想される場合には、状況に応じて交通整理員を配置し、歩行者等の安全確保に努める。
防災や地域の防犯対策への協力	<p>※届出書 P.13</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 兵庫県「青少年愛護条例」に基づき、深夜（午後11時から翌日午前5時まで）は、店内放送等により、青少年に帰宅を促す。 ● 定期的に従業員等が店内及び敷地内を巡回し、蝸集等があった場合には声かけ等を行う。また、必要に応じて警察に通報する。 ● 防犯カメラの設置により、見通し確保の補完対策を講じる。 ● 店舗施設内において、防犯上必要な照明を設置する。 ● 酒・タバコの購入について、未成年とみられる購入者に対しては、本人確認のできる身分証明書の提示を求め、未成年者には販売しない。 ● 犯罪被害者等が助けを求めてきた場合は適切に対応し、状況に応じて速やかに警察等へ通達する。 ● 管轄の警察署と情報交換を行い、犯罪発生や不審者については迅速な連絡に努める。 ● 地方公共団体から防災対策への協力の要請がある場合は、協議の上検討する。

○ 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. 14</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 荷さばき施設は半屋内化とする。 ● 荷さばき施設内の路面は極力段差をなくす構造とし、台車等の走行時に無用な走行騒音が発生しないよう配慮する。 ● 荷さばき車両のアイドリングストップを周知する。 ● 作業人員の騒音防止意識の向上を図る。 ● 早朝及び深夜の作業は行わない。 <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 <p>＜駐車場の騒音対策＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 駐車場車路スロープ部に外壁及び屋根を設置する。 ● 来客車両に対し、徐行及びアイドリングストップの呼びかけを行う。 ● 夜間（午後10時～午前6時）は、平面駐車場の西側一部の利用制限を行う。 <p>＜廃棄物収集作業に係る騒音対策＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 施設を屋内化する。 ● 深夜・早朝の廃棄物収集作業は実施しない。 																																																																																																																																																																						
<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"> ● 空調機室外機や換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。 <p>＜予測結果＞ ※届出書 P. 7～9 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. 26</p> <table border="1" data-bbox="343 1189 1445 1547"> <thead> <tr> <th rowspan="2">予測地点</th> <th colspan="13">東側 敷地境界 A</th> </tr> <tr> <th>1階 H=6.7</th> <th>2階 H=9.7</th> <th>3階 H=12.7</th> <th>4階 H=15.7</th> <th>5階 H=18.7</th> <th>6階 H=21.7</th> <th>7階 H=24.7</th> <th>8階 H=27.7</th> <th>9階 H=30.7</th> <th>10階 H=33.7</th> <th>11階 H=36.7</th> <th>12階 H=39.7</th> <th>13階 H=42.7</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>昼間 (6～22)</td> <td>35</td><td>35</td><td>42</td><td>45</td><td>45</td><td>44</td><td>44</td><td>43</td><td>43</td><td>43</td><td>43</td><td>43</td><td>43</td> </tr> <tr> <td>環境基準</td> <td colspan="13">60</td> </tr> <tr> <td>夜間 (22～6)</td> <td>34</td><td>33</td><td>39</td><td>43</td><td>43</td><td>43</td><td>43</td><td>43</td><td>43</td><td>42</td><td>42</td><td>42</td><td>42</td> </tr> <tr> <td>環境基準</td> <td colspan="13">50</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="343 1581 1445 1939"> <thead> <tr> <th rowspan="2">予測地点</th> <th colspan="13">東側 敷地境界 B</th> </tr> <tr> <th>1階 H=6.7</th> <th>2階 H=9.7</th> <th>3階 H=12.7</th> <th>4階 H=15.7</th> <th>5階 H=18.7</th> <th>6階 H=21.7</th> <th>7階 H=24.7</th> <th>8階 H=27.7</th> <th>9階 H=30.7</th> <th>10階 H=33.7</th> <th>11階 H=36.7</th> <th>12階 H=39.7</th> <th>13階 H=42.7</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>昼間 (6～22)</td> <td>35</td><td>37</td><td>43</td><td>47</td><td>48</td><td>47</td><td>47</td><td>47</td><td>48</td><td>48</td><td>52</td><td>51</td><td>51</td> </tr> <tr> <td>環境基準</td> <td colspan="13">60</td> </tr> <tr> <td>夜間 (22～6)</td> <td>29</td><td>32</td><td>41</td><td>45</td><td>45</td><td>45</td><td>45</td><td>45</td><td>44</td><td>44</td><td>44</td><td>44</td><td>44</td> </tr> <tr> <td>環境基準</td> <td colspan="13">50</td> </tr> </tbody> </table>	予測地点	東側 敷地境界 A													1階 H=6.7	2階 H=9.7	3階 H=12.7	4階 H=15.7	5階 H=18.7	6階 H=21.7	7階 H=24.7	8階 H=27.7	9階 H=30.7	10階 H=33.7	11階 H=36.7	12階 H=39.7	13階 H=42.7	昼間 (6～22)	35	35	42	45	45	44	44	43	43	43	43	43	43	環境基準	60													夜間 (22～6)	34	33	39	43	43	43	43	43	43	42	42	42	42	環境基準	50													予測地点	東側 敷地境界 B													1階 H=6.7	2階 H=9.7	3階 H=12.7	4階 H=15.7	5階 H=18.7	6階 H=21.7	7階 H=24.7	8階 H=27.7	9階 H=30.7	10階 H=33.7	11階 H=36.7	12階 H=39.7	13階 H=42.7	昼間 (6～22)	35	37	43	47	48	47	47	47	48	48	52	51	51	環境基準	60													夜間 (22～6)	29	32	41	45	45	45	45	45	44	44	44	44	44	環境基準	50												
予測地点	東側 敷地境界 A																																																																																																																																																																						
	1階 H=6.7	2階 H=9.7	3階 H=12.7	4階 H=15.7	5階 H=18.7	6階 H=21.7	7階 H=24.7	8階 H=27.7	9階 H=30.7	10階 H=33.7	11階 H=36.7	12階 H=39.7	13階 H=42.7																																																																																																																																																										
昼間 (6～22)	35	35	42	45	45	44	44	43	43	43	43	43	43																																																																																																																																																										
環境基準	60																																																																																																																																																																						
夜間 (22～6)	34	33	39	43	43	43	43	43	43	42	42	42	42																																																																																																																																																										
環境基準	50																																																																																																																																																																						
予測地点	東側 敷地境界 B																																																																																																																																																																						
	1階 H=6.7	2階 H=9.7	3階 H=12.7	4階 H=15.7	5階 H=18.7	6階 H=21.7	7階 H=24.7	8階 H=27.7	9階 H=30.7	10階 H=33.7	11階 H=36.7	12階 H=39.7	13階 H=42.7																																																																																																																																																										
昼間 (6～22)	35	37	43	47	48	47	47	47	48	48	52	51	51																																																																																																																																																										
環境基準	60																																																																																																																																																																						
夜間 (22～6)	29	32	41	45	45	45	45	45	44	44	44	44	44																																																																																																																																																										
環境基準	50																																																																																																																																																																						

予測地点	東側 敷地境界 C												
	1階 H=6.7	2階 H=9.7	3階 H=12.7	4階 H=15.7	5階 H=18.7	6階 H=21.7	7階 H=24.7	8階 H=27.7	9階 H=30.7	10階 H=33.7	11階 H=36.7	12階 H=39.7	13階 H=42.7
昼間 (6~22)	53	54	54	54	53	53	53	53	52	52	51	51	51
環境基準	60												
夜間 (22~6)	42	44	44	45	45	45	45	45	44	44	44	44	44
環境基準	50												

予測地点	南側 敷地境界		西側 敷地境界					
	D	E	F			G		
	1階 H= -0.4	1階 H= -1.6	1階 H= 4.6	2階 H= 7.6	3階 H=10.6	1階 H=11.8	2階 H=14.8	3階 H=17.8
昼間 (6~22)	51	52	45	46	46	38	40	40
環境基準	60		55					
夜間 (22~6)	44	44	37	38	39	37	38	38
環境基準	50		45					

- 予測地点は、北側（山林）を除く計画地周囲3方向7地点（A～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施設等（未利用地含む）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。

【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. 26

予測地点	東側 敷地境界 a												
	1階 H=6.7	2階 H=9.7	3階 H=12.7	4階 H=15.7	5階 H=18.7	6階 H=21.7	7階 H=24.7	8階 H=27.7	9階 H=30.7	10階 H=33.7	11階 H=36.7	12階 H=39.7	13階 H=42.7
夜間 (22~6)	33	36	48	48	47	46	46	45	45	44	44	43	43
規制基準	50												

予測地点	東側 敷地境界 b												
	1階 H=6.7	2階 H=9.7	3階 H=12.7	4階 H=15.7	5階 H=18.7	6階 H=21.7	7階 H=24.7	8階 H=27.7	9階 H=30.7	10階 H=33.7	11階 H=36.7	12階 H=39.7	13階 H=42.7
夜間 (22~6)	41	48	47	46	46	46	46	46	45	44	44	44	43
規制基準	50												

予測地点	東側 敷地境界 c												
	1階 H=6.7	2階 H=9.7	3階 H=12.7	4階 H=15.7	5階 H=18.7	6階 H=21.7	7階 H=24.7	8階 H=27.7	9階 H=30.7	10階 H=33.7	11階 H=36.7	12階 H=39.7	13階 H=42.7
夜間 (22~6)	42	50	49	48	47	46	45	45	44	44	44	43	43
規制基準	50												

予測地点	南側 敷地境界		西側 敷地境界					
	d	e	f			g		
	1階 H=-0.4	1階 H=-1.6	1階 H=4.6	2階 H=7.6	3階 H=10.6	1階 H=11.8	2階 H=14.8	3階 H=17.8
夜間 (22~6)	<u>79</u>	<u>58</u>	<u>47</u>	<u>47</u>	<u>47</u>	<u>54</u>	<u>53</u>	<u>52</u>
規制基準	50		40					

- 予測地点は、北側（山林）を除く計画地周囲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～g）に設定。
- 予測の結果、南側（地点d,e）および西側（地点f,g）で、定常騒音または車両閉音等が規制基準値を超過するため、相手側敷地境線上の地点D～Gにおいて再予測を実施。

再予測地点	南側 敷地境界		西側 敷地境界					
	D	E	F			G		
	1階 H=-0.4	1階 H=-1.6	1階 H=4.6	2階 H=7.6	3階 H=10.6	1階 H=11.8	2階 H=14.8	3階 H=17.8
夜間 (22~6)	<u>52</u>	47	40	40	40	38	38	38
規制基準	50		40					

- 再予測の結果、地点E～Gで規制基準値を下回っている。
- 地点Dは規制基準値を上回るが、当該予測地点は現在商業施設であるため影響は少ないが、将来的に住宅等が立地した場合は、状況に応じ必要な対策を講じる。

○ 廃棄物等の保管施設の設置・運営計画

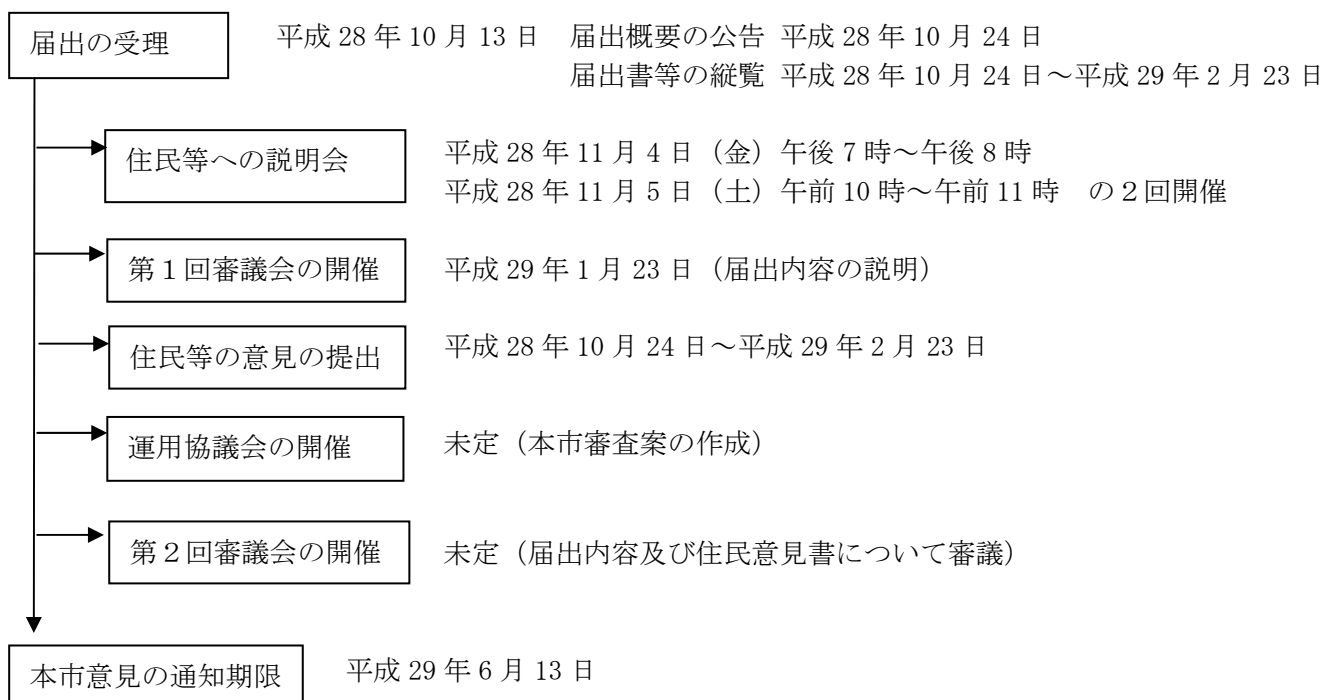
保管施設容量	計 23.18 立方m
算出根拠	指針の基準に基づく必要量：15.61 立方m ※届出書 P.10 (内訳：紙製廃棄物 6.97m ³ + 金属製廃棄物 0.23m ³ + ガラス製廃棄物 0.2m ³ + プラスチック製廃棄物 6.7m ³ + 生ごみ等 1.03m ³ + その他の可燃性廃棄物等 0.48m ³)

○ 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き計画する。 ※届出書 P.15 ● 建物壁面色は落ち着いた色調とし、周辺環境に適応した建物景観とする。 ● 建物は圧迫感のない形状とし、設備機器は敷地周辺から見えないように目隠しを設置する。
緑化計画	<ul style="list-style-type: none"> ● 緑地面積：991.03 m² (27.9%) ※図面 P.18、届出書 P.15 (敷地外周：660.23 m²、壁面緑化 330.80 m²)
屋外広告物	神戸市屋外広告物条例に基づき計画する。
屋外照明等の計画と光害対策	<ul style="list-style-type: none"> ● 点灯時間は、日没から日の出までとする。 ● 周辺に影響を及ぼさないよう照明器具の照射方法や照明の強さについて配慮する。 ● 駐車場の照明は下方のみを照射するよう指向性のある機器を設置する。 ● 広告塔の照明はアーム式とし、広告面のみを照射する。 ● 点滅型の機器は使用しない。

景観に関する要望事項	(1) 屋上看板について、4方向の表示が必要なのか。 (2) 投射方法・時間について。 (3) 街路景観の形成に寄与するため、例えば敷地西側にある駐輪場の西側一列を他の場所に移設し、そこに中高木を列植することはできないか。
回 答	(1) 建物塔屋部分につきましては、敷地周辺からの見えがかりを考慮した上で、各方面に表示を行う計画としております。引き続き、神戸市まちのデザイン課と協議を行い、景観条例に基づく届出を行います。 (2) 届出書記載のとおり、屋外照明はアーム式とし、広告面のみを照射します。投射時間は、日没から夜明けまでとする計画です。 (3) 当該店舗の来客は西側道路からのみ来店されるため、建物を隠す形状の樹木を列植することは、営業上の理由から困難ですが、前面道路との高低差が小さい敷地北西側において、建物壁面に緑化を行う計画としております。 また、高低差が大きい敷地南西側の既存のコンクリート擁壁については、本計画に伴い、意匠について神戸市まちのデザイン課と協議の上、検討いたします。 なお、敷地内の緑化計画については、神戸市建設局公園部計画課と協議の上、必要な緑化面積及び樹種を選定しております。 同様に、駐輪場や駐車場に関しては、関係法令に則り、必要な台数及び区画を確保するほか、施設内の安全性や利便性を考慮した配置計画としております。

3. 本届出に係る大規模小売店舗立地法手続の経緯・予定



縦覧の状況	3 件 (平成 29 年 1 月 20 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 28 年 6 月 20 日
- ・ 市長の意見通知：平成 28 年 9 月 2 日 (「意見なし」)