

神戸市大規模小売店舗等立地審議会 平成29年度 第1回 資料	
資料 No.	提出年月日
1	H29.5.10

平成29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196号案件「(仮称)ドン・キホーテ垂水店」

- ・新設計画の概要..... 1

2. 届出内容説明案件

(1) 第198号案件「(仮称)ドラッグコスモス谷上西町店」

- ・新設計画の概要..... 1 1

(2) 第199号案件「(仮称)フレスポ舞子坂」

- ・新設計画の概要..... 1 6

(3) 第200号案件「(仮称)スタイルプラザ」

- ・新設計画の概要..... 2 1

3. その他

「(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.1~P.2
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.3~P.4
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.3~P.4
駐輪場の収容台数	176台 建物西側	※図面 P.3
荷さばき施設の面積	76.5㎡ 建物南東側	※図面 P.3
廃棄物等保管施設の容量	23.18立方m 建物南東側	※図面 P.3
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.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10月13日	

<参考>

用途地域	近隣商業地域	※図面 P.2
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.8、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、来退店車両の誘導・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. 10</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</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><th>9階</th><th>10階</th><th>11階</th><th>12階</th><th>13階</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>H=6.7</td><td>H=9.7</td><td>H=12.7</td><td>H=15.7</td><td>H=18.7</td><td>H=21.7</td><td>H=24.7</td><td>H=27.7</td><td>H=30.7</td><td>H=33.7</td><td>H=36.7</td><td>H=39.7</td><td>H=42.7</td> </tr> <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</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><th>9階</th><th>10階</th><th>11階</th><th>12階</th><th>13階</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>H=6.7</td><td>H=9.7</td><td>H=12.7</td><td>H=15.7</td><td>H=18.7</td><td>H=21.7</td><td>H=24.7</td><td>H=27.7</td><td>H=30.7</td><td>H=33.7</td><td>H=36.7</td><td>H=39.7</td><td>H=42.7</td> </tr> <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	2階	3階	4階	5階	6階	7階	8階	9階	10階	11階	12階	13階		H=6.7	H=9.7	H=12.7	H=15.7	H=18.7	H=21.7	H=24.7	H=27.7	H=30.7	H=33.7	H=36.7	H=39.7	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	2階	3階	4階	5階	6階	7階	8階	9階	10階	11階	12階	13階		H=6.7	H=9.7	H=12.7	H=15.7	H=18.7	H=21.7	H=24.7	H=27.7	H=30.7	H=33.7	H=36.7	H=39.7	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	2階	3階	4階	5階	6階	7階	8階	9階	10階	11階	12階	13階																																																																																																																																																																																						
	H=6.7	H=9.7	H=12.7	H=15.7	H=18.7	H=21.7	H=24.7	H=27.7	H=30.7	H=33.7	H=36.7	H=39.7	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	2階	3階	4階	5階	6階	7階	8階	9階	10階	11階	12階	13階																																																																																																																																																																																						
	H=6.7	H=9.7	H=12.7	H=15.7	H=18.7	H=21.7	H=24.7	H=27.7	H=30.7	H=33.7	H=36.7	H=39.7	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. 10

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（保全対象施設以外）である。

○ 廃棄物等の保管施設の設置・運営計画

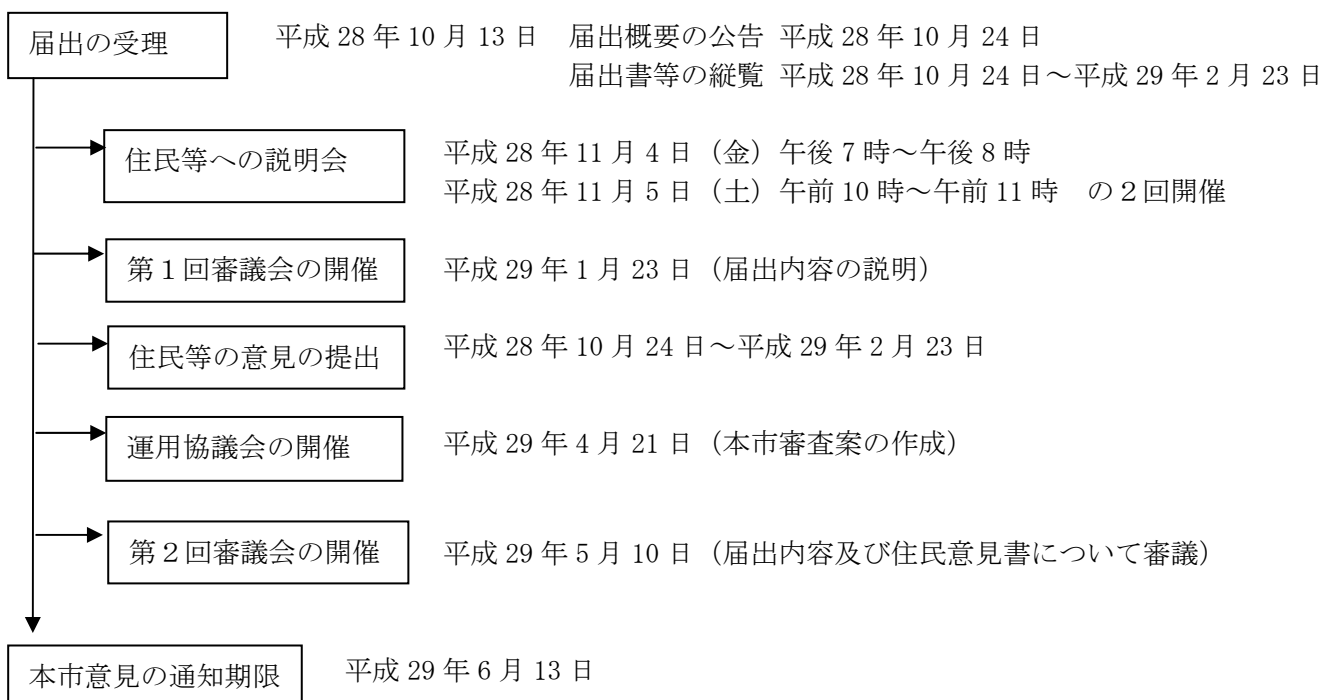
保管施設容量	計 23.18 立方m
算出根拠	指針の基準に基づく必要量：15.61 立方m ※届出書 P.10 (内訳：紙製廃棄物 6.97m ³ + 金属製廃棄物 0.23m ³ + ガラス製廃棄物 0.2m ³ + プラスチック製廃棄物 6.7m ³ + 生ごみ等 1.03m ³ + その他の可燃性廃棄物等 0.48m ³)

○ 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.3、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。

<p>景観に関する要望事項</p>	<p>(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。</p>
<p>回 答</p>	<p>(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。</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



【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」)

第 196 号案件「(仮称) ドン・キホーテ垂水店」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>○営業時間について 都市部においても午前 5 時までの営業など 24 時間営業を行っていない店舗もあり、法定説明会では営業時間の短縮の要望に対して、社内で報告するとのことであったが、貴社内での検討を踏まえ、実際の開店・閉店時刻は何時を予定しているのか。</p>	<p>当該店舗の立地状況（住居等）や既存店舗の運営状況等を踏まえ社内で検討した結果、当面の営業時間は、午前 10 時～翌午前 3 時とする予定です。</p>
<p>○交通計画について 計画地南西交差点について、退店した車両の渋滞が店舗出入口まで延びてくることはないか。</p>	<p>当該計画に際しては、計画地南西側交差点への影響を避けるよう、当該交差点から可能な限り離れた位置に駐車場出入口を配置する計画としております。計画出入口から当該交差点までは約 55m（車頭間隔約 9 台分）の離隔があり、また、右折車線長については約 30m（車頭間隔約 5 台分）が確保されています。</p> <p>通常時においては、当該交差点の渋滞長が店舗出入口まで延伸する可能性は低いものと考えますが、繁忙時等においては交通整理員等により退店車両の適切な誘導を行います。</p>

2. 縦覧の状況 縦覧期間：平成 28 年 10 月 24 日～平成 29 年 2 月 23 日

縦覧件数：3 件

3. 意見書の提出状況 1 通（1 名）

4. 意見書の内容及び設置者からの回答

意見書の内容	設置者からの回答
<p>駐車場出入口における交通整理等について (1) 計画地では、当該店舗の駐車場出入口が道路を挟んで向かい側の大規模小売店舗（ランチ）の駐車場出入口と向き合うことから、当該店舗からの右折出庫とランチ側の左折出庫・右折入庫と交錯することとなり、危険だと思われます。私はランチ側の交通整理員が配置されているのを見たことがないので、当該店舗側の交通整理員が「繁忙時」のみの配置では、当該店舗が「繁忙時」でなくとも、ランチが「繁忙時」の時に混乱を生じるおそれがあります。</p> <p>少なくとも、交通整理員は常時配置する必要があるのではないのでしょうか</p>	<p>(1) 駐車場出口部においては十分な視距を確保するとともに、退店車両に対しては、前面道路の一般通行車両及び対面商業施設の来退店車両に注意いただくよう看板等により周知致します。また、店舗開店から 2 週間程度は、駐車場出入口部に交通整理員を配置し、退店車両を適切に誘導するとともに、前面道路等の交通状況について注視します。</p> <p>その後の対応については、必要に応じて警察等関係機関と協議の上、適宜検討致します。</p> <p>《参考》ランチ神戸学園都市(大和リース)回答 ドン・キホーテ垂水店の開業については、当該店舗の北側道路出入口に警備員 1 名を配置して対応します。1 ヶ月を目処に配置しますが、開業後の利用状況によっては、短縮する可能性もあります。配置時間は 11 時から 20 時まで 1 スポット 2 名交代とします。</p>

<p>(2) ○印地点（図面 P.13 参照）は、南北道路の交通量が非常に多いにもかかわらず、無理に右折しようとする車があり、非常に危険な交差点となっています。店舗開設により、以下のルートは信号が無いため抜け道となり、右折しようとする車がさらに増えることが予想されます。このルートが使われないよう、○地点の右折入を禁止すべきではないでしょうか。</p>	<p>(2) 当該地点は県道及び市道部の交差点であることから、本計画に伴い当該交差点部の閉鎖は困難ですが、設定した経路をホームページ等により周知を行う他、駐車場入口部には右折入庫を禁止する旨の看板を設置します。 来店時の経路において、計画地南西側交差点の南流入部には右折レーンが設置されており、また、開店後における当該流入部の需要率は 0.9 を下回る予測であることから、交差点処理は可能であると考えます。</p>
--	---

5. 市運用協議会の見解

- 当該店舗計画地の東・南側は、それぞれ空地および商業施設を挟み戸建住宅が広がり、西側は市道多聞小寺線に隣接し、その南は小東山 6 丁目の交差点に繋がっている。当交差点付近は、宅地開発や周辺に商業施設が連坦している状況から、特に休日は混雑している。
事業者から提出された届出書によると、当該店舗への来退店経路については、東側の住宅地を通り抜けることなく、西側の市道多聞小寺線を経由するようチラシ・看板等で誘導することとしている。来店車両も 1 日当たり 721 台、ピーク時 104 台との予測であり、交差点の需要率も 0.9 を下回っている。
また、開店・閉店時刻が 24 時間の届出であることから、騒音等について十分な対策が求められるが、当該店舗では駐車場の車路スロープ部に外壁および屋根を設置することで、車両走行音の対策を行うとともに、様々な防災・防犯対策を実施することとしている。
- 昨年 11 月に開催された住民説明会では、交通整理員の配置計画や退店車両が東側の住宅地を通過させないための方策、交差点での渋滞の状況など、周辺交通についての質疑・意見があり、事業者からその対策について回答を行っている。さらに、市民から提出された意見書でも同様の意見があることから、交通問題について、周辺住民の関心の高さが伺える。
また、夜間の営業時間に対し、青少年対策や防犯対策について意見があり、いずれも地域の自治会や所轄警察署と連携する旨の回答を行っている。
- 市運用協議会としては、事業者が行うとしている配慮・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おり、また、開店後の必要な対応についても示されていると考えている。しかし、周辺住民にとっては、開店に伴う交通問題や夜間営業の影響について懸念があることから、今後、事業者が行うとしている対策について、引き続き注視していく必要がある。
これらのことから、事業者に対して、周辺の生活環境を勘案し、来退店車両の誘導には十分な対策を行い、市道多聞小寺線の渋滞対策については特に注意するとともに、夜間営業に関する対策をはじめとして、周辺の住環境に十分な配慮を求める必要がある。
また、開店後において問題が発生した場合は誠意を持って周辺地域の住民や関係機関と協議を行い、必要な対策を講じるよう、要請する必要があると考えるところである。

6. 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 周辺の生活環境を勘案し、夜間に営業を行ううえで、防災・防犯に関する対策をはじめとして周辺の住環境について十分に配慮するよう努めること。
- 2 開店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。

を求めるものとする。

「(仮称) ドラッグコスモス谷上西町店」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) ドラッグコスモス谷上西町店 神戸市北区谷上西町 23 番 1 他	※図面 P. 14~P. 15
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 29 年 9 月 20 日	
店舗面積の合計	1,266 m ²	※図面 P. 16~P. 17
駐車場の収容台数	38 台 建物 1 階及び西側	※図面 P. 16
駐輪場の収容台数	26 台 建物 1 階及び西側	※図面 P. 16
荷さばき施設の面積	40 m ² 建物西側	※図面 P. 16
廃棄物等保管施設の容量	13.5 立方 m 建物内南側	※図面 P. 16
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 2 箇所 出入口① 敷地南面 出入口② 敷地北面	※図面 P. 16
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 29 年 1 月 19 日	

<参考>

用途地域	準住居地域	※図面 P. 15
街並みづくり計画の有無及び内容	谷上地区 地区計画	
敷地面積、現況	敷地面積：2,483 m ² 現況：既存建物、駐車場	
建築面積、延床面積	建築面積：1,397 m ² 延床面積：2,784 m ²	
建物の構造、規模	鉄骨造地上 2 階建 (高さ 9.9m)	

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	届出台数 38 台									
算出根拠	<ul style="list-style-type: none"> ● 指針基準による必要台数：38 台 ※届出書 P. 3 店舗面積当り日来店客数原単位 1,349 人/千㎡×店舗面積 1.266 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：2 台（別途） 									
出入口の形式	出入口 2 箇所（店舗敷地南面及び北面）、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 ・ H28/5/8(日)および 10(火)の 9 時～23 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（日来：427 台/日、ピーク時：61 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. 21、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 〔芝床交差点〕</th> <th>地点 2 〔谷上駅前交差点〕</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>休 日</td> <td>0.663</td> <td>0.513</td> </tr> <tr> <td>平 日</td> <td>0.651</td> <td>0.502</td> </tr> </tbody> </table>		地点 1 〔芝床交差点〕	地点 2 〔谷上駅前交差点〕	休 日	0.663	0.513	平 日	0.651	0.502
	地点 1 〔芝床交差点〕	地点 2 〔谷上駅前交差点〕								
休 日	0.663	0.513								
平 日	0.651	0.502								
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. 17</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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。 <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。 また、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"> ● 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。 									
交通への支障を回避するための方策等	<p><スムーズな入出庫の誘導></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 出入口は、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	26台
算出根拠	必要台数：14台 ※届出書 P. 17
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40㎡（建物西側）
同時作業可能台数	2t車、4t車：1台 ※届出書 P. 18
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> ※届出書 P. 7</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

○ 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. 18</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。
地域の防犯対策への協力	<p>※届出書 P. 19</p> <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。

○ 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. 19</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南側の県道側に配置する。 ● 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。
------	--

騒音対策	<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。 																																																																																								
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. 14 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. 23</p> <table border="1" data-bbox="343 703 1385 1099"> <thead> <tr> <th rowspan="2">予測地点</th> <th colspan="4">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>店舗西側敷地境界</th> </tr> <tr> <th>A H=1.2</th> <th>B 1 H=1.2</th> <th>B 2 H=4.4</th> <th>B 3 H=10.0</th> <th>C 1 H=1.2</th> <th>C 2 H=4.4</th> <th>D H=1.2</th> <th>E H=1.2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>昼間(6～22)</td> <td>45</td> <td>45</td> <td>46</td> <td>46</td> <td>42</td> <td>42</td> <td>45</td> <td>47</td> </tr> <tr> <td>環境基準</td> <td colspan="8">55</td> </tr> <tr> <td>夜間(22～6)</td> <td>22</td> <td>30</td> <td>30</td> <td>31</td> <td>27</td> <td>27</td> <td>19</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>環境基準</td> <td colspan="8">45</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ● 予測地点は、周囲4方向の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、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. 23</p> <table border="1" data-bbox="343 1283 1385 1554"> <thead> <tr> <th rowspan="2">予測地点</th> <th colspan="4">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>店舗西側敷地境界</th> </tr> <tr> <th>a H=1.2</th> <th>b 1 H=1.2</th> <th>b 2 H=4.4</th> <th>b 3 H=10.0</th> <th>c 1 H=1.2</th> <th>c 2 H=4.4</th> <th>d H=1.2</th> <th>e H=1.2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>夜間(22～6)</td> <td>22</td> <td>34</td> <td>35</td> <td>36</td> <td>35</td> <td>37</td> <td>21</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>規制基準</td> <td colspan="8">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～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	A H=1.2	B 1 H=1.2	B 2 H=4.4	B 3 H=10.0	C 1 H=1.2	C 2 H=4.4	D H=1.2	E H=1.2	昼間(6～22)	45	45	46	46	42	42	45	47	環境基準	55								夜間(22～6)	22	30	30	31	27	27	19	20	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	a H=1.2	b 1 H=1.2	b 2 H=4.4	b 3 H=10.0	c 1 H=1.2	c 2 H=4.4	d H=1.2	e H=1.2	夜間(22～6)	22	34	35	36	35	37	21	20	規制基準	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																																																																																	
	A H=1.2	B 1 H=1.2	B 2 H=4.4	B 3 H=10.0	C 1 H=1.2	C 2 H=4.4	D H=1.2	E H=1.2																																																																																	
昼間(6～22)	45	45	46	46	42	42	45	47																																																																																	
環境基準	55																																																																																								
夜間(22～6)	22	30	30	31	27	27	19	20																																																																																	
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																																																																																	
	a H=1.2	b 1 H=1.2	b 2 H=4.4	b 3 H=10.0	c 1 H=1.2	c 2 H=4.4	d H=1.2	e H=1.2																																																																																	
夜間(22～6)	22	34	35	36	35	37	21	20																																																																																	
規制基準	45																																																																																								

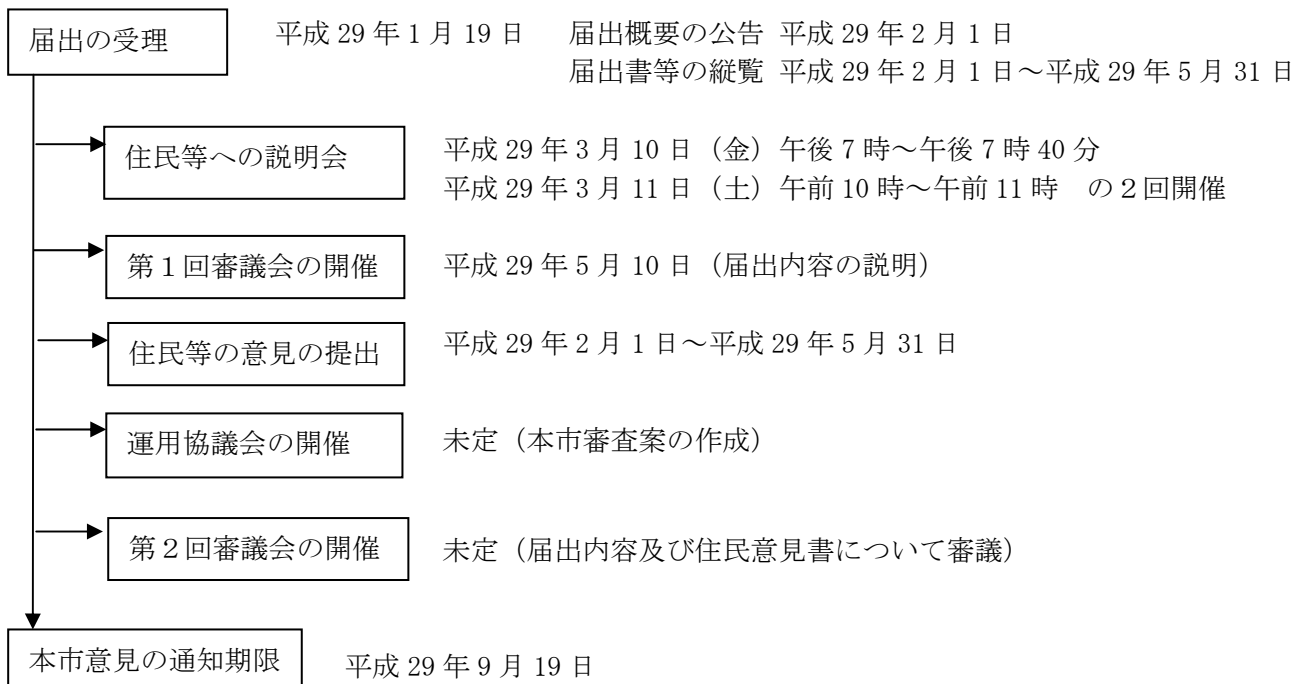
○ 廃棄物等の保管施設の設置・運営計画

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：5.87 立方m ※届出書 P. 15 (内訳：紙製廃棄物 2.63m ³ + 金属製廃棄物 0.09m ³ + ガラス製廃棄物 0.08m ³ + プラスチック製廃棄物 2.5m ³ + 生ごみ等 0.39m ³ + その他の可燃性廃棄物等 0.18m 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. 21
緑化計画	<ul style="list-style-type: none"> 緑地面積：497㎡ (20.0%) ※図面 P. 16、届出書 P. 21 (植栽：344㎡、壁面緑化153㎡) 樹種：(植栽) ノシバ、(壁面) アイビー等
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"> 照明は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、周辺住宅に光が差し込まないように充分配慮する。
景観に関する要望事項	計画地は西側に公園が立地しており、市民の憩いの場である。北側は低層住居専用地域で閑静な住宅街でもある。このことから、新規建築物の意匠も周辺の地域景観と調和したものとされたい。具体的には「365 日毎日安い」の文字が大きく非常に目立つものになっており、大きさについて再検討願いたい。
回答	<p>弊社では、日替わり特価やタイムサービス、ポイントカード等を行わず、毎日が低価格を継続することを基本としております。従いまして「365 日毎日安い！」は、弊社のスローガンとなっており、文字を小さくすることはできかねます。</p> <p>また、以前、ピンク色を基調とした外壁について、ご指摘を頂戴しておりましたが、本施設についても周辺の状況を考慮し、ホワイト色を基調とした外壁を採用しております。</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



【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11月24日
- ・ 市長の意見通知：平成28年12月6日（「意見なし」）

「(仮称) フレスポ舞子坂」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) フレスポ舞子坂 神戸市垂水区舞子坂4丁目520番1 外	※図面 P. 25~P. 26
大規模小売店舗の設置者	大和リース株式会社 大阪市中央区農人橋2丁目1番36号	
小売業者の氏名及び住所	株式会社マルアイ 兵庫県加古川市加古川町木村303-1 ほか5店舗 (未定)	
新設をする日	平成29年9月28日	
店舗面積の合計	2,047㎡	※図面 P. 27~P. 28
駐車場の収容台数	67台 (全体収容台数91台のうち) 建物西側及び1階	※図面 P. 27~P. 28
駐輪場の収容台数	102台 建物南側及び1階北側・東側	※図面 P. 27~P. 28
荷さばき施設の面積	139㎡ 建物東側 (荷さばき施設①) 建物西側 (荷さばき施設②)	※図面 P. 27
廃棄物等保管施設の容量	25.6立方m 建物東側	※図面 P. 27
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2箇所 出入口① 敷地南側 出入口② 敷地西側	※図面 P. 27
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8時30分まで	
届出年月日	平成29年1月27日	

<参考>

用途地域	第2種住居地域	※図面 P. 26
街並みづくり計画の有無及び内容	無	
敷地面積、現況	敷地面積：4,094㎡ 現況：更地	
建築面積、延床面積	建築面積：2,746㎡ 延床面積：6,340㎡	
建物の構造、規模	鉄骨造地上3階建 (高さ14.15m)	

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 67 台 (全体収容台数：91 台)									
算出根拠	<ul style="list-style-type: none"> ● 指針基準による必要台数：67 台 ※届出書 P. 3 店舗面積当り日来店客数原単位 1,318 人/千㎡×店舗面積 2.047 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 0.69 ● 従業員用駐車場：24 台 (共用) 									
出入口の形式	出入口 2 箇所 (敷地南側及び西側)、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Aおよび地点B) で交通量調査を実施 ・ 地点Aは H27/10/4(日)および 5(月)、地点Bは H28/11/27(日)および 28(月)の 8 時～22 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 (日来：675 台/日、ピーク時：97 台/時)。 方面別発生交通量は、店舗から半径 1 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. 33、交通計画報告書 P. 13</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>地点 A 〔西舞子小学校東交差点〕</th> <th>地点 B 〔明舞センター前交差点〕</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>休日</td> <td>0.453</td> <td>0.231</td> </tr> <tr> <td>平日</td> <td>0.490</td> <td>0.274</td> </tr> </tbody> </table>		地点 A 〔西舞子小学校東交差点〕	地点 B 〔明舞センター前交差点〕	休日	0.453	0.231	平日	0.490	0.274
	地点 A 〔西舞子小学校東交差点〕	地点 B 〔明舞センター前交差点〕								
休日	0.453	0.231								
平日	0.490	0.274								
来店経路の案内・誘導方法	<p><チラシ等の配布> ※届出書 P. 5、11</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 来客者に対しては、オープン時のチラシ等の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><看板の設置></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 駐車場出入口に看板を設置する。 ● 各出入口には左折入退場を案内する看板を設置する。 <p><交通整理員の配置></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 繁忙時は利用状況に応じて各出入口に交通整理員を配置する。 開業後 3 ヶ月は交通整理員を配置する。 									
交通への支障を回避するための方策等										

○ 駐輪場の設置・運営計画

収容台数	102 台
算出根拠	必要台数：102 台 ※届出書 P. 11
構造等	平面式
駐輪場の管理体制	従業員が適宜巡回する。
駐輪場案内の表示方法	路面表示と案内看板を設置する。

○ 荷さばき施設の設置・運営計画

※届出書 P. 6、P12

	荷さばき施設①	荷さばき施設②
施設面積	1 1 5 m ² (建物東側)	2 4 m ² (建物西側)
同時作業可能台数	4 t 車 : 3 台	4 t 車 : 1 台
荷さばき可能時間帯	午前 6 時から午後 1 0 時まで	午前 6 時から午前 8 時 3 0 分まで
荷さばき計画	専用出入口の有無 : 有	専用出入口の有無 : 無
その他	<車両の大きさ、台数> ● 4 t 車以下 : 1 日あたり 2 2 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 : 4 台	<車両の大きさ、台数> ● 4 t 車以下 : 1 日あたり 6 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 : 2 台

○ 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	<歩行者通路確保対策> ● 敷地内に歩行者通路を設置する。 ● 一部車両と交錯する部分には横断歩道を設置する。 <夜間照明等の設置> ● 適宜照明を配置し、歩行者通路の安全の確保を行う。	※届出書 P. 12
地域の防犯対策への協力	● 営業時間内には青少年の溜まり場とならないように、従業員にて巡回を行う。 また、必要に応じて警察等の関係機関と連携をとり、防犯及び非行防止に努める。 ● 営業時間外は駐車場出入口を施錠し、機械警備を行う。	※届出書 P. 12

○ 騒音発生に対する対策

騒音対策	<荷さばき施設及び作業に係る騒音対策> ● 荷さばき作業時間の特定を行い、夜間の荷さばき作業は行わない。 ● 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。 <BGM等の営業宣伝活動の予定> 有 (外部への放送は無し) <冷暖房設備の室外機、送風機等に関する騒音対策> ● 低騒音型を採用し、定期的なメンテナンスを行うことで良好な状態を保つ。 <駐車場の騒音対策> ● 1 階の駐車場は、住居がある北側に壁を設置する。 ● 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。 <廃棄物収集作業に係る騒音対策> ● 施設を屋内化する。 ● 夜間のゴミ回収は行わない。	※届出書 P. 13
------	---	------------

<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.7～P.8 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.35

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			
	A 1 H=1.2	A 2 H=4.2	A 3 H=7.2	B H=5.1	C 1 H=5.1	C 2 H=8.1	C 3 H=11.1	C 4 H=14.1
昼間 (6～22)	50	50	50	54	46	46	45	45
環境基準	55							
夜間 (22～6)	30	30	30	31	24	24	24	24
環境基準	45							

予測地点	店舗南側 敷地境界				店舗西側 敷地境界			
	C 5 H=17.1	C 6 H=20.1	C 7 H=23.1	C 8 H=26.1	D 1 H=5.1	D 2 H=8.1	D 3 H=11.1	D 4 H=14.1
昼間 (6～22)	45	45	45	45	45	45	45	45
環境基準	55							
夜間 (22～6)	24	24	24	24	21	21	21	21
環境基準	45							

等価騒音
レベル等
の予測

- 予測地点は、周囲4方向4地点 (A～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住居等の敷地境界線上に設定。
予測地点B～Dの地盤高さは、基準高さ (1階FL) より3.9m高くなっている。
- 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.35

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			
	a 1 H=1.2	a 2 H=4.2	a 3 H=7.2	b H=5.1	c 1 H=5.1	c 2 H=8.1	c 3 H=11.1	c 4 H=14.1
夜間 (22～6)	38	39	40	36	28	28	28	28
規制基準	45							

予測地点	店舗南側 敷地境界				店舗西側 敷地境界			
	c 5 H=17.1	c 6 H=20.1	c 7 H=23.1	c 8 H=27.1	d 1 H=5.1	d 2 H=8.1	d 3 H=11.1	d 4 H=14.1
夜間 (22～6)	28	28	27	27	22	22	22	22
規制基準	45							

- 予測地点は、周囲4方向4地点において、夜間店舗から発生する騒音 (室外機) の影響を受ける計画地敷地の境界上 (a～d) に設定。
予測地点b～dの地盤高さは、基準高さ (1階FL) より3.9m高くなっている。
- 予測の結果、全地点で規制基準値を下回っている。

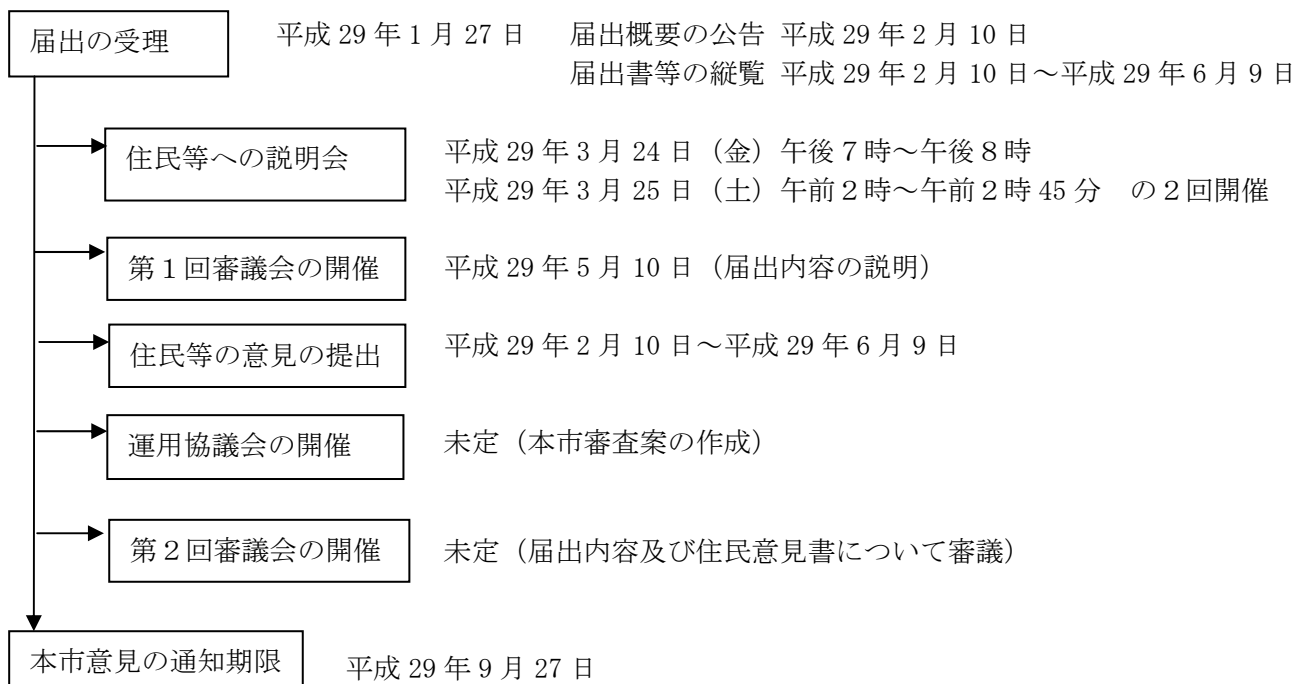
○ 廃棄物等の保管施設の設置・運営計画

保管施設容量	計 25.6 立方m
算出根拠	指針の基準に基づく必要量：9.5 立方m ※届出書 P.9 (内訳：紙製廃棄物 4.3m ³ + 金属製廃棄物 0.1m ³ + ガラス製廃棄物 0.1m ³ + プラスチック製廃棄物 4.1m ³ + 生ごみ等 0.6m ³ + その他の可燃性廃棄物等 0.3m 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色彩は避け、落ち着いたものとする。 ※届出書 P.15
緑化計画	<ul style="list-style-type: none"> ● 緑地面積：625m² (15.3%) ※図面 P.27~P.28、届出書 P.15 (植栽：312m²、壁面緑化313m²) ● 樹種：(植栽) 高麗芝、イトスギ (壁面) オオイタビ
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・車が安全に行き来できる照度とする。 ● 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を避ける。
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 28 年 7 月 12 日
- ・市長の意見通知：平成 28 年 8 月 3 日 (「意見なし」)

「(仮称) スタイルプラザ」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) スタイルプラザ 神戸市中央区三宮町1丁目7番5号	※図面 P. 37~P. 38
大規模小売店舗の設置者	スタイルホールディング株式会社 神戸市中央区三宮町1丁目7番5号	
小売業者の氏名及び住所	未定	
新設をする日	平成29年11月1日	
店舗面積の合計	2,064㎡	※図面 P. 39~P. 41
駐車場の収容台数	15台 敷地外地下駐車場①(神戸市立三宮駐車場 3台) 敷地外立体駐車場②(くじらの駐車場 12台)	※図面 P. 38
駐輪場の収容台数	104台 建物屋上(PH階)	※図面 P. 41
荷さばき施設の面積	65.5㎡ 建物南側市道上	※図面 P. 39
廃棄物等保管施設の容量	11立方m 建物1階北西側	※図面 P. 39
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30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4箇所 駐車場① 2箇所(入口1箇所、出口1箇所) 駐車場② 2箇所(入口1箇所、出口1箇所)	※図面 P. 38
荷さばき施設利用可能時間帯	午前6時から午前11時、午後9時から午後10時まで	
届出年月日	平成29年1月31日	

<参考>

用途地域	商業地域	※図面 P. 38
街並みづくり計画の有無及び内容	三宮南地区 地区計画	
敷地面積、現況	敷地面積：585.07㎡ 現況：更地	
建築面積、延床面積	建築面積：494.70㎡ 延床面積：3,582.23㎡	
建物の構造、規模	鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造 地下1階地上8階建(高さ38m)	

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 15 台												
算出根拠	<ul style="list-style-type: none"> ● 指針基準による必要台数：15 台 ※届出書 P. 4 店舗面積当り日来店客数原単位 1,458.72 人/千㎡×店舗面積 2.064 千㎡× ピーク率 14.4%×自動車分担率 9.975%※÷平均乗車人員 2.0 人/台× 平均駐車時間係数 0.62 ※ 「自動車分担率」は、「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する運用基準（平成 28 年 4 月 1 日適用）」に基づき 3 割緩和。 ● 従業員用駐車場：無 												
出入口の形式	出入口 4 箇所（駐車場①：2 箇所、駐車場②：2 箇所）、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. 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（交差点 A～C）で交通量調査を実施 ・ H28/5/22(日)および 23(月)の 8 時～23 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：150 台/日、ピーク時：22 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. 46、交通計画報告書 P. 11</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>交差点 A 〔国際会館前交差点〕</th> <th>交差点 B 〔神戸市役所南交差点〕</th> <th>交差点 C 〔磯上通六丁目交差点〕</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>休日</td> <td>0.353</td> <td>0.288</td> <td>0.228</td> </tr> <tr> <td>平日</td> <td>0.347</td> <td>0.316</td> <td>0.267</td> </tr> </tbody> </table>		交差点 A 〔国際会館前交差点〕	交差点 B 〔神戸市役所南交差点〕	交差点 C 〔磯上通六丁目交差点〕	休日	0.353	0.288	0.228	平日	0.347	0.316	0.267
	交差点 A 〔国際会館前交差点〕	交差点 B 〔神戸市役所南交差点〕	交差点 C 〔磯上通六丁目交差点〕										
休日	0.353	0.288	0.228										
平日	0.347	0.316	0.267										
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"> ● 店舗内 1 階共用部に各駐車場の位置を掲示する。 <p>＜ちらし等の配布＞</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。 												
交通への支障を回避するための方策等	<p>※届出書 P. 12</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 各駐車場において、歩行者等専用出入口及び通路が設置されている。 ● 各駐車場出入口付近においては、十分な視界が確保されている。 ● 各駐車場出口には、停止線「とまれ」の路面表示が設置されている。 												

○ 駐輪場の設置・運営計画

収容台数	104 台
算出根拠	必要台数：103 台 ※届出書 P. 12
構造等	二段式
駐輪場の管理体制	<ul style="list-style-type: none"> ● 出入口付近等に案内板を掲示する。 ● 適宜、従業員が巡回し、定期的に整理・整頓を行う。 ● 敷地内の放置自転車は、対象車両に注意喚起等を行う。

○ 荷さばき施設の設置・運営計画

施設面積	合計 65.5 m ² (建物南側市道上)
同時作業可能台数	2t車：1台 ※届出書 P. 13
荷さばき可能時間帯	午前6時から午前11時まで、午後9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> ※届出書 P. 7、13</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 2t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：2台 <p><その他></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 荷さばき作業に関しては、関係法令及び地元商店会の規約等に準じた計画とする。 ● 作業時は、従業員等により、歩行者等の安全確保に努める。

○ 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. 13</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 当該施設は、敷地南側において歩行者専用道路に面している。
地域の防犯対策への協力	<p>※届出書 P. 13</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 定期的に従業員等が店内及び敷地内を巡回し、蝟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等の対応を行う。 ● 管轄する警察署と情報交換を行い、犯罪発生や不審者について迅速な連絡に努める。 ● 地方公共団体や地元商店会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

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. 14</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 荷さばき作業に関しては、関係法令及び地元商店会の規約等に準じた計画とする。 ● 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"> ● 駐車場は屋内化されている。 <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化。 ● 深夜、早朝における廃棄物収集作業は行わない。
------	---

<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～P. 9 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. 47

予測地点	店舗北側 敷地境界 A					店舗東側 敷地境界 B			
	H=1.2	H=4.2	H=7.2	H=10.2	H=13.2	H=1.2	H=4.2	H=7.2	H=10.2
昼間 (6～22)	46	55	50	44	41	25	26	27	28
環境基準	60								
夜間 (22～6)	35	45	39	34	32	21	22	22	24
環境基準	50								

予測地点	店舗南側 敷地境界 C					店舗西側 敷地境界 D			
	H=1.2	H=4.2	H=7.2	H=10.2	H=13.2	H=16.2	H=1.2	H=4.2	H=7.2
昼間 (6～22)	50	49	49	49	48	47	23	24	24
環境基準	60								
夜間 (22～6)	19	20	21	23	26	28	22	23	24
環境基準	50								

[駐車場②]

予測地点	北側敷地境界 E	東側敷地境界 F	南側 敷地境界 G			西側敷地境界 H
	H=1.2	H=1.0	H=1.2～28.2	H=31.2～34.2	H=37.2～43.2	H=1.2
昼間 (6～22)	47	44	47	46	45	50
環境基準	60					

- 予測地点は、店舗周囲4方向の4地点 (A～D) および、駐車場②4方向の4地点 (E～H) 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。

【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. 47

予測地点	店舗北側 敷地境界 a					店舗東側 敷地境界 b			
	H=1.2	H=4.2	H=7.2	H=10.2	H=13.2	H=1.2	H=4.2	H=7.2	H=10.2
夜間 (22～6)	47	<u>56</u>	50	45	42	25	26	27	28
規制基準	50								

予測地点	店舗南側 敷地境界 c					店舗西側 敷地境界 d			
	H=1.2	H=4.2	H=7.2	H=10.2	H=13.2	H=16.2	H=1.2	H=4.2	H=7.2
夜間 (22～6)	27	28	29	31	33	35	23	24	24
規制基準	50								

- 予測地点は、店舗周囲4方向の4地点において、夜間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 (a～d) に設定。
- 予測の結果、a地点の一部 (H=4.2) で規制基準値を上回っているが、隣接地が商業施設であるため影響はない。

等 価 騒 音
レ ベ ル 等
の 予 測

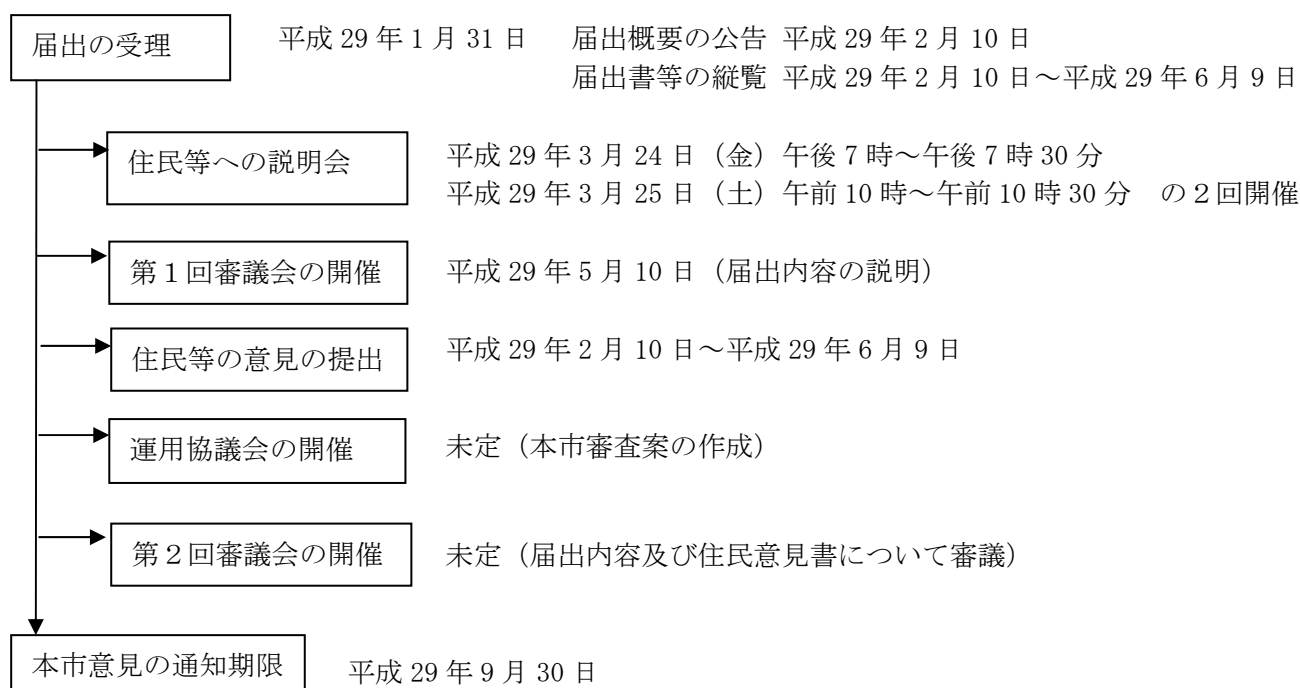
○ 廃棄物等の保管施設の設置・運営計画

保管施設容量	計 11.0 立方m
算出根拠	指針の基準に基づく必要量：9.57 立方m ※届出書 P. 10 (内訳：紙製廃棄物 4.29m ³ + 金属製廃棄物 0.14m ³ + ガラス製廃棄物 0.12m ³ + プラスチック製廃棄物 4.1m ³ + 生ごみ等 0.63m ³ + その他の可燃性廃棄物等 0.29m 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。
緑化計画	無 ※届出書 P. 15
屋外広告物	神戸市都市景観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"> ● 照明の配置・方向・強さ：屋外広告物に対し、必要な照度を確保する。 ● 点灯時間：日没から営業時間終了までとする。 ● 光害対策：照明器具の照射方法や照明の強さを配慮する。
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 28 年 7 月 20 日
- ・ 市長の意見通知：平成 28 年 8 月 5 日（「意見なし」）