

神戸市大規模小売店舗等立地審議会 平成29年度 第3回 資料	
資料 No.	提出年月日
1	H29.10.30

平成29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

(1) 第201号案件「(仮称)マックスバリュ井吹台店」新設届

- ・新設計画の概要..... 1

「(仮称) マックスバリュ井吹台店」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) マックスバリュ井吹台店 神戸市西区井吹台北町5丁目3番	※図面 P.1~P.2
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番52号	
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番52号	ほか1店舗(未定)
新設をする日	平成29年12月1日	
店舗面積の合計	2,024㎡	※図面 P.3~P.4
駐車場の収容台数	70台 建物1階及び南側	※図面 P.3
駐輪場の収容台数	112台 建物1階、南側及び西側	※図面 P.3
荷さばき施設の面積	50㎡ 建物北側	※図面 P.3
廃棄物等保管施設の容量	20.2立方m 建物内北側	※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9時50分	
駐車場利用可能時間帯	午前6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 敷地西面	※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29年3月31日	

<参考>

用途地域	第2種住居地域	※図面 P.3
街並みづくり計画の有無及び内容	西神第二地区 地区計画	
敷地面積、現況	敷地面積：5,279㎡ 現況：更地	
建築面積、延床面積	建築面積：2,966㎡ 延床面積：5,630㎡	
建物の構造、規模	鉄骨造地上2階建(高さ11.05m)	

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 70 台																								
算出根拠	<ul style="list-style-type: none"> ● 指針基準による必要台数：66 台 ※届出書 P. 3 店舗面積当り日来店客数原単位 1,319 人/千㎡×店舗面積 2.024 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：12 台（別途） 																								
出入口の形式	出入口 2 箇所（店舗敷地南面及び西面）、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. 5～6 及び交通計画報告書 P. 9～P. 13</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）等の算定は、 <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 ・[地点 1、地点 3]H28/8/7(日)および 8(月)、[地点 2]H28/10/16(日)および 18(火)の 6 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：667 台/日、ピーク時：96 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. 9、交通計画報告書 P. 14</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>地点 1 〔井吹台東町 5 丁目東交差点〕</th> <th>地点 3 〔友清交差点〕</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>休日</td> <td>0.142</td> <td>0.374</td> </tr> <tr> <td>平日</td> <td>0.225</td> <td>0.602</td> </tr> </tbody> </table> <p>【無信号交差点の開店後における交通処理】 ※交通計画資料 P. 15</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="3">地点 2 〔(仮称)計画地南交差点〕</th> </tr> <tr> <th>北東からの来店(右折)</th> <th>北西からの退店(右折・直進)</th> <th>南東からの来店(直進)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>休日</td> <td>遅れなし</td> <td>非常に小</td> <td>非常に小</td> </tr> <tr> <td>平日</td> <td>遅れなし</td> <td>非常に小</td> <td>小</td> </tr> </tbody> </table> <p>※無信号交差点で右折および直進が可能かどうか、実交通量と許容交通量を比較し、実交通量が許容交通容量を上回っていないかの結果を下記 7 段階で表示。 滞留 > 非常に大 > 大 > 平均 > 小 > 非常に小 > 遅れなし</p>		地点 1 〔井吹台東町 5 丁目東交差点〕	地点 3 〔友清交差点〕	休日	0.142	0.374	平日	0.225	0.602		地点 2 〔(仮称)計画地南交差点〕			北東からの来店(右折)	北西からの退店(右折・直進)	南東からの来店(直進)	休日	遅れなし	非常に小	非常に小	平日	遅れなし	非常に小	小
	地点 1 〔井吹台東町 5 丁目東交差点〕	地点 3 〔友清交差点〕																							
休日	0.142	0.374																							
平日	0.225	0.602																							
	地点 2 〔(仮称)計画地南交差点〕																								
	北東からの来店(右折)	北西からの退店(右折・直進)	南東からの来店(直進)																						
休日	遅れなし	非常に小	非常に小																						
平日	遅れなし	非常に小	小																						
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"> ● オープン時に配布する新聞折り込みチラシや店内掲示等に案内経路を掲示し周知する。 																								

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. 23</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 繁忙期には、駐車場出入口に交通整理員を配置し、歩行者の安全確保に努める。 <p><ちらし等の配布></p> <ul style="list-style-type: none"> ● オープン時に配布する新聞折り込みチラシや店内掲示等に案内経路を掲示し周知する。 <p><スムーズな入出庫の誘導></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 出入口には場内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。 ● スムーズな入出庫を図るため、出入口①は左折入庫・左折出庫とする。 <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	112台	
算出根拠	必要台数：101台	※届出書 P. 23
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 50㎡ (建物北側)	
同時作業可能台数	2t車、4t車：1台	※届出書 P. 24
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	
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15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 	

○ 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. 24</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 駐車場出口には一旦停止線を標示し、出庫車両の飛び出しを抑制する。 ● 駐車場出入口とは別に、歩行者用出入口を設ける。 <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. 25</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 営業時間外には出入口を施錠し、店舗関係者以外の立ち入りを防止する。 ● 従業員等による巡回を行い、防犯対策に努める。 	

○ 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. 25</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 荷さばき施設は、敷地北側の施設から少し離隔を取った位置に配置する。 ● 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を周知・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. 20 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 1086 1385 1485"> <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> </tr> <tr> <th>A 1 H=1.2</th> <th>A 2 H=4.4</th> <th>B 1 H=1.2</th> <th>B 2 H=4.4</th> <th>C H=1.2</th> <th>D H=1.2</th> <th>E H=1.2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>昼間 (6～22)</td> <td>49</td> <td>49</td> <td>51</td> <td>51</td> <td>44</td> <td>46</td> <td>48</td> </tr> <tr> <td>環境基準</td> <td colspan="4">55</td> <td>60</td> <td colspan="2">55</td> </tr> <tr> <td>夜間 (22～6)</td> <td>33</td> <td>33</td> <td>28</td> <td>28</td> <td>25</td> <td>31</td> <td>37</td> </tr> <tr> <td>環境基準</td> <td colspan="4">45</td> <td>50</td> <td colspan="2">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. 10</p> <table border="1" data-bbox="343 1668 1385 1937"> <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> </tr> <tr> <th>a 1 H=1.2</th> <th>a 2 H=4.4</th> <th>b 1 H=1.2</th> <th>b 2 H=4.4</th> <th>c H=1.2</th> <th>d H=1.2</th> <th>e H=1.2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>夜間 (22～6)</td> <td>39</td> <td>39</td> <td>32</td> <td>32</td> <td>27</td> <td>33</td> <td>44</td> </tr> <tr> <td>規制基準</td> <td colspan="7">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 1 H=1.2	A 2 H=4.4	B 1 H=1.2	B 2 H=4.4	C H=1.2	D H=1.2	E H=1.2	昼間 (6～22)	49	49	51	51	44	46	48	環境基準	55				60	55		夜間 (22～6)	33	33	28	28	25	31	37	環境基準	45				50	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 1 H=1.2	a 2 H=4.4	b 1 H=1.2	b 2 H=4.4	c H=1.2	d H=1.2	e H=1.2	夜間 (22～6)	39	39	32	32	27	33	44	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 1 H=1.2	A 2 H=4.4	B 1 H=1.2	B 2 H=4.4	C H=1.2	D H=1.2	E H=1.2																																																																								
昼間 (6～22)	49	49	51	51	44	46	48																																																																								
環境基準	55				60	55																																																																									
夜間 (22～6)	33	33	28	28	25	31	37																																																																								
環境基準	45				50	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 1 H=1.2	a 2 H=4.4	b 1 H=1.2	b 2 H=4.4	c H=1.2	d H=1.2	e H=1.2																																																																								
夜間 (22～6)	39	39	32	32	27	33	44																																																																								
規制基準	45																																																																														

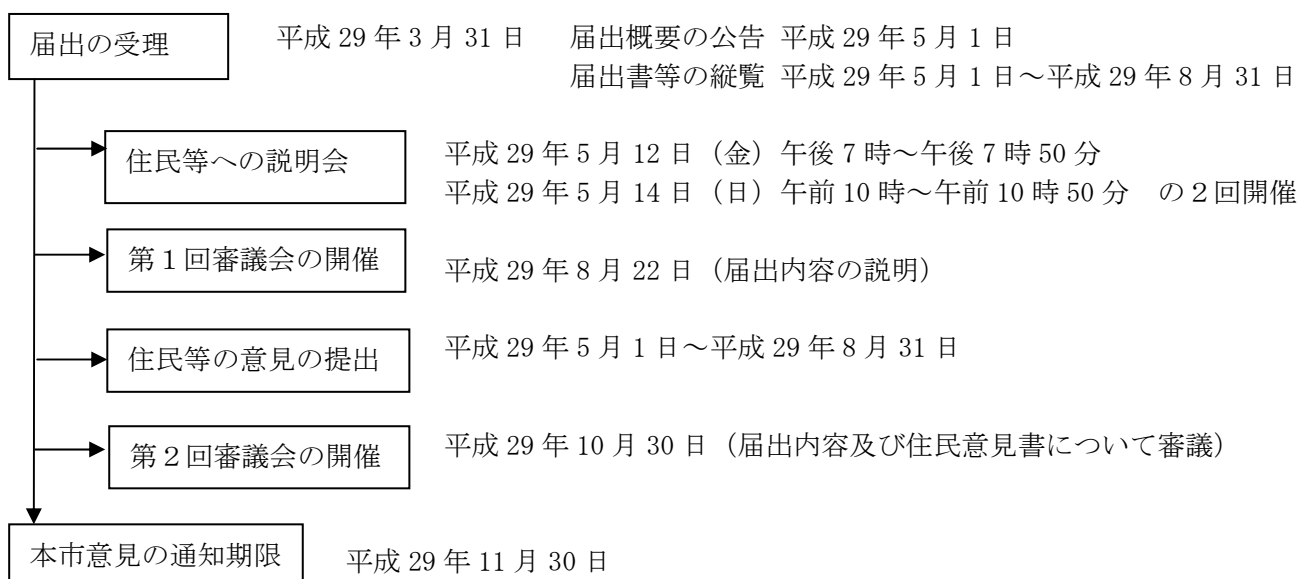
○ 廃棄物等の保管施設の設置・運営計画

保管施設 容量	計 20.2 立方m
算出根拠	指針の基準に基づく必要量：9.38 立方m ※届出書 P.21 (内訳：紙製廃棄物 4.21m 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 4.0m ³ + 生ごみ等 0.62m 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 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.27
緑化計画	● 緑地面積：796 m ² (15.1%) ※図面 P.3、届出書 P.27 (植栽：671 m ² 、壁面緑化 125 m ²) ● 樹種：(植栽) シバ、シラカシ、クスノキ、サツキツツジ、シャリンバイ、(壁面) ヘデラ
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	● 照明は看板面及び駐車場内に向けての照射とし、敷地外への光害とならないよう配置する。 ● 照明の明るさは必要最低限のものとする。 ● 点灯時間は、日没から営業時間終了までとする。 ● 必要最小限の点灯計画とし、周辺住居に光が差し込まないよう充分配慮する。
景観に関する 要望事項	緑地部分の具体的な緑化計画(樹種、高さ、規格)を示すこと。特に街角部には中高木を植えることはできないか。
回 答	高木として、シラカシ・クスノキ(植栽時 1m~1.5mの幼木)を、低木として、サツキツツジ・シャリンバイ(植栽時 30cm)を植栽します。 なお、敷地の南東角や、住宅予定地の西面等には高木を植栽する計画です。

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 29 年 2 月 27 日
- ・ 市長の意見通知：平成 29 年 3 月 13 日 (「意見なし」)

第 201 号案件「(仮称) マックスバリュ井吹台店」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 なし
2. 縦覧の状況 縦覧期間：平成 29 年 5 月 1 日～8 月 31 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