

神戸市大規模小売店舗等立地審議会 平成30年度 第1回 資料	
資料 No.	提出年月日
1	H30.4.6

平成30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204号案件「(仮称)スーパーマルハチ鹿の子台店」新設届
- ・新設計画の概要…………… 1
- (2) 第205号案件「(仮称)山陽マルナカ水谷店」新設届
- ・新設計画の概要…………… 7

「(仮称) スーパーマルハチ鹿の子台店」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) スーパーマルハチ鹿の子台店 神戸市北区鹿の子台南町6丁目3-1他	※図面 P.1~P.2
大規模小売店舗の設置者	株式会社マルハチホールディングス 神戸市中央区大日通1丁目2番18号	
小売業者の氏名及び住所	株式会社マルハチ 神戸市灘区水道筋2丁目6番地	
新設をする日	平成30年6月13日	
店舗面積の合計	1,877㎡	※図面 P.3~P.4
駐車場の収容台数	120台 建物東側及び建物屋上	※図面 P.3~P.4
駐輪場の収容台数	35台 建物東側	※図面 P.3
荷さばき施設の面積	70㎡ 建物内南側	※図面 P.3
廃棄物等保管施設の容量	24.2立方m 建物内南側	※図面 P.3
開店時刻及び閉店時刻	開店時刻：午前9時 閉店時刻：午後9時50分	
駐車場利用可能時間帯	午前8時30分から午後10時まで	
駐車場出入口の数	出入口2箇所 出入口① 敷地北面 出入口② 敷地南面	※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10月12日	

<参考>

用途地域	第2種住居地域	※図面 P.2
街並みづくり計画の有無及び内容	北神戸第一地区 地区計画	
敷地面積、現況	敷地面積：8,022㎡ 現況：空地	
建築面積、延床面積	建築面積：3,683㎡ 延床面積：3,450㎡	
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 120 台（全体収容台数 174 台）									
算出根拠	<ul style="list-style-type: none"> ● 指針基準による必要台数：60 台 ※届出書 P. 3 店舗面積当り日来店客数原単位 1,325 人/千㎡×店舗面積 1.877 千㎡×ピーク率 14.4%×自動車分担率 50%÷平均乗車人員 2.0 人/台×平均駐車時間係数 0.67 ● 従業員等駐車場：15 台（共用） 									
出入口の形式	出入口 2 箇所（店舗敷地北面及び南面）、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. 3～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 2）で、H28/9/4（日）および 7（水）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（日来：622 台/日、ピーク時：90 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"> <thead> <tr> <th></th> <th>地点 1 〔鹿の子台南町 5 丁目交差点〕</th> <th>地点 2 〔鹿の子台南町 3 丁目交差点〕</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>休日</td> <td>0.267</td> <td>0.271</td> </tr> <tr> <td>平日</td> <td>0.265</td> <td>0.248</td> </tr> </tbody> </table>		地点 1 〔鹿の子台南町 5 丁目交差点〕	地点 2 〔鹿の子台南町 3 丁目交差点〕	休日	0.267	0.271	平日	0.265	0.248
	地点 1 〔鹿の子台南町 5 丁目交差点〕	地点 2 〔鹿の子台南町 3 丁目交差点〕								
休日	0.267	0.271								
平日	0.265	0.248								
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。 ● オープン時には、鹿の子台南町 3 丁目交差点付近に、プラカード等を持った誘導員を配置し、東方面や北方面からの来店車両を出入口②へ誘導する。 <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. 21</p> <ul style="list-style-type: none"> ● オープン時や繁忙時には、駐車場出入口に交通整理員を配置し、車両のスムーズな誘導と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"> ● オープン時等に配布する広告チラシや店舗内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、一般交通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。 									

○ 自動二輪車駐車施設の計画

収容台数	2台	※届出書 P. 21
駐車場案内の表示方法	サインの建物壁面貼付又は路面表示により自動二輪車駐車場を明示する。	

○ 駐輪場の設置・運営計画

収容台数	35台	
算出根拠	必要台数：18台	※届出書 P. 21
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70㎡（建物内南側）	
同時作業可能台数	2t車、4t車：2台	※届出書 P. 22
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	<車両の大きさ、台数> ● 2t～4t車：1日あたり20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	※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	<歩行者通路確保対策> ● 一旦停止線の標示により、出庫車両の飛び出しを抑制する。 ● 歩行者・自転車の安全確保のため、歩行者・自転車用出入口を2箇所設ける。 <夜間照明等の設置> ● 駐車場内や駐輪場には照明を設置する。	※届出書 P. 22
地域の防犯対策への協力	● 営業時間内は、青少年の溜まり場とならないよう、従業員等による巡回を行うとともに、必要に応じ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。 ● 営業時間終了後は、駐車場出入口を施錠する。また、従業員の帰宅後は、機械警備を行う。 ● 店内外に防犯カメラを設置する。防犯カメラは、営業時間終了後も稼働する。	※届出書 P. 23

○ 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. 23</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 荷さばき施設は、敷地境界から少し離隔を取った建物内に配置する。 ● 荷さばき施設を十分に確保することで、荷さばき時間の短縮化に努める。 ● 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"> ● 密閉された保管専用施設の屋内設置。 ● 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. 18 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 1428 1489"> <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 colspan="2">店舗南東側敷地境界</th> <th colspan="2">店舗南側敷地境界</th> <th>店舗西側敷地境界</th> <th>店舗北西側敷地境界</th> </tr> <tr> <th>A 1 H=1.2</th> <th>A 2 H=4.4</th> <th>B H=1.2</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> <th>F H=1.2</th> <th>G 1～G 5 H=1.2～14.0</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>昼間 (6～22)</td> <td>51</td> <td>51</td> <td>40</td> <td>39</td> <td>39</td> <td>48</td> <td>52</td> <td>50</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>環境基準</td> <td colspan="9">55</td> </tr> <tr> <td>夜間 (22～6)</td> <td>25</td> <td>25</td> <td>18</td> <td>17</td> <td>18</td> <td>24</td> <td>31</td> <td>34</td> <td>26</td> </tr> <tr> <td>環境基準</td> <td colspan="9">45</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ● 予測地点は、周囲6方向の7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 (A～G) に設定。 ● 予測の結果、全地点で環境基準値を満たしている。 <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 1428 1937"> <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 colspan="2">店舗南東側敷地境界</th> <th colspan="2">店舗南側敷地境界</th> <th>店舗西側敷地境界</th> <th>店舗北西側敷地境界</th> </tr> <tr> <th>a 1 H=1.2</th> <th>a 2 H=4.4</th> <th>b H=1.2</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> <th>f H=1.2</th> <th>g 1～g 5 H=1.2～14.0</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>夜間 (22～6)</td> <td>27</td> <td>27</td> <td>20</td> <td>20</td> <td>20</td> <td>25</td> <td>32</td> <td>38</td> <td>29</td> </tr> <tr> <td>規制基準</td> <td colspan="9">45</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ● 予測地点は、周囲6方向の7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～g) に設定。 ● 予測の結果、全地点で規制基準値を満たしている。 	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 H=1.2	A 2 H=4.4	B H=1.2	C 1 H=1.2	C 2 H=4.4	D H=1.2	E H=1.2	F H=1.2	G 1～G 5 H=1.2～14.0	昼間 (6～22)	51	51	40	39	39	48	52	50	45	環境基準	55									夜間 (22～6)	25	25	18	17	18	24	31	34	26	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 H=1.2	a 2 H=4.4	b H=1.2	c 1 H=1.2	c 2 H=4.4	d H=1.2	e H=1.2	f H=1.2	g 1～g 5 H=1.2～14.0	夜間 (22～6)	27	27	20	20	20	25	32	38	29	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 H=1.2	A 2 H=4.4	B H=1.2	C 1 H=1.2	C 2 H=4.4	D H=1.2	E H=1.2	F H=1.2	G 1～G 5 H=1.2～14.0																																																																																										
昼間 (6～22)	51	51	40	39	39	48	52	50	45																																																																																										
環境基準	55																																																																																																		
夜間 (22～6)	25	25	18	17	18	24	31	34	26																																																																																										
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 H=1.2	a 2 H=4.4	b H=1.2	c 1 H=1.2	c 2 H=4.4	d H=1.2	e H=1.2	f H=1.2	g 1～g 5 H=1.2～14.0																																																																																										
夜間 (22～6)	27	27	20	20	20	25	32	38	29																																																																																										
規制基準	45																																																																																																		

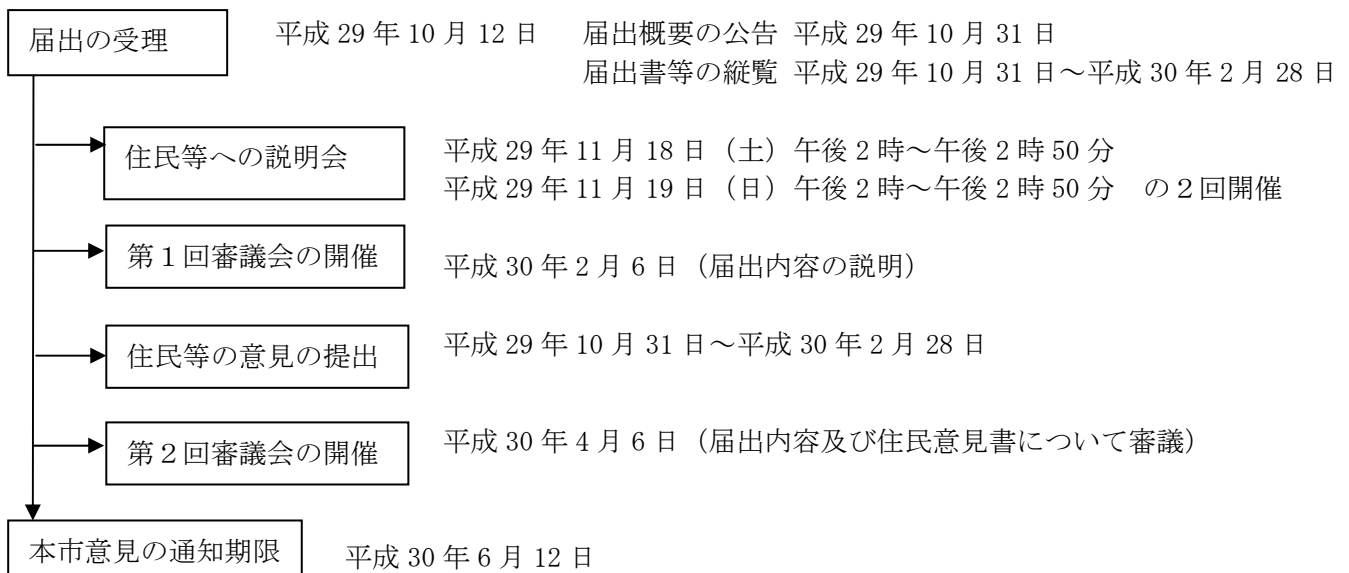
○ 廃棄物等の保管施設の設置・運営計画

保管施設 容量	計 24.2 立方m
算出根拠	指針の基準に基づく必要量：8.79 立方m ※届出書 P.19 (内訳：紙製廃棄物 3.9m ³ + 金属製廃棄物 0.13m ³ + ガラス製廃棄物 0.11m ³ + プラスチック製廃棄物 3.8m ³ + 生ごみ等 0.58m ³ + その他の可燃性廃棄物等 0.27m 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.25
緑化計画	● 緑地面積：2,037 m ² (25.4%) ※図面 P.3、届出書 P.25 (植栽：1,373 m ² 、壁面緑化 664 m ²) ● 樹種：(植栽) イロハモミジ、ユズリハ、モッコク、カクレミノ、シラカシ、ハマヒサカキ、カンツバキ、サツキツツジ、シャリンバイ、アベリア、高麗芝 (壁面) トケイソウ、ヤマコロシ、ビグノニア混載
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	なし

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7月18日
- ・ 市長の意見通知：平成29年8月2日（「意見なし」）

第 204 号案件「(仮称) スーパーマルハチ鹿の子台」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><u>○緑化計画について</u> 緑地計画図では敷地北側には低木を植栽することとなっているが、計画地北側は生け垣等もある緑豊かな住宅地であるため、中木等を植栽するなど何らかの配慮はできないか。</p>	<p>(設置者) 敷地北側の緑地は、幅が約 50cm であり、高木が根を張るだけの敷地を確保することが困難です。 公道上の安全確保や植栽の管理も踏まえた上、サツキツツジやシャリンバイなどの低木に加え、中木も植栽したいと考えています。 なお、樹種や本数・場所については、開店時まで設計・建設業者等と検討します。</p>

2. 縦覧の状況 縦覧期間：平成 29 年 10 月 31 日～平成 30 年 2 月 28 日

縦覧件数：6 件

3. 意見書の提出状況 なし

4. 市運用協議会における審査案 意見なし

「(仮称) 山陽マルナカ水谷店」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) 山陽マルナカ水谷店 神戸市西区水谷2丁目23番2外	※図面 P. 12~P. 13
大規模小売店舗の設置者	株式会社山陽マルナカ 岡山市南区平福1丁目305番地の2	
小売業者の氏名及び住所	株式会社山陽マルナカ 岡山市南区平福1丁目305番地の2 ほか2区画(未定)	
新設をする日	平成30年6月13日	
店舗面積の合計	2,216㎡	※図面 P. 14~P. 15
駐車場の収容台数	167台 建物西側、店舗敷地東側、建物屋上	※図面 P. 14~P. 15
駐輪場の収容台数	84台 建物西側	※図面 P. 14
荷さばき施設の面積	224㎡ 建物北東側	※図面 P. 14
廃棄物等保管施設の容量	12立方m 建物北東側	※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：午前0時	
駐車場利用可能時間帯	午前6時30分から午前0時30分まで	
駐車場出入口の数	出入口3箇所 入口 店舗敷地西側の管理区域北側 出入口① 店舗敷地西側の管理区域南側 出入口② 店舗敷地南東側	※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29年10月12日	

<参考>

用途地域	第1種住居地域	※図面 P. 13
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：9,602㎡ 現況：更地	
建築面積、延床面積	建築面積：3,097㎡ 延床面積：2,996㎡	
建物の構造、規模	鉄骨造地上1階(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 167台														
算出根拠	<ul style="list-style-type: none"> 指針基準による必要台数：74台 ※届出書 P. 3 店舗面積当り日来店客数原単位 1,311 人/千㎡×店舗面積 2,216 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 0.703 従業員等駐車場：18台（別途） 														
出入口の形式	出入口 3 箇所（店舗敷地西側の管理区域北側及び南側、並びに店舗敷地南東側）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 及び交通検討資料</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 1～3）で、H28/2/26(金)および 28(日)の 3 時～翌 3 時（24 時間）に交通量調査を実施 そのうち信号のある交差点（地点 1）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：726 台/日、ピーク時：105 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. 20、交通検討資料 P. 37</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">地点 1 〔玉津中学校前交差点〕</td> <td style="text-align: center;">【参考】</td> <td style="text-align: center;">地点 4 〔計画地南西交差点〕</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">休 日</td> <td style="text-align: center;">0.551</td> <td style="text-align: center;">休 日</td> <td style="text-align: center;">0.529</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">平 日</td> <td style="text-align: center;">0.670</td> <td style="text-align: center;">平 日</td> <td style="text-align: center;">0.631</td> </tr> </table>				地点 1 〔玉津中学校前交差点〕	【参考】	地点 4 〔計画地南西交差点〕	休 日	0.551	休 日	0.529	平 日	0.670	平 日	0.631
	地点 1 〔玉津中学校前交差点〕	【参考】	地点 4 〔計画地南西交差点〕												
休 日	0.551	休 日	0.529												
平 日	0.670	平 日	0.631												
来店経路の案内・誘導方法	<p><チラシ等の配布> ※届出書 P. 5、27</p> <ul style="list-style-type: none"> 新聞等折り込みチラシに來退店経路を掲載して周知する。 <p><看板の設置></p> <ul style="list-style-type: none"> 出入口付近の駐車場出入口があることを明示する看板を設置する。 暫定供用区間について、店舗利用者以外の進入・通り抜けが出来ない旨の看板を掲示する。 <p><交通整理員の配置></p> <ul style="list-style-type: none"> オープン時や繁忙時など、駐車場出入口等に状況に応じて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															

○ 自動二輪車駐車施設の計画

収容台数	2台	※届出書 P. 27
駐車場案内の表示方法	路面表示および看板により自動二輪車駐車位置の案内を行う。	

○ 駐輪場の設置・運営計画

収容台数	84台	
算出根拠	必要台数：80台	※届出書 P. 27
構造等	平面式	
駐輪場の管理体制	従業員等により整理整頓を行う。繁忙日には駐車整理の頻度を高め、整列駐輪を保つ。	
駐輪場案内の表示方法	案内看板を設置する。	

○ 荷さばき施設の設置・運営計画

施設面積	合計 2 2 4 m ² (建物北東側)
同時作業可能台数	2 t 車、4 t 車：2 台 ※届出書 P. 28
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> ※届出書 P. 6</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 2 t 車又は 4 t 車：1 日あたり 1 5 台 ● 平均荷さばき処理時間：10～12 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. 28</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する。 <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。
地域の防犯対策への協力	<p>※届出書 P. 29</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 青少年の溜まり場とならないよう店員からの声かけを積極的に行う。 ● 地元警察署と連絡を密にとり、犯罪や防犯情報の収集に努める。 ● 営業時間外は駐車場出入口を施錠し、機械警備を行う。

○ 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. 29</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 荷さばき施設の地盤面は最寄り住居よりも 1.5m 程度低くなっている。 ● 搬入車両及び廃棄物収集車両の運転者には、不必要なアイドリングやクラクション、空ぶかし等を行なわないよう指導徹底する。 ● 作業員には、作業時間の短縮化、騒音低減を意識した作業を徹底するよう指導する。 <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"> ● 低騒音型を採用する。 ● 定期的なメンテナンスを行い、劣化音の発生を防止する。 <p><駐車場の騒音対策></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 駐車場内を段差のない構造とする。 ● 掲示物等により、徐行運転及びアイドリングストップを促す。 ● 周辺に影響を及ぼす駐車場等(東側駐車場②および屋上駐車場③ならびに出入口②、建物南側駐車場の一部と建物南側スロープ、建物北側従業員駐車場)は、夜間(午後 10 時以降)は利用を規制する。 <p><廃棄物収集作業に係る騒音対策></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 廃棄物保管施設の地盤面は最寄り住居よりも 1.5m 程度低くなっている。 ● 早朝・深夜のゴミ回収は行なわない。 ● 短時間回収を意識し、作業に従事する。
------	--

<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等をそれぞれ用いた。

<予測結果>

※届出書 P.7～P.24 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.22

予測地点	店舗西側敷地境界			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=4.7	A 3 H=7.7	B 1 H=1.2	B 2 H=4.7	C 1 H=1.2	C 2 H=4.7	D 1 H=1.2	D 2 H=4.7	E 1 H=1.2	E 2 H=4.7
昼間 (6～22)	40	40	40	46	46	47	46	43	43	43	43
環境基準	55										
夜間 (22～6)	30	30	30	35	35	29	30	27	28	32	32
環境基準	45										

- 予測地点は、周囲4方向の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 (A～E) に設定。
- 予測の結果、全地点で環境基準値を満たしている。

【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.22

予測地点	店舗西側敷地境界	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	b 1 H=1.2	b 2 H=4.7	c H=1.2	d 1 H=1.2	d 2 H=4.7	e 1 H=1.2	e 2 H=4.7
夜間 (22～6)	77	45	45	40	37	39	77	62
規制基準	45							

- 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、北側 (地点 b) 及び東側 (地点 c) 並びに南側の一部 (地点 d) では、規制基準値を満たしているが、西側 (地点 a) 及び南側の一部 (地点 e) で、車両走行音等が規制基準値を上回っている。
- 規制基準を上回っている地点 a、地点 e について、それぞれ道路を挟んだ住居敷地境界上の地点 A、地点 E において再予測を行なったが、地点 A、地点 E でも車両走行音が規制基準値を上回っているため、直近の住宅等壁面の地点 A' 地点 E' で再々予測を実施。

予測地点	再 予 測					再々 予 測				
	店舗西側敷地境界			店舗南側敷地境界		店舗西側住宅壁面			店舗南側住宅壁面	
	A 1 H=1.2	A 2 H=4.7	A 3 H=7.7	E 1 H=1.2	E 2 H=4.7	A' 1 H=1.2	A' 2 H=4.7	A' 3 H=7.7	E' 1 H=1.2	E' 2 H=4.7
夜間 (22～6)	46	46	46	46	46	43	43	43	45	45
規制基準	45					45				

- 再々予測の結果、地点 A' 及び地点 E' で規制基準値を満たしている。

等価騒音
レベル等
の予測

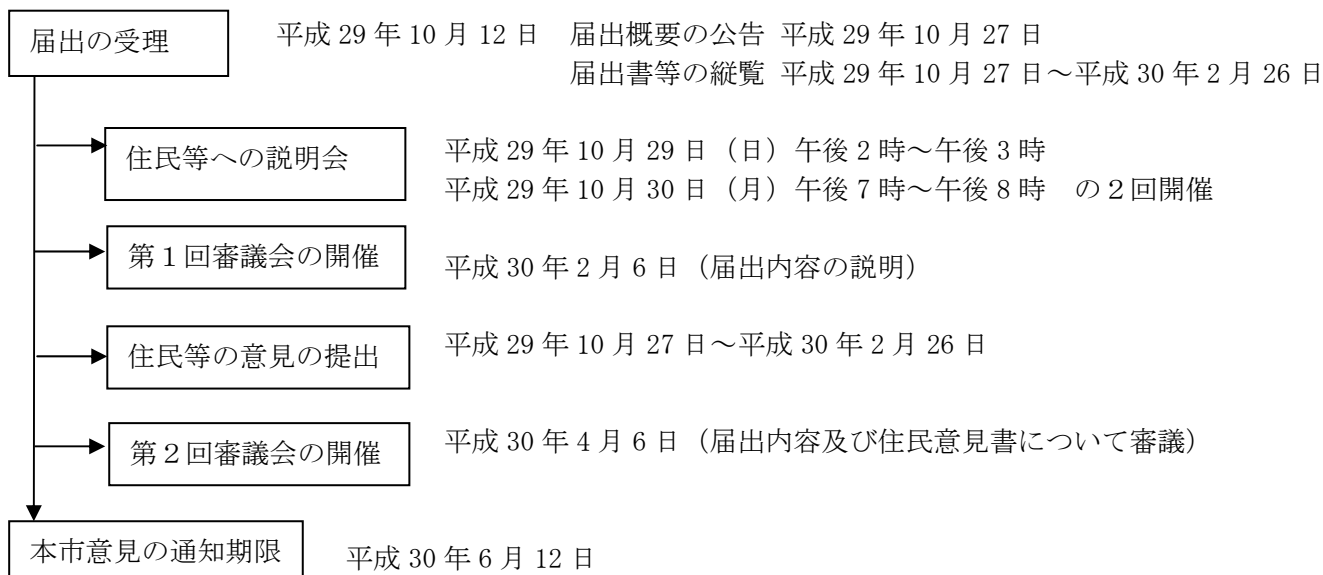
○ 廃棄物等の保管施設の設置・運営計画

保管施設 容量	計 12 立方m
算出根拠	指針の基準に基づく必要量：10.3 立方m ※届出書 P.25 (内訳：紙製廃棄物 4.61m ³ + 金属製廃棄物 0.16m ³ + ガラス製廃棄物 0.13m ³ + プラスチック製廃棄物 4.4m ³ + 生ごみ等 0.68m ³ + その他の可燃性廃棄物等 0.32m 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美な彩色は避け、落ち着いたものとする。 ※届出書 P.31
緑化計画	<ul style="list-style-type: none"> ● 緑地面積：2,043 m² (21.27%) ※図面 P.14、届出書 P.31 (植栽：1,478 m²、壁面緑化 565 m²) ● 樹種：(植栽) シラカシ、オタフクナンテン (壁面) アイラトビカズラなど
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、周辺エリアに影響を及ぼさない照明とする。
景観に関する 要望事項	なし

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 5 月 31 日
- ・ 市長の意見通知：平成 29 年 8 月 16 日 (「意見なし」)

第 205 号案件「(仮称) 山陽マルナカ水谷店」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	神戸市からの回答
<p>○交通状況予測について</p> <p>新しく商業施設ができることで、店舗の利用者も増えるため、それに伴う周辺地域の安全確保は重要である。将来的に県道明石木見線が供用された時も、周辺の交通処理が特に問題ないということを判断できる根拠が必要である。</p>	<p>(神戸市)</p> <p>県道明石木見線が供用した際の計画地南西交差点の需要率予測については、現状の交通量調査の結果を用いて算出した結果、P.8 のとおり、0.9 を下回ります。県道明石木見線は、現在の県道小部明石線より幅員も拡幅され、見通しも良くなることから、交通状況は改善されるものと考えていますが、設置者に対しては、駐車場の出入口の位置の変更（同法第6条第2項）届の際に、最新の情報をもって、交通量予測・交差点需要率予測の結果および来退店車両・歩行者等に対する必要な安全対策を求めます。</p> <p>また、提出された届出内容については、必要に応じ、当審議会に、再度、お諮りしたいと考えています。</p>
<p>○騒音予測について</p> <p>夜間最大値について、地点 a 及び地点 A で規制基準値を超過したため、住宅壁面である地点 A' まで後退して予測地点としているが、音源位置である地点 a からは地点 A' より地点 A 北側の住宅壁面の方が近いのではないか。</p> <p>そうであれば規制基準値を満たすのか。</p>	<p>(神戸市)</p> <p>ご指摘のとおり、地点 a からは地点 A' よりも地点 A'' (地点 A 北側の住宅壁面)の方が近いため、設置者が再予測を行いました。</p> <p>その結果、予測地点 A'' における騒音レベルの最大値は、従業員車両ドア開閉音の 44dB となり、この地点でも基準を満たしています。</p>

2. 縦覧の状況 縦覧期間：平成 29 年 10 月 27 日～平成 30 年 2 月 26 日
縦覧件数：8 件

3. 意見書の提出状況 なし

4. 市運用協議会の見解

- 当該店舗計画地は、県道明石木見線と市道出合新方線が交差する場所に立地するが、県道明石木見線が未供用であるため、供用開始までの間、設置者は市から道路予定地を借り、当該店舗敷地の一部として管理を行うこととなっている。
- 昨年 10 月に開催された住民説明会では、開店後の周辺地域の安全確保に加え、将来、県道明石木見線が供用した際の安全確保についても意見や質問があった。
具体的には、近隣に中学校があることなどから計画地南西交差点の信号機や横断歩道の設置の要望、計画地北西交差点の形状が複雑であることから信号機の設置の要望などがあったが、説明会で設置者が答えることのできる内容は限られていた。
なお、計画地南西交差点については、現時点で予測できる方法を用いて、設置者が交差点需要率を予測した結果、前述のとおり、問題のない数値となっている。

- 市運用協議会としては、設置者が行おうとしている対応については、周辺生活の環境保持について、一定の努力がなされており、また、開店後の対応についても、様々な状況を踏まえ、可能な限り、誠実に検討していると考えている。しかし、周辺住民にとっては、県道明石木見線が供用された後の交通処理についても、関心・懸念があることから、店舗開店後も、設置者として引き続き周辺地域の交通事情の動向を注視していく必要がある。これらのことから、今後も、県道明石木見線の供用に関し情報収集に努めるとともに、供用開始時期を知り得た時には、信号機や横断歩道の設置の有無等、与えられた最新の情報をもって交通量予測を行い、必要な安全対策について関係機関と協議した上、すみやかに出入口の変更届を提出する必要があると考えるところである。

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、

県道明石木見線の供用開始日を知り得た時には、最新の情報をもって交通量予測を行うとともに、周辺地域の安全確保のための必要な対策について関係機関と協議し、すみやかに同法第6条第2項に基づく届出を行うこと。

を求めるものとする。