

神戸市大規模小売店舗等立地審議会 平成30年度 第3回 資料	
資料 No.	提出年月日
1	H30.7.13

平成30年度 3回大規模小売店舗等立地審議会資料
(大規模小売店舗立地法案件)

1. 届出内容審議案件

(1) 第206号案件「(仮称)ドラッグコスモス小東山店」新設届

- ・新設計画の概要..... 1

2. 届出内容説明案件

(1) 第209号案件「(仮称)明舞複合商業施設」新設届

- ・新設計画の概要..... 7

「(仮称) ドラッグコスモス小東山店」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) ドラッグコスモス小東山店 神戸市垂水区多聞町字小東山 868 番 884	※図面 P. 1～P. 2
大規模小売店舗の設置者	株式会社コスモス薬品 福岡市博多区博多駅東 2 丁目 10 番 1 号	
小売業者の氏名及び住所	株式会社コスモス薬品 福岡市博多区博多駅東 2 丁目 10 番 1 号	
新設をする日	平成 30 年 8 月 28 日	
店舗面積の合計	1,639 m ²	※図面 P. 3
駐車場の収容台数	51 台 建物東側及び南側	※図面 P. 3
駐輪場の収容台数	20 台 建物南側	※図面 P. 3
荷さばき施設の面積	32 m ² 建物東側	※図面 P. 3
廃棄物等保管施設の容量	13.5 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 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 1 箇所 敷地東面	※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 12 月 27 日	

<参考>

用途地域	準住居地域	※図面 P. 2
街並みづくり計画の有無及び内容	学園南インターチェンジ北地区 地区計画	
敷地面積、現況	敷地面積：5,900 m ² 現況：空地	
建築面積、延床面積	建築面積：2,022 m ² 延床面積：2,007 m ²	
建物の構造、規模	鉄骨造平屋建（高さ 7.8m）	

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 51 台 (全体収容台数 67 台)									
算出根拠	<ul style="list-style-type: none"> 指針基準による必要台数：51 台 ※届出書 P. 3 店舗面積当り日来店客数原単位 1,334 人/千㎡×店舗面積 1.639 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 0.65 従業員用駐車場：5 台 (共用) 									
出入口の形式	出入口 1 箇所 (店舗敷地東面)、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～P. 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)の算定は、 <ul style="list-style-type: none"> 現状の交差点(地点1、地点2)で交通量調査を実施 平成29年6月7日(水)および11(日)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：547台/日、ピーク時：79台/時)。 方面別発生交通量は、店舗から半径1.5km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. 7、交通計画報告書 P. 14</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>地点1 〔小東山6丁目交差点〕</th> <th>地点2 〔(仮称)多聞跨道橋北詰交差点〕</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>休日</td> <td>0.740</td> <td>0.668</td> </tr> <tr> <td>平日</td> <td>0.720</td> <td>0.502</td> </tr> </tbody> </table>		地点1 〔小東山6丁目交差点〕	地点2 〔(仮称)多聞跨道橋北詰交差点〕	休日	0.740	0.668	平日	0.720	0.502
	地点1 〔小東山6丁目交差点〕	地点2 〔(仮称)多聞跨道橋北詰交差点〕								
休日	0.740	0.668								
平日	0.720	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. 14</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。 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。 									

○ 自動二輪車駐車施設の計画

収容台数	3 台 ※届出書 P. 14
駐車場案内の表示方法	サインの建物壁面貼付または路面表示により、自動二輪車駐車を明示する。

○ 駐輪場の設置・運営計画

収容台数	20 台
算出根拠	必要台数：14 台 ※届出書 P. 14
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 32 m ²
同時作業可能台数	2t 車、4t 車：1 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：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. 15</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. 16</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. 16</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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. 11 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. 9</p> <table border="1" data-bbox="344 685 1385 1084"> <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>店舗西側敷地境界</th> </tr> <tr> <th>A H=1.2</th> <th>B H=1.2</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>47</td> <td>45</td> <td>43</td> <td>42</td> <td>49</td> </tr> <tr> <td>環境基準</td> <td colspan="2">55</td> <td>60</td> <td colspan="2">55</td> </tr> <tr> <td>夜間 (22～6)</td> <td>30</td> <td>23</td> <td>18</td> <td>19</td> <td>36</td> </tr> <tr> <td>環境基準</td> <td colspan="2">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. 9</p> <table border="1" data-bbox="344 1263 1385 1536"> <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>店舗西側敷地境界</th> </tr> <tr> <th>a H=1.2</th> <th>b H=1.2</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>38</td> <td>24</td> <td>19</td> <td>19</td> <td>36</td> </tr> <tr> <td>規制基準</td> <td>40</td> <td colspan="2">45</td> <td colspan="2">40</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。 ● 予測値点 a, e は、特別養護老人ホームの敷地から50m範囲内のため、規制基準値を5dB減じた値とする。 ● 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	店舗南側敷地境界	店舗西側敷地境界	A H=1.2	B H=1.2	C H=1.2	D H=1.2	E H=1.2	昼間 (6～22)	47	45	43	42	49	環境基準	55		60	55		夜間 (22～6)	30	23	18	19	36	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 H=1.2	b H=1.2	c H=1.2	d H=1.2	e H=1.2	夜間 (22～6)	38	24	19	19	36	規制基準	40	45		40	
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 H=1.2	C H=1.2	D H=1.2	E H=1.2																																																						
昼間 (6～22)	47	45	43	42	49																																																						
環境基準	55		60	55																																																							
夜間 (22～6)	30	23	18	19	36																																																						
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 H=1.2	b H=1.2	c H=1.2	d H=1.2	e H=1.2																																																						
夜間 (22～6)	38	24	19	19	36																																																						
規制基準	40	45		40																																																							

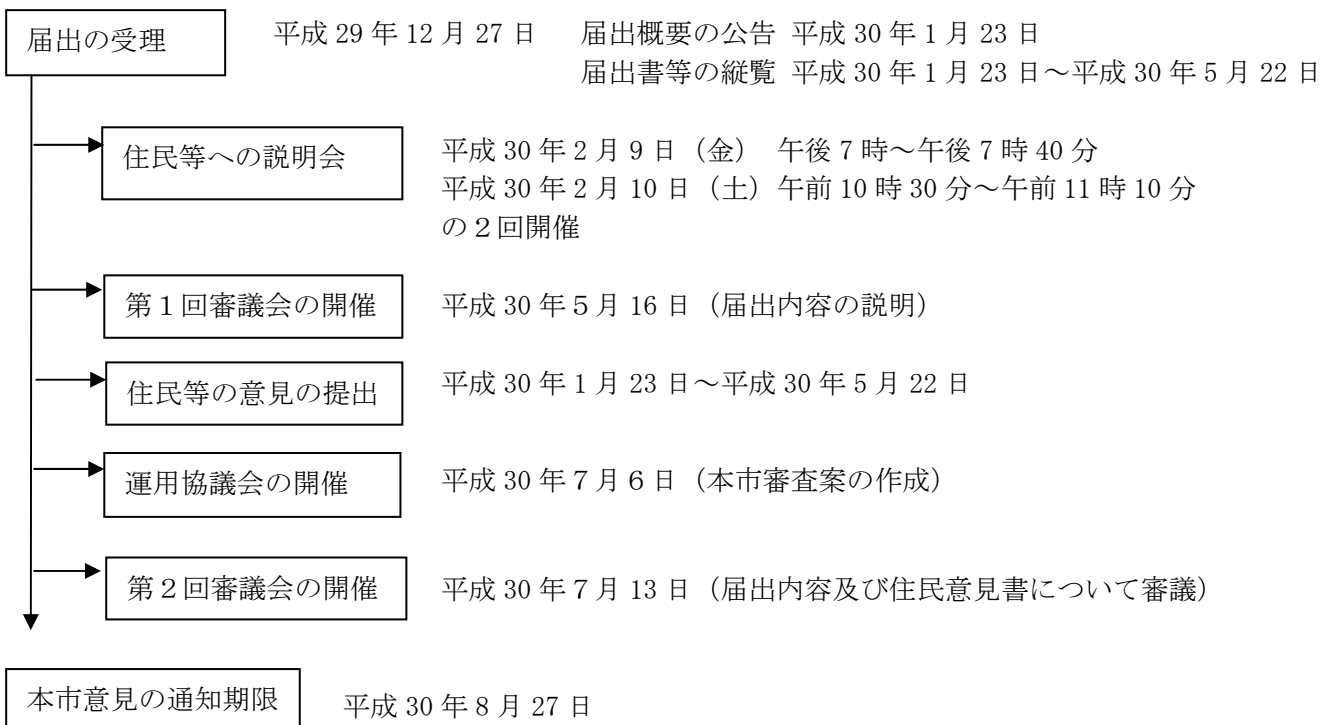
○ 廃棄物等の保管施設の設置・運営計画

保管施設容量	計 13.5 立方m
算出根拠	<p>指針の基準に基づく必要量：7.65 立方m ※届出書 P. 12 (内訳：紙製廃棄物 3.41m³ + 金属製廃棄物 0.11m³ + ガラス製廃棄物 0.1m³ + プラスチック製廃棄物 3.3m³ + 生ごみ等 0.5m³ + その他の可燃性廃棄物等 0.23m³)</p>

○ 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. 18
緑化計画	<ul style="list-style-type: none"> 緑地面積：981㎡〔植栽〕（16.6%） ※図面 P. 3、届出書 P. 18 樹種：高麗芝、シャリンバイ、レッドロビン、シラカシ
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	敷地北東部の駐車場の余っている部分に緑化を施し、街角景観の形成に資していただきたい。
回答	駐車場北東部の余地には、地中に防火水槽を設置するため、緑地は設置できません。なお、大規模集客施設条例の審議におけるご指摘に伴い、高木の植栽位置を西面から北面へ計画変更させていただいております。何卒、ご理解のほど、よろしく願いいたします。

3. 本届出に係る大規模小売店舗立地法手続の経緯・予定



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

- ・事業者から基本計画書の提出：平成 29 年 9 月 29 日
- ・市長の意見通知：平成 29 年 11 月 21 日（「意見なし」）

第 206 号案件「(仮称) ドラッグコスモス小東山店」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 30 年 1 月 23 日～平成 30 年 5 月 22 日
縦覧件数：3 件
3. 意見書の提出状況 なし

4. 市運用協議会の見解

当該計画については、説明会への参加者や意見書の提出は無かったものの、当審議会委員から交通問題について意見があったほか、従来より周辺住民の関心の高い地域である。

小東山 6 丁目交差点については交差点改良や、周辺道路の整備、既存店舗での経路誘導により、以前に比べて交通状況は改善されているものの、未だ地域活動への影響があることから、さらなる対策を検討しているところである。

市運用協議会としては、事業者が行うとしている対応については、周辺生活の環境保持という大店立地法の趣旨において、一定の配慮がなされており、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。当該計画に対しては、具体的な意見等は寄せられなかったものの、開店に伴う交通への影響の懸念は依然としてあることから、今後、事業者が行うとしている対策について、他の設置者同様に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、小東山 6 丁目の渋滞対策を含めた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。

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、

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) 明舞複合商業施設」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) 明舞複合商業施設 神戸市垂水区狩口台1丁目1-6他	※図面 P. 11~P. 12
大規模小売店舗の設置者	J R 西日本不動産開発株式会社 兵庫県尼崎市潮江1丁目1番60号	
小売業者の氏名及び住所	未定2者(食料品・衣料品・生活雑貨等、衣料品等)	
新設をする日	平成30年11月28日	
店舗面積の合計	2,789 m ²	※図面 P. 13~P. 14
駐車場の収容台数	66台 建物東側及び建物3階	※図面 P. 13/P. 15
駐輪場の収容台数	94台 建物東側及び建物北側	※図面 P. 13
荷さばき施設の面積	64 m ² 建物内南東側	※図面 P. 13
廃棄物等保管施設の容量	81.8 立方m 建物内南東側	※図面 P. 13
開店時刻及び閉店時刻	開店時刻：午前8時 閉店時刻：午後9時50分	
駐車場利用可能時間帯	午前7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. 13
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30年3月27日	

<参考>

用途地域	近隣商業地域	※図面 P. 12
街並みづくり計画の有無及び内容	なし	
敷地面積、現況	敷地面積：6,477 m ² 現況：建設中	
建築面積、延床面積	建築面積：5,159 m ² 延床面積：10,949 m ²	
建物の構造、規模	鉄骨造地上3階建(高さ16.89m)	

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 66 台（全体収容台数 132 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. 4 店舗面積当り日来店客数原単位 1,444 人/千㎡×店舗面積 2.789 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 0.76 ● 従業員等駐車場：10 台（別途） ● 併設施設（フィットネスクラブ）用：66 台（共用） 												
出入口の形式	出入口 2 箇所（敷地北面及び南面）、ゲート：1 階は無し、3 階は有り												
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. 6～7 及び交通計画報告書 P. 3～P. 16</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、H28/9/11（日）および 13（火）の 7 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、指針の基準による小売店舗部分の数値に併設施設の類似店舗の実績を加えた数値を使用（日來：908 台/日、ピーク時：145 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、交通計画報告書 P. 17</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>地点 1 〔明舞交番前交差点〕</th> <th>地点 2 〔狩口台 1 丁目交差点〕</th> <th>地点 3 〔(仮称)明舞交番東交差点〕</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>休日</td> <td>0.305</td> <td>0.212</td> <td>0.208</td> </tr> <tr> <td>平日</td> <td>0.313</td> <td>0.215</td> <td>0.199</td> </tr> </tbody> </table>		地点 1 〔明舞交番前交差点〕	地点 2 〔狩口台 1 丁目交差点〕	地点 3 〔(仮称)明舞交番東交差点〕	休日	0.305	0.212	0.208	平日	0.313	0.215	0.199
	地点 1 〔明舞交番前交差点〕	地点 2 〔狩口台 1 丁目交差点〕	地点 3 〔(仮称)明舞交番東交差点〕										
休日	0.305	0.212	0.208										
平日	0.313	0.215	0.199										
来店経路の案内・誘導方法	<p><案内看板の設置> ※届出書 P. 7</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。 												
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. 14</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 多客の予想される繁忙期には、駐車場出入口に交通整理員を配置し、歩行者の安全の確保に努める。 <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。 ● スムーズな入出庫を図るため、駐車場出入口は左折入庫・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。 												

○ 自動二輪車駐車施設の計画

収容台数	3台	※届出書 P. 14
駐車場案内の表示方法	看板や路面表示により自動二輪車駐車を明示する。	

○ 駐輪場の設置・運営計画

収容台数	届出台数 94 台（全体収容台数 180 台）	
算出根拠	必要台数：小売店舗用 94 台、併設施設用 78 台	※届出書 P. 15
構造等	ラック式	
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 64 m ² （建物内南東側）	
同時作業可能台数	2 t 車～4 t 車：2 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：有	
その他	<車両の大きさ、台数> ● 2 t～4 t 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：3 台	※届出書 P. 8

○ 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 6 箇所設ける。 ● 既設の陸橋と建物 2 階を接続し、歩行者用通路を確保する。 <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. 16
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。 ● 2 階デッキ部等、24 時間開放となる部分について防犯カメラを設置する。	※届出書 P. 16

○ 騒音発生に対する対策

<p>騒音対策</p>	<p><荷さばき施設及び作業に係る騒音対策> ※届出書 P. 15、17</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 荷さばき施設は、建物内に設置。 ● 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。 ● 駐車場②（建物3階）は、周囲に遮音壁を設置。 ● 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. 9～P. 11 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. 22</p> <table border="1" data-bbox="343 1169 1423 1547"> <thead> <tr> <th rowspan="2">予測地点</th> <th>店舗北西側 敷地境界</th> <th>店舗北東側 敷地境界</th> <th colspan="5">店舗南東側 敷地境界</th> </tr> <tr> <th>A H=1.2</th> <th>B H=1.2</th> <th>C H=1.2</th> <th>D 1 H=1.2</th> <th>D 2 H=4.4</th> <th>D 3 H=7.6</th> <th>D 4 H=10.8</th> <th>D 5 H=14.0</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>昼間 (6～22)</td> <td>51</td> <td>54</td> <td>51</td> <td>54</td> <td>54</td> <td>54</td> <td>54</td> <td>54</td> </tr> <tr> <td>環境基準</td> <td colspan="2">60</td> <td colspan="5">55</td> </tr> <tr> <td>夜間 (22～6)</td> <td>25</td> <td>26</td> <td>17</td> <td>21</td> <td>22</td> <td>23</td> <td>24</td> <td>26</td> </tr> <tr> <td>環境基準</td> <td colspan="2">50</td> <td colspan="5">45</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="343 1585 1423 1935"> <thead> <tr> <th rowspan="2">予測地点</th> <th colspan="5">店舗南東側 敷地境界</th> <th colspan="4">店舗南西側 敷地境界</th> </tr> <tr> <th>E 1 H=1.2</th> <th>E 2 H=4.4</th> <th>E 3 H=7.6</th> <th>E 4 H=10.8</th> <th>E 5 H=14.0</th> <th>F 1 H=1.2</th> <th>F 2～F 3 H=4.4～7.6</th> <th>F 4～F 7 H=10.8～20.4</th> <th>F 8 H=23.6</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>昼間 (6～22)</td> <td>52</td> <td>52</td> <td>53</td> <td>54</td> <td>55</td> <td>56</td> <td>57</td> <td>57</td> <td>57</td> </tr> <tr> <td>環境基準</td> <td colspan="5">55</td> <td colspan="4">60</td> </tr> <tr> <td>夜間 (22～6)</td> <td>24</td> <td>25</td> <td>27</td> <td>29</td> <td>31</td> <td>30</td> <td>30</td> <td>31</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>環境基準</td> <td colspan="5">45</td> <td colspan="4">50</td> </tr> </tbody> </table> <p>● 予測地点は、周囲4方向の6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～F）に設定。</p> <p>● 予測の結果、全地点で環境基準値を満たしている。</p>	予測地点	店舗北西側 敷地境界	店舗北東側 敷地境界	店舗南東側 敷地境界					A H=1.2	B H=1.2	C H=1.2	D 1 H=1.2	D 2 H=4.4	D 3 H=7.6	D 4 H=10.8	D 5 H=14.0	昼間 (6～22)	51	54	51	54	54	54	54	54	環境基準	60		55					夜間 (22～6)	25	26	17	21	22	23	24	26	環境基準	50		45					予測地点	店舗南東側 敷地境界					店舗南西側 敷地境界				E 1 H=1.2	E 2 H=4.4	E 3 H=7.6	E 4 H=10.8	E 5 H=14.0	F 1 H=1.2	F 2～F 3 H=4.4～7.6	F 4～F 7 H=10.8～20.4	F 8 H=23.6	昼間 (6～22)	52	52	53	54	55	56	57	57	57	環境基準	55					60				夜間 (22～6)	24	25	27	29	31	30	30	31	30	環境基準	45					50			
予測地点	店舗北西側 敷地境界		店舗北東側 敷地境界	店舗南東側 敷地境界																																																																																																										
	A H=1.2	B H=1.2	C H=1.2	D 1 H=1.2	D 2 H=4.4	D 3 H=7.6	D 4 H=10.8	D 5 H=14.0																																																																																																						
昼間 (6～22)	51	54	51	54	54	54	54	54																																																																																																						
環境基準	60		55																																																																																																											
夜間 (22～6)	25	26	17	21	22	23	24	26																																																																																																						
環境基準	50		45																																																																																																											
予測地点	店舗南東側 敷地境界					店舗南西側 敷地境界																																																																																																								
	E 1 H=1.2	E 2 H=4.4	E 3 H=7.6	E 4 H=10.8	E 5 H=14.0	F 1 H=1.2	F 2～F 3 H=4.4～7.6	F 4～F 7 H=10.8～20.4	F 8 H=23.6																																																																																																					
昼間 (6～22)	52	52	53	54	55	56	57	57	57																																																																																																					
環境基準	55					60																																																																																																								
夜間 (22～6)	24	25	27	29	31	30	30	31	30																																																																																																					
環境基準	45					50																																																																																																								

等価騒音 レベル等 の予測	【② 予測地点における夜間の最大値の予測結果 (単位: dB)】 ※図面 P. 22								
	予測 地点	店舗北西側 敷地境界	店舗北東側 敷地境界	店舗南東側 敷地境界					
		a H=1.2	b H=1.2	c H=1.2	d 1 H=1.2	d 2 H=4.4	d 3 H=7.6	d 4 H=10.8	d 5 H=14.0
	夜間 (22~6)	27	26	29	34	35	35	35	35
	規制基準	50							
	予測 地点	店舗南東側 敷地境界				店舗南西側 敷地境界			
		e 1 H=1.2	e 2 H=4.4	e 3 H=7.6	e 4 H=10.8	e 5 H=14.0	f 1~f 3 H=1.2~7.6	f 4~f 7 H=10.8~20.4	f 8 H=23.6
	夜間 (22~6)	40	41	43	45	45	30	31	30
	規制基準	50							
	<ul style="list-style-type: none"> ● 予測地点は、周囲4方向の6地点において、夜間店舗から発生する騒音（空調用室外機、冷凍庫用室外機、換気ファン）の影響を受ける計画地敷地の境界上（a~f）に設定。 予測の結果、全地点で規制基準値を満たしている。 								

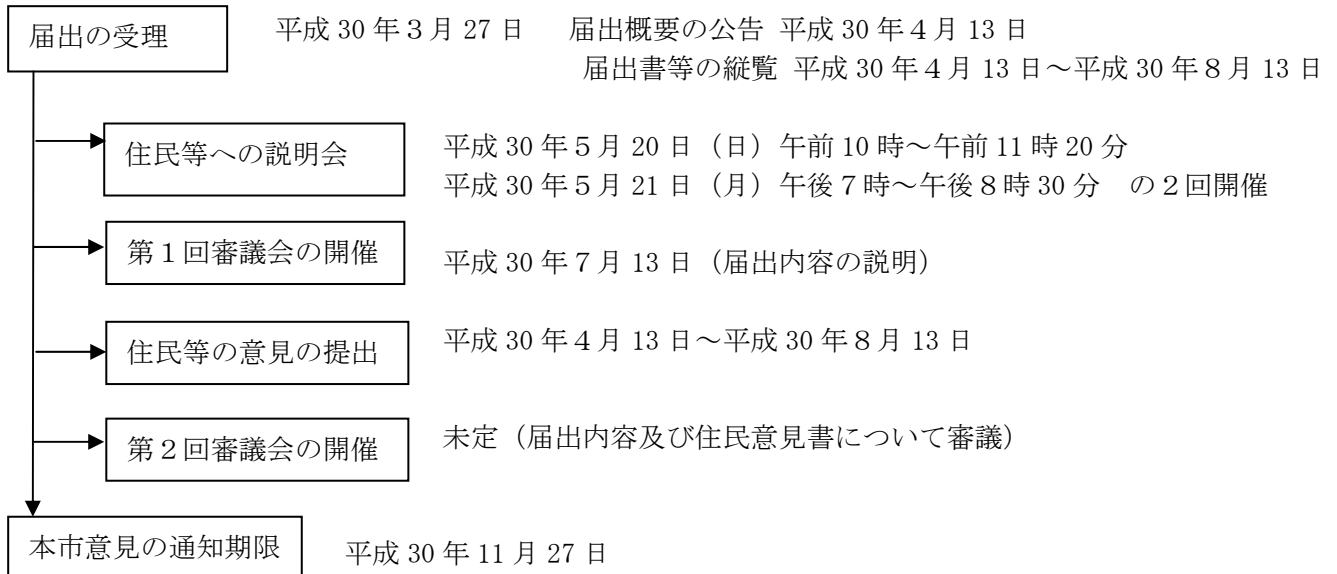
○ 廃棄物等の保管施設の設置・運営計画

保管施設 容量	計 81.8 立方m
算出根拠	指針の基準に基づく必要量：13.03 立方m ※届出書 P. 12 (内訳：紙製廃棄物 5.8m ³ + 金属製廃棄物 0.20m ³ + ガラス製廃棄物 0.17m ³ + プラスチック製廃棄物 5.6m ³ + 生ごみ等 0.86m ³ + その他の可燃性廃棄物等 0.4m ³)

○ 街並みづくり等への配慮に関する事項

景観・街並み 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. 19
緑化計画	<ul style="list-style-type: none"> ● 緑地面積：1,082 m² (16.7%) ※図面 P. 13、15、届出書 P. 19 (植栽等：338 m²、屋上緑化：277 m²、壁面緑化 467 m²) ● 樹種：(植栽等) ヤマボウシ、アオキ、エゴノキ、コウライシバ (屋上) リュウノヒゲ (壁面) オオイタビ、テイカカズラ
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	<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 207 号案件「(仮称) 鈴蘭台駅前地区第二種市街地再開発事業施設建築物」新設届の
審議経過について (参考)**

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>○施設計画について</p> <p>駅ビルという公共性の高い施設であるため、チャイルドシートを備えた大型の電動自転車も停められるような駐輪区画にするべきではないのか。</p> <p>また、女性が止めやすいような平面式とするべきではないのか。</p>	<p>(設置者)</p> <p>本計画は再開発という性質上、敷地・建物の制約を受けるため、大型電動自転車専用の駐輪区画の設置はできない。</p> <p>ただし、駐輪区画の見直しを行い、原動機付自転車が駐輪可能な大きさの区画を設置するため、大型の自転車は駐輪可能である。</p>
<p>○交通検討について</p> <p>現状交通状況を元にして交通評価を行っているが、本計画は再開発計画であり、区域全体が大きく変わることになる。そのため、再開発後に想定されている交差点の運用状況や信号現示の変更などを踏まえた上で交通評価を行うべきではないか。</p>	<p>(設置者)</p> <p>本件再開発は周辺エリアの変更にとどまっている。また、バス等の公共交通機関の運用方法変更後を想定して予測している。</p> <p>なお、信号現示については、警察から変更の予定等を聞いていないため、現状の現示で評価を行っている。</p>
<p>計画地北西側の踏み切りにおいて、1台の車両が通過できる時間を計測し、それに滞留台数を乗じた時間と踏み切り開閉時間とで評価を行って問題を生じないとしているが、車がマスとして踏み切りを通過できるかを検証するべきではないか。</p> <p>また、併設施設の車両も踏み切りを通過することから、それらの車両を含めた検証を行うべきである。</p>	<p>(設置者)</p> <p>車1台あたり8秒としての想定は、2台目以降が連続して動くことから考えて、予測として安全側に働くものとして評価を行っている。</p> <p>また、評価においては併設施設を含めている。</p> <p>(市)</p> <p>設置者より、追加資料を受理している。</p> <p>電車本数がピークにある平日7時台においても、滞留する車列が出入口をふさぐことは無く、動的に捉えても影響は軽微である。</p>

2. 縦覧の状況

縦覧期間：平成 30 年 1 月 23 日～平成 30 年 5 月 22 日

縦覧件数：4 件

3. 意見書の提出状況

意見書の内容	設置者からの回答
<p>○交通予測について</p> <p>計画地北側の東西道路について、計画地に沿って移動する歩行者と来店車両や搬出入車両の接触の危険が大きい。</p> <p>また、車両の交通量のピークとして予測に使用されている時間帯は電車通行のピークとは異なっており、電車の多い午前6時から8時、午後5時から7時において、車両のみならず、歩行者や自転車を含めた交通状況の調査が必要である。</p>	<p>(設置者)</p> <p>指摘のあった時間帯については、区役所の開庁前、あるいは店舗等の利用が少ない時間であることから、当該施設へ向かう車両は少ないと想定しているため、一般交通量の多い午前11時台を評価対象とした。</p> <p>荷捌きについてはピークでも時間あたり2台であり、集中を避けている。</p> <p>開業後においても状況を注視し、必要に応じて関係部局と連携し対策を講じる。</p>
<p>○歩行者の安全対策について</p> <p>荷捌き施設②や駐車場出入口付近は歩道が確保されておらず、警備員の常時配置が必要である。</p> <p>また、調査においては、歩行者の安全配慮が欠けている。歩行者、利用者安全を最優先に各機関と協議すべきである。</p>	<p>(設置者)</p> <p>開業時等の繁忙期には警備員を配置するほか、開業後の利用状況を踏まえて、必要に応じて増員等の対応を行う。</p> <p>調査については、神戸市・警察等関係機関と調整して行っている。</p> <p>道路については市再開発担当課と連携しており、今後も同様に歩行者の安全確保に努める。</p>
<p>○荷捌きについて</p> <p>荷捌き処理時間が10分と想定されているが、10分では処理できないのではないかな。</p>	<p>(設置者)</p> <p>10分を超える場合も想定されるが、一方で10分かからない場合も多く想定されるため。平均を10分としている。</p> <p>時間当たり最大2台とすることで、10分を超過した場合においても、荷捌き車両が公道で待機する等ない様に計画している。</p>
<p>○廃棄物処理について</p> <p>におい対策を万全にすべきである。</p>	<p>(設置者)</p> <p>廃棄物保管施設は屋内化されており、悪臭・汚水が発生しないようにしている。</p>

(仮称) 鈴蘭台駅前地区第二種市街地再開発事業施設建築物 踏切滞留車両調査報告書

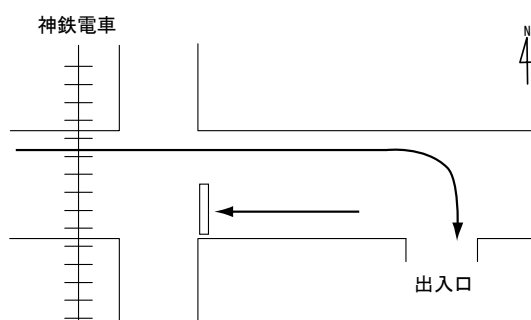
1. 概要

(仮称) 鈴蘭台駅前地区第二種市街地再開発事業施設建築物の交通計画において、西方面からの来店車両は神戸電鉄の踏切を西から渡り計画地北側出入口から右折入場します。

右折入場時に踏切東からの流入車両が出入口を塞ぐように滞留している場合、右折入場が出来ず後続車両に影響を与えます。

踏切閉鎖時の東流入車両の滞留状況を調査し、右折入場が可能であるか検討します。

図1 右折入場イメージ図



2. 調査結果

調査は鈴蘭台駅の電車発着が多い平日の午前7時台に行いました。

踏切閉鎖時に滞留する東流入車両は最大で3台です。出入口までは1台程度余裕があり、右折入場を妨げることはありません。

図2 滞留状況図

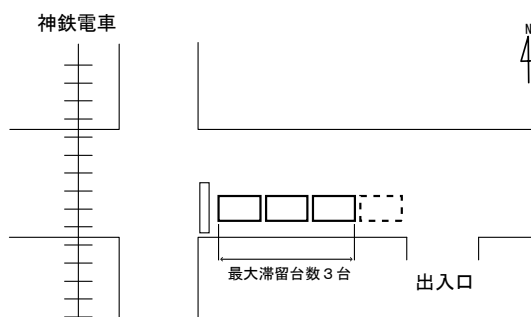
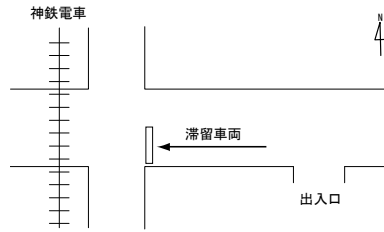


表1 踏切東流入車両滞留調査結果



調査日：平成30年7月9日(月)午前7時台

踏切状況	継続時間	滞留車両台数	出入口前の滞留状況
開	0:00:08	—	—
閉	0:01:05	0台	無
開	0:00:27	—	—
閉	0:01:04	2台	無
開	0:00:57	—	—
閉	0:01:01	1台	無
開	0:04:11	—	—
閉	0:01:38	2台	無
開	0:03:36	—	—
閉	0:01:01	3台	無
開	0:00:07	—	—
閉	0:00:59	3台	無
開	0:02:40	—	—
閉	0:01:47	2台	無
開	0:02:16	—	—
閉	0:01:05	0台	無
開	0:01:22	—	—
閉	0:01:03	2台	無
開	0:00:10	—	—
閉	0:01:01	0台	無
開	0:00:50	—	—
閉	0:00:57	1台	無
開	0:00:16	—	—
閉	0:01:04	1台	無
開	0:03:29	—	—
閉	0:01:07	0台	無
開	0:00:44	—	—
閉	0:01:09	0台	無
開	0:04:49	—	—
閉	0:01:44	0台	無
開	0:01:22	—	—
閉	0:01:06	1台	無
開	0:02:42	—	—
閉	0:02:02	1台	無
開	0:00:07	—	—
閉	0:01:14	0台	無
開	0:03:16	—	—
閉	0:01:43	1台	無
開	0:02:41	—	—
計開	0:36:10	—	—
計閉	0:23:50	—	—