

神戸市大規模小売店舗等立地審議会 平成30年度 第4回 資料	
資料 No.	提出年月日
1	H30. 9. 20

平成30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208号案件

「(仮称)ミリオンタウン神戸北町」新設届

- ・新設計画の概要..... 1

「(仮称) ミリオンタウン神戸北町」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) ミリオンタウン神戸北町 神戸市北区日の峰2丁目9-1他	※図面 P. 1～P. 2
大規模小売店舗の設置者	株式会社万代 大阪市生野区小路東3丁目10番13号	
小売業者の氏名及び住所	株式会社万代 大阪市生野区小路東3丁目10番13号	ほか3者(未定)
新設をする日	平成30年10月1日	
店舗面積の合計	7,000 m ²	※図面 P. 3～P. 4
駐車場の収容台数	322台 建物北側および建物2階	※図面 P. 3～P. 4
駐輪場の収容台数	257台 建物西側、北側および東側	※図面 P. 3
荷さばき施設の面積	230 m ² 建物西側(荷さばき施設①) 建物東側(荷さばき施設②) 建物東側(荷さばき施設③)	※図面 P. 3
廃棄物等保管施設の容量	107.1立方m 建物西側および東側	※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2箇所 出入口① 敷地北面 出入口② 敷地南面	※図面 P. 2
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1月31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	神戸北町地区 地区計画	
敷地面積、現況	敷地面積：22,262 m ² 現況：空地	
建築面積、延床面積	建築面積：8,892 m ² 延床面積：10,978 m ²	
建物の構造、規模	鉄骨造地上2階(高さ12.1m)	

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	届出台数 322 台（全体収容台数 335 台）														
算出根拠	<ul style="list-style-type: none"> ● 指針基準による必要台数：322 台 ※届出書 P. 4 店舗面積当り日来店客数原単位 1,120 人/千㎡×店舗面積 7,000 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 1.142 ● 従業員等駐車場：13 台（共用） 														
出入口の形式	出入口 2 箇所（敷地北面および南面）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. 4 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、H28/2/10(水)および 11(祝)の 6 時～翌 1 時に交通量調査を実施 ・ 各交差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：1,960 台/日、ピーク時：282 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. 31、交通検討資料 P. 14</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>地点 1 〔日の峰 2 丁目交差点〕</th> <th>地点 2 〔日の峰 1 丁目交差点〕</th> <th>地点 3 〔日の峰 3 丁目交差点〕</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>休日</td> <td>0.665</td> <td>0.450</td> <td>0.489</td> </tr> <tr> <td>平日</td> <td>0.643</td> <td>0.432</td> <td>0.449</td> </tr> </tbody> </table>				地点 1 〔日の峰 2 丁目交差点〕	地点 2 〔日の峰 1 丁目交差点〕	地点 3 〔日の峰 3 丁目交差点〕	休日	0.665	0.450	0.489	平日	0.643	0.432	0.449
	地点 1 〔日の峰 2 丁目交差点〕	地点 2 〔日の峰 1 丁目交差点〕	地点 3 〔日の峰 3 丁目交差点〕												
休日	0.665	0.450	0.489												
平日	0.643	0.432	0.449												
来店経路の案内・誘導方法	<p><広域の交通誘導> ※届出書 P. 7、14</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"> ● 駐車場出入口②には、交通整理員を日中配置し、来退店客車両の誘導を行う。 ● 繁忙時においては、出入口①にも交通整理員を配置し、スムーズな誘導を図る。 <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。 ● 市道長田箕谷線沿いの出入口②には、引き込みレーンを設置し、公道の一般交通の流れに与える影響を抑制するよう努める。 ● 市道大原 57 号線側の敷地を後退させ、約 2 m の空地を設ける。 <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。 ● 一般車両に対し、出入口②の存在をいち早く認識させるため、敷地の南側に「この先出入口あり」といった看板を設置する。 														
交通への支障を回避するための方策等	<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。 ● 市道長田箕谷線沿いの出入口②には、引き込みレーンを設置し、公道の一般交通の流れに与える影響を抑制するよう努める。 ● 市道大原 57 号線側の敷地を後退させ、約 2 m の空地を設ける。 <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。 ● 一般車両に対し、出入口②の存在をいち早く認識させるため、敷地の南側に「この先出入口あり」といった看板を設置する。 														

○ 自動二輪車駐車施設の計画

収容台数	5 台	※届出書 P. 14
駐車場案内の表示方法	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	257 台	
算出根拠	必要台数：162 台	※届出書 P. 15
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、各駐輪場所を明示する。	

○ 荷さばき施設の設置・運営計画

※届出書 P. 8、15

	荷さばき施設①	荷さばき施設②	荷さばき施設③
施設面積	100 m ² (建物西側)	80 m ² (建物東側)	50 m ² (建物東側)
同時作業可能台数	2 t 車～4 t 車：3 台	2 t 車～4 t 車：2 台	2 t 車～4 t 車：1 台
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	専用出入口の有無：無	
その他	<車両の大きさ、台数> ● 2 t～4 t 車：22 台/日 ● 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	<車両の大きさ、台数> ● 2 t～4 t 車：5 台/日 ● 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	<車両の大きさ、台数> ● 2 t～4 t 車：4 台/日 ● 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	<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 箇所設置する。 <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って巡回する。 ● 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。 ● 営業時間終了後は、駐車場出入口を施錠する。	※届出書 P. 16

○ 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> ● 荷さばき施設は、隣接地への影響の少ない山林および市道側に配置する。 ● 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化。 ● 荷さばき車両のアイドリングストップの徹底。 ● 作業員の騒音防止意識の周知・徹底。 <BGM等の営業宣伝活動の予定> 無 <冷暖房設備の室外機、送風機等に関する騒音対策> ● 低騒音型機器の導入。 ● 定期点検による異常騒音の発生を防止する。	※届出書 P. 17
------	--	------------

<駐車場の騒音対策>

- 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への協力を呼びかける。
- 夜間帯は、平面駐車場の北側の一部を利用制限する。

<廃棄物収集作業に係る騒音対策>

- 廃棄物保管施設を屋内に設置する。
- 作業人員には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等をそれぞれ用いた。

<予測結果>

※届出書 P.9～P.11 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.33

予測地点	店舗北側 敷地境界		店舗南側 敷地境界			
	A 1～A 3 H=1.2～7.6	B 1・B 2 H=1.2・H=4.4	C 1～C 5 H=1.2～14.0	D 1～D 6 H=10.2～26.2	D 7～D 10 H=29.4～39.0	
昼間 (6～22)	44	42	46	43	43	
環境基準	55					
夜間 (22～6)	38	35	39	37	36	
環境基準	45					

- 予測地点は、周囲2方向の4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～D)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.33

予測地点	店舗北側 敷地境界			店舗南側 敷地境界						
	a 1 H=1.2	a 2 H=4.4	a 3 H=7.6	b 1 H=1.2	b 2 H=4.4	c 1 H=1.2	c 2 H=4.7	c 3 H=7.6	c 4 H=10.8	c 5 H=14.0
夜間 (22～6)	<u>48</u>	<u>47</u>	<u>47</u>	<u>60</u>	<u>58</u>	<u>52</u>	<u>52</u>	<u>52</u>	<u>52</u>	<u>51</u>
規制基準	45									

予測地点	店舗南側 敷地境界									
	d 1 H=10.2	d 2 H=13.4	d 3 H=16.6	d 4 H=19.8	d 5 H=23.0	d 6 H=26.2	d 7 H=29.4	d 8 H=32.6	d 9 H=35.8	d 10 H=39.0
夜間 (22～6)	<u>51</u>	<u>50</u>	<u>49</u>	<u>48</u>	<u>47</u>	<u>46</u>	45	44	43	43
規制基準	45									

- 予測地点は、周囲2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、南側(d7～d10)の一部を除き、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Dにおいて再予測を実施。

等価騒音
レベル等
の予測

再予測地点	店舗北側敷地境界	店舗南側敷地境界			
	A 1～A 3 H=1.2～7.6	B 1・B 2 H=1.2・H=4.4	C 1～C 5 H=1.2～14.0	D 1～D 9 H=10.2～35.8	D10 H=39.0
夜間 (22～6)	45	38	43	40	39
環境基準	45	40	45		

● 再予測の結果、地点A～地点Dのすべての地点で規制基準値を満たしている。

※地点Dには13階建てマンションが立地しているが、夜間最大値の騒音予測結果が、10階から低下傾向が見られたため、地点Dおよび地点dは10階までの騒音予測としている。

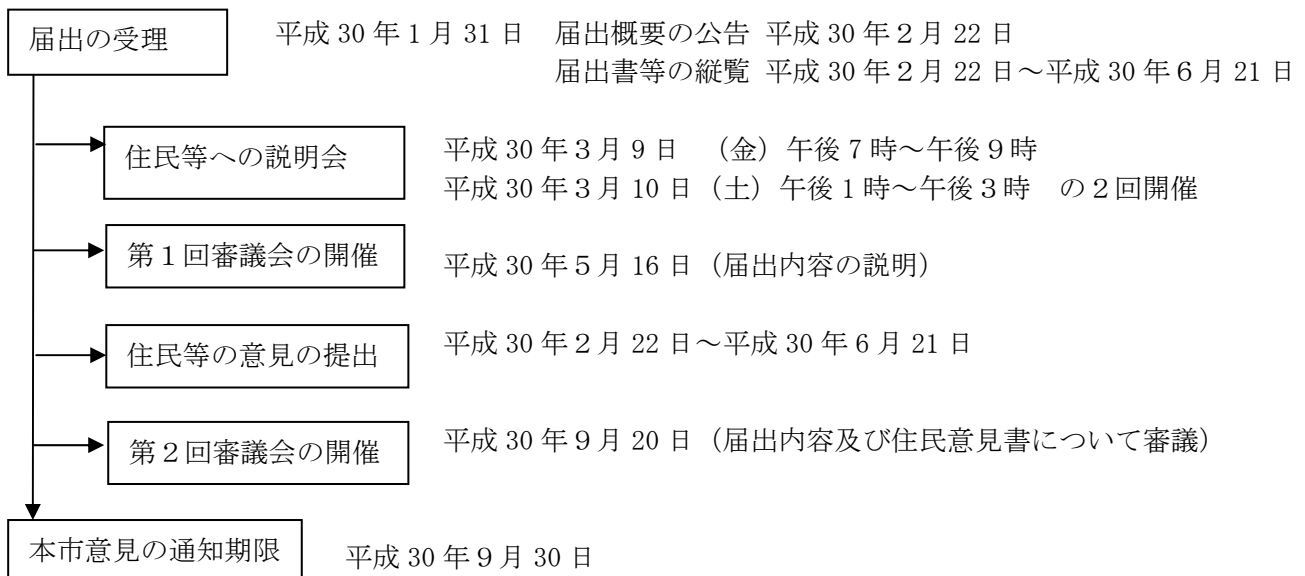
○ 廃棄物等の保管施設の設置・運営計画

保管施設容量	計 107.1 立方m
算出根拠	指針の基準に基づく必要量：28.59 立方m ※届出書 P. 12 (内訳：紙製廃棄物 12.59m ³ + 金属製廃棄物 0.45m ³ + ガラス製廃棄物 0.38m ³ + プラスチック製廃棄物 12.3m ³ + 生ごみ等 1.88m ³ + その他の可燃性廃棄物等 0.99m 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	● 「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	● 緑地面積：5,867 m ² [植栽] (26.4%) ※図面 P. 3～P. 4、届出書 P. 19 (植栽：4,676 m ² 、駐車場緑化：66 m ² 、屋上緑化：1,125 m ²) ● 樹種：ヤマザクラ、ソヨゴ、アラカシ、ヒラドツツジ、シャリンバイ、ヒサカキ、シバ、セダム等
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	● 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	建物全体が暗い印象があるので、明度と彩度を工夫していただきたい。
回答	近隣住民から落ち着いた外観にするよう、要望を頂戴しており、現計画でご理解いただいております。したがって、明度や彩度をこれ以上、明るくすることはできません。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 10 月 17 日
- ・市長の意見通知：平成 29 年 11 月 8 日（「意見なし」）

第 208 号案件「(仮称) ミリオンタウン神戸北町」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
特にありません。
2. 縦覧の状況 縦覧期間：平成 30 年 2 月 22 日～6 月 21 日、縦覧件数：3 件
3. 意見書の提出状況 4 件
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>住民への説明機会の確保について</p> <p>2 度の法定説明会における設置者の説明、回答では内容が不十分であるため、行政主導により設置者、行政、住民が一体になって進める会合を開催してほしい。</p> <p>また 3 月の説明会において 4 月から 5 月にかけて住民が希望する会合を行うべく連絡すると約束しておきながら連絡がない。</p>	<p>計画地周辺自治会やマンション管理組合へは 29 年 8 月から事前説明をしています。</p> <p>日の峰連自治会 (8/31、9/6、9/11、12/20) 桂木連自治会 (9/10、10/22、12/20) マンション管理組合 (9/4、12/10)</p> <p>また、大店立地法の法定説明会后、6 月、7 月にも上記の周辺自治会等との協議会に参加させていただき、意見・要望をお聞きし、対応可能なことについて前向きに検討しています。</p> <p>9 月 8 日に開催される会合にも参加予定です。</p>
<p>交通渋滞対策について①</p> <p>設置者から示された対策は、交通整理員の配置や敷地外道路への滞留防止のための場内動線確保など敷地内に限定されており不十分である。</p>	<p>今回とる交通対策は以下のとおりです。</p> <p>【出入口①について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・出入口に一旦停止、安全運転を呼びかける看板設置 ・駐車場内の駐車待ちスペース設置 (26m) ・市道大原 57 号線側溝への蓋掛け ・市道大原 57 号線側敷地内への歩行者通路確保 ・繁忙時の交通整理員配置 <p>【出入口②について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・出入口に一旦停止、安全運転を呼びかける看板設置 ・敷地内に市道長田箕谷線からの引き込みレーン設置 (45m) ・駐車場内の駐車待ちスペース設置 (23m) ・日中の交通整理員配置 ・市道長田箕谷線への出入口予告看板設置 <p>【その他の対策】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場ゲートの不設置 ・チラシでの来店ルート周知 ・小売店舗開店時期の分散 ・隣接私有地内車両通路の注意喚起看板等設置
<p>交通渋滞対策について②</p> <p>大型小売店舗の集積により既に渋滞や歩行者の安全確保が課題となっている地域であり、市バス運行にも影響がある。現状より悪化しないよう具体的対策をとってほしい。</p>	<p>バス運行等に影響を与えないよう、説明した交通対策を全うしたい。</p>

<p>市道大原 57 号線の通行安全性について①</p> <p>当該道路は幅員 6 メートルの生活道路であり、側溝にも蓋掛けが無く、車両の離合が困難であり、交通弱者が危険にさらされている。</p> <p>また当該道路を南進した先にあるマンション前三叉路は土日祝日には渋滞する上、歩道、横断歩道等がなく、歩行者が危険にさらされている。</p>	<p>市道大原 57 号線南側から出入口①への経路は来店ルートとして案内しません。</p> <p>桂木地域など周辺の方の利用を想定していません。</p>
<p>市道大原 57 号線の通行安全性について②</p> <p>当該道路から大原・桂木方面への合流地点は見通しが悪い上、マンションの出入口があり三叉路を児童が横断している。交通量増大に伴う交通対策を検討してほしい。</p>	
<p>市道大原 57 号線の通行安全性について③</p> <p>当該道路は幅員がせまく、車両の通行が困難であるため、2 車線への拡張が必要である。</p> <p>また歩行者保護のため、歩道の整備が必要である。</p>	<p>市道大原 57 号線側には敷地内に幅員 2 m の歩行者用通路を確保し、敷地側側溝には蓋掛けして車道の有効幅員を拡張します。</p> <p>敷地外部分への蓋掛けについても検討しましたが、費用の負担が大きく対応は困難です。</p>
<p>市道大原 57 号線の通行安全性について④</p> <p>当該道路は生活道路であるが、歩行者多く見通しが悪いにもかかわらず、案内経路に設定されている。周辺住民以外の利用により、予想以上に交通量が増加することも想定される。</p> <p>安全確保のため、拡幅やゆとりある歩道の設置など対策をすること。</p>	
<p>来退店経路について</p> <p>店舗から市道大原 57 号線を北向きに出て、郵便局前交差点を右折南進する経路では、既存店舗の来客等で現状でも混雑しており、更なる渋滞を発生させる。</p> <p>渋滞を嫌う店舗利用者が、店舗から南向き経路をとれば、南側マンション付近を通過することとなり、歩行者が危険にさらされている。</p>	<p>日の峰 3 丁目交差点（郵便局前）の交通量予測の結果は、交差点飽和度で平日（0.449）、休日（0.489）であり処理可能です。</p> <p>開業後においても交通状況を注視し、混雑状況によっては市道長田箕谷線側の出入口②へ退店車両を場内誘導します。</p>
<p>交通整理員の配置について</p> <p>来客の安全確保のため、交通整理員を常駐させてほしい。</p>	<p>交通整理員は出入口①について繁忙時、出入口②について日中配置します。</p>
<p>閉店時刻について</p> <p>24 時は周辺店舗の閉店時間より遅く、住環境悪化やこどもの育成への影響が懸念されるため、再考されたい。</p>	<p>閉店時刻については要望にお答えし、22 時に繰り上げます。</p>
<p>騒音対策について</p> <p>市道長田箕谷線の交通騒音の増大を防ぐため、遮音壁を設置してほしい。</p>	<p>遮音壁の設置はできかねます。</p>
<p>地元説明の範囲について</p> <p>ミリオンタウン神戸北町と銘打つ以上、日の峰地域への説明のみでは不十分である。大原・桂木地区を加えて説明すべきである。</p>	<p>7 月 21 日の住民主催協議会においては大原・桂木地区代表者が会長をつとめられており、協議会以降は当該地区を含めて説明しております。</p>

意見書の内容	市の見解
<p>工事の中断について 設置者の渋滞対策の説明においては住民の理解が得られないまま、大店立地法の精神に反し、2月頃から工事が開始されている。交通渋滞対策について具体的対策をとるまで工事を一時中断するよう求めてほしい。</p>	<p>大店立地法の説明会については内容の周知を目的としており、住民全ての理解を得ることを求めるものではないとの国の見解が示されている。 また、市としては設置者は一定程度努力をしており、合理的な範囲で必要な対策はとられていると判断している。 工事の中断については指導権限を逸脱する。</p>

5. 市運用協議会の見解

- 当該計画地については、南側で市道長田箕谷線、北西側で市道大原 57 号線に接している。
また、周辺には既存の大規模小売店舗であるダイキ、コアキタマチショッピングセンター、エディオンなどが立地し、既存店舗であるコアキタマチショッピングセンターの北側には周辺住民の生活の足である三ノ宮へ向かうバスの停留所が位置している。
- 3月に開催された住民説明会では、市道大原 57 号線の通行安全性や市道長田箕谷線へ出入口を設けることの危険性についての意見等が出ていた。その後も、郵便局前の南北道路の混雑や市道大原 57 号線の通行安全性、同道路を介しての南側の住宅地側への車両の流入の危険、混雑によるバス運行への影響などについて4件の意見書の提出があった。
- 市運用協議会としては、提出された意見にある市道大原 57 号線の2車線化や側溝の蓋掛けについては、当該道路の幅員は6mあることから、今回の開店に伴う整備は必要ないが、開店後の状況を注視し、対策が必要になった際には速やかに対応する必要があると考えている。
- 設置者からは上述のとおり回答があり、これを踏まえると、市運用協議会としては設置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真摯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、店舗周辺道路の交通問題について懸念があることから、今後、設置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、設置者に対して、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、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、

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。

また、交通整理員の配置等、店舗がとる対策を変更するに当たっては、近隣住民、店舗等に予め周知すること。
を求めるものとする。