

〔 1 〕 大規模小売店舗届出書

様式第 1 (第 3 条関係)

※受理年月日	令和 年 月 日
※受理番号	
※備考	

大規模小売店舗届出書

令和 8 年 1 月 16 日

神戸市長 様

阪急阪神不動産株式会社
代表取締役 福井 康樹
大阪市北区芝田一丁目 1 番 4 号 阪急ターミナルビル内

大規模小売店舗立地法第 5 条第 1 項の規定により、下記のとおり届け出ます。

記

1 大規模小売店舗の名称及び所在地

名 称 : (仮称) 神戸市灘区新在家北町計画
所在地 : 神戸市灘区新在家北町一丁目 22 番 1

2 大規模小売店舗において小売業を行う者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては代表者の氏名

小売業を行う者の氏名又は名称	住所
未定	未定

3 大規模小売店舗の新設をする日

令和 8 年 9 月 17 日

4 大規模小売店舗内の店舗面積の合計

2,415.3 m²



5 大規模小売店舗の施設の配置に関する事項

(1) 駐車場の位置及び収容台数

駐車場の種類	位置	収容台数
屋上等建物内設置方式 (自走式)	建物屋上 (P. 30 図面 4 屋上平面図参照)	56 台
合計		56 台

※ 施設全体の駐車台数 73 台

(2) 駐輪場の位置及び収容台数

位置	収容台数
駐輪場 No. 1 建物北側 (P. 29 図面 3 建物配置図兼 1 階平面図参照) (全体収容台数 73 台)	85 台
駐輪場 No. 2 建物東側 (P. 29 図面 3 建物配置図兼 1 階平面図参照) (全体収容台数 57 台、うち原動機付自転車用 14 台)	
合計	85 台

※ 施設全体の駐輪台数 130 台、うち原付自転車用 14 台

(3) 荷さばき施設の位置及び面積

位置	面積
建物西側 (P. 29 図面 3 建物配置図兼 1 階平面図参照)	132 m ²
合計	132 m ²

(4) 廃棄物等の保管施設の位置及び容量

位置	容量
建物西側 (P. 29 図面 3 建物配置図兼 1 階平面図参照)	11.9 m ³

6 大規模小売店舗の施設の運営方法に関する事項

(1) 大規模小売店舗において小売業を行う者の開店時刻及び閉店時刻

開店時刻：午前 7 時 00 分

閉店時刻：午後 11 時 00 分

(2) 来客が駐車場を利用することができる時間帯

午前 6 時 30 分～午後 11 時 30 分

(3) 駐車場の自動車の出入口の数及び位置

駐車場	出入口の数	位置
建物屋上駐車場	出入口 1 箇所	建物東側 (P. 29 図面 3 建物配置図兼 1 階平面図参照)
合計	出入口 1 箇所	

(4) 荷さばき施設において荷さばきを行うことができる時間帯

午前 6 時 00 分～午後 10 時 00 分

〔 2 〕 大規模小売店舗立地法に基づく添付書類

- 1 法人にあってはその登記事項証明書、個人にあってはその住民票の写し
 [法施行規則第 4 条第 1 項第 1 号]

<別添のとおり>

- 2 主として販売する物品の種類 [法施行 規則第 4 条第 1 項第 2 号]
 未定

- 3 建物の位置及びその建物内の小売業を行うための店舗の用に供される部分の配置を示す
 図面 [法施行 規則第 4 条第 1 項第 3 号]

- ① 広域見取図 (P. 26 参照)
- ② 周辺見取図 (P. 27 参照)
- ③ 建物配置図兼 1 階平面図 (P. 29 参照)
- ④ 屋上平面図 (P. 30 参照)

- 4 必要な駐車場の収容台数を算出するための来客の自動車の台数等の予測の結果及びその
 算出根拠 [法施行規則第 4 条第 1 項第 4 号]

① 特別な事情による駐車台数の算出

特別な事情の説明：

計画店舗における必要駐車台数およびピーク 1 時間当たりの自動車来台数を、
 「ダイエー新在家店」(以下、既存店舗)の駐車場利用実態を踏まえ検討した。

必要駐車台数	56 台
--------	------

必要駐車台数算出根拠：以下のとおり

ア 計画店舗及び既存店舗の比較

計画店舗及び既存店舗の比較表を以下に示す。

表 既存店舗及び計画店舗の比較

店舗名称	計画店舗	既存店舗
	(仮称) 神戸市灘区新在家北町計画	ダイエー新在家店
所在地	灘区新在家北町 1-22-1	灘区新在家北町 1-22-1
店舗面積	2,415 m ² (予定)	2,925 m ²
駐車場	73 台(予定)	106 台 (別途、定期貸し 15 台)
駐車場の形態	屋上駐車場 (建築物)	平面駐車場
料金徴収	有(予定)	有
用途地域	商業地区	商業地区
駅からの距離	阪神 新在家駅 (45m)	阪神 新在家駅 (45m)

イ 既存店舗の駐車場利用実態

既存店舗の駐車場の稼働率を以下に示す。

表 既存店舗の駐車場稼働率

	平日	休日
9時	15.7%	21.5%
10時	29.0%	45.2%
11時	36.7%	61.3%
12時	42.3%	63.3%
13時	38.8%	54.0%
14時	35.5%	55.2%
15時	34.2%	56.8%
16時	36.8%	60.2%
17時	40.2%	61.5%
18時	44.2%	61.7%
19時	44.5%	52.0%
20時	36.3%	38.2%
21時	26.3%	29.2%
22時	19.5%	20.5%
23時	7.2%	7.7%

※ 駐車場利用実態については2024年3月～2024年8月の平日及び休日の平均稼働率。
 (2024年9月～2025年2月のデータは既存店舗の閉店セールの影響を考慮し平均的な休祭日に合致しないと考え除外した。)

ウ 既存店舗の駐車場利用実態を踏まえた計画店舗の必要駐車場台数の算出

既存店舗の駐車場稼働率を踏まえ、計画店舗の必要駐車場台数を算出した。

表 既存店舗の駐車場滞留台数

	店舗面積	駐車場	休日稼働率	滞留台数	計算式
既存店舗	2,925 m ²	106台	63.3%	67台	$106 \times 63.3\% = 67.098\dots$

表 計画店舗の駐車場滞留台数

	店舗面積	駐車場	既存店舗と計画店舗の面積比	必要駐車台数	計算式
計画店舗	2,415 m ²	73台	82.6%	56台	$67.098 \times 82.6\% = 55.42\dots$

既存店舗の駐車場利用を踏まえた計画店舗の必要駐車台数は56台となり、施設全体の駐車場台数73台で充足する結果となる。

② 参考-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指針計算式

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指針計算式による必要駐車台数及びピーク1時間の発生交通量は以下のとおり。

表 必要駐車台数および発生交通量

項目	算出結果	単位	大規模小売店舗立地法指針計算式等
— 人口	1,486,033	人	2025年4月1日現在 神戸市人口
— 用途地域区分	商業地区	—	商業地域・近隣商業地域
S 店舗面積	2.4153	千㎡	—
L 駅からの距離	45	m	阪神電気鉄道本線 新在家駅
A 日来店客数原単位	1,451.69	人/千㎡	1,500-20S
B ピーク率	14.4	%	大規模小売店舗立地法指針より
C 自動車分担率	9.53	%	7.5+0.045L
D 平均乗車人員	2.00	人/台	大規模小売店舗立地法指針より
E 平均駐車時間係数	0.72	—	(30+5.5S)/60
a ピーク1時間当たりの自動車来台数*	24	台/ピーク時	$S \times A \times B / 100 \times C / 100 \div D$
b 必要駐車台数*	17	台	$S \times A \times B / 100 \times C / 100 \div D \times E$

※a及びbについては小数点以下四捨五入

<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指針計算式>

A：店舗面積当たり日来店客数原単位			D：平均乗車人員	
人口規模	商業地区	その他地区	店舗面積	人員
40万人以上	1,500-20S (S<20)	1,400-40S (S<10)	10,000㎡未満	2.0
	1,100 (S≥20)	1,000 (S≥10)	10,000㎡以上 20,000㎡未満	1.5+0.05S
40万人未満	1,100-30S (S<5)		20,000㎡以上	2.5
	950 (S≥5)			

(注) 単位：人/千㎡、Sは店舗面積(千㎡)(以下同様)

B：ピーク率	14.4%
--------	-------

C：自動車分担率		
人口規模	商業地区	その他地区
100万人以上	7.5+0.045L (L<500)	50
	30 (L≥500)	
40万人以上 100万人未満	12.5+0.055L (L<500)	65
	40 (L≥500)	
10万人以上 40万人未満	37.5+0.075L (L<300)	70
	60 (L≥300)	
10万人未満	40+0.1L (L<300)	80
	70 (L≥300)	

E：平均駐車時間係数	
店舗面積	係数
10,000㎡未満	$\frac{30+5.5S}{60}$
10,000㎡以上 20,000㎡未満	$\frac{65+2S}{60}$
20,000㎡以上	1.75

(注) 単位：%、Lは駅からの距離(m)

③ その他の駐車場の状況

[従業員等（業務用を含む）駐車場]

事項	有無の別	当該小売店舗駐車場と共用・別途の別	必要駐車台数	備考 (駐車場台数算定の根拠等)
従業員等駐車場	有	共用	17台	(類似店舗実績より) 公共交通機関の利用を促進

[利用者層が異なる付属施設の駐車場]

敷地内のマンションについて、駐車場及び出入口は独立しているため、互いの施設に干渉しない計画である。

5 駐車場の自動車の出入口の形式又は来客の自動車の方向別台数の予測の結果等駐車場の自動車の出入口の数及び位置を設定するために必要な事項 [法施行規則第4条第1項第5号]

① 駐車場の自動車の出入口の形式

ア 駐車場の処理能力

出入口の場所	1時間当たり 入庫処理能力	ピーク1時間に想定される来客の自動車台数
建物東側 (P.29 図面3 建物配置図兼 1階平面図参照)	450台/時 (入庫処理能力8秒)	78台/時 (必要駐車台数56台÷ 平均駐車時間係数0.72)

イ 敷地内駐車待ちスペース

出入口の場所	駐車待ちスペースの有無	実際に用意する駐車待ちスペース	発券ブース又はゲートの有無	必要な駐車待ちスペース		駐車待ちスペース「無」の場合 その理由・対策
				長さ	算出根拠※	
建物東側 (P.29 図面3 建物配置図兼1 階平面図参照)	無	無	無	-32.52m ← $(78/60 \times 1.6 - 7.5) \times 6$		計画店舗の駐車場はビデオカメラ式の駐車場を計画している。発券ブースは無いので駐車待ちスペースは不要と考える。

② 敷地周辺の道路の状況

項目	道路 No. 1 (道路名：市道 八幡線)	道路 No. 2 (道路名：国道 43 号)	道路 No. 3 (道路名：新在家北町 3 号線)
主要経路	○	○	
道路幅員 (車線数)	20 m 北行 2 車線 南行 1 車線	50 m 東行 4 車線 西行 4 車線	6 m 北行 1 車線 南行 1 車線
歩道の有無	有 5 m	有 9 m	無
交通規制	40km 規制 駐車禁止 普通自転車歩道通行可	—	駐車禁止
信号交差点 (うち右折帯設置 の交差点数)	2 交差点 (1 交差点)	1 交差点 (1 交差点)	無
横断歩道等の有無	有	有	有
通学路の有無	無	無	無
バス路線の有無	有	無	無

③ 来客の自動車の方向別台数の予測の結果等

ア 現状の平日、休日（日曜）それぞれの交通量調査の結果

調査年月日	休日：令和 7 年 3 月 30 日（日）6 時 00 分～24 時 00 分 平日：令和 7 年 3 月 31 日（月）6 時 00 分～24 時 00 分
調査箇所	地点 1 新在家交差点 地点 2 桜口交差点
調査の委託先	(有) 日本交通流動リサーチ
調査方法	ビデオカメラを設置し計測
調査結果	別添資料 < (仮称) 神戸市灘区新在家北町計画「大規模小売店舗立地法届出」に係る交通検討資料 > 参照

イ 開店後の周辺道路の交通量の予測

予測方法	平日・休日の開店前後の交差点需要率・車線別混雑度を解析
予測の根拠	別添資料 < (仮称) 神戸市灘区新在家北町計画「大規模小売店舗立地法届出」に係る交通検討資料 > 参照
予測結果	

④ 利用者層が異なる付設施設の利用者の交通量の予測

マンションの交通量については、商業施設とピーク時間帯が異なること、入居時に左折による入出庫を促す対応等より、周辺への交通影響は軽微と考える。

6 来客の自動車を駐車場に案内する経路及び方法 [法施行規則第4条第1項第6号]

① 周辺見取図に来客の自動車の案内経路を表示した図面

<P. 40 図面9 来退店経路図 参照>

② 経路等を来店者に知らせる方法

項目	具体的な内容
案内表示の設置 (看板等)	配置場所及び内容：< (P. 29 図面3 建物配置図兼1階平面図参照) > 参照
チラシ等の配布	オープン時等に来退店経路を示すチラシ等の配布
経路誘導員の配置	配置場所：(P. 29 図面3 建物配置図兼1階平面図参照) 人数：1人 配置日時等：オープン時等に適宜配置

7 荷さばき施設において商品の搬出入を行うための自動車の台数及び荷さばきを行う時間帯 [法施行規則第4条第1項第7号]

搬出入車両の車種・大きさ	搬出入時間帯	搬出入車両数	平均的な荷さばき処理時間
4 t 車	6 時～7 時	2 台	20 分
	7 時～8 時	2 台	
	8 時～9 時	2 台	
	9 時～10 時	2 台	
	10 時～11 時	1 台	
	11 時～12 時	0 台	
	12 時～13 時	0 台	
	13 時～14 時	0 台	
	14 時～15 時	1 台	
	15 時～16 時	0 台	
	16 時～17 時	0 台	
	17 時～18 時	1 台	
	18 時～19 時	0 台	
	19 時～20 時	0 台	
20 時～21 時	0 台		
21 時～22 時	1 台		
合計		12 台	
ピーク時の搬出入車両の台数		2 台	

8 遮音壁を設置する場合にあっては、その位置及び高さを示す図面

[法施行規則第4条第1項第8号]

遮音壁の有無	遮音壁の高さ	遮音壁の厚さ	材質・構造	遮音壁の位置
無	—	—	—	—

9 冷却塔、冷暖房設備の室外機又は送風機を設置する場合にあっては、それらの稼働時間帯及び位置を示す図面 [法施行規則第4条第1項第9号]

項目	設置の有無	稼働時間帯	位置
冷却塔	無	—	—
冷凍室外機	有	24時間	<P35 図面7-2屋上設備機器音源位置図参照>
空調室外機	有	6時30分～23時30分	<P35 図面7-2屋上設備機器音源位置図参照>
送風機	有	24時間及び 6時30分～23時30分	<P34 図面7-1 1階設備機器音源位置図参照>

10 平均的な状況を呈する日における等価騒音レベルの予測の結果及びその算出根拠

[法施行規則第4条第1項第10号]

① 昼間の等価騒音レベルの予測

予測地点			用途地域	環境基準 (dB)	予測地点における等価騒音レベル (dB)					
					昼間	定常騒音	変動騒音		衝撃騒音	合成値
							自動車	作業		
北側 (集合住宅4F)	A	1階 (1.2m)	近隣商業 地域	60	42.3	19.0	13.5	7.7	42	
		2階 (4.7m)			43.3	23.6	14.9	11.3	43	
		3階 (7.7m)			46.1	31.2	16.4	16.4	46	
		4階 (10.7m)			47.6	40.5	18.1	23.3	48	
東側 (住居3F)	B	1階 (1.2m)	商業地域	60	37.5	35.4	9.2	2.8	40	
		2階 (4.7m)			38.2	35.4	9.9	5.4	40	
		3階 (7.7m)			40.5	35.4	10.6	8.1	42	
西側 (住居2F)	C	1階 (1.2m)	第一種住居 地域	55	44.5	37.8	48.5	33.8	50	
		2階 (4.7m)			44.5	37.3	48.2	33.6	50	
西側 (集合住宅14F)	D	1階 (1.2m)	第一種住居 地域	55	40.9	33.1	43.9	29.5	46	
		2階 (4.7m)			41.0	33.0	43.8	29.4	46	
		3階 (7.7m)			41.0	32.7	43.7	29.2	46	
		4階 (10.7m)			41.1	33.4	43.4	29.0	46	
		5階 (13.7m)			40.9	33.1	43.1	28.7	45	
		6階 (16.7m)			40.6	32.7	42.7	28.4	45	
		7階 (19.7m)			40.3	32.3	42.3	28.0	45	
		8階 (22.7m)			39.9	31.9	41.9	27.5	44	
南側 (集合住宅5F)	E	1階 (1.2m)	準工業地域	50	11.9	12.6	-6.6	-16.4	15	
		2階 (4.7m)			12.1	12.7	-6.4	-16.2	15	
		3階 (7.7m)			12.3	12.8	-6.2	-16.0	16	
		4階 (10.7m)			12.4	12.3	-6.0	-15.7	15	
		5階 (13.7m)			12.6	12.5	-5.8	-15.7	16	

② 夜間の等価騒音レベルの予測

予測地点			用途地域	環境基準 (dB)	予測地点における等価騒音レベル (dB)					
					夜間	定常騒音	変動騒音		衝撃騒音	合成値
							自動車	作業		
北側 (集合住宅4F)	A	1階 (1.2m)	近隣商業 地域	50	41.2	11.4	-	0.4	41	
		2階 (4.7m)			42.0	16.0	-	4.6	42	
		3階 (7.7m)			43.5	23.7	-	10.2	44	
		4階 (10.7m)			46.0	32.9	-	17.2	46	
東側 (住居3F)	B	1階 (1.2m)	商業地域	50	34.9	27.9	-	-4.5	36	
		2階 (4.7m)			35.6	27.9	-	-1.3	36	
		3階 (7.7m)			36.7	27.9	-	1.7	37	
西側 (住居2F)	C	1階 (1.2m)	第一種住居 地域	45	37.7	9.7	-	-2.5	38	
		2階 (4.7m)			37.4	13.6	-	0.2	37	
西側 (集合住宅14F)	D	1階 (1.2m)	第一種住居 地域	45	34.5	7.6	-	-4.5	34	
		2階 (4.7m)			34.6	11.4	-	-2.6	35	
		3階 (7.7m)			34.8	12.0	-	-1.2	35	
		4階 (10.7m)			35.6	20.0	-	3.2	36	
		5階 (13.7m)			35.5	20.4	-	7.2	36	
		6階 (16.7m)			35.3	20.3	-	7.2	35	
		7階 (19.7m)			35.0	20.3	-	7.4	35	
		8階 (22.7m)			34.8	20.2	-	7.3	35	
南側 (集合住宅5F)	E	1階 (1.2m)	準工業地域	50	9.7	4.5	-	-27.3	11	
		2階 (4.7m)			9.9	4.6	-	-27.0	11	
		3階 (7.7m)			10.1	4.7	-	-26.8	11	
		4階 (10.7m)			10.3	4.8	-	-26.6	11	
		5階 (13.7m)			10.5	4.9	-	-26.4	12	

予測の結果、昼間・夜間の時間帯において、全ての予測地点で環境基準を下回る。

- 11 夜間において大規模小売店舗の施設の運営に伴い騒音が発生することが見込まれる場合にあっては、その騒音の発生源ごとの騒音レベルの最大値の予測の結果及びその算出根拠
 [法施行規則第4条第1項第11号]

<夜間（午後10時～午前6時）において発生することが見込まれる騒音>
 敷地境界

予測地点			用途地域	規制基準 (dB)	予測地点における騒音レベル(dB)			
					定常騒音 (合成値)	変動騒音 (最大値)	衝撃騒音 (最大値)	夜間騒音 最大値
北側	a	1階(1.2m)	近隣商業地域	50	43.9	25.9	34.2	44
北側	a	2階(4.7m)	近隣商業地域	50	45.0	30.6	38.0	45
北側	a	3階(7.7m)	近隣商業地域	50	47.3	39.7	43.4	47
北側	a	4階(10.7m)	近隣商業地域	50	48.5	50.0	50.5	51
東側	b1	1階(1.2m)	商業地域	50	42.4	51.2	28.3	51
東側	b1	2階(4.7m)	商業地域	50	44.0	50.7	31.4	51
東側	b1	3階(7.7m)	商業地域	50	45.3	50.0	35.1	50
東側	b2	1階(1.2m)	商業地域	50	41.4	68.4	28.9	68
東側	b2	2階(4.7m)	商業地域	50	43.0	60.1	33.1	60
東側	b2	3階(7.7m)	商業地域	50	46.9	56.0	39.5	56
西側	c	1階(1.2m)	近隣商業地域	50	49.2	23.7	29.0	49
西側	c	2階(4.7m)	近隣商業地域	50	49.7	26.9	31.6	50
西側	d	1階(1.2m)	近隣商業地域	50	43.8	22.8	28.9	44
西側	d	2階(4.7m)	近隣商業地域	50	44.0	26.1	31.6	44
西側	d	3階(7.7m)	近隣商業地域	50	43.9	30.4	34.4	44
西側	d	4階(10.7m)	近隣商業地域	50	43.6	39.2	42.7	44
西側	d	5階(13.7m)	近隣商業地域	50	43.2	39.1	44.1	44
西側	d	6階(16.7m)	近隣商業地域	50	42.7	39.0	45.0	45
西側	d	7階(19.7m)	近隣商業地域	50	42.1	38.9	44.7	45
西側	d	8階(22.7m)	近隣商業地域	50	41.5	38.8	44.4	44
南側	e	1階(1.2m)	商業地域	50	19.1	5.2	8.5	19
南側	e	2階(4.7m)	商業地域	50	19.5	5.5	8.8	19
南側	e	3階(7.7m)	商業地域	50	19.8	5.6	9.1	20
南側	e	4階(10.7m)	商業地域	50	20.0	5.7	9.3	20
南側	e	5階(13.7m)	商業地域	50	20.3	5.9	9.5	20

住居位置

予測地点			用途地域	規制基準 (dB)	予測地点における騒音レベル(dB)			
					定常騒音 (合成値)	変動騒音 (最大値)	衝撃騒音 (最大値)	夜間騒音 最大値
北側	a'	1階(1.2m)	近隣商業地域	50	42.4	25.6	33.0	42
北側	a'	2階(4.7m)	近隣商業地域	50	43.4	30.0	36.2	43
北側	a'	3階(7.7m)	近隣商業地域	50	46.2	37.0	40.1	46
北側	a'	4階(10.7m)	近隣商業地域	50	47.6	48.2	49.2	49
東側	b'	1階(1.2m)	商業地域	50	37.6	46.1	26.9	46
東側	b'	2階(4.7m)	商業地域	50	38.3	46.0	30.3	46
東側	b'	3階(7.7m)	商業地域	50	40.6	45.7	33.4	46
西側	c'	1階(1.2m)	第一種住居地域	45	44.6	23.0	28.1	45
西側	c'	2階(4.7m)	第一種住居地域	45	44.6	25.8	30.5	45
西側	d'	1階(1.2m)	第一種住居地域	45	41.1	22.2	27.8	41
西側	d'	2階(4.7m)	第一種住居地域	45	41.1	25.1	30.1	41
西側	d'	3階(7.7m)	第一種住居地域	45	41.1	28.9	32.4	41
西側	d'	4階(10.7m)	第一種住居地域	45	41.2	38.3	38.2	41
西側	d'	5階(13.7m)	第一種住居地域	45	41.0	38.6	42.3	42
西側	d'	6階(16.7m)	第一種住居地域	45	40.7	38.6	42.2	42
西側	d'	7階(19.7m)	第一種住居地域	45	40.4	38.5	42.9	43
西側	d'	8階(22.7m)	第一種住居地域	45	40.0	38.3	42.7	43
南側	e'	1階(1.2m)	商業地域	50	11.9	30.4	0.5	30
南側	e'	2階(4.7m)	商業地域	50	12.1	30.4	0.7	30
南側	e'	3階(7.7m)	商業地域	50	12.3	30.3	0.9	30
南側	e'	4階(10.7m)	商業地域	50	12.5	30.3	1.1	30
南側	e'	5階(13.7m)	商業地域	50	12.7	30.3	1.3	30

予測の結果、敷地境界 a (4階)、b1(1階～2階)、b2(1階～3階)では規制基準を超過するが、住居位置では全ての予測地点で規制基準を下回る。

12 必要な廃棄物等の保管施設の容量を算出するための廃棄物等の排出量等の予測の結果
及びその算出根拠 [法施行規則第4条第1項第12号]

① 廃棄物等の排出量等の予測

(端数処理：四捨五入)

廃棄物種別	店舗面積：S		1日当たりの 廃棄物排出量 (指針原単位×S) ：A	平均保 管日数 ：B	見かけ 比重 (t/m ³) ：C	排出予測量 A×B÷C
紙製 廃棄物等	6,000 m ² 以下の部分 (指針原単位0.208t)	2.4153 千m ²	(0.5023t)	1日	0.1	5.02 m ³
	6,000 m ² 超の部分 (指針原単位0.011t)	0 千m ²	—			
			計 0.5023t			
金属製 廃棄物等	6,000 m ² 以下の部分 (指針原単位0.007t)	2.4153 千m ²	(0.0169t)	1日	0.1	0.17 m ³
	6,000 m ² 超の部分 (指針原単位0.003t)	0 千m ²	—			
			計 0.0169t			
ガラス製 廃棄物等	6,000 m ² 以下の部分 (指針原単位0.006t)	2.4153 千m ²	(0.0145t)	1日	0.1	0.15 m ³
	6,000 m ² 超の部分 (指針原単位0.002t)	0 千m ²	—			
			計 0.0145t			
プラスチ ック製 廃棄物等	6,000 m ² 以下の部分 (指針原単位0.020t)	2.4153 千m ²	(0.0483t)	1日	0.01	4.83 m ³
	6,000 m ² 超の部分 (指針原単位0.003t)	0 千m ²	—			
			計 0.0483t			
生ごみ等	6,000 m ² 以下の部分 (指針原単位0.169t)	2.4153 千m ²	(0.4082t)	1日	0.55	0.74 m ³
	6,000 m ² 超の部分 (指針原単位0.020t)	0 千m ²	—			
			計 0.4082t			
その他 可燃性 廃棄物等	(指針原単位0.054t)	2.4153 千m ²	0.1304t	1日	0.38	0.34 m ³
				合 計		11.25 m ³

〔3〕 指針に基づき配慮すべき事項

1 店舗施設計画の概要

(1) 計画地及び周辺の概要

① 計画地の現在の利用状況

建物（旧店舗）跡地

② 隣接地の用途現況

集合住宅、娯楽施設等 <P27 図面2-1 周辺見取図 参照>

③ 街並みづくりの計画の有無とその内容

地区計画なし、駐車場整備地区

(2) 建物の構造及び規模

① 建物構造

鉄骨造 地上1階建 建物高さ7.0m

R階：屋上駐車場及び塔屋（エレベーターホール） 建物高さ10.6m

② 店舗面積の内訳

イ 敷地面積 7,975.76 m²

ロ 建築面積 2,219.2 m²

ハ 延床面積 2,777.8 m²

ニ 各階ごとの店舗面積及び延床面積

(単位：m²)

	店舗面積	その他の施設	延床面積
R階	112.8	0	112.8
1階	2,302.5	362.5	2,665
合計	2,415.3	362.5	2,777.8

(3) 建築着工予定年月日及び完成予定年月日

① 建築着工予定年月日 令和8年8月

② 完成予定年月日 令和11年12月

2 駐車場の計画

(1) 駐車場の収容台数、面積、駐車区画の大きさ及び敷地の状況

駐車場	収容台数		区画・車路等 を含めた面積	駐車区画の大きさ		契約形態
	一般用	身障者用		一般用	身障者用	
屋上駐車場	71 台	2 台	1,718.8 m ²	2.5m × 5.0m	3.5m × 5.0m	自社所有
合計	71 台	2 台	1,718.8 m ²			

※全体収容台数 73 台のうち、届出台数 56 台

(2) 交通への支障を回避するための方策等

交通への支障回避の方策	具体的な内容
交通整理員の配置	オープン時等について、出入口付近に交通誘導員等を適宜配置する。

3 自動二輪車駐車場の計画

(1) 必要自動二輪車駐車台数算出根拠

(端数処理：切上)

延べ面積合計	2,777.8 m ²
算出式	$2,777.8 \text{ m}^2 / 3,000 \text{ m}^2 = 1 \text{ 台}$ (端数切上)

(2) 自動二輪車駐車場の収容台数、面積、駐車区画の大きさ及び敷地の状況

駐輪場	収容台数	面積	駐車区画 の大きさ	契約形態
自動二輪置き場	7 台	19.0 m ²	2.5m×1.3m (2 台) 2.5m×1.0m (5 台)	自社所有

4 駐輪場の計画

(1) 必要駐輪場台数算出根拠 (「神戸市大規模小売店舗立地法運用要綱第 17 条」の規定による)

(端数処理：切り捨て)

S : 店舗面積	2,415.3 m ²	
必要駐輪台数算出式	S ≤ 5,000 の場合	$50 + (S - 1,000) \div 40 = 85 \text{ 台}$
必要駐輪台数	85 台	

(2) 駐輪場の構造、収容台数及び面積

駐輪場 No.	駐輪場の構造	収容台数	面積	駐輪区画の大きさ	
				自転車用	自動二輪車等用
駐輪場 No. 1 (建物北側)	平面式	73 台	91.98 m ²	0.6m×2.1m	—
駐輪場 No. 2 (建物東側)	平面式	57 台 (うち、原動機付 自転車用 14 台)	77.7 m ²	0.6m×2.1m	0.8m×2.1m

<P. 29 図面 3 建物配置図兼 1 階平面図参照>

(3) 駐輪場の管理体制

項目	具体的な内容
整理員等の配置	配置場所：<別添配置図上の記載> 配置時間：オープン時、繁忙時等に適宜配置 人 数：1 人

(4) 駐輪場案内の表示方法

・案内看板等の設置 (位置未定)

5 荷さばき施設の計画

(1) 荷さばき施設の面積・構造

荷さばき施設 No.	同時作業可能台数		待機スペース の有無・広さ	施設面における 防音等の対策
	想定する車両 の大きさ	台数		
荷さばき施設 (敷地西側) <P. 29 図面 3 建 物配置図兼 1 階平 面図参照>	4 t 車	2 台	無	荷さばき施設の充分 なスペースの確保に よる荷さばき作業時 間の短縮

(2) 搬出入車両の出入口の数

専用出入口 の有無	搬出入車両の 出入口の数	対応等
有	出入口 1 箇所	オープン時など混雑が予想される場合は、交通整理員を配置する。通常時については、従業員により適宜対応する。

6 経路の設定

(1) 設置者が行う交通対策等の予定

項目	対応等
駐車場出入口周辺における一般車両への影響に関する事	計画店舗及びマンションの出入口付近に看板等により来退店車両を誘導する計画。 車両と原付自転車の交錯を防止するため、原付自転車の動線及び原付置き場の車路にカラー舗装や路面標示等を実施し、誘導する。また、スロープを下る出庫車両に対し、看板等により原付自転車との交錯について注意喚起を実施する。
来退店経路の周知に関する事	看板、チラシ等で来退店経路を周知する。 計画店舗及びマンションの出入口付近に看板を設置する等、来退店車両を誘導する。 出入庫時には、細心の注意を払うように誘導する。

7 その他の施設の配置及び運営方法に関する計画

(1) 歩行者の通行の利便の確保等のための計画

項目	具体的な対応等
来退店経路、駐車場出入口周辺における歩行者の安全の確保に関する事	出入口付近に看板や路面標示等で歩行者への注意を示す。 また、オープン時等について、出入口付近に交通誘導員等を適宜配置する計画。 出入口周辺について、視距を妨げない構造とします。
夜間照明等の設置の有無	有 建物や駐車場の照明については、周辺の住居等に対する光害とならないよう、配置、照射方向に配慮する。

(2) 廃棄物減量化及びリサイクルについての配慮

項目	取組内容等		周知方法
資源物の回収促進	有	未定	未定
買物袋再利用推進	有	未定	未定
簡易包装の推進	有	未定	未定
その他の取組	商品納入にあたっては、リターナブルコンテナ（通い箱）を導入し、物流用段ボール等を削減する。		-

(3) 防災計画への協力

防災協定等締結の有無	締結協定等の内容
無	要請があった場合は検討する。

(4) 地域の防犯対策への協力

関係機関等よりの防犯対策に係わる各種要請への協力。

8 騒音の予測と騒音対策

(1) 荷さばき施設及び作業にかかる騒音対策の概要

項目	具体的な騒音対策の内容
荷さばき施設の配置等	荷さばき施設の屋内化
荷さばき施設の騒音対策	荷さばき施設の十分なスペースの確保による荷さばき時間の短縮
荷さばき作業の騒音対策	作業人員への騒音防止意識の徹底

(2) BGM等の営業宣伝活動の予定

BGM等の使用
無（屋内のみで使用し、外部へは放送しない）

(3) 冷却塔、冷暖房設備の室外機又は送風機等の規模・能力・基準距離における騒音レベル等

項目	設置の有無	規模・能力	騒音レベル	騒音対策等
冷却塔	無	—	—	—
室外機	有	<P35 図面 7-2 屋上設備機器音源位置図 参照>	47.0dB～ 69.5dB	低騒音機器の導入
送風機	有	<P34 図面 7-1 1階設備機器音源位置図 参照>	18.0dB～ 69.5dB	定期的なメンテナンス

(4) 駐車場の施設構造と騒音対策の概要

駐車場	施設面の騒音対策	運用面の騒音対策
屋上駐車場	床や排水蓋等による段差をなくす。	空ぶかし、アイドリング防止を呼びかける。

(5) 廃棄物収集作業にかかる騒音対策の概要

廃棄物回収場所の構造	回収時間帯	施設面の騒音対策	運用面の騒音対策
コンクリート	6時～22時	屋内化	廃棄物処理業者への騒音抑制意識向上の働きかけを行う。 早朝、深夜の回収は行わない。

9 廃棄物等の保管場所の計画

(1) 廃棄物保管施設の計画

面積	保管施設への排出方法	洗浄設備	冷蔵設備等の有無	附属設備の概要
1.7 m ²	従業員による	有 (1箇所)	有	無

(2) リサイクル品（再利用対象物）保管施設の計画

容量	面積	附属設備の概要	備考
10.2 m ³	10.2 m ²	無	

10 廃棄物等の運搬・処理計画

(1) 廃棄物等の運搬方法

項目	生ごみ	可燃物	不燃物
運搬の方法	業者委託	業者委託	業者委託
	収集車の種類 (未定)	収集車の種類 (未定)	収集車の種類 (未定)
予定業者等	市指定業者	市指定業者	市指定業者
運搬の頻度	毎日	毎日	毎日

項目	段ボール	ペットボトル	牛乳パック
運搬の方法	業者委託	業者委託	業者委託
	収集車の種類 (未定)	収集車の種類 (未定)	収集車の種類 (未定)
予定業者等	市指定業者	市指定業者	市指定業者
運搬の頻度	毎日	毎日	毎日

(2) 廃棄物等の処理方法

項目	生ごみ	可燃物	不燃物
処理の方法	敷地外処理	敷地外処理	敷地外処理
処理予定業者等	未定	未定	未定

項目	段ボール	ペットボトル	牛乳パック
処理の方法	敷地外処理	敷地外処理	敷地外処理
処理予定業者等	未定	未定	未定

(3) 廃棄物等の減量・リサイクル計画

廃棄物等の種類		A = B + C 発生予測量 t / 年	B 廃棄量 t / 年	C 資源化量 t / 年	C / A 資源化率 %
紙	OA紙	—	—	—	—
	OA紙以外	36.7	0	36.7	100%
新聞		—	—	—	—
雑誌		—	—	—	—
段ボール		146.8	0	146.8	100%
生ごみ		149.0	149.0	0	0%
びん		5.3	0	5.3	100%
缶		6.2	0	6.2	100%
粗大物		—	—	—	—
プラスチック		17.6	0	17.6	100%
その他の廃棄物		47.6	47.6	0	0%
合計		409.1	196.6	212.5	52%

(4) 食品加工場等計画

面積	未定
配置	未定
加工の具体的内容	ベーカリー、総菜、精肉、鮮魚等
悪臭対策	水洗い清掃の実施
汚水対策	グリストラップの設置

11 街並みづくり等への配慮に関する事項

(1) 景観・街並みづくりへの配慮事項

建物は、周辺の景観・街並みに違和感がないようシンプルな形態とし、適切な外装材を使用することにより落ち着いたデザインとします。

(2) 敷地内の緑化計画

敷地面積	緑地面積	緑化の内容
7,975.76 m ²	597 m ²	<P. 29 図面 3 建物配置図兼 1 階平面図参照>

(3) 屋外広告物の計画

設置にあたっては、神戸市屋外広告物条例を遵守いたします。

(4) 屋外照明・広告塔照明等の計画と光害対策

照明の配置・ 方向・強さ	照明の方向は、下方点灯、下方光束とし、必要最低限の強さのものを配置します。 壁面看板の照明は、看板の上部に配置し、方向を看板へ向けます。
点灯時間	外灯・駐車場照明は日没～閉店時間のみの点灯とします。
光害対策	照明は周辺住民に迷惑のかからないよう敷地内に向けて照射をします。

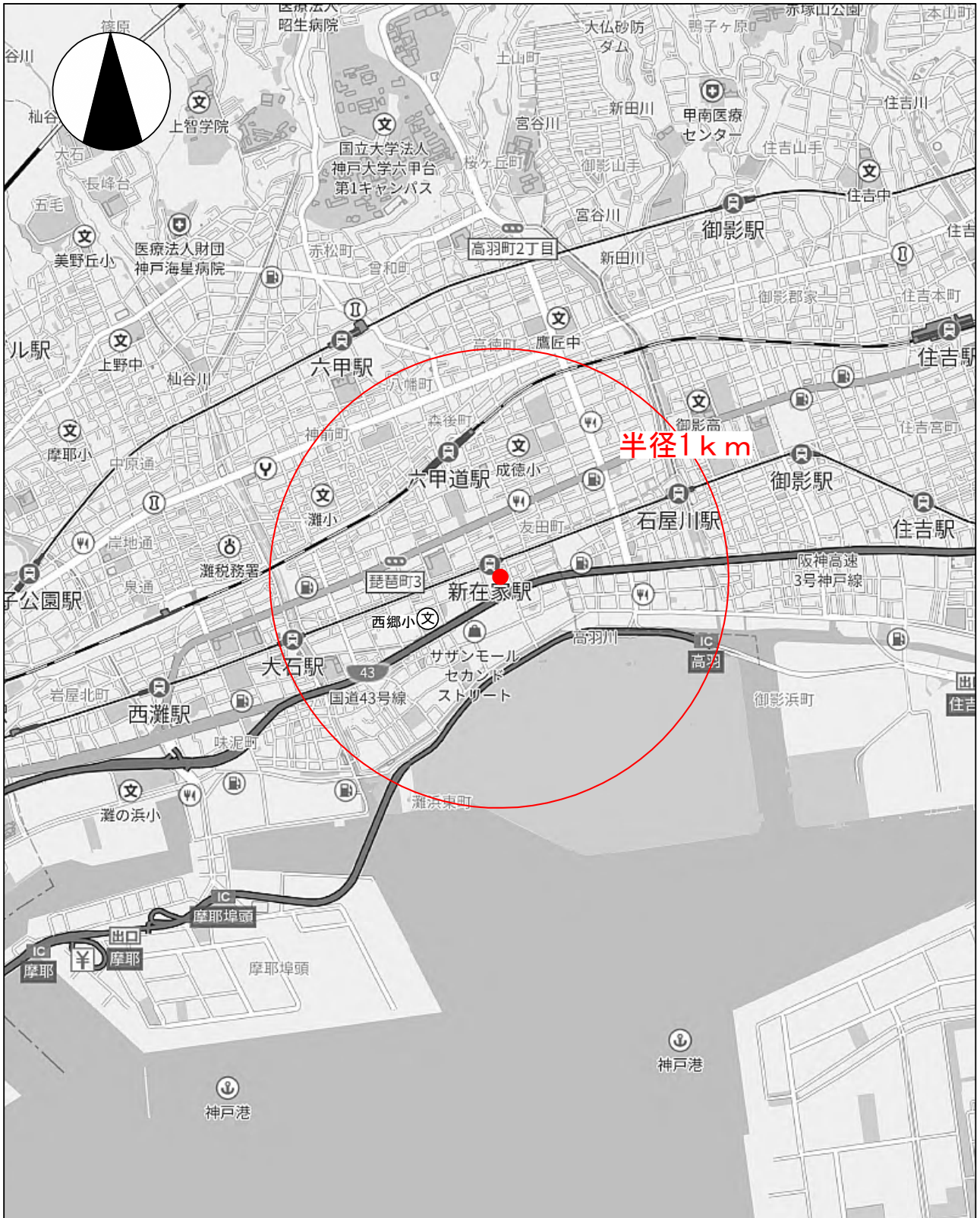
〔4〕 景観配慮事項一覧表

景観上の工夫・配慮事項

基本的な考え方		神戸市都市景観条例を遵守し、周辺地域の景観と調和するよう努める。
配置 ・ 形態	外壁の位置	周辺建物などに圧迫感を与えないような位置とする。
	形態 (屋根、壁面、 バルコニー等)	建物はシンプルな構造とし、外観は派手にならないよう工夫する。
	1階部分 (ショーウィンドー等)	未定
	その他	
材料 ・ 色彩	屋根	2F 駐車場として使用。
	外壁	未定
	開口部 (ガラス,シャッター等)	未定
	その他	
外構 ・ 植栽	門・へい	門…無し へい…無し
	敷地前面の舗装	神戸市仕様による。
	植栽	神戸市開発指導要綱に基づき緑地を確保する。
	その他	
付属物	建築設備の 位置・形態	設備機器は隣地への影響に配慮して設置する。
	広告物 テント	神戸市屋外広告物規制条例を遵守する。
	夜間照明	外灯・屋上駐車場照明は、営業時間及び閉店後1時間を目安とする。
	その他	
その他の配慮事項		

添付図面

図面1	広域見取図 (S = 1/25, 000)
図面2-1	周辺見取図 (S = 1/2, 000)
図面2-2	用途地域図 (S = 1/2, 000)
図面3	建物配置図兼 1 階平面図 (S = 1/500)
図面4	屋上平面図 (S = 1/500)
図面5-1	立面図 (S = 1/500)
図面5-2	立面図 (S = 1/500)
図面6	屋外広告物位置図 (S = 1/400)
図面7-1	1 階設備機器音源位置図 (S = 1/1, 000)
図面7-2	屋上設備機器音源位置図 (S = 1/1, 000)
図面7-3	荷さばき作業の音源位置図 (S = 1/1, 000)
図面7-4	廃棄物収集作業の音源位置図 (S = 1/1, 000)
図面7-5	来店車両の音源位置図 (S = 1/1, 000)
図面8	騒音の予測地点位置図 (S = 1/1, 000)
図面9	来退店経路図 (S = 1/2, 500)

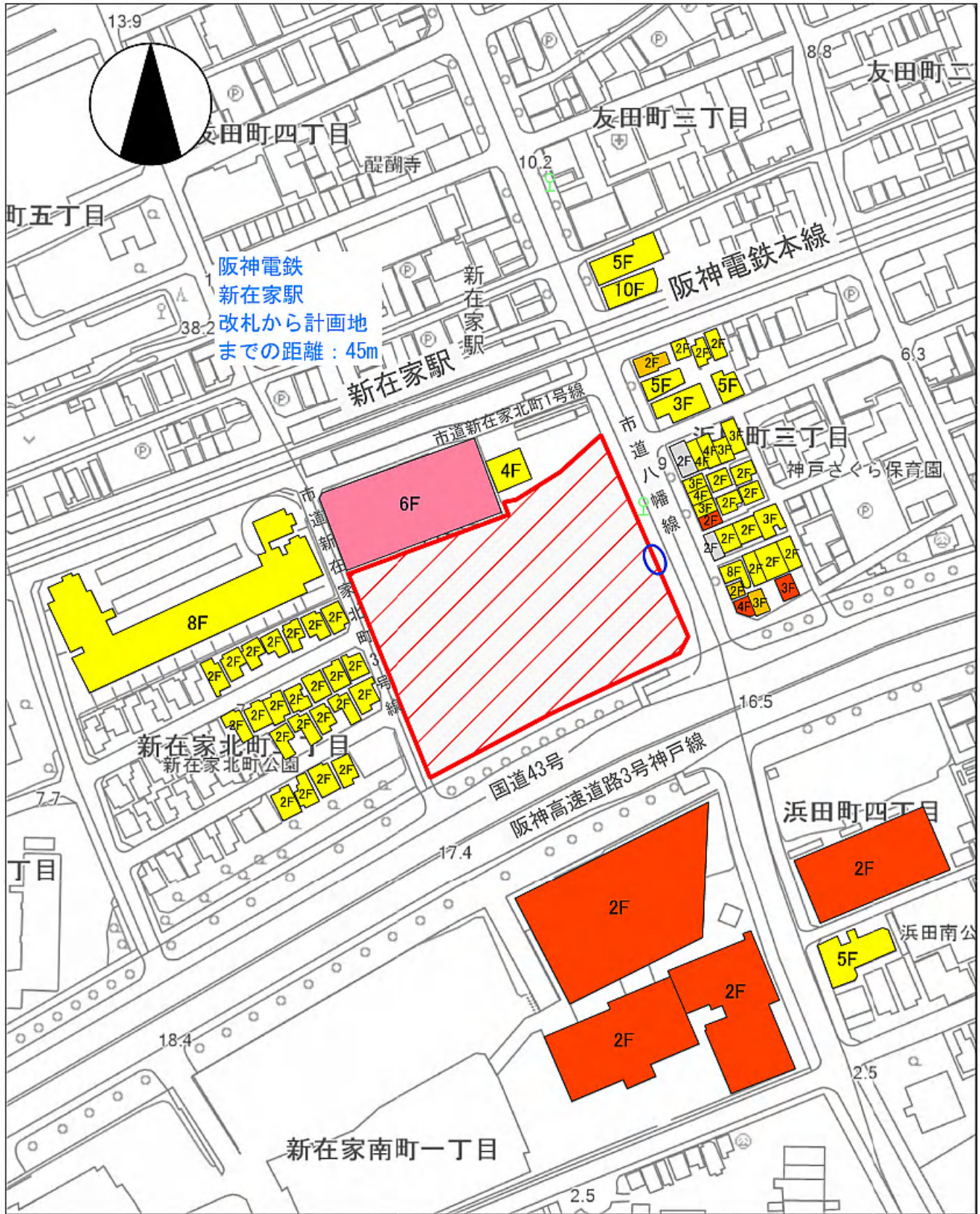


凡 例

- 事業計画地

図面 1 広域見取図

(S=1/25,000)

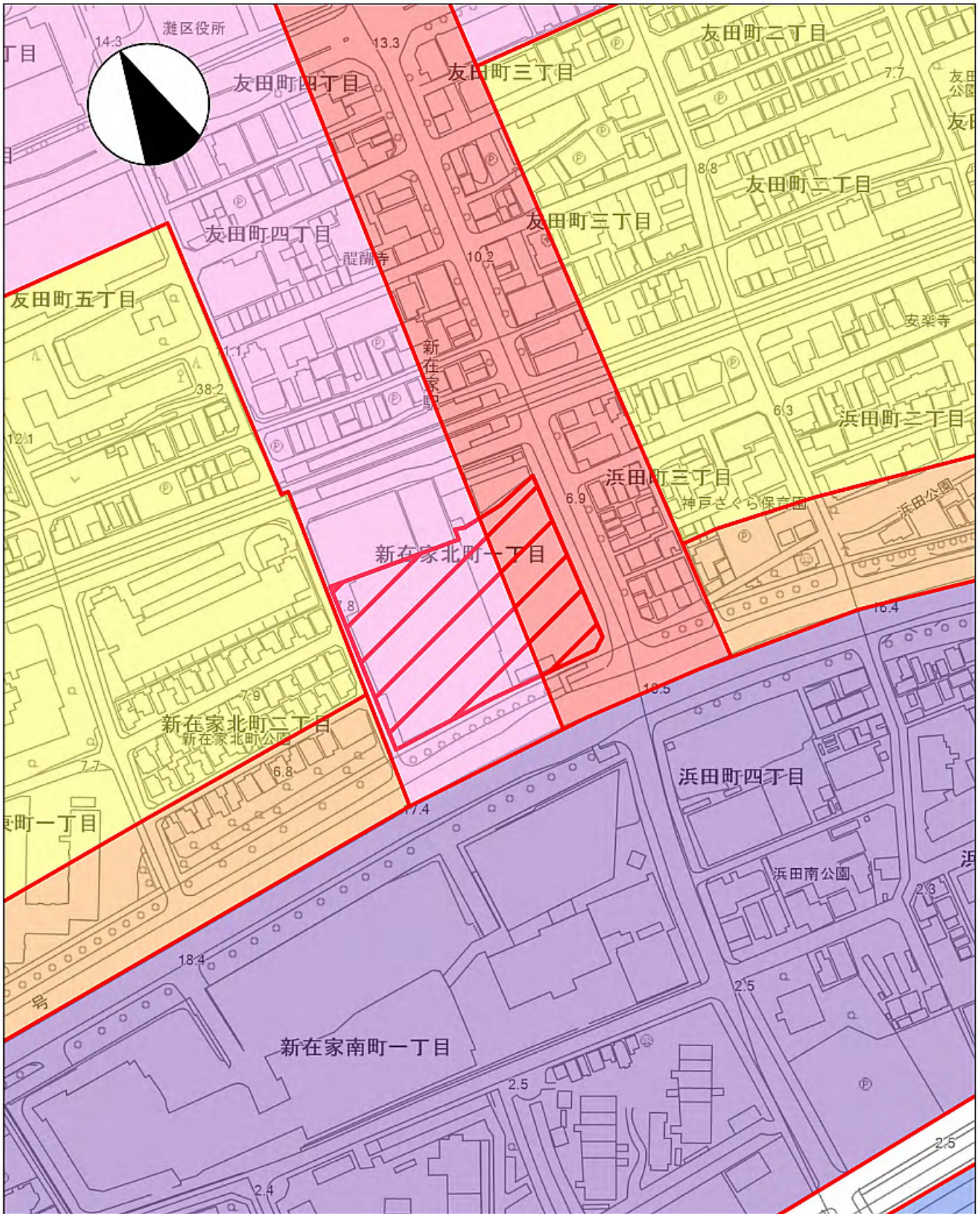


凡例

- 事業計画地
- 住居
- 店舗併用住宅
- 商業施設(小売店舗、飲食店等)
- その他商業施設
- その他
- バス停
(神戸市営バス: 阪神新在家)

図面 2-1
周辺見取図

(S=1/2,000)

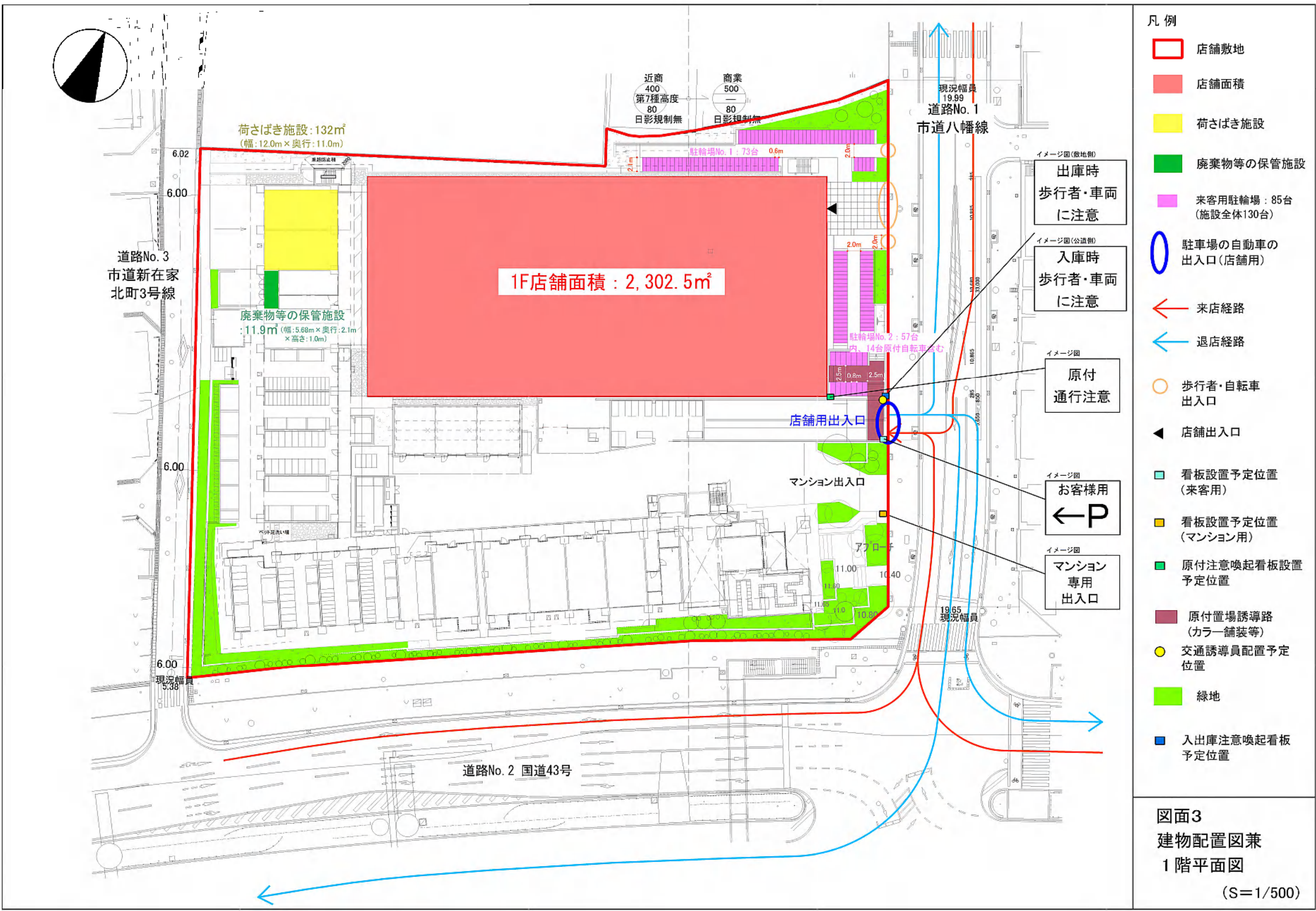


凡例

- | | | |
|---|--|--|
|  事業計画地 |  近隣商業地域 |  指定なし区域 |
|  用途地域境界 |  商業地域 | |
|  第1種住居地域 |  準工業地域 | |
|  準住居地域 |  工業専用地域 | |

図面 2-2
用途地域図

(S=1/2,500)



- 凡例
- 店舗敷地
 - 店舗面積
 - 荷さばき施設
 - 廃棄物等の保管施設
 - 来客用駐輪場: 85台 (施設全体130台)
 - 駐車場の自動車の出入口(店舗用)
 - ← 来店経路
 - ← 退店経路
 - 歩行者・自転車出入口
 - ◀ 店舗出入口
 - 看板設置予定位置(来客用)
 - 看板設置予定位置(マンション用)
 - 原付注意喚起看板設置予定位置
 - 原付置場誘導路(カラー舗装等)
 - 交通誘導員配置予定位置
 - 緑地
 - 入出庫注意喚起看板予定位置

イメージ図(敷地側)
出庫時
 歩行者・車両
 に注意

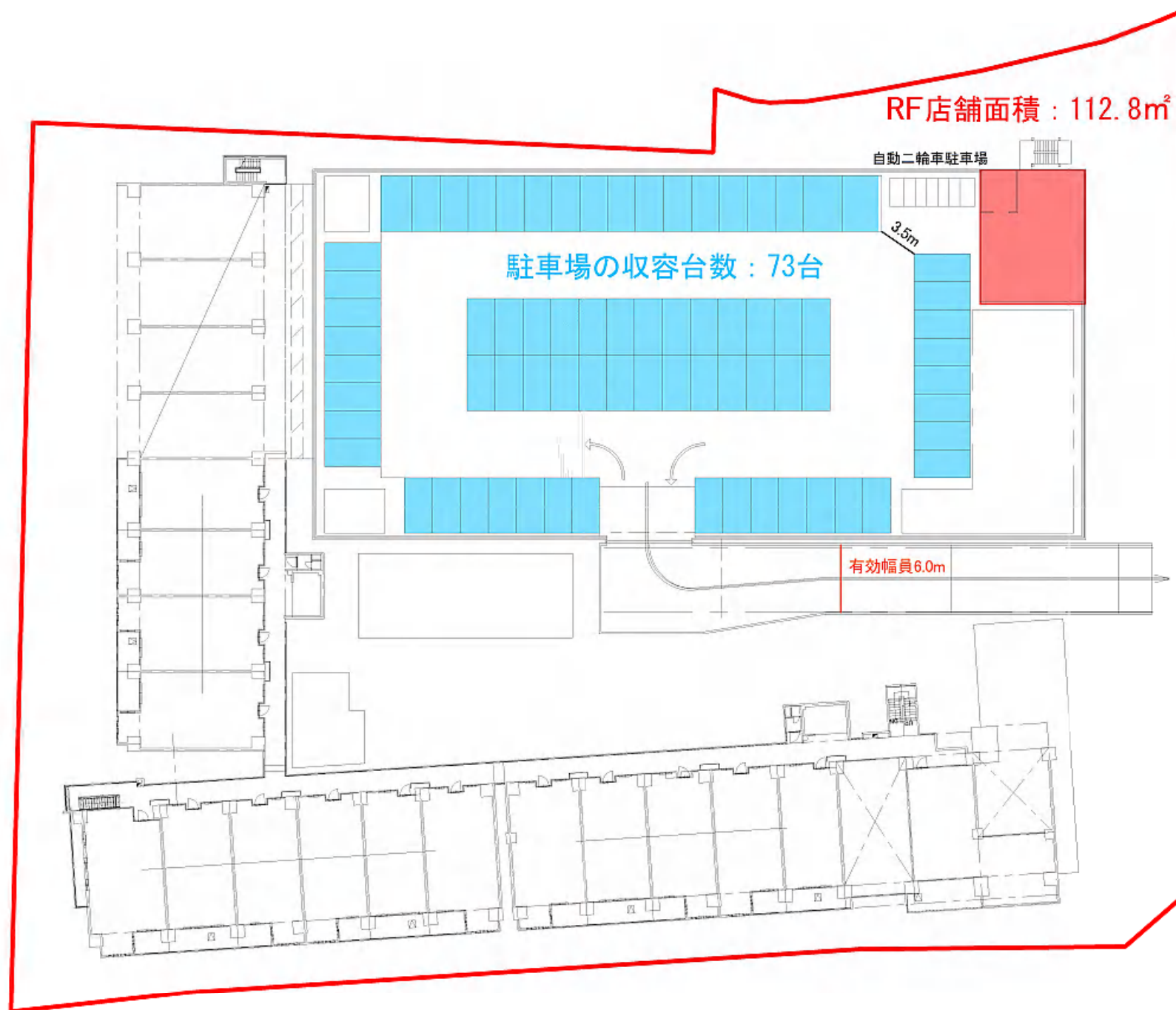
イメージ図(公道側)
入庫時
 歩行者・車両
 に注意

イメージ図
原付
 通行注意


イメージ図
お客様用
 ←P


イメージ図
マンション
 専用
 出入口


図面3
 建物配置図兼
 1階平面図
 (S=1/500)



凡例

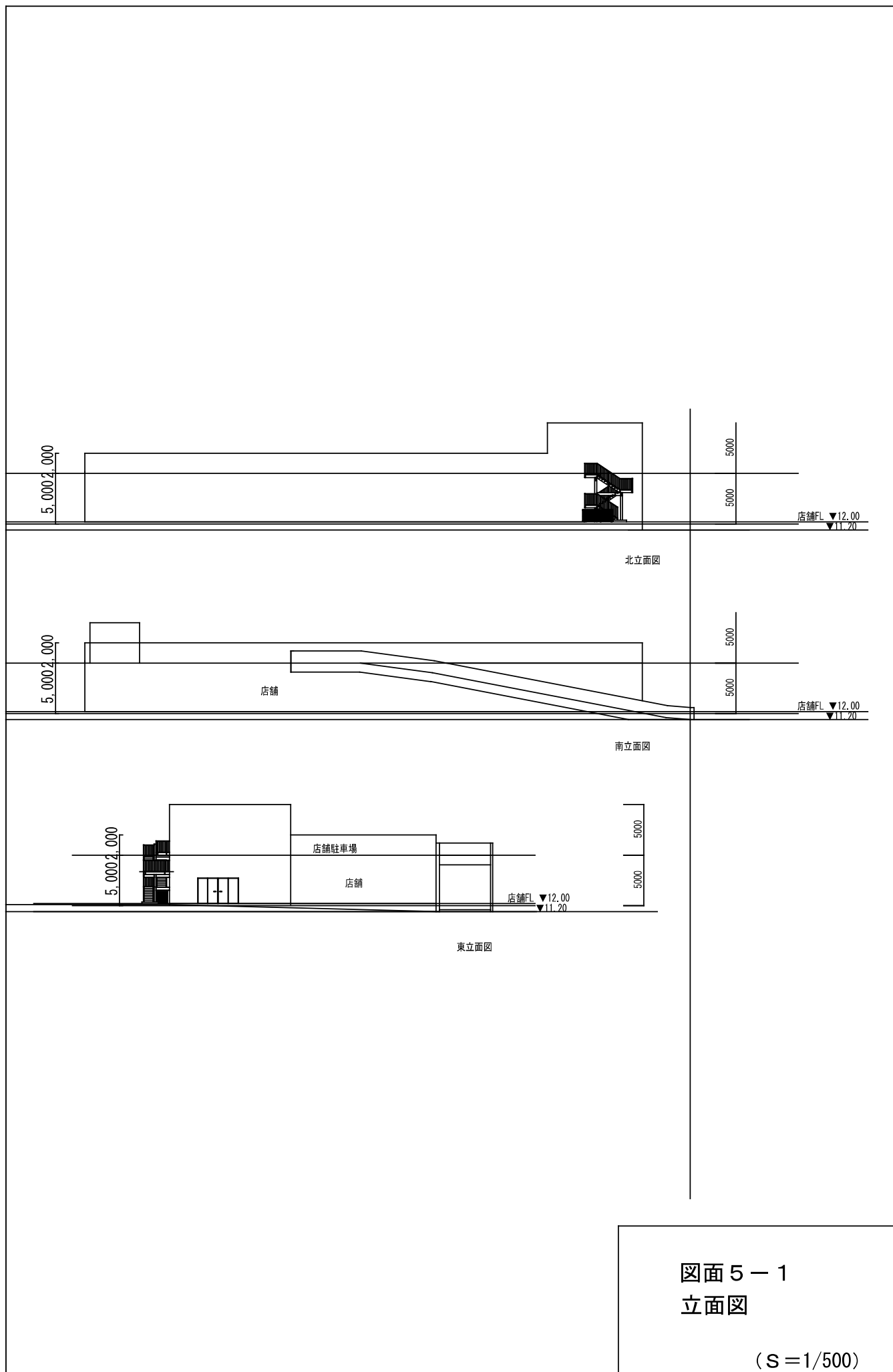
 店舗敷地

 店舗面積

 来客用駐車場:56台
(施設全体73台)

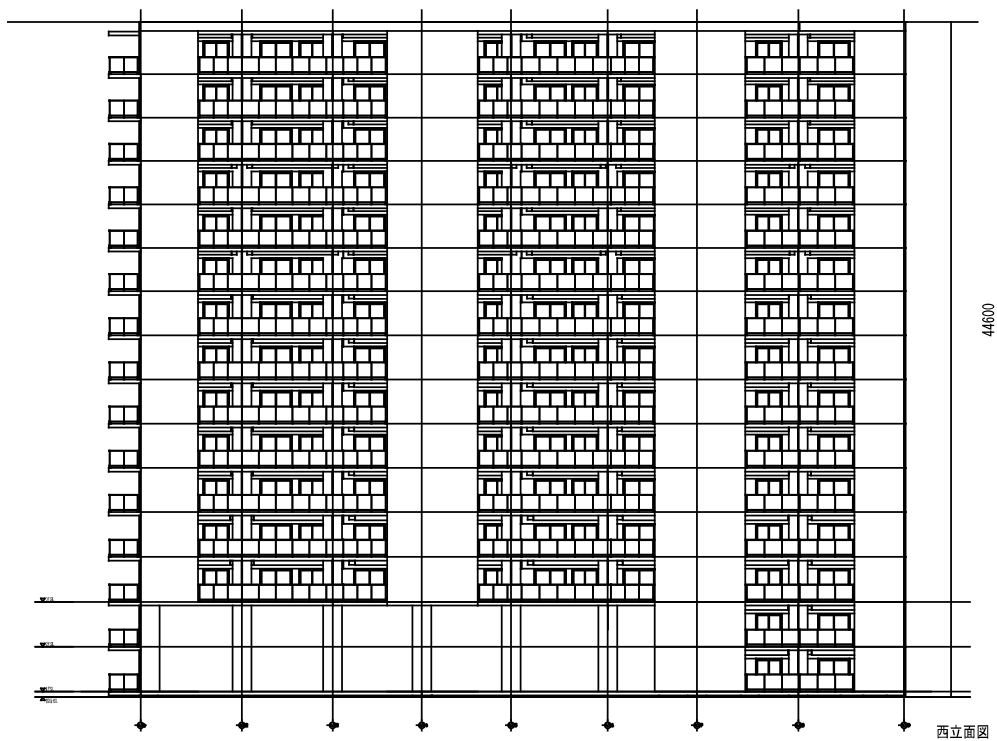
図面4
屋上平面図

(S=1/500)



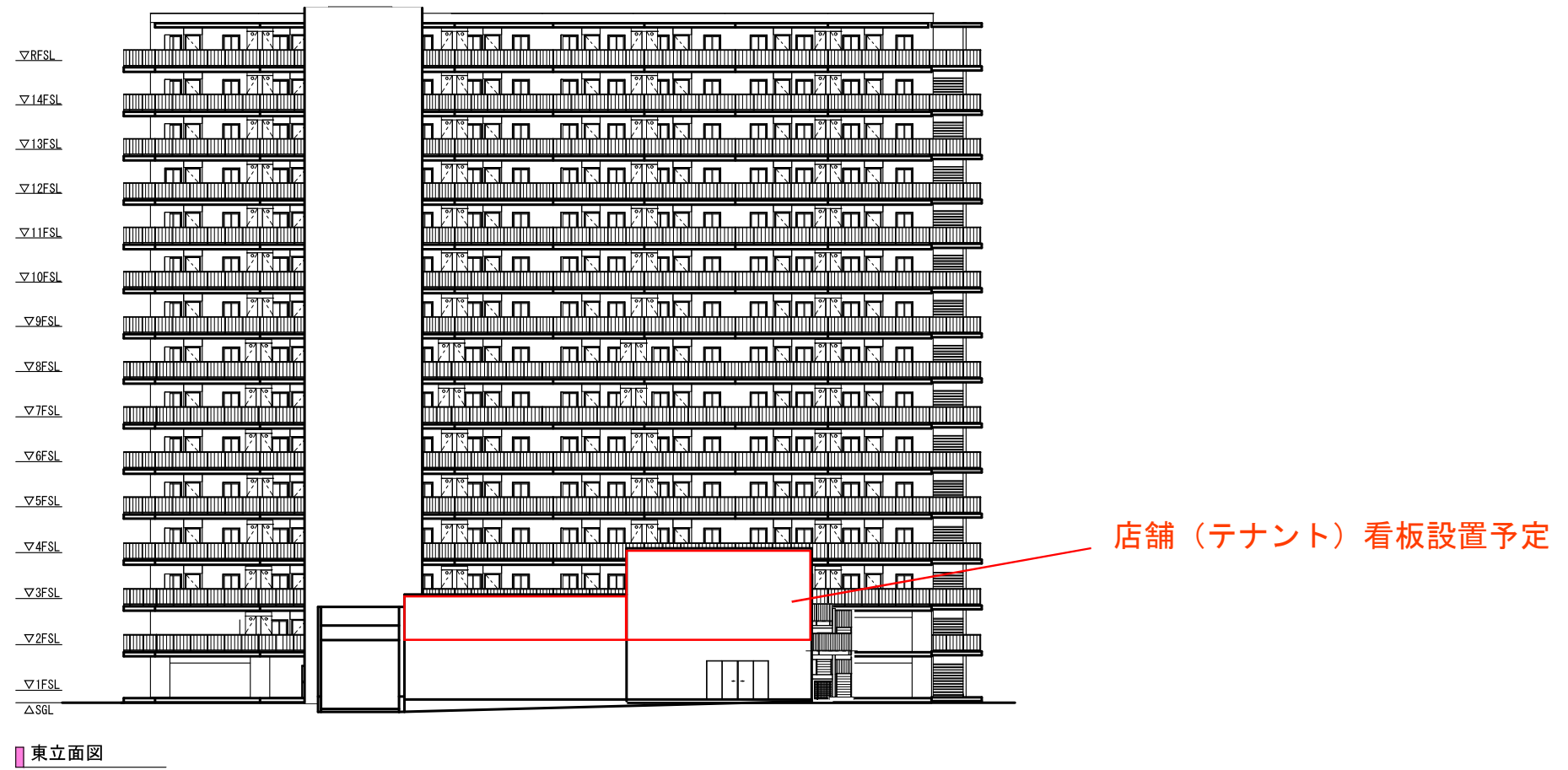
図面 5 - 1
立面図

(S=1/500)

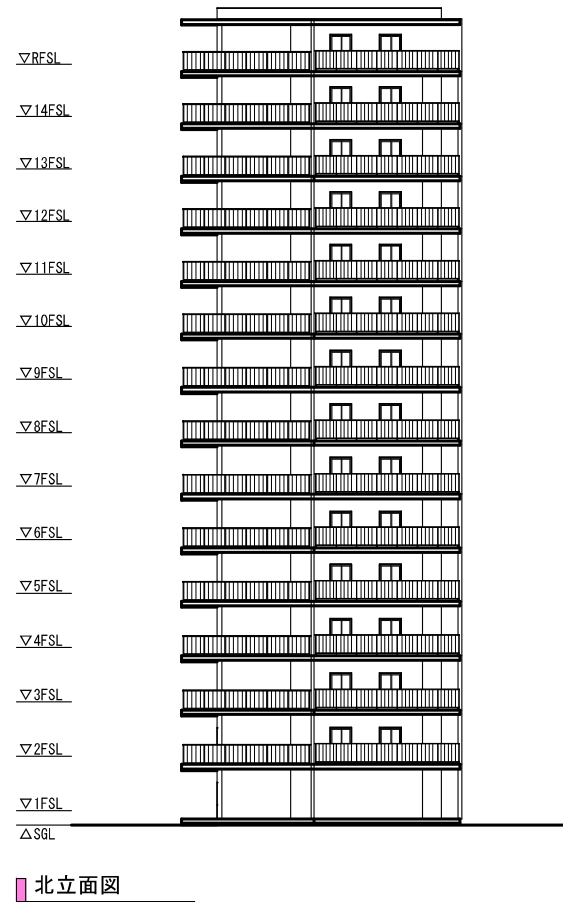


图面 5-2
立面图

(S=1/500)



東立面図



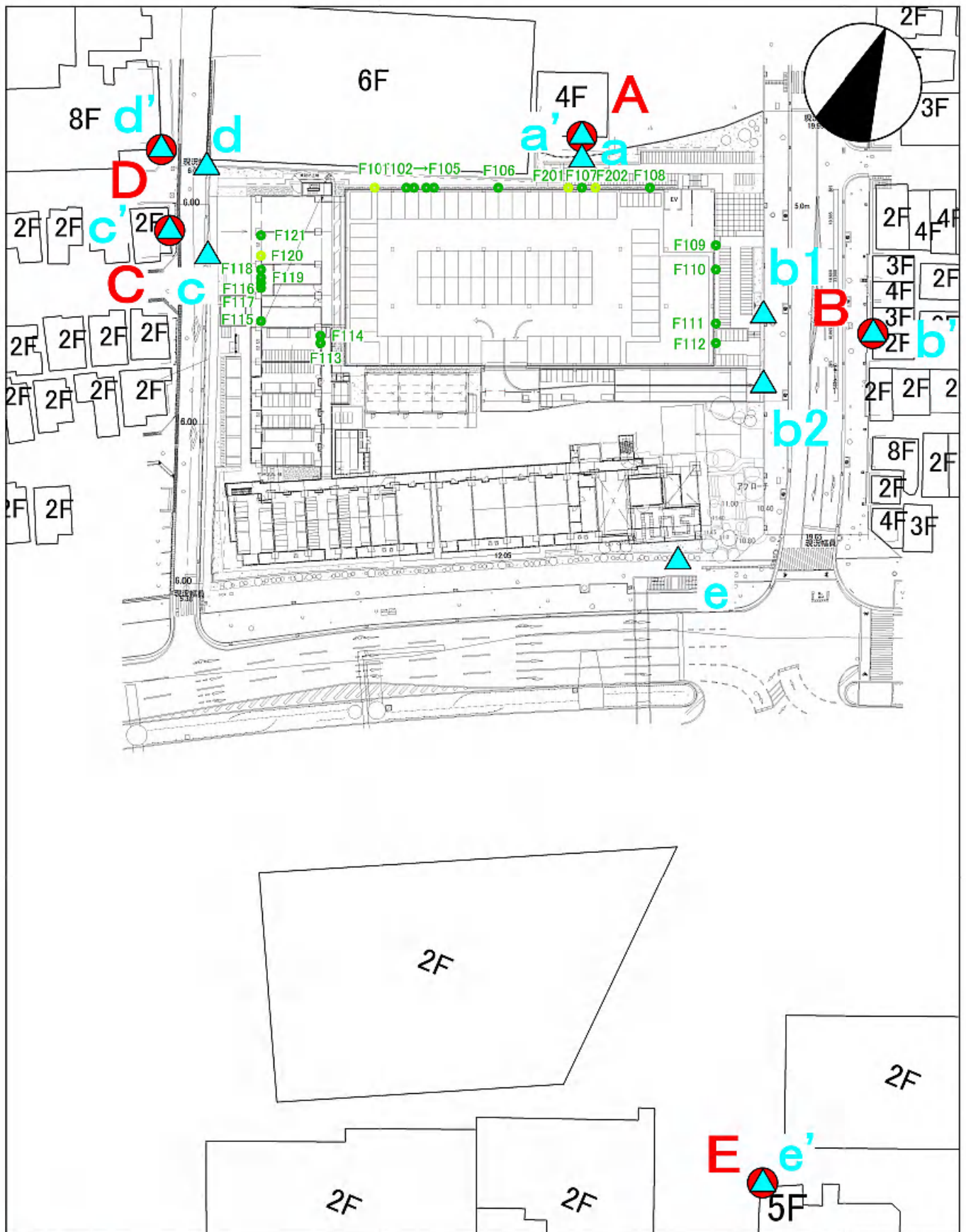
北立面図



西立面図

図面6 屋外広告物位置図
(S=1/400)

※図面は計画中のものです。今後、変更の可能性があります。

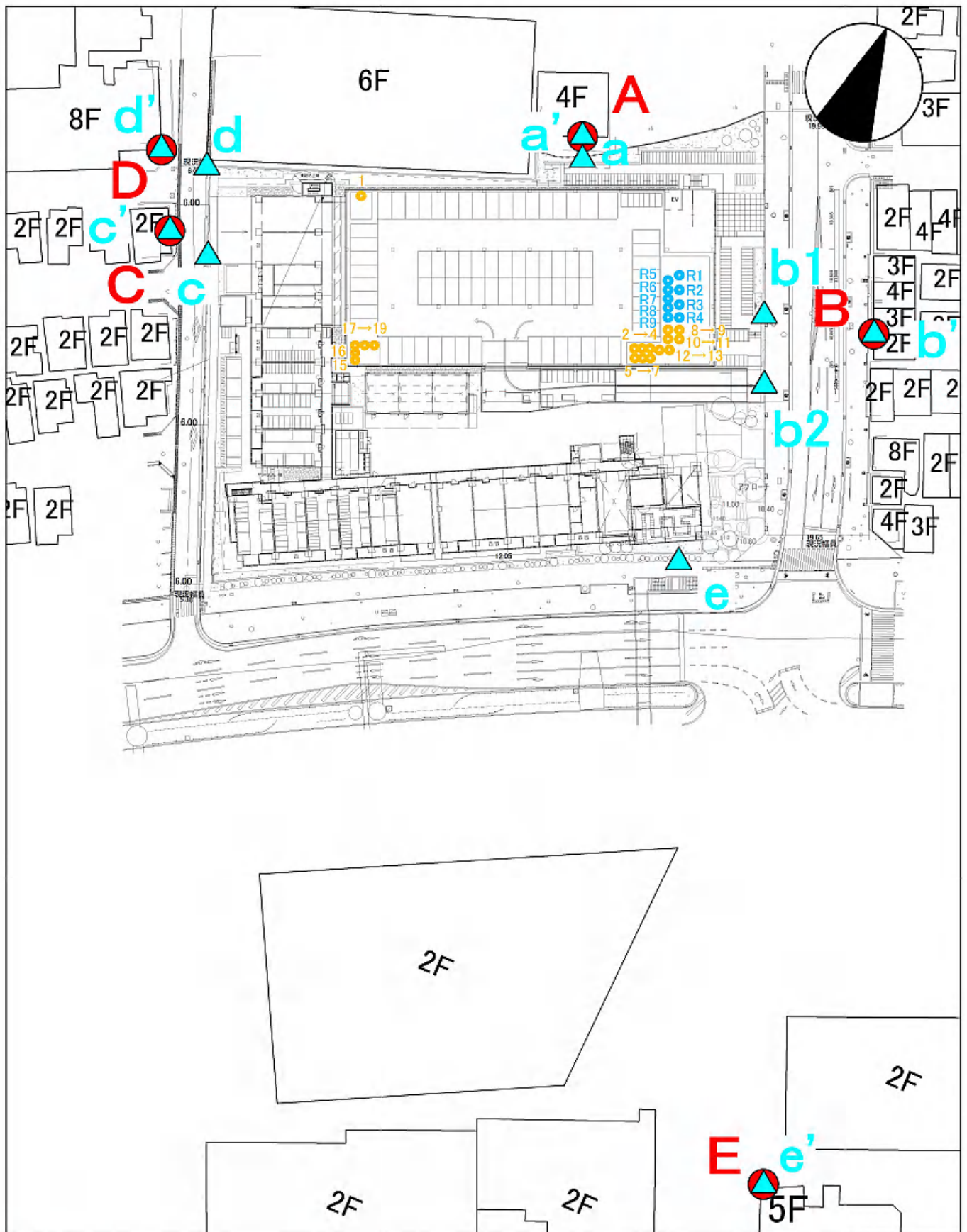


凡例

- | | |
|---|---|
| 店舗敷地 | ● 騒音の総合的な予測地点 |
| ○ 送風機(24時間) | ▲ 騒音の発生源ごとの予測地点 |
| ○ 送風機(6:30~23:30) | |

図面 7 - 1
1階設備機器
音源位置図

(S=1/1,000)



凡例



店舗敷地



空調室外機



冷凍室外機



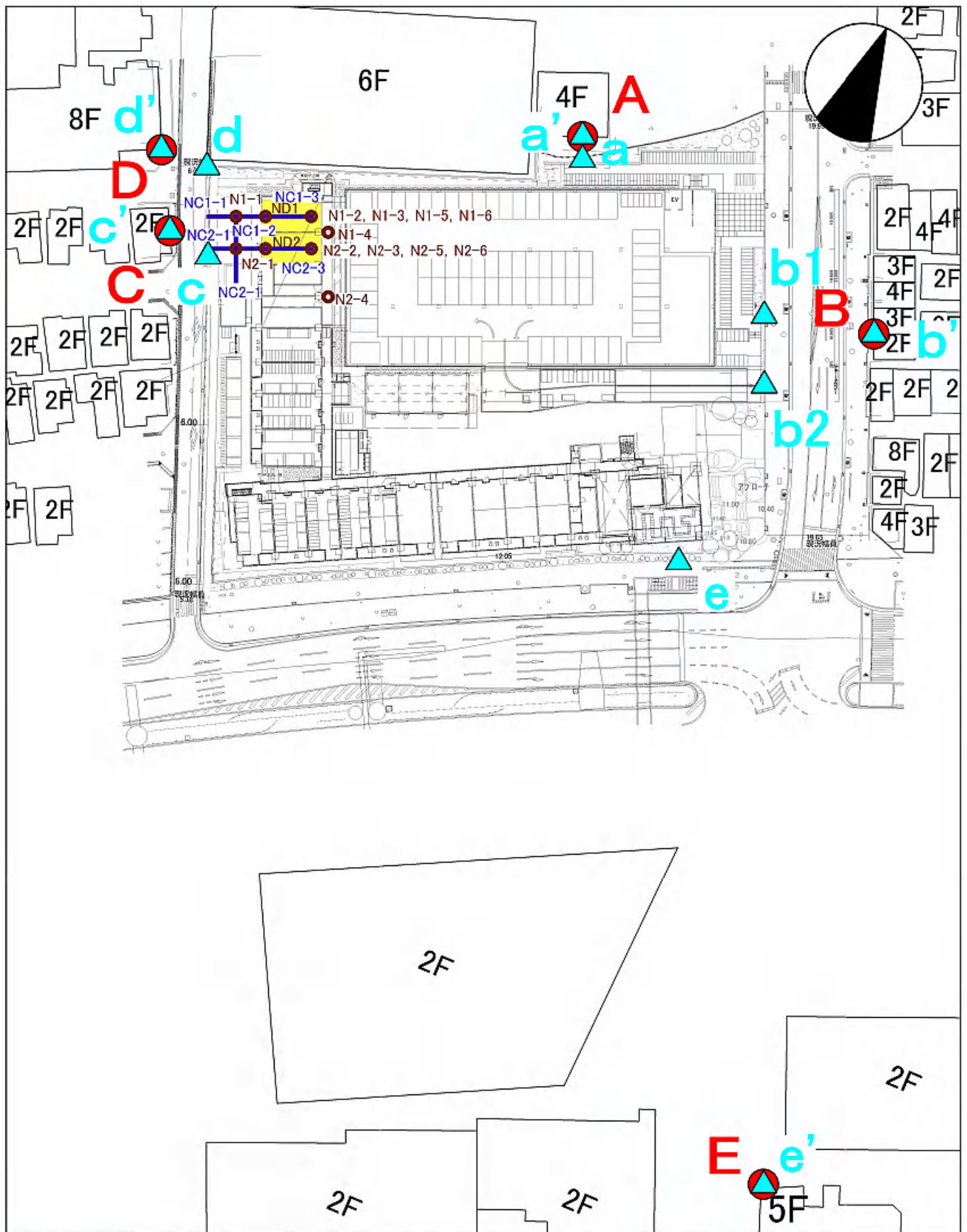
騒音の総合的な予測地点



騒音の発生源ごとの予測地点

図面 7 - 2
屋上設備機器
音源位置図

(S=1/1,000)

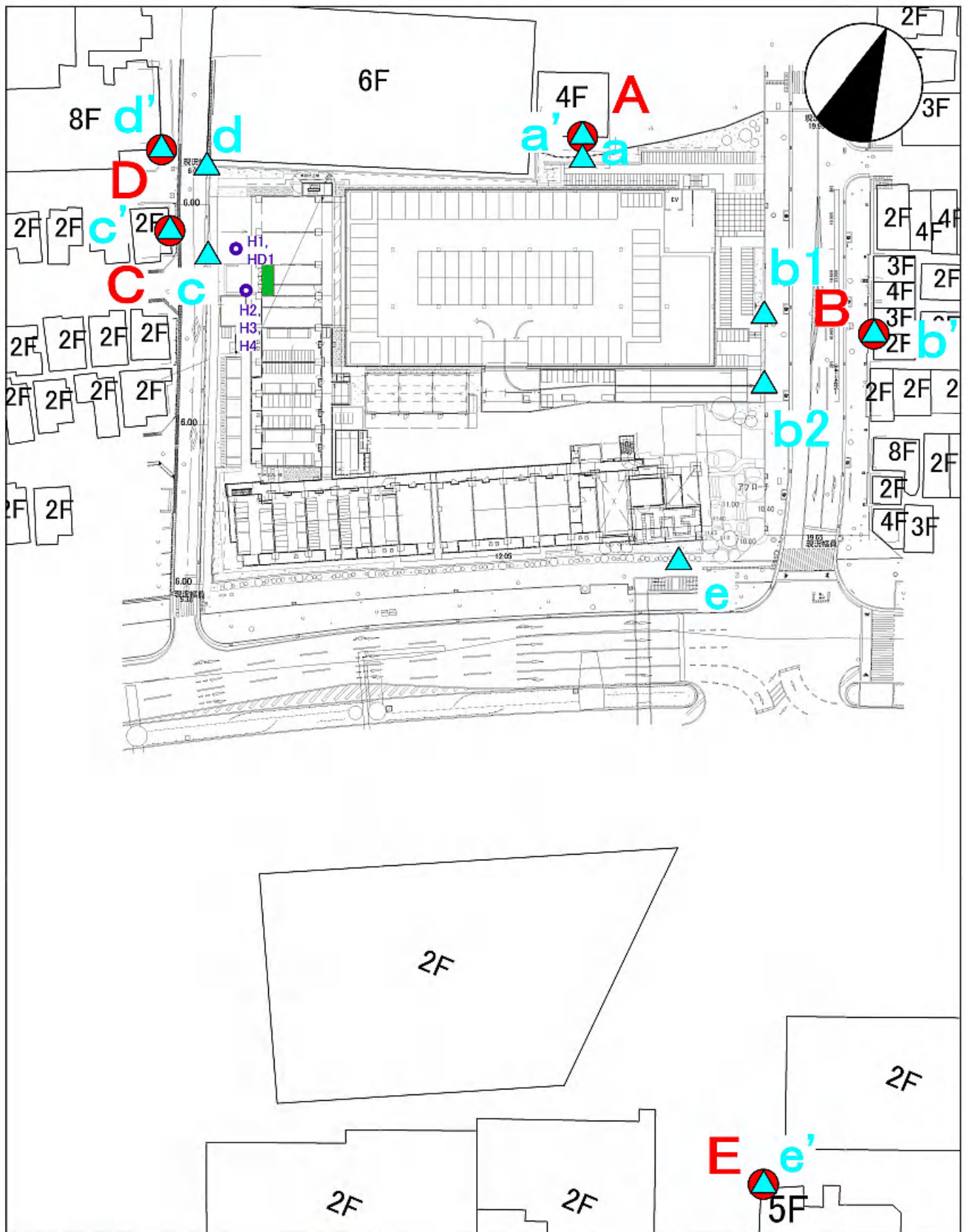


凡例

- | | | |
|--|---|--|
| 店舗敷地 | 荷さばき施設 | ○ 荷さばきに伴う騒音 |
| 搬入車両走行音 | ● 騒音の総合的な予測地点 | ▲ 騒音の発生源ごとの予測地点 |
| | ○ N1-1: 搬入車両後進ブザー音 | ○ N2-1: 搬入車両後進ブザー音 |
| | ○ N1-2: 搬入車両後進ブザー音 | ○ N2-2: 搬入車両後進ブザー音 |
| | ○ N1-3: 台車走行音 | ○ N2-3: 台車走行音 |
| | ○ N1-4: 台車走行音 | ○ N2-4: 台車走行音 |
| | ○ N1-5: 荷下ろしリフト昇降音 | ○ N2-5: 荷下ろしリフト昇降音 |
| | ○ N1-6: 荷下ろしリフトと床の衝撃音 | ○ N2-6: 荷下ろしリフトと床の衝撃音 |
| | ○ ND1: 搬入車両ドア開閉音 | |
| | ○ ND2: 搬入車両ドア開閉音 | |

図面 7-3
荷さばき作業の
音源位置図

(S=1/1,000)

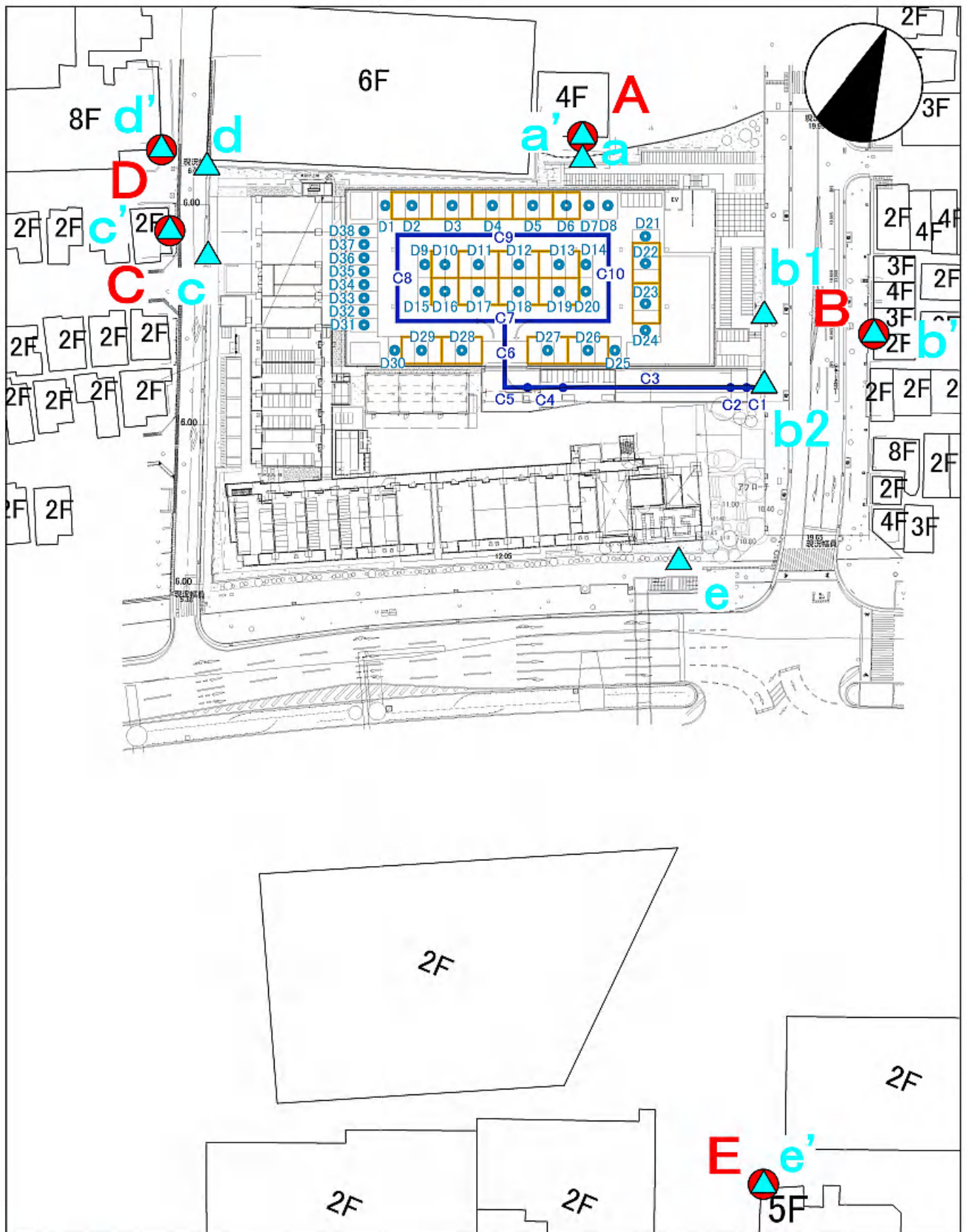


凡例

- 店舗敷地
- 廃棄物等の保管施設
- 廃棄物収集車両走行音
- 騒音の総合的な予測地点
- ▲ 騒音の発生源ごとの予測地点

- 廃棄物収集に伴う騒音
 - H1: 廃棄物収集車両後進ブザー音
 - H2: 廃棄物収集車両後進ブザー音
 - H3: 廃棄物収集作業音(圧縮)
 - H4: 廃棄物収集作業音(非圧縮)
 - HD1: 廃棄物収集車両ドア開閉音

図面 7 - 4
 廃棄物収集作業
 の音源位置図
 (S=1/1,000)

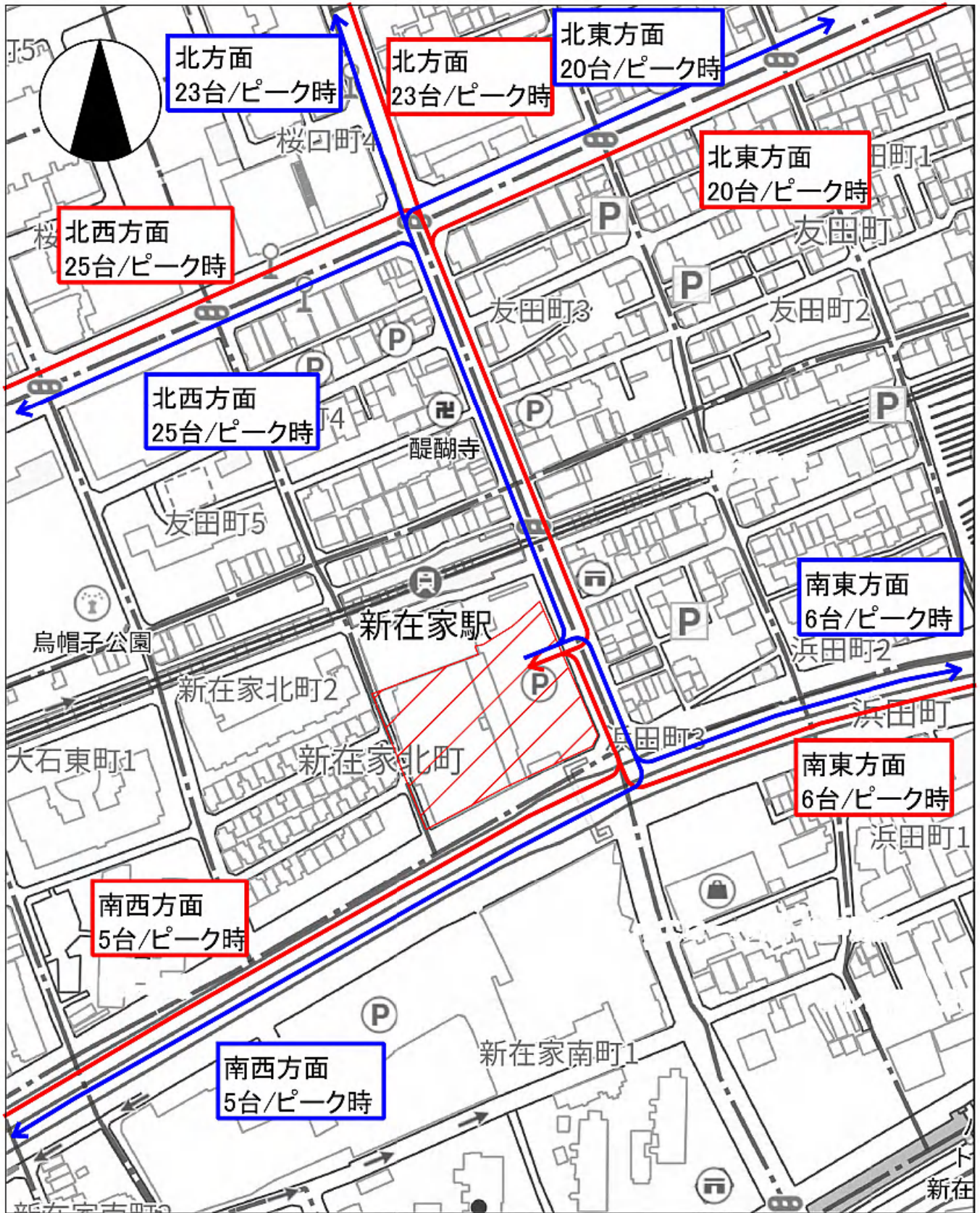


凡例




- 店舗敷地
- 来店車両走行音
- 来店車両ドア開閉音
- 騒音の総合的な予測地点
- ▲ 騒音の発生源ごとの予測地点

図面 7 - 5
来店車両の
音源位置図

(S=1/1,000)



凡例

-  事業計画地
-  来店経路
-  退店経路

図面 9
来退店経路図

(S=1/3,000)