

大規模小売店舗立地法第6条第2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：ウエステ垂水

所在地：神戸市垂水区天ノ下町一丁目1番

2 変更する事項

2-1 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

(変更前)

位置		収容台数
駐車場	建物地下2階	169台

(変更後)

位置		収容台数
駐車場	建物地下2階	151台

3 変更の年月日

令和8年12月1日

4 変更する理由

駐車場改修のため

[2] 大規模小売店舗立地法に基づく別添書類

1. 法人にあっては、その登記簿の謄本

<別添のとおり>

2. 主として販売する物品の種類

<別添のとおり>

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

- ① 広域見取り図 <別添図面 1>
- ② 周辺見取り図 <別添図面 2>
- ③ 地下 2 階平面図 <別添図面 3>
- ④ 地下 1 階平面図 <別添図面 4>
- ⑤ 配置図兼 1 階平面図 <別添図面 5>
- ⑥ 2 階平面図 <別添図面 6>
- ⑦ 3 階平面図 <別添図面 7>
- ⑧ 建物立面図 <別添図面 8>

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

① 指針の基準による必要駐車台数算出根拠（端数処理：四捨五入）

事項等		各事項算出のための計算式等	
地区の区分		商業地区	商業地域
S：店舗面積		15.372 千 ² m	
A：店舗面積当たり日来店客数原単位		1,193 人/千 ² m	$1,400 - 40 \times S$
B：ピーク率		14.4%	
L：駅からの距離		約 70m	JR「垂水」駅
C：自動車分担率		10.7%	$7.5 + 0.045 \times L (L < 500m)$
D：平均乗車人員		2.269 人/台	$1.5 + 0.05 \times S$
E：平均駐車時間係数		1.596	$(65 + 2.0 \times S) \div 60$
必要駐車台数		199 台	$A \times S \times B \times C \div D \times E = 198.7$
併設施設	面積	4.627 千 ² m	$4.627 / 15.372 \times 100 = 30.1\%$
	補正值	1.1408	$0.08X + 0.90$ X=併設施設の割合
併設施設を含む必要駐車台数		227 台	$199 \text{ 台} \times 1.1408$

② 指針によらない必要駐車台数算出根拠（駐車場利用調査および年間最大利用補正による）

時間帯	駐車場利用台数(台)		
	R7.2.9(日)		
	入庫	出庫	滞留
～7時00分	0	0	5
7時00分～8時00分	10	7	8
8時00分～9時00分	18	5	21
9時00分～10時00分	32	10	43
10時00分～11時00分	71	43	71
11時00分～12時00分	57	46	82
12時00分～13時00分	54	56	80
13時00分～14時00分	62	57	85
14時00分～15時00分	67	71	81
15時00分～16時00分	60	68	73
16時00分～17時00分	42	53	62
17時00分～18時00分	33	48	47
18時00分～19時00分	33	43	37
19時00分～20時00分	28	33	32
20時00分～21時00分	25	29	28
21時00分～22時00分	21	24	25
22時00分～23時00分	11	19	17
23時00分～24時00分	0	13	4
小計	624	625	

※網掛け：最大滞留台数を示す

年間最大利用台数	848 台(出庫)	令和 6 年 4 月 30 日(火)
----------	-----------	--------------------

年間最大利用補正	$848 \text{ 台(出庫)} \div 625 \text{ (調査時出庫)} = 1.357$	
----------	--	--

必要駐車台数	$85 \text{ (調査時最大駐車台数)} \times 1.357 = 115.3 \text{ 台} \approx 116 \text{ 台}$	
--------	---	--

届出駐車台数(変更後)	151 台	
-------------	-------	--

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

① 駐車場の自動車の出入口の形式

指針算定式に基づく必要駐車スペースは-25.16m(※)となっていることから駐車待ちスペースは必要ないと考えます。

$$\begin{aligned} \text{※} & (\text{当該入口の1分当たり来店車両台数} \times 1.6 - \text{当該入口の1分当たりの入庫処理可能台数}) \times 6 \\ & = ((124 \div 60 \times 1.6) - 7.5) \times 6 = -39.24\text{m} \end{aligned}$$

② 敷地周辺の道路の状況

項目		道路No.1 市道西垂水駅西線	道路No.2 市道大商線	道路No.3 市道天神川垂水駅 福田川線	道路No.4 市道西垂水 64 号線	
主要経路		○				
道路幅員 (車線数) 歩道の有無・幅員		12.0m 2車線 あり 両側 2.5m	21.5m 3車線 あり 両側 2.0m	13.0m 2車線 あり 両側 3.0m	5.5m 1車線 あり 両側 2.5m	
道路 横断	東向 北向	車道	3.0m	4.0m	3.0m	2.5m
		路肩 歩道	0.5m 2.5m	1.0m 3.0m	0.5m 2.5m	0.5m 2.0m
	西向 南向	車道	3.0m	6.0m	3.0m	—
		路肩 歩道	0.5m 2.5m	0.5m 2.5m	0.5m 2.5m	— —
交通規制		駐車禁止 西行一方通行 (一部区間)	速度制限 40km 駐車禁止	駐車禁止	北行一方通行	
信号交差点 (うち右折帯設置 の交差点数)		あり(1箇所)	あり(2箇所)	あり(2箇所)	あり(1箇所)	
横断歩道等 の有無		あり	あり	あり	あり	
通学路の有無		なし	なし	なし	なし	
バス路線の有無		なし	あり	あり	なし	

[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	当該店舗
②隣接地の用途現況	北：市道西垂水駅西線 南：市道天神川垂水駅福田川線 東：市道西垂水 64 号線 西：市道大商線 (別添図面 2 参照)
③街並みづくり計画の有無とその内容	無し

(2) 建物の構造及び規模

(ア)建物構造 (西館) 鉄筋コンクリート造 地上 13 階 地下 2 階 高さ 47.6m

(東館) 鉄筋コンクリート造 地上 11 階 地下 2 階 高さ 39.9m

(イ)店舗面積の内訳

イ 敷地面積：9,648 m²

ロ 建築面積：8,617 m²

ハ 延床面積：57,565 m²

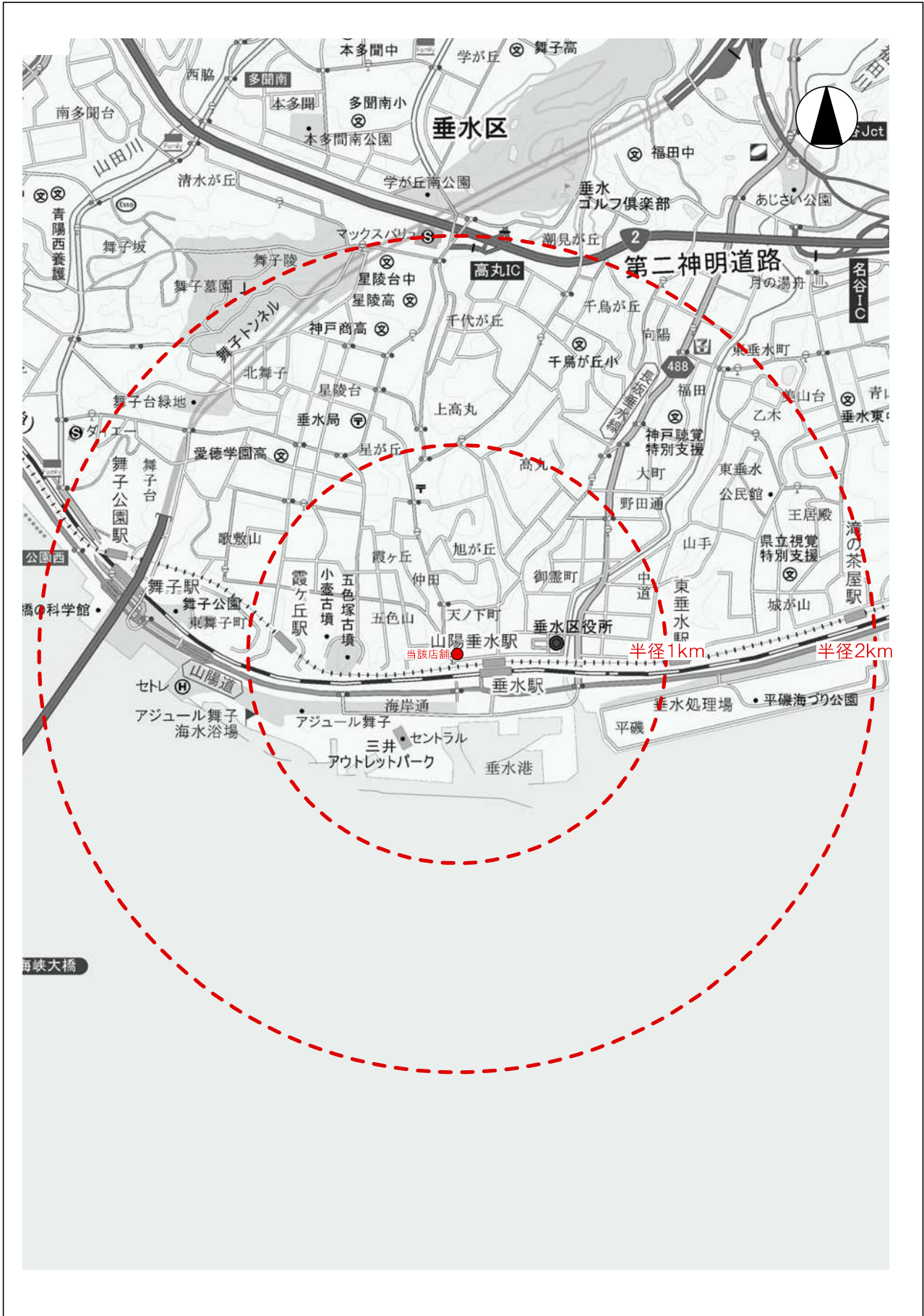
ニ 各階ごとの店舗面積及び延床面積 (単位：m²)

各階	店舗面積	延床面積
4 階-13 階	0 m ²	17,578 m ²
3 階	2,289 m ²	5,971 m ²
2 階	2,676 m ²	8,160 m ²
1 階	3,206 m ²	8,283 m ²
地下 1 階	3,586 m ²	8,710 m ²
地下 2 階	0 m ²	8,863 m ²
1 階	11,757 m ²	57,565 m ²

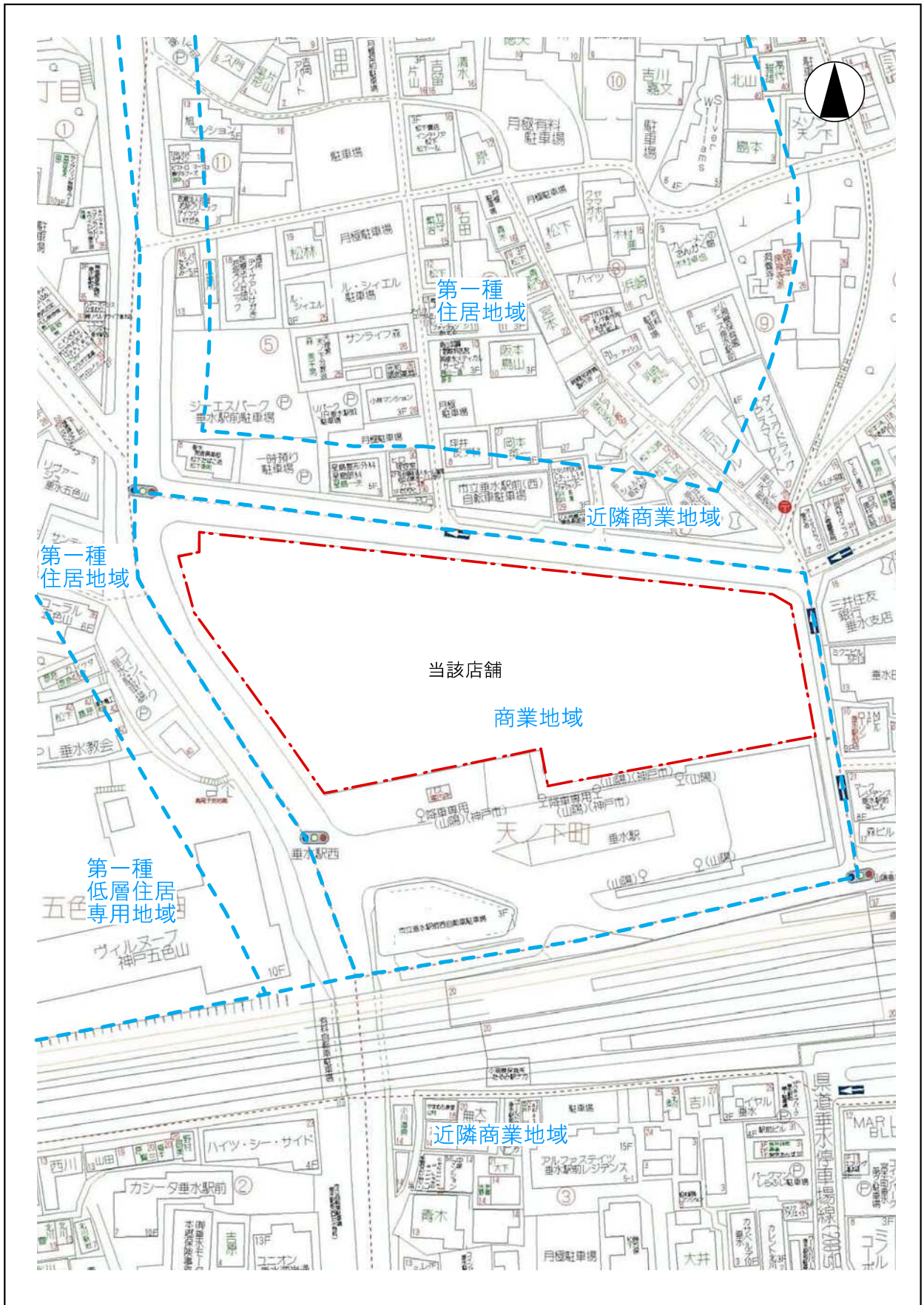
2. 駐車場の計画

(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

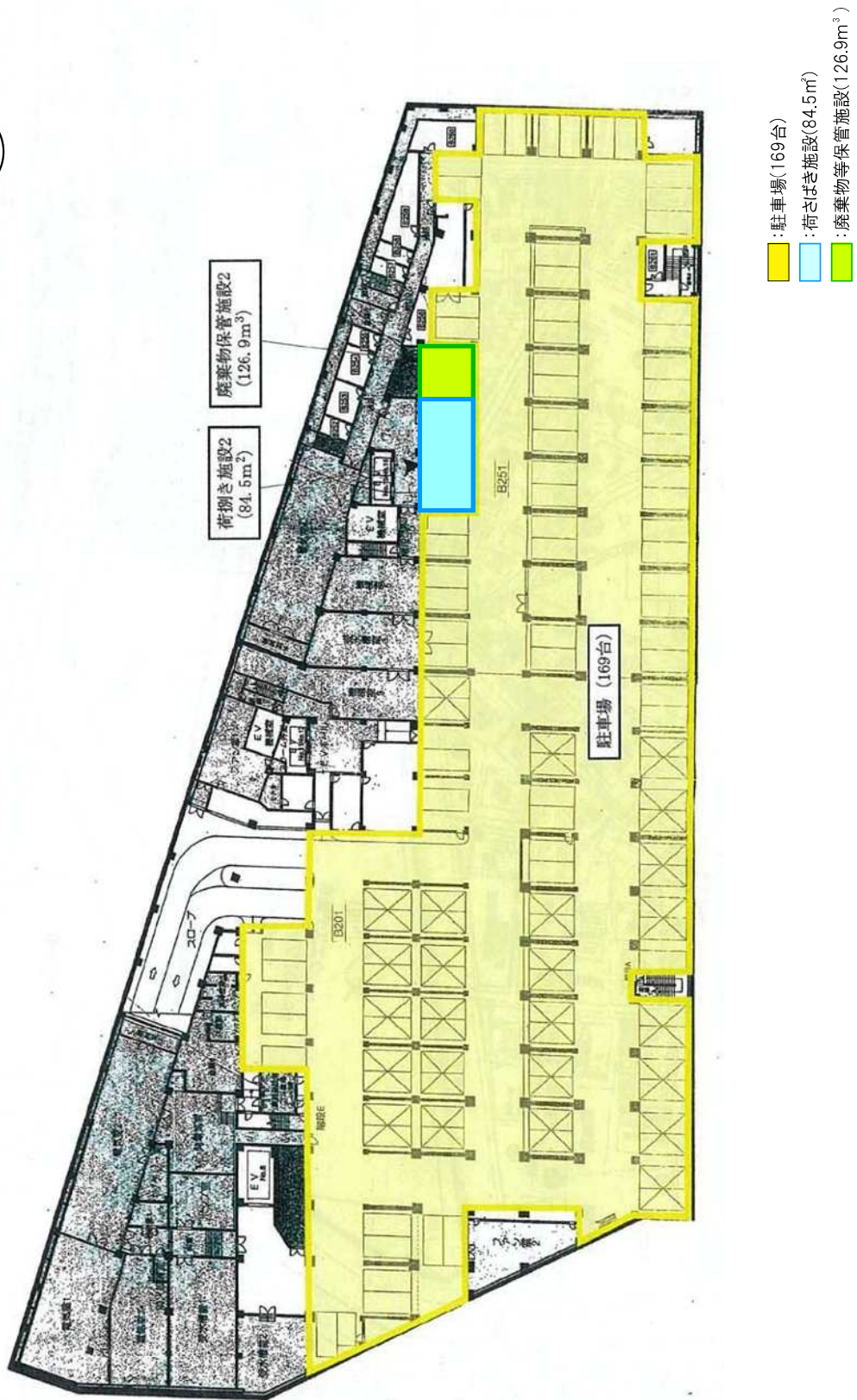
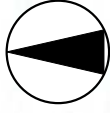
	収容台数			面積	駐車区画の大きさ		契約形態
	一般用	身障者用	合計		一般用	身障者用	
自走式平面 駐車場	162 台	2 台	164 台	1,656 m ²	5.0m× 2.0m	6.0m× 3.0m	自社所有



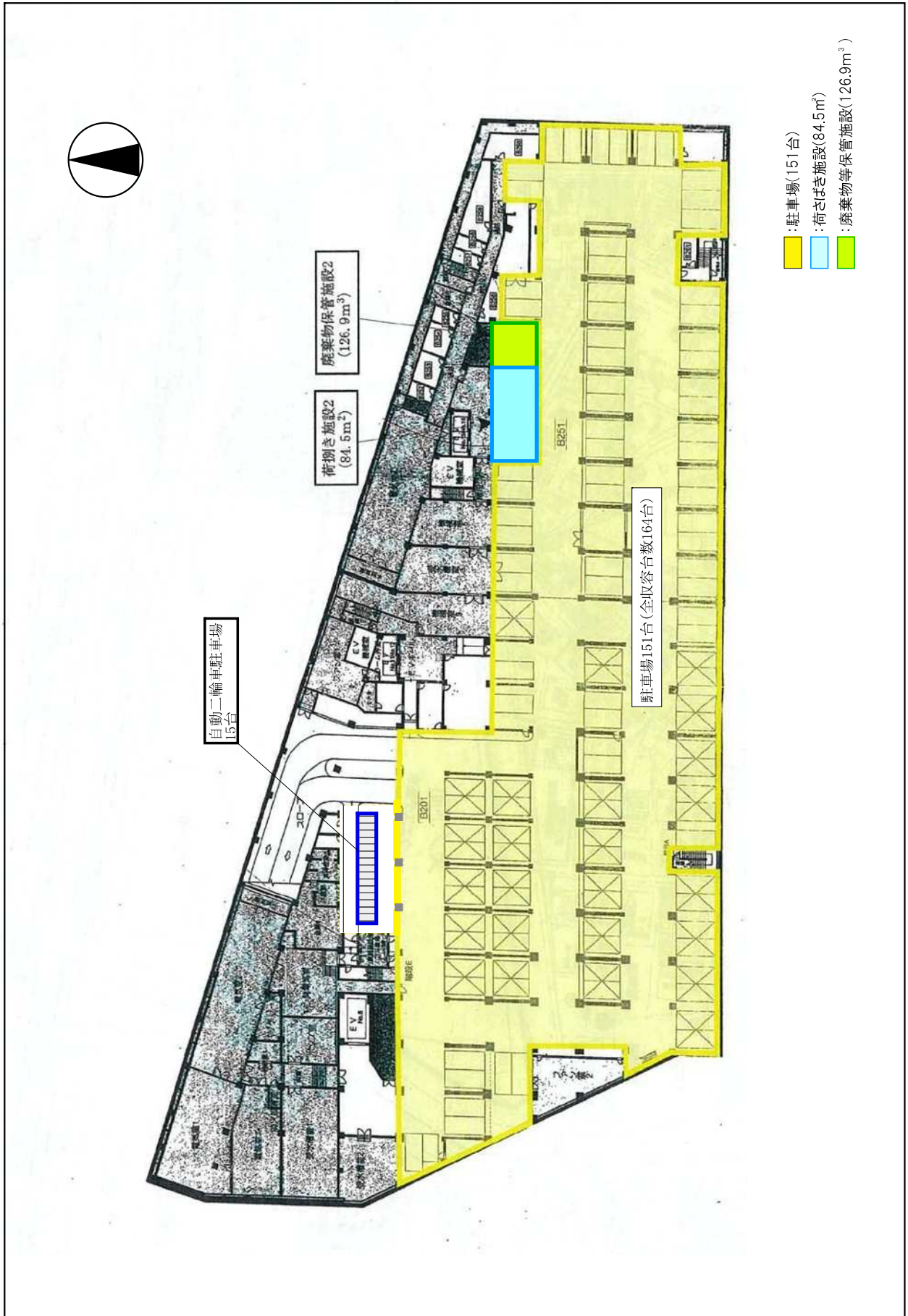
別添図面1 広域図(1/25,000)



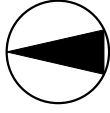
別添図面2 周辺見取図 1/1,500



別添図面3(1) 地下2階平面図(変更前) 1/750

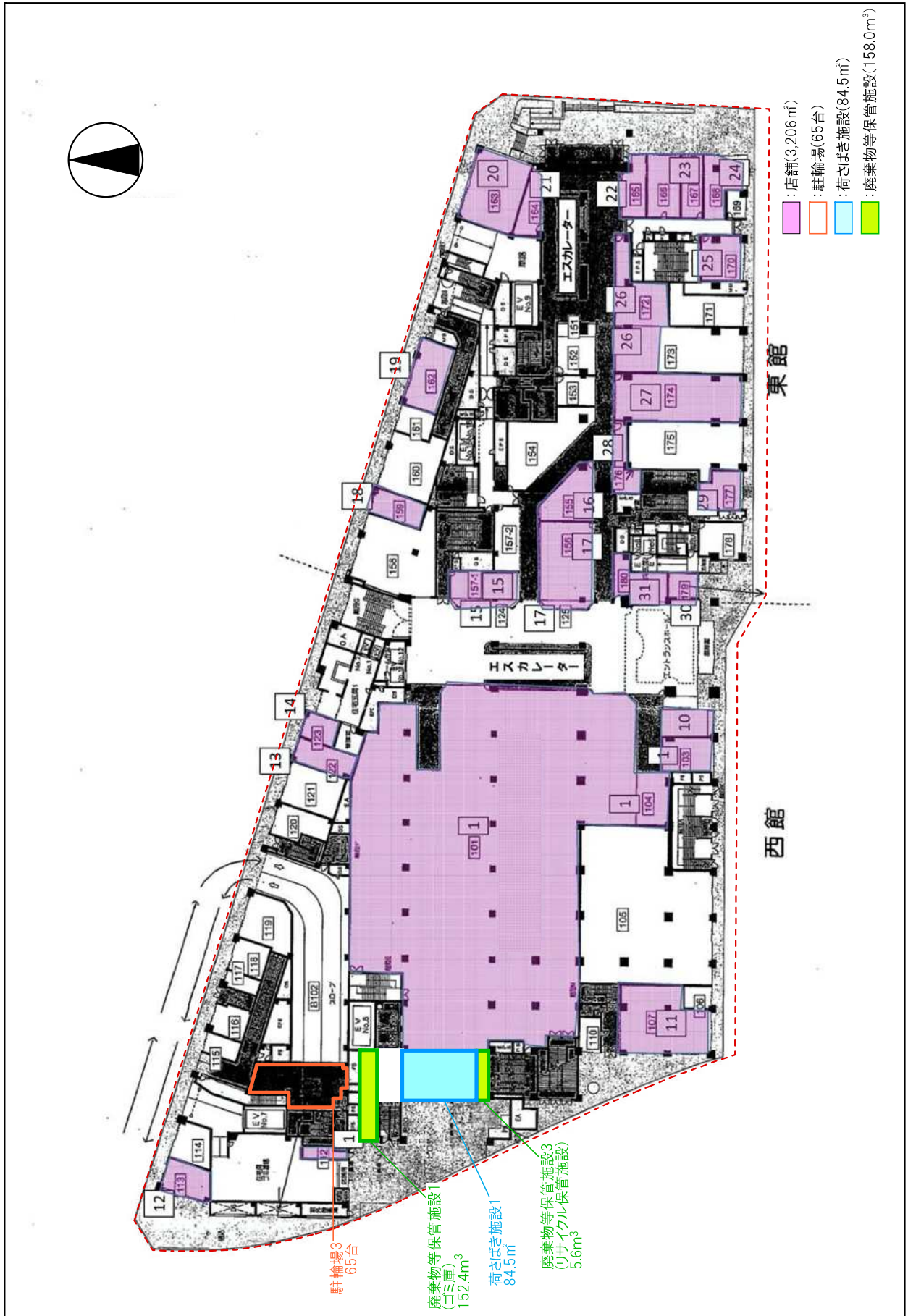


別添図面3(2) 地下2階平面図(変更後) 1/750

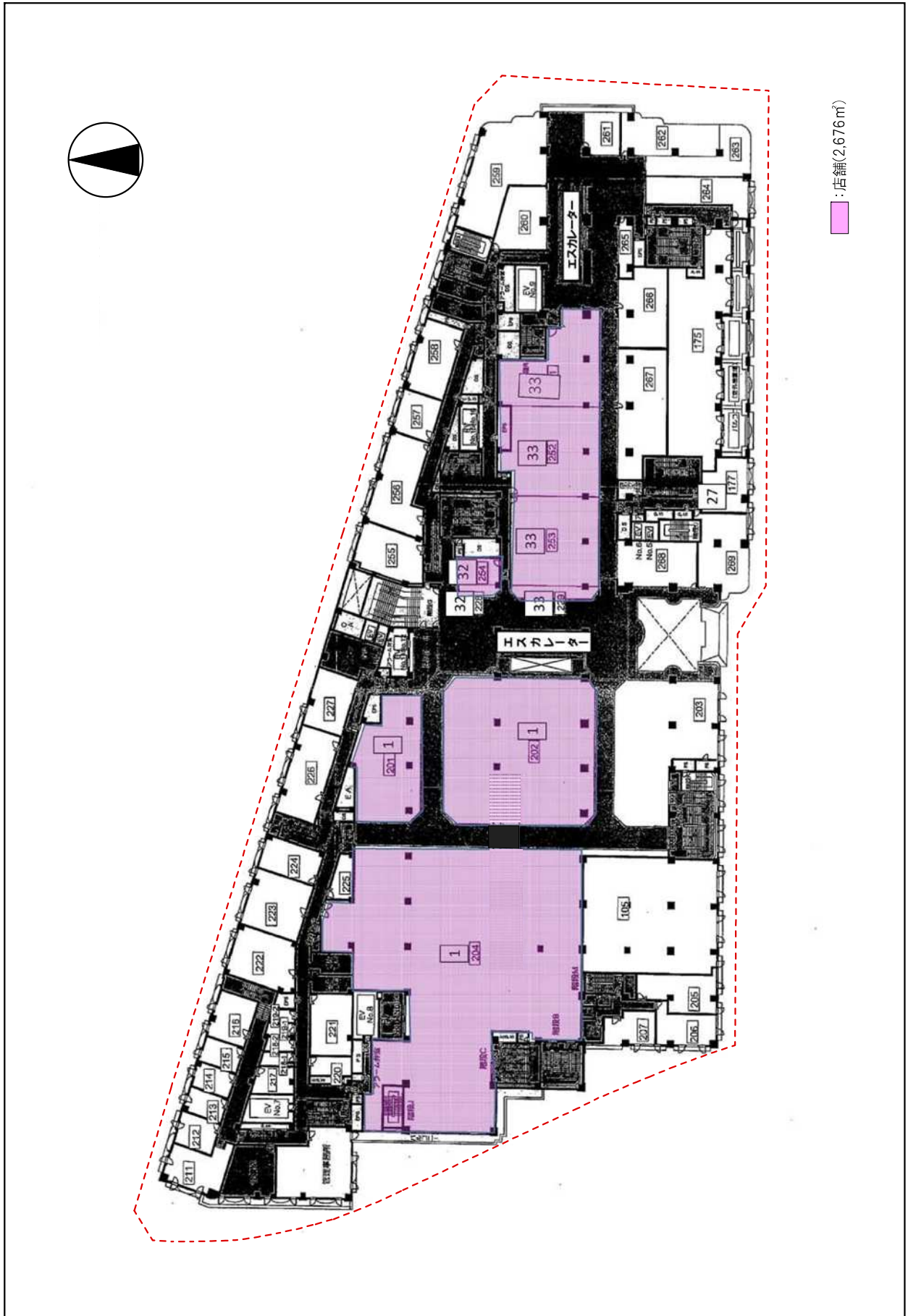


- : 店舗(3,586㎡)
- : 駐輪場(408台)

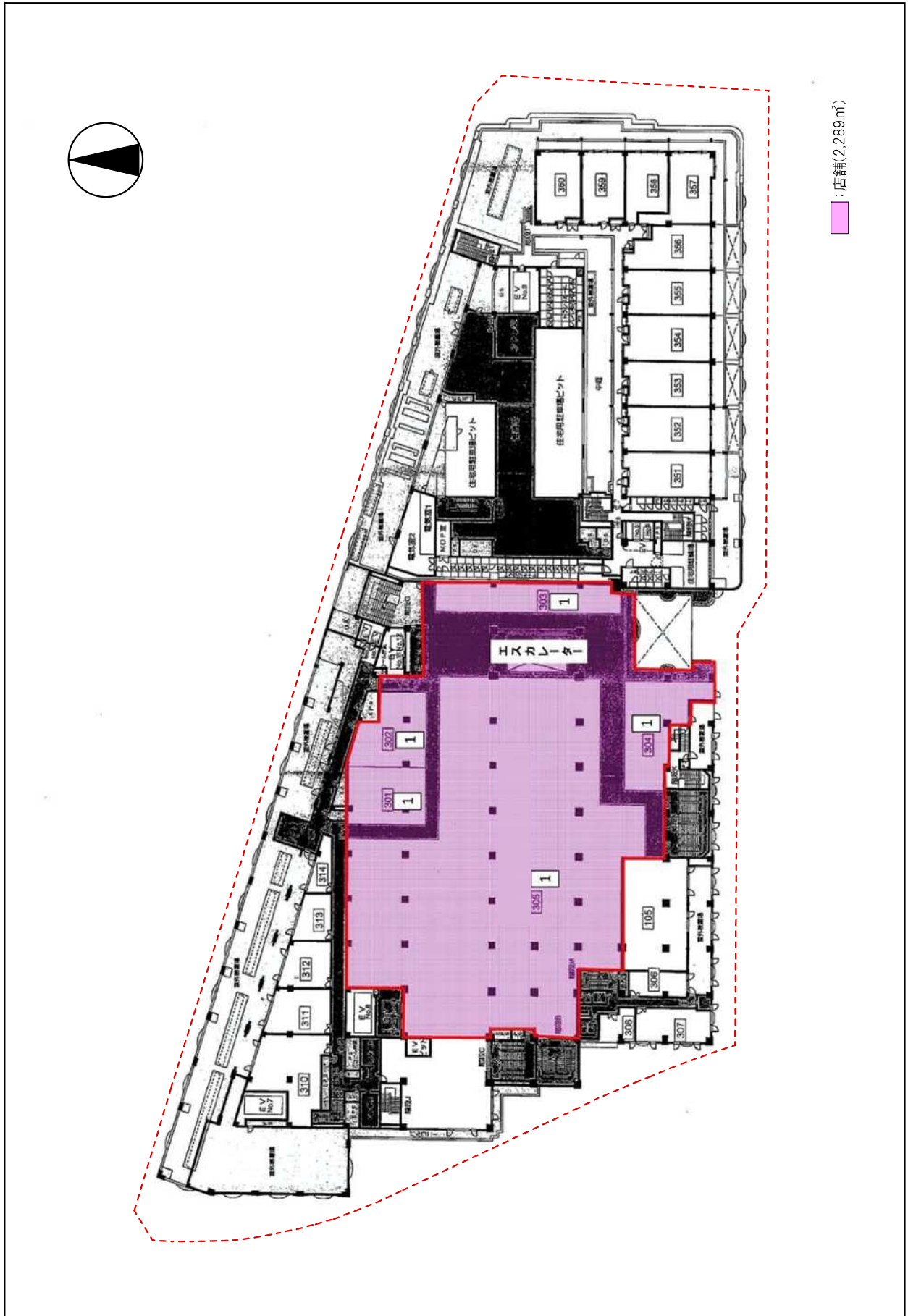
別添図面4 地下1階平面図(変更なし) 1/750



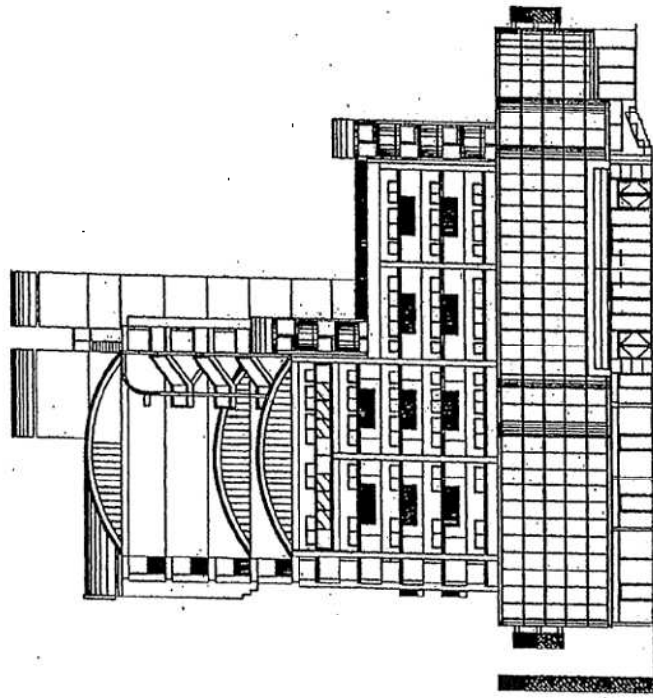
別添図面5 1階平面図(変更なし) 1/750



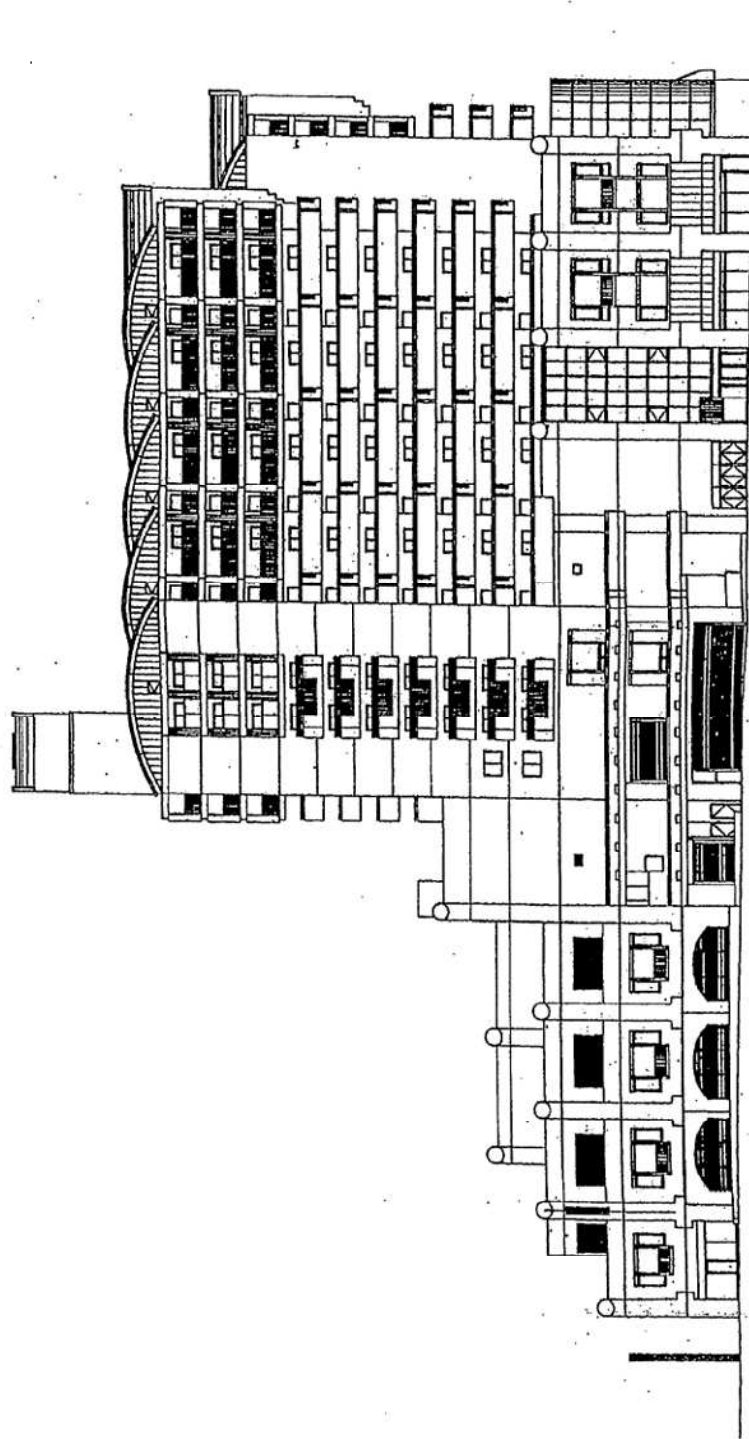
別添図面6 2階平面図 1/750



別添図面7 3階平面図 1/750



別添図面8 建物立面図(東立面図) 1/500



別添図面9 建物立面図(西立面図) 1/500

番号	氏名又は名称	住所	主として販売する物品
1	イオンリテール(株) 代表取締役 古澤 康之	千葉県千葉市美浜区中瀬一丁目5番地1	食料品、住・生活関連用品、 家電製品
2	(有)尾國商店 代表取締役 尾國 真一郎	神戸市垂水区西舞子三丁目8番8	鮮魚、寿司
3			野菜、果物
4	(株)ジュエリーカミネ 代表取締役 上根 学	大阪市中央区南船場二丁目7番16号 HS南船場ビル801号	宝飾品
5	(株)西村川魚店 代表取締役 西村 大輔	神戸市長田区久保町五丁目1番1 アスタくにづか3番館内006-2	鮮魚
6			豆腐
7	(株)ワッツ西日本販売 代表取締役 林田 邦博	大阪市中央区城見一丁目4番70号 住友生命OBPプラザビル5階	雑貨
8	(株)オーエムツーネットワーク 代表取締役 森田 竜太郎	東京都港区芝大門二丁目4番7号	精肉
9	つむら(株) 代表取締役 津村 和男	神戸市垂水区霞ヶ丘一丁目2番32	生活雑貨
10	(有)クローバ 代表取締役 江木 景春	神戸市長田区腕塚町二丁目2番8号	婦人服
11	(株)城山コミュニケーションズ 代表取締役 寺尾 正	姫路市飾東町豊国289番地の1	携帯電話、アクセサリ
12			スポーツ用品
13			手芸用品
14			印章
15	(合)インテリア松下 代表社員 松下 一弘	神戸市垂水区天ノ下町1番-157-1号	インテリア用品
16	(有)アンジェルミ 代表取締役 坂本 弘彬	神戸市垂水区天ノ下町1番1-155号	宝飾品
17, 20, 31	(有)ボン・イセヤ 代表取締役 喜多 秀男	神戸市垂水区天ノ下町1番1-163号	婦人服
18	(有)アルファ企画 代表取締役 山下 泰信	神戸市須磨区平田町二丁目2番14号	医薬品
19	(株)タルシヨク 代表取締役 小西 康孝	神戸市垂水区天ノ下町1番1-162号	生花
21	(株)KOH0 代表取締役 森上 幸祐	神戸市中央区栄町三丁目3番5号 栄町マリビル201号	雑貨、化粧品
22	(資)ミクニ 代表社員 三国 勝弘	神戸市垂水区神田町4番13号	果物、野菜
23	(株)青木電器商会 代表取締役 青木 龍二	神戸市垂水区天ノ下町1番1号、 ウエスタ垂水167号室	家電製品
24	日信商事(株) 代表取締役 青木 久茂	西宮市西宮浜1丁目23番	携帯電話
25	(有)太将 代表取締役 村岡 歳治	神戸市垂水区天ノ下町1番1-170号	寿司・弁当
26	つむら(株) 代表取締役 津村 和男	神戸市垂水区霞ヶ丘一丁目2番32	婦人服
27	(資)オカモト 代表社員 岡本 幾夫	神戸市垂水区天ノ下町1番1-174号	眼鏡
28			雑貨
29	(株)アイビー 代表取締役 西村 貴代	神戸市垂水区天ノ下町1番1-177号	医薬品
30			和装小物
32			リサイクル品
33	(株)ブックファースト 代表取締役 佐藤 大輔	大阪市北区芝田二丁目1番18 西阪急ビル8階	書籍

注)表中の番号は別添図面4～別添図面7の店舗区画内に示す囲み番号に対応しています