

神戸市大規模小売店舗等立地審議会 平成30年度 第2回 資料	
資料 No.	提出年月日
1	H30.5.16

平成30年度 第2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. 届出内容説明案件

(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) 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

・新設計画の概要…………… 6

(3) 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 1

「(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 1265 1385 1538"> <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																																																							

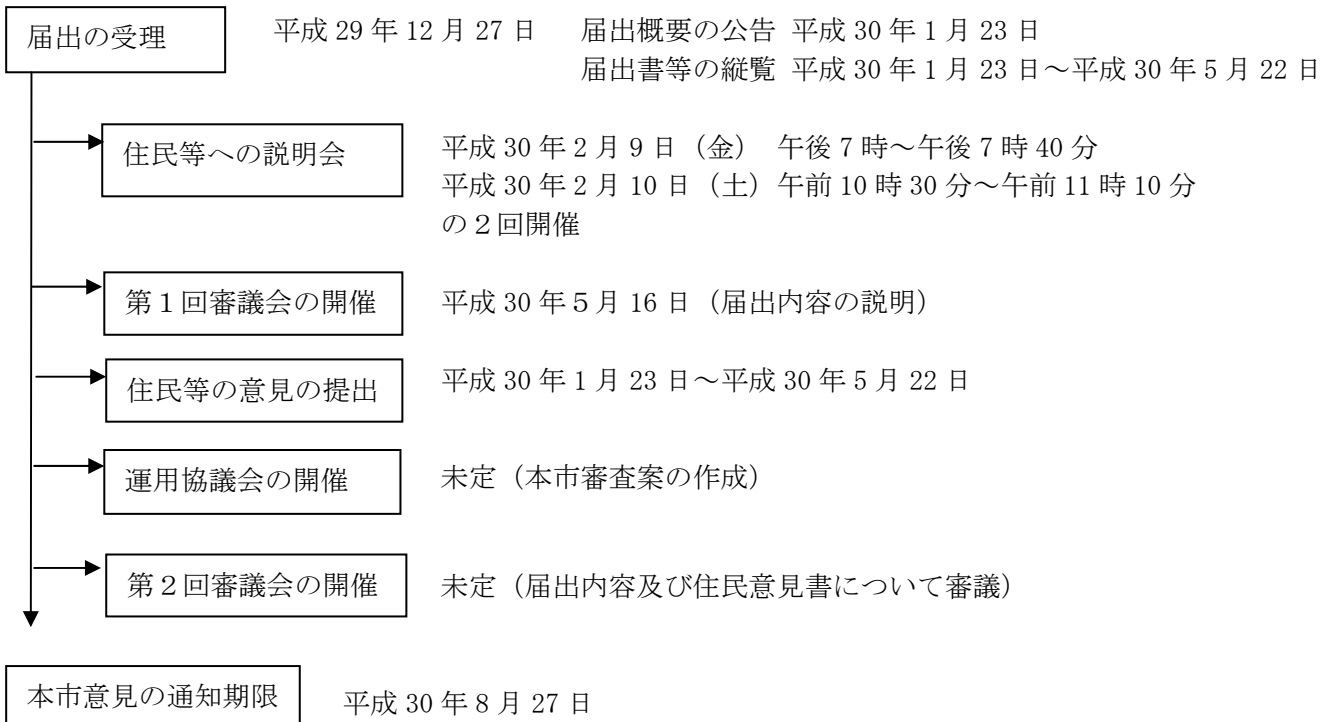
○ 廃棄物等の保管施設の設置・運営計画

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」）

「(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) 鈴蘭台駅前地区第二種市街地再開発事業施設建築物 神戸市北区鈴蘭台北町1丁目6番13外 ※図面 P. 11~P. 12		
大規模小売店舗の設置者	大和リース株式会社 大阪市中央区農人橋2丁目1番36号		
小売業者の氏名及び住所	未定 (15店舗)		
新設をする日	平成30年8月28日		
店舗面積の合計	1,251 m ²	※図面 P. 13~P. 14	
駐車場の収容台数	6台	建物内北側 2階~4階	※図面 P. 14~P. 15
駐輪場の収容台数	63台	建物内北側 1階	※図面 P. 13
荷さばき施設の面積	64 m ²	建物西側 (荷さばき施設①) 建物北側 (荷さばき施設②)	※図面 P. 13
廃棄物等保管施設の容量	31立方m	建物内西側1階および建物西側	※図面 P. 13
開店時刻及び閉店時刻	開店時刻：午前7時 閉店時刻：午後9時45分		
駐車場利用可能時間帯	午前6時から午後10時まで		
駐車場出入口の数	出入口1箇所	敷地北側	※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29年12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	鈴蘭台駅前地区 地区計画	
敷地面積、現況	敷地面積：4,469 m ² 現況：建物建設中	
建築面積、延床面積	建築面積：3,719 m ² 延床面積：21,821 m ²	
建物の構造、規模	鉄骨造地上7階塔屋1階建 (高さ33.26m)	

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 6 台（全体収容台数 119 台 [うち小売店舗用 6 台、併設施設用 80 台、公用車用 33 台]）																	
算出根拠	<ul style="list-style-type: none"> ● 指針基準による必要台数：6 台 ※届出書 P. 3～4 店舗面積当り日来店客数原単位 1,475 人/千㎡×店舗面積 1.251 千㎡×ピーク率 14.4%×自動車分担率 7.95%÷平均乗車人員 2.0 人/台×平均駐車時間係数 0.61 ● 従業員駐車場：無 ● 併設施設（飲食店、銀行、公益施設等）用：37 台 																	
出入口の形式	出入口 1 箇所（敷地北側）、ゲート：有																	
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 及び交通計画報告書 P. 4～P. 12</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 A～地点 D）で、H26/9/21(日)および 22(月)の 5 時～23 時に交通量調査を実施。さらに、地点 A と地点 B について、H29. 9. 24(日)および 25 日(月)に再調査を実施。 ・ 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、より安全側の観点から「神戸市建築物に附置すべき駐車施設に関する条例」から算出した数値を使用（ピーク時：68 台/時）。 方面別発生交通量は、店舗から半径 1 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. 25</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>地点 A 〔鈴蘭台駅前交差点〕</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>休日</td> <td>0.454</td> </tr> <tr> <td>平日</td> <td>0.630</td> </tr> </tbody> </table> <p>【無信号交差点の開店後における交通処理】 ※交通計画資料 P. 25</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">地点 B 〔計画地北東交差点〕</th> </tr> <tr> <th>来店（北方面からの右折）</th> <th>退店（西方面からの右左折）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>休日</td> <td>遅れなし</td> <td>非常に小</td> </tr> <tr> <td>平日</td> <td>遅れなし</td> <td>非常に小</td> </tr> </tbody> </table> <p>※無信号交差点で右左折および直進が可能かどうか、実交通量と許容交通量を比較し、実交通量が許容交通容量を上回っていないかの結果を下記の 7 段階で表示。 滞留 > 非常に大 > 大 > 平均 > 小 > 非常に小 > 遅れなし</p> <p>【踏切遮断機待ちの開店後における交通処理】 ※交通計画資料 P. 27 交差点 C 〔計画地北西交差点〕において、踏切遮断機待ち台数（閉まっている時と開いている時の合計台数）が、踏切が開いている時間内に踏切を通過できるかについて検証した結果、遮断機の開閉において滞留は発生しない。</p>		地点 A 〔鈴蘭台駅前交差点〕	休日	0.454	平日	0.630		地点 B 〔計画地北東交差点〕		来店（北方面からの右折）	退店（西方面からの右左折）	休日	遅れなし	非常に小	平日	遅れなし	非常に小
	地点 A 〔鈴蘭台駅前交差点〕																	
休日	0.454																	
平日	0.630																	
	地点 B 〔計画地北東交差点〕																	
	来店（北方面からの右折）	退店（西方面からの右左折）																
休日	遅れなし	非常に小																
平日	遅れなし	非常に小																

来店経路の案内・誘導方法	<チラシ等の配布> ※届出書 P. 6、P. 12 ● オープン時のチラシ等の販促物に入退場経路を記載し周知する。 <看板の設置> ● 駐車場出入口に看板を設置する。 <交通整理員の配置> ● 開業時等の繁忙時は、利用状況に応じて出入口に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	<回転灯の設置> ● 駐車場出入口に回転灯を設置し、注意喚起を行う。 <視距の確保> ● 駐車場出入口付近にはドライバーの視距を妨げるような建築物を設置しない。

○ 自動二輪車駐車施設の計画

収容台数	15 台	※届出書 P. 12
駐車場案内の表示方法	案内看板の設置	

○ 駐輪場の設置・運営計画

収容台数	63 台（全体収容台数 99 台 [うち小売店舗用 63 台、併設施設用 36 台]）	
算出根拠	必要台数：63 台（全体必要台数 94 台 [うち小売店舗用 63 台、銀行用 31 台]） ※届出書 P. 13	
構造等	ラック式	
駐輪場の管理体制	施設管理員が適宜巡回する。	
駐輪場案内の表示方法	案内看板の設置	

○ 荷さばき施設の設置・運営計画

※届出書 P. 7、P. 14

	荷さばき施設①	荷さばき施設②
施設面積	40 m ² （建物西側）	24 m ² （建物北側）
同時作業可能台数	2 t 車：2 台	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	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：有
その他	<車両の大きさ、台数> ● 2 t 以下：1 日あたり 11 台 ● 平均荷さばき処理時間：10 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> ● 4 t 車以下：1 日あたり 18 台 ● 平均荷さばき処理時間：10 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	<歩行者通路確保対策> ※届出書 P. 14 ● 敷地内に歩行者空間を整備する。 <夜間照明等の設置> ● 適宜照明を配置し、歩行者通路の安全の確保を行う。 <駅との接続> ● 神戸電鉄鈴蘭台駅舎と 3 階で接続する。
---------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

地域の防犯対策への協力	<p style="text-align: right;">※届出書 P. 14</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 営業時間内は、青少年の溜まり場とならないよう、施設管理員による巡回を行うとともに、必要に応じ区役所・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。
-------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

○ 騒音発生に対する対策

騒音対策	<p style="text-align: right;">※届出書 P. 15</p> <p><荷さばき施設及び作業に係る騒音対策></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 荷さばき時間の特定を行い、夜間の荷さばき作業は行わない。 ● 荷さばき車両のアイドリング禁止の徹底。 ● 作業員への騒音防止意識の徹底。 <p><BGM等の営業宣伝活動の予定> 有（外部への放送は無し）</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"> ● 低騒音型機器を導入し、定期的なメンテナンスを行う。 <p><駐車場の騒音対策></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 掲示物等により、場内走行の円滑化及びアイドリングストップを促す。 <p><廃棄物収集作業に係る騒音対策></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 廃棄物保管施設の一部を屋内設置する。 ● 夜間のゴミ回収は実施しない。
------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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 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" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">予測地点</th> <th colspan="4">店舗北側敷地境界</th> <th colspan="2">店舗東側敷地境界</th> <th colspan="2">店舗南側敷地境界</th> <th colspan="1">店舗西側敷地境界</th> </tr> <tr> <th>A 1</th> <th>A 2</th> <th>A 3</th> <th>A 4</th> <th colspan="2">B 1～B 5</th> <th>C 1</th> <th>C 2</th> <th>D 1～D 4</th> </tr> <tr> <td></td> <td>H=1.2</td> <td>H=4.2</td> <td>H=7.2</td> <td>H=10.2</td> <td colspan="2">H=1.2～13.2</td> <td>H=1.2</td> <td>H=4.2</td> <td>H=1.2～10.2</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>昼間(6～22)</td> <td>50</td> <td>50</td> <td>49</td> <td>48</td> <td colspan="2">44</td> <td>40</td> <td>40</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>環境基準</td> <td colspan="9">60</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ● 予測地点は、周囲4方向の4地点（A～D）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に設定。 ● 予測の結果、昼間の等価騒音レベルの予測は、全地点で環境基準値を満たしている。 <p>※ 夜間(22時～6時)は、騒音発生源がないため、騒音予測を行っていないが、当該計画は、小売業者が未定であるため、入店する小売業者によっては、冷蔵冷凍用室外機等の新たな設備を設置する可能性があるものの、環境基準および規制基準を遵守する計画とする。</p> <p>なお、小売業者の決定後、再度騒音予測を行い、その結果を報告する。</p>	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 1	A 2	A 3	A 4	B 1～B 5		C 1	C 2	D 1～D 4		H=1.2	H=4.2	H=7.2	H=10.2	H=1.2～13.2		H=1.2	H=4.2	H=1.2～10.2	昼間(6～22)	50	50	49	48	44		40	40	50	環境基準	60								
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 1	A 2	A 3	A 4	B 1～B 5		C 1	C 2	D 1～D 4																																									
	H=1.2	H=4.2	H=7.2	H=10.2	H=1.2～13.2		H=1.2	H=4.2	H=1.2～10.2																																									
昼間(6～22)	50	50	49	48	44		40	40	50																																									
環境基準	60																																																	

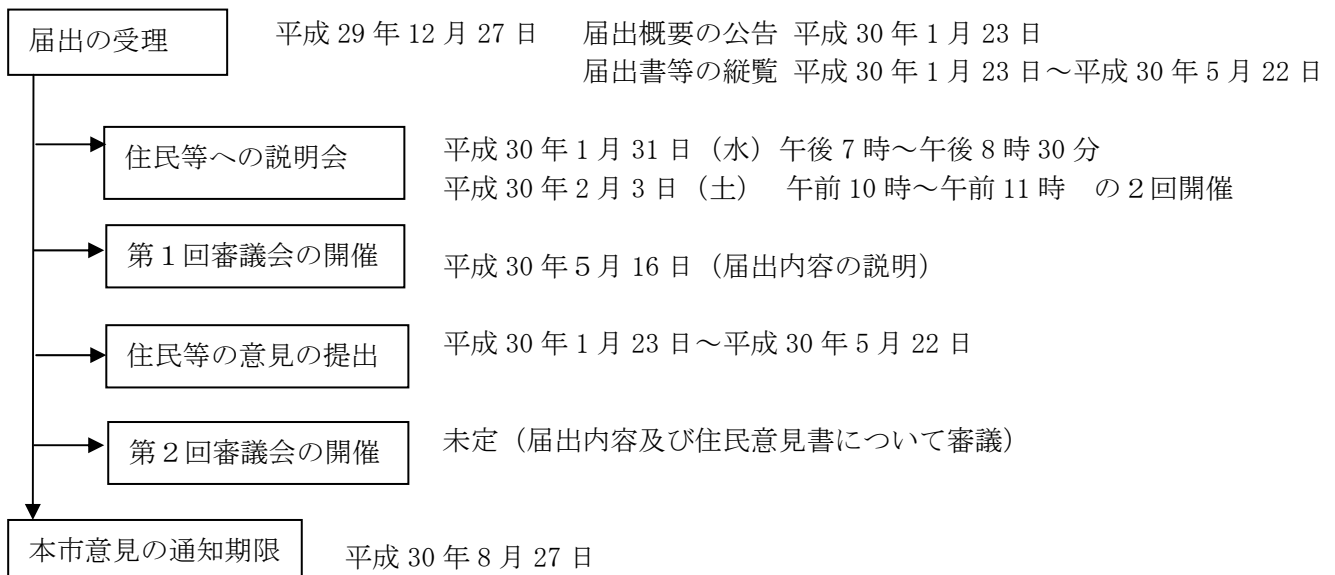
○ 廃棄物等の保管施設の設置・運営計画

保管施設容量	計 31 立方m
算出根拠	<p style="text-align: right;">※届出書 P. 9</p> <p>指針の基準に基づく必要量：5.9 立方m （内訳：紙製廃棄物 2.6m³＋金属製廃棄物 0.1m³＋ガラス製廃棄物 0.1m³＋プラスチック製廃棄物 2.5m³＋生ごみ等 0.4m³＋その他の可燃性廃棄物等 0.2m³）</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色彩は避け、落ち着いたものとする。 ● 計画地は鈴蘭台駅前地区地区計画の区域内のため、地区計画の整備方針に遵守した計画とする。 ※届出書 P. 17
緑化計画	<ul style="list-style-type: none"> ● 緑地面積：449.77 m² (10.1%) ※図面 P. 15, 23、届出書 P. 17 (植栽：344.77 m²、壁面緑化105 m²) ● 樹種：(植栽) ミドリレンゲ、西洋ツゲ等 (壁面) ツワブキ、シャガ、シェブレラ、ヤブラン、バーハーバー等 ● 別途、太陽光パネル (70 m²) をR階に設置
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、周辺エリアに直接照射しない。
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 26 年 1 月 1 日 2 日
- ・市長の意見通知：平成 26 年 1 月 2 日 3 日 (「意見なし」)

「(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. 24~P. 25
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. 26~P. 27
駐車場の収容台数	322台 建物北側および建物2階	※図面 P. 26~P. 27
駐輪場の収容台数	257台 建物西側、北側および東側	※図面 P. 26
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. 26
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. 26
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. 26
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. 25
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。

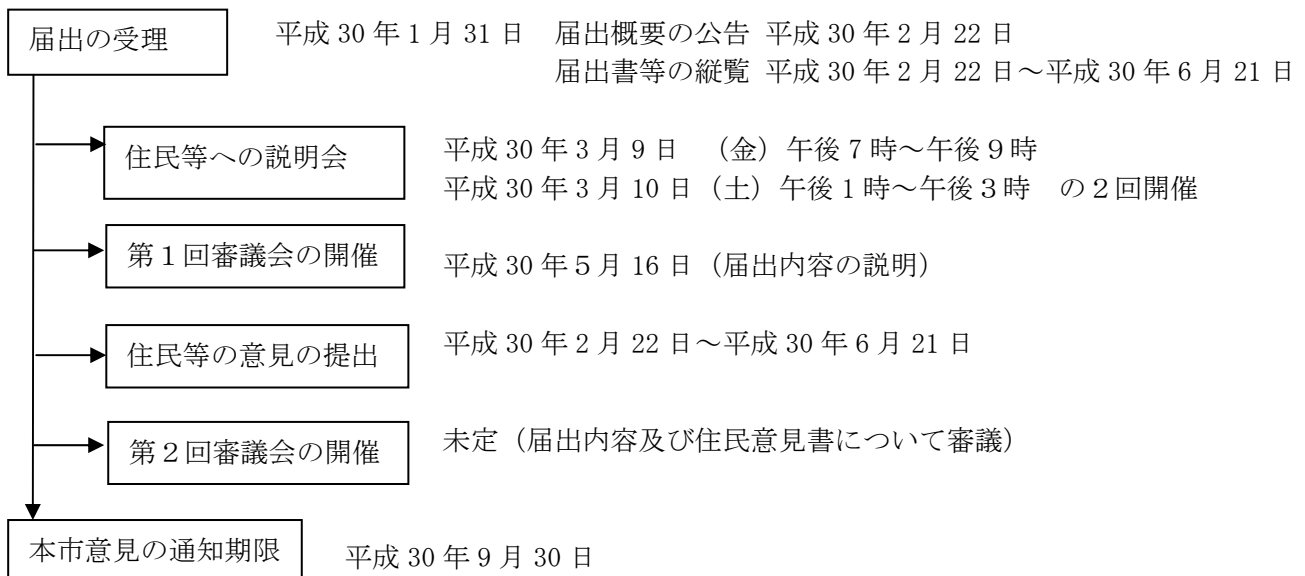
○ 廃棄物等の保管施設の設置・運営計画

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. 26～P. 27、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」）