

神戸市大規模小売店舗等立地審議会 令和元年度 第1回 資料	
資料 No.	提出年月日
1	R1.05.20

令和元年度 第1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

(1) 第210号案件「(仮称)神戸北区上津台商業施設」新設届

- ・新設計画の概要..... 1

(2) 第211号案件「星和台ショッピングセンター」変更届

- ・変更計画の概要..... 6

2. その他

「(仮称) 神戸北区上津台商業施設」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) 神戸北区上津台商業施設 神戸市北区上津台1丁目18他	※図面 P. 1～P. 2
大規模小売店舗の設置者	有限会社高浜興産 姫路市広畑区末広町2丁目1466番地	
小売業者の氏名及び住所	株式会社ユニクロ 山口県山口市佐山717番地1	ほか1店舗
新設をする日	令和元年11月7日	
店舗面積の合計	3,084 m ²	※図面 P. 4～P. 5
駐車場の収容台数	111台 建物1階及び敷地南側	※図面 P. 3～P. 4
駐輪場の収容台数	27台 建物南側	※図面 P. 4
荷さばき施設の面積	50.0 m ² 建物西側	※図面 P. 4
廃棄物等保管施設の容量	46.4立方m 建物西側	※図面 P. 4
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	
駐車場利用可能時間帯	午前8時30分から午後9時30分まで	
駐車場出入口の数	出入口、入口、出口 各1箇所 出入口 敷地東面 入口 敷地南面 出口 敷地南面	※図面 P. 4
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31年3月6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	北神戸第二地区 地区計画	
敷地面積、現況	敷地面積：10,451 m ² 現況：空地	
建築面積、延床面積	建築面積：2,072 m ² 延床面積：6,075 m ²	
建物の構造、規模	鉄骨造地上3階建（高さ11.57m）	

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 111 台 (総台数 200 台)									
算出根拠	<ul style="list-style-type: none"> ● 指針基準による必要台数：111 台 ※届出書 P. 4 店舗面積当り日来店客数原単位 1,276.6 人/千㎡×店舗面積 3,084 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 0.783 ● 従業員用駐車場：10 台 (共用) 									
出入口の形式	出入口、入口、出口 各 1 箇所 (敷地東面及び南面)、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. 6～7 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)等の算定は、 <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 ・ H30/9/23 (日) および 10/4 (木) の 8 時～22 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 (日來：984 台/日、ピーク時：142 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. 9、交通計画報告書 P. 14</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>地点 1 〔(仮称) 上津大橋東交差点〕</th> <th>地点 2 〔(仮称) 上津公園東交差点〕</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>休日</td> <td>0.541</td> <td>0.563</td> </tr> <tr> <td>平日</td> <td>0.356</td> <td>0.301</td> </tr> </tbody> </table>		地点 1 〔(仮称) 上津大橋東交差点〕	地点 2 〔(仮称) 上津公園東交差点〕	休日	0.541	0.563	平日	0.356	0.301
	地点 1 〔(仮称) 上津大橋東交差点〕	地点 2 〔(仮称) 上津公園東交差点〕								
休日	0.541	0.563								
平日	0.356	0.301								
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"> ● オープン時に配布する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. 13</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、来店車両を誘導する。 <p><ちらし等の配布></p> <ul style="list-style-type: none"> ● オープン時に配布する公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。 									

○ 駐輪場の設置・運営計画

収容台数	27 台
算出根拠	必要台数：27 台 既存店舗における駐輪場滞留台数及び過去 1 年間のレジ通過客数により算出。 ※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を明示する。

○ 荷さばき施設の設置・運営計画

施設面積	合計 50 m ² (建物西側)
同時作業可能台数	2t 車、4t 車：1 台 ※届出書 P. 14
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	<車両の大きさ、台数> ● 2t 車又は 4t 車：1 日あたり 6 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 ※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> ● 駐車場出口には一旦停止線を標示し、出庫車両の飛び出しを抑制する。 ● 駐車場出入口とは別に、歩行者用出入口を設ける。 <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. 15
地域の防犯対策への協力	● 営業時間外には出入口を施錠し、店舗関係者以外の立ち入りを防止する。 ● 従業員等による巡回を行い、防犯対策に努める。 ※届出書 P. 15

○ 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> ● 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。 <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防止。 <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の協力を呼びかける。 <廃棄物収集作業に係る騒音対策> ● 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。 ※届出書 P. 16
------	---

<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をそれぞれ用いた。

<予測結果>

※届出書 P. 9～P. 10 及び騒音報告書

【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. 11

予測地点	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 H=1.2	A 2 H=4.4	B H=4.7	C H=1.2	C H=4.4
昼間 (6～22)	46	46	41	40	40
環境基準	55		55	55	
夜間 (22～6)	29	29	25	26	26
環境基準	45		45	45	

等価騒音
レベル等
の予測

- 予測地点は、周囲3方向の3地点(A～C)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。
- 地点Bについては計画敷地と比較して高低差が3.5m高いことから、予測地点の高さを4.7mとしている。
- 予測の結果、全地点で環境基準値を下回っている。

【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. 11

予測地点	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 H=1.2	a 2 H=4.4	b H=4.7	c H=1.2	c H=4.4
夜間 (22～6)	32	33	28	34	34
規制基準	45		45	45	

- 予測地点は、周囲3方向の3地点(a～c)において、夜間店舗等から発生する騒音の影響を最も受ける計画敷地境界線上に設定。
- 地点bについては計画敷地と比較して高低差が3.5m高いことから、予測地点の高さを4.7mとしている。
- 予測の結果、全地点で規制基準値を下回っている。

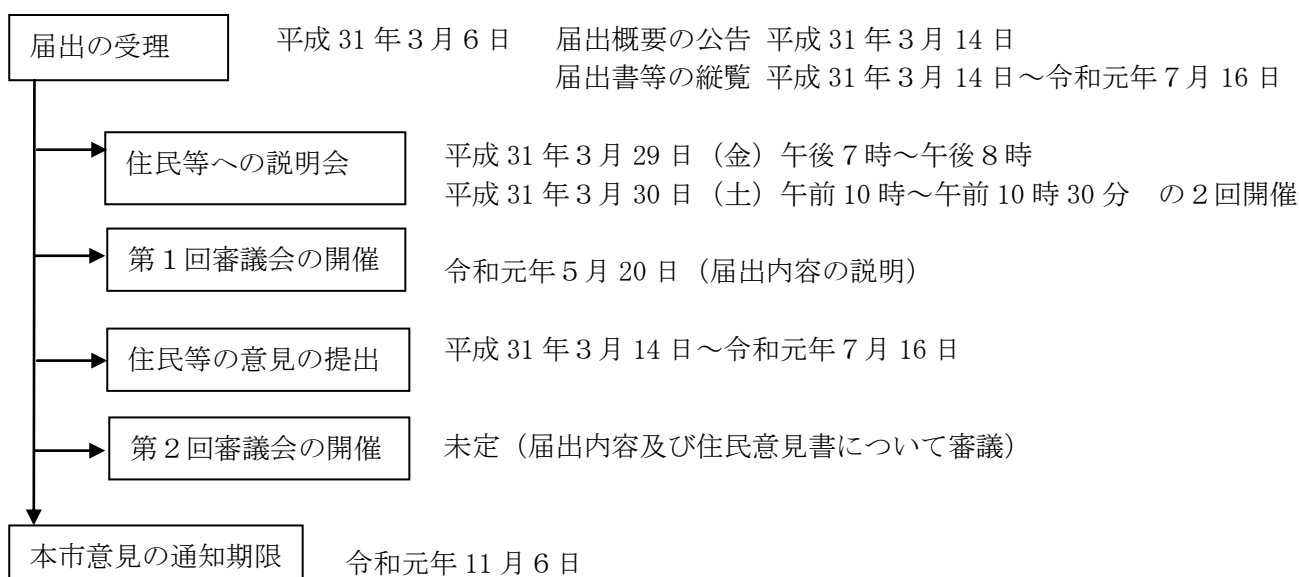
○ 廃棄物等の保管施設の設置・運営計画

保管施設 容量	計 46.4 立方m
算出根拠	指針の基準に基づく必要量: 14.41 立方m ※届出書 P. 11 (内訳: 紙製廃棄物 6.41 m ³ +金属製廃棄物 0.22 m ³ +ガラス製廃棄物 0.19 m ³ + プラスチック製廃棄物 6.20 m ³ +生ごみ等 0.95 m ³ +その他の可燃性廃棄物等 0.44 m 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	<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：1,818 m² (17.4%) ※図面 P. 4、届出書 P. 18 (植栽：1,818 m²) 樹種：ヒラドツツジ等
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	<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に充分配慮する。
景観に関する要望事項	<ol style="list-style-type: none"> 周辺緑地のうち斜面は既存の緑地としているが、斜面の一部は緑地ではない。新たに緑化して斜面景観の一体性を確保できないか。 道路側にヒラドツツジを植栽することになっているが、東側の出入口に植栽スペースを確保し、高木による街並みの景観づくりへの協力が検討できないか。 建物東側は壁面が歩道に近接し、また店舗兼住宅にも近いので、壁面の明度を落とすことはできないか。 看板及びフェンスを設置する計画があれば、その計画について示すこと。 駐輪場に屋根を設置するのであれば、その計画について示すこと。
回 答	<ol style="list-style-type: none"> 斜面の一部(白色エリア)は、建物の基礎などにかかるために既存緑地を一部伐採しますが、できる限り現況の緑地を残すよう計画します。 近隣にお住まいの方が落葉や鳥・虫の発生を懸念していること、また、出入口付近は視認性の確保が必要なため、低木の植栽とさせていただきます。 外壁は白色をベースとしておりますが、計画については計画地東側にお住まいの方々にも説明し、ご理解をいただいております。 道路沿いはガードパイプを設置する予定です。また、広告棟などの看板の設置は計画しておりません。 屋根を設置する計画はございません。

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 30 年 12 月 27 日
- ・市長の意見通知：平成 31 年 1 月 18 日 (「意見なし」)

「星和台ショッピングセンター」変更計画の概要

1. 大規模小売店舗の名称及び所在地

※は図面、届出書のページを示す

星和台ショッピングセンター（神戸市北区西山1丁目16番1他） ※図面 P. 13～P. 14

2. 変更事項及び変更内容

(1) 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

変更内容	小売業者名				開店時刻	閉店時刻
	変更前	ウエルシア薬局株式会社 株式会社やまや		変更後		
変更後	ウエルシア薬局株式会社		株式会社やまや	午前7時	午前0時	
	株式会社やまや				午後9時50分	

②来客が駐車場を利用することができる時間帯

変更内容	時間帯
	(変更前) 午前6時30分から午後10時まで (変更後) 午前6時30分から午前0時30分まで(夜間一部利用制限)

③駐車場の出入口の数及び位置

変更内容	数		位置
	変更前	変更後	
	2箇所	2箇所	入口：敷地南東側、出口：敷地北東側
			出入口：敷地南東側、出口：敷地北東側

3. 変更する年月日 平成31年3月30日

4. 届出年月日 平成31年3月12日

5. 上記のほか、変更に係わるもの以外の事項

大規模小売店舗の設置者	高山興産株式会社(神戸市北区大沢町中大沢 1403 番地)
大規模小売店舗において小売業を行う者	・ウエルシア薬局株式会社(東京都千代田区) ・株式会社やまや(宮城県仙台市)
店舗面積	1,747 m ²
駐車場の収容台数	55 台(敷地北側及び中央)
駐輪場の収容台数	88 台(敷地中央)
荷さばき施設の面積	106.21 m ² (東側建物東側および西側建物西側)
廃棄物等保管施設の容量	9.71 立方m(東側建物南側および西側建物北側)
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

<参 考>

用途地域	第一種住居地域 ※図面 P. 14		
敷地面積	6,384 m ²		
建築面積、延床面積		ウエルシア棟	やまや棟
	建築面積	1,736 m ²	1,684 m ²
	延床面積	699 m ²	686 m ²
建物の構造、規模	鉄骨造、地上1階建		

6. 指針に基づく配慮事項

(1) 交通等への影響

他店舗の状況から、延刻時間帯は1時間あたり 10 台程度の来店を想定しており渋滞等の影響はない。
※届出書 P. 18

(2) 騒音対策と騒音予測

騒音対策	<p><荷さばき施設及び作業にかかる騒音対策> ※届出書 P. 18～P. 19</p> <ul style="list-style-type: none"> 施設内の路面は極力段差をなくす構造とし、騒音の発生を抑制している。 荷捌き車両のアイドリング禁止している。 <p><BGM等の営業宣伝活動の有無> 無</p> <p><駐車場の騒音対策></p> <ul style="list-style-type: none"> 来店車両にアイドリングストップを呼びかけている。 夜間時間帯において、カラーコーンを設置し、駐車場の一部と駐車場出入口の利用制限を行う。 <p><廃棄物収集作業に係る騒音対策></p> <ul style="list-style-type: none"> 早朝・深夜における作業を行わない。 																																															
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または実測値を、自動車走行音（普通車：時速 20km、大型車：時速 10km）、荷さばき作業、廃棄物収集作業、台車走行音については手引書に基づき算出した値を、ドア開閉音については手引書実測値をそれぞれ用いた。 <p><予測結果> ※届出書 P. 4～P. 17 及び騒音検討資料</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. 19</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>A</th> <th>A</th> <th>B</th> <th>B</th> <th>C</th> <th>C</th> </tr> <tr> <th></th> <th>H=1.2</th> <th>H=4.2</th> <th>H=1.2</th> <th>H=4.2</th> <th>H=1.2</th> <th>H=4.2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>昼間 (6～22)</td> <td>41</td> <td>45</td> <td>45</td> <td>47</td> <td>51</td> <td>52</td> </tr> <tr> <td>環境 基準</td> <td colspan="6">55</td> </tr> <tr> <td>夜間 (22～6)</td> <td>32</td> <td>37</td> <td>28</td> <td>32</td> <td>30</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>環境 基準</td> <td colspan="6">45</td> </tr> </tbody> </table>							A	A	B	B	C	C		H=1.2	H=4.2	H=1.2	H=4.2	H=1.2	H=4.2	昼間 (6～22)	41	45	45	47	51	52	環境 基準	55						夜間 (22～6)	32	37	28	32	30	40	環境 基準	45					
	A	A	B	B	C	C																																										
	H=1.2	H=4.2	H=1.2	H=4.2	H=1.2	H=4.2																																										
昼間 (6～22)	41	45	45	47	51	52																																										
環境 基準	55																																															
夜間 (22～6)	32	37	28	32	30	40																																										
環境 基準	45																																															

	C [´] H=1.2	C [´] H=4.2	D H=1.2	D [´] H=1.2	E H=1.2	E [´] H=1.2
昼間 (6~22)	44	48	45	35	41	33
環境 基準	55					
夜間 (22~6)	31	41	34	29	35	27
環境 基準	45					

- 予測地点は、今回の変更事項に影響のある周囲4方向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住居等の敷地境界線上等に設定。
- 予測の結果、全地点で環境基準値を下回っている。

【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. 19

	a H=1.2	a H=4.2	c H=1.2	c H=4.2	d H=1.2	d [´] H=1.2	e H=1.2
夜間 (22~6)	40	40	34	38	72	40	30
規制 基準	45						

- 予測地点は、今回の変更事項に影響のある周囲4方向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、c~e)に設定。
- 予測の結果、地点dで、車両走行音及びドア開閉音が規制基準値を上回っている。
- 超過している予測地点dについて、当該地点から最も近い住居等敷地境界線上の地点C[´]で再予測を実施。

	C [´] H=1.2	C [´] H=4.2
夜間 (22~6)	32	41
規制 基準	45	

- 再予測の結果、地点C[´]で規制基準値を下回っている。

7. 本届出に係る大規模小売店舗立地法手続の経緯・予定

